

居然之家新零售集团股份有限公司

2019年度、2018年度及2017年度

财务报表及审计报告

居然之家新零售集团股份有限公司

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 6
2019 年度、2018 年度及 2017 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1 - 4
合并及公司利润表	5 - 6
合并及公司现金流量表	7 - 8
合并股东权益变动表	9 - 11
公司股东权益变动表	12 - 14
财务报表附注	15 - 194
补充资料	1 - 2

审计报告

普华永道中天特审字(2020)第 2515 号
(第一页, 共六页)

居然之家新零售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

我们审计了居然之家新零售集团股份有限公司(以下称“居然之家”)的财务报表, 包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为, 后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了居然之家 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。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, 我们独立于居然之家, 并履行了职业道德方面的其他责任。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断, 认为对 2017 年度、2018 年度和 2019 年度的财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景, 我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

(一)、投资性房地产的估值

(二)、重大资产重组的会计处理

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
(一)、投资性房地产的估值 相关会计期间: 2017 年度、2018 年度和 2019 年度。 请参阅财务报表附注二(11)投资性房地产、附注二(26)重要会计估计和判断、附注四(11)投资性房地产及附注四(41)公允价值变动收益。 居然之家及其子公司(以下称“居然之家集团”)采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。于 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日, 居然之家集团投资性房地产账面价值分别为人民币 109.29 亿元、117.63 亿元和 145.62 亿元。于 2017 年度、2018 年度和 2019 年度, 确认于合并利润表中的投资性房地产公允价值变动收益分别为人民币 0.06 亿元、1.48 亿元和 0.16 亿元。公允价值由居然之家参考其聘请的独立评估师作出的评估结果确定。 投资性房地产公允价值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。估值采用收益法或成本法, 估值时涉及的输入值通常包括市场租金、资本化率、空置率、基准地价及修正系数、重置全价及综合成新率等。	我们就该事项执行的程序包括: 1. 评估独立评估师的胜任能力、专业素质和客观性, 并与评估师讨论其工作范围; 2. 我们与居然之家管理层沟通了各投资性房地产选用的估值技术, 并取得和查阅了由评估师出具的居然之家集团投资性房地产物业评估报告, 结合项目的实际建设或运营状态评估了评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性; 3. 我们抽样选取了部分投资性房地产公允价值的评估结果并执行了如下程序: 评估使用的关键输入值的合理性, 包括将市场租金与市场可比案例及现有实际签约租金信息进行比对; 将资本化率与行业水平进行比对; 将空置率与相关市场水平及物业实际运行情况对比; 就基准地价及修正系数、重置全价及综合成新率, 检查评估师的取值依据和计算逻辑。

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
由于投资性房地产金额重大, 且管理层在估值中需要作出重大会计估计和判断, 因此, 我们将投资性房地产的估值确定为关键审计事项。	根据我们所执行的审计工作, 我们发现居然之家集团的投资性房地产的估值可以被我们所获取的证据支持。
(二)、重大资产重组的会计处理 请参阅财务报表附注二(1)财务报表的编制基础、附注五(1)反向购买。 根据武汉中商集团股份有限公司(以下称“武汉中商”)2019 年第二次临时董事会会议、第三次临时董事会会议及第一次临时股东大会审议通过的《发行股份购买资产协议》及其补充协议(以下称“重组协议”), 并经中国证券监督管理委员会批准, 武汉中商以发行股份购买资产的方式对北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司(以下称“家居连锁”)实施重大资产重组。于 2019 年 12 月重组完成后, 家居连锁成为武汉中商的全资子公司, 武汉中商更名为“居然之家新零售集团股份有限公司”, 即“居然之家”。管理层聘请了独立评估师评估了武汉中商购买日可辨认资产和负债公允价值, 并基于评估师确认的评估方法对家居连锁购买日股权公允价值进行了确定, 据此确认了负商誉。	我们就该事项执行的程序包括: 1. 与管理层进行讨论, 了解重大资产重组的具体交易情况, 包括重大资产重组的相关审批手续、重组的具体方案及实施情况等。同时查阅了重大资产重组涉及的董事会、股东会相关议案和决议以及中国证券监督管理委员会的核准文件; 2. 检查重组协议生效条件、合并价款的支付情况、家居连锁实际控制武汉中商并享有相应的收益和承担相应风险的时点等评价购买日的判断; 3. 评价独立评估师的胜任能力、专业素质和客观性, 并与评估师讨论其工作范围; 4. 复核武汉中商购买日可辨认资产和负债的公允价值评估所采用的方法、假设和估计的合理性;

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
由于上述重大资产重组交易在会计上构成业务的反向购买, 对财务报表具有重大影响, 因此我们将该事项确定为关键审计事项。	5. 复核评估师对于家居连锁购买日股权公允价值确认方法的合理性, 以及管理层基于上述方法对公允价值的计算过程和结果; 6. 复核并重新计算了确认的负商誉, 以及相关的会计处理和合并财务报表中的披露。 根据我们所执行的审计工作, 我们发现居然之家集团的重大资产重组的会计处理可以被我们所获取的证据支持。

四、 使用限制

本报告仅供居然之家向中国证券监督管理委员会申请非公开发行股票之目的而向其报送申请文件使用, 不得用作任何其它目的。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任(续)

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

治理层负责监督居然之家的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二)、了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 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。

(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, 就可能导致对居然之家持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致居然之家不能持续经营。

普华永道中天特审字(2020)第 2515 号
(第六页, 共六页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

(六)、就居然之家中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对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。

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

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对 2017 年度、2018 年度和 2019 年度财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 或在极少数情形下, 如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处, 我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海市
2020 年 5 月 29 日

注册会计师


罗占恩(项目合伙人)

注册会计师


毕玮多

居然之家新零售集团股份有限公司

2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日

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 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
流动资产				
货币资金	四(1)	4,318,842,863.57	4,145,145,769.03	1,907,829,347.53
交易性金融资产	四(2)	180,000,000.00	—	—
应收账款	四(3)	442,108,821.86	223,035,884.61	180,475,977.33
预付款项	四(4)	918,592,816.53	1,019,199,445.37	949,085,043.80
其他应收款	四(5)	242,611,743.26	276,772,596.05	1,168,228,367.05
存货	四(6)	203,700,327.51	30,536,686.70	60,314,775.96
一年内到期的非流动资产		11,476,841.88	—	—
其他流动资产	四(7)	165,077,661.10	703,910,391.12	993,032,002.47
流动资产合计		6,482,411,075.71	6,398,600,772.88	5,258,965,514.14
非流动资产				
长期应收款	四(8)	340,334,321.85	260,000,000.00	260,000,000.00
长期股权投资	四(9)	672,640,634.08	11,189,028.17	—
其他非流动金融资产	四(10)	86,502,800.00	—	—
投资性房地产	四(11)	14,562,045,237.04	11,763,324,793.77	10,929,116,005.40
固定资产	四(12)	2,270,304,785.84	320,979,082.74	276,328,886.08
在建工程	四(13)	1,686,066,319.66	1,010,486,189.07	455,759,813.88
无形资产	四(14)	612,918,215.98	1,203,707,498.34	895,727,211.11
商誉	四(15)	11,665,000.00	11,665,000.00	11,665,000.00
长期待摊费用	四(16)	1,953,305,781.81	1,707,804,256.11	1,400,377,222.35
递延所得税资产	四(17)	1,157,166,479.50	1,304,953,772.13	1,219,290,284.91
其他非流动资产	四(18)	3,950,586,652.63	4,041,395,528.06	1,153,602,746.64
非流动资产合计		27,303,536,228.39	21,635,505,148.39	16,601,867,170.37
资产总计		33,785,947,304.10	28,034,105,921.27	21,860,832,684.51

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:


王林

主管会计工作的负责人:


朱壮飞

会计机构负责人:


罗媛

居然之家新零售集团股份有限公司

2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日

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 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
流动负债				
短期借款	四(27)	30,000,000.00	-	-
应付票据	四(20)	-	-	144,172,400.00
应付账款	四(21)	510,421,197.84	178,975,953.49	240,388,395.75
预收款项	四(22)	1,888,062,113.98	1,599,207,425.95	1,609,043,643.68
应付职工薪酬	四(23)	380,212,668.86	334,027,930.65	207,668,124.25
应交税费	四(24)	542,554,782.53	623,733,969.11	622,893,783.38
其他应付款	四(25)	3,690,898,711.25	3,346,506,515.72	5,667,658,353.36
一年内到期的非流动负债	四(26)	769,362,272.45	502,888,861.38	392,679,909.35
其他流动负债		51,140,782.56	-	-
流动负债合计		7,862,652,529.47	6,585,340,656.30	8,884,504,609.77
非流动负债				
长期借款	四(27)	2,304,856,666.67	2,213,745,247.74	2,560,000,000.00
长期应付款	四(28)	5,236,491,923.75	5,538,458,634.67	5,310,446,578.43
预计负债	四(29)	29,568,995.00	15,000,000.00	-
递延所得税负债	四(17)	2,229,569,701.69	1,807,374,150.49	1,498,243,957.71
非流动负债合计		9,800,487,287.11	9,574,578,032.90	9,368,690,536.14
负债合计		17,663,139,816.58	16,159,918,689.20	18,253,195,145.91
股东权益				
股本	四(30)	6,019,830,101.00	5,768,608,403.00	4,522,589,002.00
资本公积	四(31)	5,440,160,295.01	4,359,360,597.98	(1,255,838,900.72)
盈余公积	四(32)	71,251,458.18	63,775,510.00	50,000,000.00
未分配利润	四(33)	3,596,637,988.66	1,187,797,384.67	248,930,961.72
归属于母公司股东权益合计		15,127,879,842.85	11,379,541,895.65	3,565,681,063.00
少数股东权益		994,927,644.67	494,645,336.42	41,956,475.60
股东权益合计		16,122,807,487.52	11,874,187,232.07	3,607,637,538.60
负债和股东权益总计		33,785,947,304.10	28,034,105,921.27	21,860,832,684.51

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:


朱辉飞

会计机构负责人:


罗媛

居然之家新零售集团股份有限公司

2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日

公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
流动资产				
货币资金		600,183,787.32	751,903,893.90	653,864,024.14
交易性金融资产		180,000,000.00	—	—
应收账款		1,261,222.47	3,236,672.21	2,884,223.27
预付款项		8,000,000.00	4,559,151.20	6,355,513.99
其他应收款	十七(1)	147,365,397.22	140,594,106.36	240,901,611.50
存货		3,132,642.77	2,199,049.76	2,379,134.71
其他流动资产		5,475,944.55	52,210,608.38	191,830,271.55
流动资产合计		945,418,994.33	954,703,481.81	1,098,214,779.16
非流动资产				
可供出售金融资产		—	20,480,000.00	20,480,000.00
长期股权投资	十七(2)	37,821,381,759.82	275,681,536.73	275,903,001.28
固定资产		28,268,962.62	30,678,720.25	33,845,820.06
无形资产		738,211.18	1,227,623.24	1,782,877.40
其他非流动金融资产		86,502,800.00	—	—
长期待摊费用		3,455,584.46	6,726,520.63	10,412,332.01
递延所得税资产		320,423.26	554,822.01	596,891.97
其他非流动资产		233,562,250.00	233,562,250.00	233,562,250.00
非流动资产合计		38,174,229,991.34	568,911,472.86	576,583,172.72
资产总计		39,119,648,985.67	1,523,614,954.67	1,674,797,951.88

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：


印林

主管会计工作的负责人：


朱峰飞

会计机构负责人：


罗媛

居然之家新零售集团股份有限公司

2019年12月31日、2018年12月31日及2017年12月31日
公司资产负债表(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	2019年 12月31日	2018年 12月31日	2017年 12月31日
流动负债				
短期借款		-	-	130,000,000.00
应付账款		33,485,673.66	45,657,644.45	49,941,684.49
预收款项		215,121,999.68	205,654,451.28	216,655,927.57
应付职工薪酬		22,730,065.56	30,041,283.34	16,670,358.68
应交税费		5,954,218.34	18,481,839.72	43,544,018.55
其他应付款		65,395,747.71	104,333,237.87	135,983,129.78
一年内到期的非流动负债		350,000.00	700,000.00	350,000.00
其他流动负债		47,887,111.36	15,189,423.10	248,067.93
流动负债合计		390,924,816.31	420,057,879.76	593,393,187.00
非流动负债				
长期借款		200,000.00	550,000.00	900,000.00
递延所得税负债		16,505,700.00	-	-
非流动负债合计		16,705,700.00	550,000.00	900,000.00
负债合计		407,630,516.31	420,607,879.76	594,293,187.00
股东权益				
股本		6,019,830,101.00	251,221,698.00	251,221,698.00
资本公积		31,798,965,045.11	79,903,510.42	79,903,510.42
盈余公积		251,811,148.97	244,335,200.79	237,060,535.83
未分配利润		641,412,174.28	527,546,665.70	512,319,020.63
股东权益合计		38,712,018,469.36	1,103,007,074.91	1,080,504,764.88
负债和股东权益总计		39,119,648,985.67	1,523,614,954.67	1,674,797,951.88

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:




居然之家新零售集团股份有限公司

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
合并利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	四(34)	9,084,996,584.79	8,417,062,405.91	7,404,103,450.50
减: 营业成本	四(34)、四(40)	(4,836,455,383.74)	(4,679,379,078.03)	(4,496,256,663.05)
税金及附加	四(35)	(133,270,560.00)	(94,663,888.22)	(92,409,495.21)
销售费用	四(36)、四(40)	(726,973,252.81)	(661,982,084.44)	(710,962,904.04)
管理费用	四(37)、四(40)	(406,303,784.67)	(351,635,007.80)	(331,872,737.30)
研发费用	四(38)、四(40)	(52,754,053.94)	(83,899,441.63)	(70,998,544.90)
财务费用	四(39)	(57,457,164.04)	(113,622,918.10)	(40,439,846.64)
其中: 利息费用	四(39)	(103,843,189.96)	(118,082,354.28)	(36,984,879.76)
利息收入	四(39)	78,947,914.84	37,406,132.36	4,385,491.29
加: 其他收益	四(43)	22,207,431.52	9,346,319.18	3,765,199.73
投资收益	四(44)	718,631,799.63	54,058,058.28	-
其中: 对合营企业的投资收益		(78,502,367.68)	(410,971.83)	-
公允价值变动收益	四(41)	18,041,362.97	147,566,994.96	5,798,024.40
信用减值损失	四(46)	(10,703,271.25)	—	—
资产减值损失	四(45)	(6,809,219.60)	(6,605,101.97)	(142,737,822.94)
资产处置损失	四(42)	(6,231,884.72)	(3,590,507.35)	(9,942,634.08)
二、营业利润		3,606,918,604.14	2,632,655,750.79	1,518,046,026.47
加: 营业外收入	四(47)	341,436,120.04	23,722,666.02	15,089,478.07
减: 营业外支出	四(48)	(14,100,554.62)	(46,365,054.80)	(18,937,470.76)
三、利润总额		3,934,254,169.56	2,610,013,362.01	1,514,198,033.78
减: 所得税费用	四(49)	(783,325,940.96)	(648,079,476.46)	(387,932,567.06)
四、净利润		3,150,928,228.60	1,961,933,885.55	1,126,265,466.72
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		(753,780.95)	(5,912,150.86)	(14,609,132.72)
按经营性持续分类				
持续经营净利润		3,150,928,228.60	1,961,933,885.55	1,126,265,466.72
终止经营净利润		-	-	-
按所有权归属分类				
少数股东损益		25,061,576.43	9,291,952.60	3,090,294.87
归属于母公司股东的净利润		3,125,866,652.17	1,952,641,932.95	1,123,175,171.85
五、其他综合收益		-	-	-
六、综合收益总额		3,150,928,228.60	1,961,933,885.55	1,126,265,466.72
归属于母公司股东的综合收益总额		3,125,866,652.17	1,952,641,932.95	1,123,175,171.85
归属于少数股东的综合收益总额		25,061,576.43	9,291,952.60	3,090,294.87
七、每股收益				
基本每股收益(人民币元)	四(50)	0.54	0.36	0.25
稀释每股收益(人民币元)	四(50)	0.54	0.36	0.25

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: 

居然之家新零售集团股份有限公司

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	十七(3)	370,060,918.57	405,997,552.49	425,464,225.60
减：营业成本	十七(3)	(305,962,328.14)	(337,931,081.80)	(358,254,426.15)
税金及附加		(5,179,100.05)	(5,092,094.17)	(4,672,356.65)
销售费用		(47,208,164.24)	(46,316,777.00)	(42,599,203.51)
管理费用		(69,622,250.34)	(49,747,006.49)	(40,415,329.52)
财务费用		1,482,240.32	15,193,949.34	(5,179,513.45)
其中：利息费用		(233,616.17)	(1,752,959.50)	(9,357,353.64)
利息收入		2,857,617.88	18,301,164.13	5,648,853.98
加：其他收益		1,098,682.90	116,524.47	145,625.67
投资收益	十七(4)	125,748,068.18	60,234,538.75	46,392,469.79
其中：对合营企业的投资收益		(192,236.73)	(221,464.55)	(1,146,838.77)
公允价值变动收益		3,913,500.00	-	-
信用减值损失		(558,689.71)	-	-
资产减值损失		-	168,279.83	(42,211.60)
资产处置收益	十七(5)	-	-	250,469,018.95
二、营业利润		73,772,877.49	42,623,885.42	271,308,299.13
加：营业外收入		2,246,956.71	55,685,294.69	356,007.50
减：营业外支出		(47,578.69)	(15,493,225.69)	(452,721.63)
三、利润总额		75,972,255.51	82,815,954.42	271,211,585.00
减：所得税费用		(1,212,773.75)	(10,069,304.79)	(35,757,030.09)
四、净利润		74,759,481.76	72,746,649.63	235,454,554.91
五、其他综合收益		-	-	-
六、综合收益总额		74,759,481.76	72,746,649.63	235,454,554.91

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：



居然之家新零售集团股份有限公司

2019 年度、2018 年度及 2017 年度合并现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金		9,804,007,606.42	9,019,199,069.23	8,248,232,668.83
收到其他与经营活动有关的现金	四(51)(a)	126,955,339.11	204,017,693.28	348,519,428.74
经营活动现金流入小计		9,930,962,945.53	9,223,216,762.51	8,596,752,097.57
购买商品、接受劳务支付的现金		(3,976,836,064.73)	(3,763,000,001.66)	(3,587,863,829.83)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,231,427,790.14)	(1,090,903,599.05)	(922,268,734.82)
支付的各项税费		(1,226,989,242.72)	(1,048,239,057.05)	(840,116,270.00)
支付其他与经营活动有关的现金	四(51)(b)	(922,036,336.26)	(759,103,101.59)	(774,525,339.25)
经营活动现金流出小计		(7,357,289,433.85)	(6,661,245,759.35)	(6,124,774,173.90)
经营活动产生的现金流量净额	四(52)(a)	2,573,673,511.68	2,561,971,003.16	2,471,977,923.67
二、投资活动使用的现金流量:				
收回投资收到的现金		4,787,479,964.02	326,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		23,365,641.09	54,469,030.11	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		16,192,317.37	6,556,256.54	5,682,247.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	四(52)(b)(ii)	654,240,370.71	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	四(51)(c)	606,091,070.38	473,811,322.33	423,434,587.40
投资活动现金流入小计		6,087,369,363.57	860,836,608.98	429,116,835.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(2,418,339,389.47)	(4,031,486,982.77)	(2,079,974,712.53)
投资支付的现金		(3,934,400,000.00)	(11,600,000.00)	(876,000,000.00)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	四(52)(b)(i)	(100,000,000.00)	(260,403,836.97)	(8,388,544.87)
支付其他与投资活动有关的现金	四(51)(d)	(100,338,780.35)	(233,573,950.32)	(688,070,557.72)
投资活动现金流出小计		(6,553,078,169.82)	(4,537,064,770.06)	(3,652,433,815.12)
投资活动使用的现金流量净额		(465,708,806.25)	(3,676,228,161.08)	(3,223,316,980.04)
三、筹资活动(使用)/产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金		16,607,000.00	7,867,202,815.34	32,915,500.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		16,607,000.00	15,161,999.99	32,915,500.00
取得借款收到的现金		30,000,000.00	27,847,882.68	1,915,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	四(51)(e)	195,049,248.21	193,195,323.94	550,078,174.19
筹资活动现金流入小计		241,656,248.21	8,088,246,021.96	2,497,993,674.19
偿还债务支付的现金		(489,878,228.16)	(316,068,604.38)	(81,000,000.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(922,414,212.87)	(3,106,290,524.00)	(65,438,481.48)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		(18,465,556.61)	(12,756,937.94)	(9,597,730.71)
同一控制下企业合并支付对价	五(3)(b)	(341,051,800.00)	(1,172,144,752.15)	(55,498,000.00)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(51)(f)	(422,579,618.07)	(70,082,362.01)	(311,370,275.22)
筹资活动现金流出小计		(2,175,923,859.10)	(4,664,586,242.54)	(513,306,756.70)
筹资活动(使用)/产生的现金流量净额		(1,934,267,610.89)	3,423,659,779.42	1,984,686,917.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额				
加: 年初现金及现金等价物余额	四(52)(a)	4,145,145,769.03	1,835,743,147.53	602,395,286.56
六、年末现金及现金等价物余额				
	四(52)(c)	4,318,842,863.57	4,145,145,769.03	1,835,743,147.68

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:



居然之家新零售集团股份有限公司

2019 年度、2018 年度及 2017 年度公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动(使用)/产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金		436,103,954.03	460,939,615.26	503,109,393.00
收到其他与经营活动有关的现金		34,891,061.48	81,134,918.87	5,801,596.44
经营活动现金流入小计		470,995,015.51	542,074,534.13	508,910,989.44
购买商品、接受劳务支付的现金		(367,849,752.99)	(406,905,573.33)	(440,644,467.33)
支付给职工以及为职工支付的现金		(62,982,679.41)	(52,573,265.03)	(49,022,698.33)
支付的各项税费		(27,263,365.04)	(51,105,507.30)	(11,558,677.46)
支付其他与经营活动有关的现金		(25,505,229.10)	(26,162,756.70)	(16,208,127.95)
经营活动现金流出小计		(483,601,026.54)	(536,747,102.36)	(517,433,971.07)
经营活动(使用)/产生的现金流量净额		(12,606,011.03)	5,327,431.77	(8,522,981.63)
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金		1,439,263,602.43	228,166,093.71	1,360,480,751.51
取得投资收益收到的现金		100,522,459.94	53,057,555.09	23,088,817.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		6,668.60	-	218,195,837.49
收到的其他与投资活动有关的现金		-	80,071,072.82	164,419,467.68
投资活动现金流入小计		1,539,792,730.97	361,294,721.62	1,766,184,873.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(1,389,520.18)	(610,584.53)	(3,245,857.33)
投资支付的现金		(1,270,037,164.58)	(86,000,000.00)	(1,196,000,000.00)
支付其他与投资活动有关的现金		(16,446,838.51)	-	-
投资活动现金流出小计		(1,287,873,523.27)	(86,610,584.53)	(1,199,245,857.33)
投资活动产生的现金流量净额		251,919,207.70	274,684,137.09	566,939,016.52
三、筹资活动使用的现金流量:				
取得借款收到的现金		-	-	150,000,000.00
筹资活动现金流入小计		-	-	150,000,000.00
偿还债务支付的现金		(700,000.00)	(130,000,000.00)	(376,600,000.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(233,616.17)	(51,971,699.10)	(9,357,353.64)
支付其他与筹资活动有关的现金		(94,828,287.36)	-	-
筹资活动现金流出小计		(95,761,903.53)	(181,971,699.10)	(385,957,353.64)
筹资活动使用的现金流量净额		(95,761,903.53)	(181,971,699.10)	(235,957,353.64)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		143,551,293.14	98,039,869.76	322,458,681.25
加: 年初现金及现金等价物余额		456,632,494.18	653,864,024.14	331,405,342.89
六、年末现金及现金等价物余额		600,183,787.32	751,903,893.90	653,864,024.14

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:



居然之家新零售集团股份有限公司

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
合并股东权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2019 年度					少数股东权益	股东权益合计
		归属于母公司股东权益			未分配利润	盈余公积		
		股本	资本公积					
2018 年 12 月 31 日年末余额		5,768,608,403.00	4,359,360,597.98	63,775,510.00	1,187,797,384.67		494,645,336.42	11,874,187,232.07
2019 年 1 月 1 日年初余额		5,768,608,403.00	4,359,360,597.98	63,775,510.00	1,187,797,384.67		494,645,336.42	11,874,187,232.07
2019 年增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	3,125,866,652.17		25,061,576.43	3,150,928,228.60
股东投入和减少资本								
同一控制下企业合并	四(31)	-	(242,002,551.79)	-	-		-	(242,002,551.79)
利润分配								
提取盈余公积	四(32)	-	-	7,475,948.18	(7,475,948.18)		-	-
对股东的分配	四(33)	-	-	-	(709,550,100.00)		(19,015,049.21)	(728,565,149.21)
重组影响	四(30)、 四(31)	251,221,698.00	1,322,802,248.82	-	-		494,235,781.03	2,068,259,727.85
2019 年 12 月 31 日年末余额		6,019,830,101.00	5,440,160,295.01	71,251,458.18	3,596,637,988.66		994,927,644.67	16,122,807,487.52

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:  

居然之家新零售集团股份有限公司

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

合并股东权益变动表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	2018 年度				
		归属于母公司股东权益			少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
2017 年 12 月 31 日年末余额		4,522,589,002.00	(1,255,838,900.72)	50,000,000.00	248,930,961.72	41,956,475.60
2018 年 1 月 1 日年初余额		4,522,589,002.00	(1,255,838,900.72)	50,000,000.00	248,930,961.72	41,956,475.60
2018 年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	1,952,641,932.95	9,291,952.60
股东投入和减少资本						
股东投入资本	四(30)	27,551,020.00	7,824,489,795.35	-	-	456,153,846.16
同一控制下企业合并	四(31)	-	(990,821,915.65)	-	-	-
利润分配						
提取盈余公积	四(32)	-	-	13,775,510.00	(13,775,510.00)	-
对股东的分配	四(33)	-	-	-	(1,000,000,000.00)	(12,756,937.94)
重组影响	四(30)	1,218,468,381.00	(1,218,468,381.00)	-	-	-
2018 年 12 月 31 日年末余额		5,768,608,403.00	4,359,360,597.98	63,775,510.00	1,187,797,384.67	494,645,336.42
						11,874,187,232.07

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:  

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

合并股东权益变动表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	2017 年度				
		归属于母公司股东权益			少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
2016 年 12 月 31 日年末余额		100,000,000.00	2,081,462,596.77	50,000,000.00	1,055,491,304.33	3,302,502,312.54
同一控制下企业合并		-	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00
重组影响	四(30)	4,422,589,002.00	(4,422,589,002.00)	-	-	-
2017 年 1 月 1 日年初余额		4,522,589,002.00	(2,291,126,405.23)	50,000,000.00	1,055,491,304.33	3,352,502,312.54
2017 年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	1,123,175,171.85	1,126,265,466.72
股东投入和减少资本						
股东投入资本		-	-	-	-	32,915,500.00
同一控制下企业合并	四(31)	-	1,035,287,504.51	-	-	1,035,287,504.51
利润分配						
对股东的分配	四(33)	-	-	-	(1,929,735,514.46)	(1,939,333,245.17)
2017 年 12 月 31 日年末余额		4,522,589,002.00	(1,255,838,900.72)	50,000,000.00	248,930,961.72	3,607,637,538.60

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: 

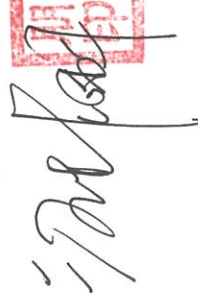
 会计机构负责人: 


居然之家新零售集团股份有限公司

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
公司股东权益变动表
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	2019 年度			
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润
2018 年 12 月 31 日年末余额		251,221,698.00	79,903,510.42	244,335,200.79	527,546,665.70
会计政策变更	二(27)	-	-	-	46,581,975.00
2019 年 1 月 1 日年初余额		251,221,698.00	79,903,510.42	244,335,200.79	574,128,640.70
2019 年度增减变动额					
综合收益总额					
净利润		-	-	-	74,759,481.76
股东投入和减少资本					
股东投入的普通股		5,768,608,403.00	31,719,061,534.69	-	-
利润分配					
提取盈余公积	四(32)	-	-	7,475,948.18	(7,475,948.18)
2019 年 12 月 31 日年末余额		6,019,830,101.00	31,798,965,045.11	251,811,148.97	641,412,174.28
					38,712,018,469.36

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:  

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

公司股东权益变动表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2018 年度			
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润
2017 年 12 月 31 日年末余额		251,221,698.00	79,903,510.42	237,060,535.83	512,319,020.63
2018 年 1 月 1 日年初余额		251,221,698.00	79,903,510.42	237,060,535.83	512,319,020.63
2018 年度增减变动额					
综合收益总额					
净利润		-	-	-	72,746,649.63
利润分配					
提取盈余公积		-	-	7,274,664.96	(7,274,664.96)
对股东的分配		-	-	-	(50,244,339.60)
2018 年 12 月 31 日年末余额		251,221,698.00	79,903,510.42	244,335,200.79	527,546,665.70
					1,103,007,074.91

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

汪林朋



主管会计工作的负责人:

罗媛



会计机构负责人:

罗媛

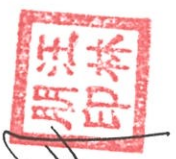


居然之家新零售集团股份有限公司

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
公司股东权益变动表(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2017 年度					股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2016 年 12 月 31 日年末余额		251,221,698.00	79,903,510.42	213,515,080.34	300,409,921.21		845,050,209.97
2017 年 1 月 1 日年初余额		251,221,698.00	79,903,510.42	213,515,080.34	300,409,921.21		845,050,209.97
2017 年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润		-	-	-	235,454,554.91		235,454,554.91
利润分配							
提取盈余公积		-	-	23,545,455.49	(23,545,455.49)		-
2017 年 12 月 31 日年末余额		251,221,698.00	79,903,510.42	237,060,535.83	512,319,020.63		1,080,504,764.88

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:

一 公司基本情况

居然之家新零售集团股份有限公司(原名“武汉中商集团股份有限公司”，以下称“居然之家”或“本公司”)前身是武汉市中南商业大楼。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，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(以下称“武汉中南”)，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 号文确认武汉中南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【1996】21 号文批准，武汉中南更名为武汉中商集团股份有限公司(以下称“武汉中商”)。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，武汉中商社会公众股于 1997 年 7 月 11 日在深圳证券交易所挂牌交易。2006 年 4 月 3 日，武汉中商完成股权分置改革，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 2018 年 12 月 31 日，武汉中商股份总额为 251,221,698 股，注册资本和股本均为人民币 251,221,698 元。

根据武汉中商与北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司(现更名为“北京居然之家家居连锁有限公司”，以下称“家居连锁”)全体股东签署的《发行股份购买资产协议》及相关补充协议，本公司拟以非公开发行股份的方式向家居连锁的全体股东购买其合计持有的家居连锁 100%股份，交易对价为人民币 3,565,000 万元，采用发行股份的方式进行支付(以下称“重大资产重组交易”)。

上述重大资产重组交易经本公司董事会决议通过，并于 2019 年 6 月 18 日召开的 2019 年第一次临时股东大会审议通过。经中国证券监督管理委员会 2019 年 11 月 27 日下发的《关于核准武汉中商集团股份有限公司向汪林朋等发行股份购买资产的批复》(证监许可【2019】2512 号)核准，本公司向汪林朋、北京居然之家投资控股集团有限公司(以下称“居然控股”)等 22 名交易对方非公开发行人民币普通股股票 5,768,608,403 股购买家居连锁 100%股权。

于 2019 年 12 月 4 日，家居连锁 100%股权在工商行政管理部门变更登记至本公司名下。于 2019 年 12 月 19 日，武汉中商向汪林朋、居然控股等 22 名交易对方按每股发行价格人民币 6.18 元，发行每股面值人民币 1 元的人民币普通股(A 股) 5,768,608,403 股。新股发行后，本公司总股本变更为 6,019,830,101 股，控股股东变更为居然控股，其持有本公司 42.68%的股份，本公司最终控制人变更为汪林朋先生。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司基本情况以及历史沿革(续)

于 2019 年 12 月 23 日，本公司完成了相关工商变更登记手续，由武汉中商集团股份有限公司更名为居然之家新零售集团股份有限公司。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房屋租赁、加盟管理、商品销售业务，装修及设计业务等。

纳入合并范围的子公司详见附注六，2019 年度、2018 年度及 2017 年度新纳入合并范围的子公司详见附注五(1)、(2)、(3)及(5)，2019 年度、2018 年度及 2017 年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(4)。

本财务报表由本公司董事会于 2020 年 5 月 29 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

(1) 财务报表的编制基础

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项的预期信用损失的计量(附注二(8))、存货的计价方法(附注二(9))、投资性房地产的计量模式(附注二(11))、固定资产折旧和无形资产摊销(附注二(12)、(15))、收入的确认时点(附注二(21))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断详见附注二(26)。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(1) 财务报表的编制基础(续)

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》的披露规定编制。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团流动资产 6,482,411,075.71 元，流动负债 7,862,652,529.47 元，流动负债高于流动资产 1,380,241,453.76 元。结合本集团截至 2019 年 12 月 31 日持有尚未使用的银行授信余额 2,070,000,000.00 元，本集团管理层确信本集团将会持续经营，因此以持续经营为基础编制本年财务报表。

根据财政部《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，武汉中商向家居连锁全体股东发行股份购买其合计持有的家居连锁 100%股份的交易属于构成业务的反向购买，应按照反向购买的原则进行处理。因此，本公司按以下原则编制 2019 年度、2018 年度及 2017 年度的合并财务报表，具体情况详见附注五(1)。

本集团合并财务报表，是会计上购买方(法律上的子公司)，即家居连锁的财务报表的延续，有关可辨认资产、负债以其在本次重组前的账面价值进行确认和计量。

本公司(法律上的母公司)在资产重组后保留的各项可辨认资产、负债，按照重组日的公允价值(以下称“可辨认净资产公允价值”)进行确认和计量，企业合并成本低于本公司可辨认净资产公允价值之间的差额计入当期损益，具体情况详见附注五(1)。

本集团合并财务报表中的股本，按照本次重组过程中为购买家居连锁而发行股份及家居连锁的原实收资本进行重述，其与家居连锁财务报表中实收资本的差额，调整资本公积。

除年初股本和资本公积外，本集团 2018 及 2017 年度合并财务报表是家居连锁的合并财务报表，本公司 2019 年度、2018 年度及 2017 年度财务报表均为本公司个别财务报表，以其历史账面价值确认和计量。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2019 年度、2018 年度及 2017 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度、2018 年度及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本公司下属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。

(5) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 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。

(6) 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全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于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。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、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。

如果以本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，从本集团的角度对该交易予以调整。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 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。

(8) 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。当本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) 2019 年度，本集团执行的金融工具政策：

(a1) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(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，本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

本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，分别采用以下两种方式进行计量：

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(a) 2019 年度，本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)

—以摊余成本计量:

本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。本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、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，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:

本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。在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。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

本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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(a) 2019 年度，本集团执行的金融工具政策(续):

(a1) 金融资产(续)

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本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，本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，本集团按照未来 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，本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，本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，本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。

本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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(a) 2019 年度，本集团执行的金融工具政策(续):

(a1) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款组合	商户及其他
其他应收关联方组合	关联方
押金和保证金组合	押金和保证金
其他组合	其他

对于划分为组合的应收账款，本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，本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。

本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，且本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，虽然本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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(a) 2019 年度，本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。

本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，本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，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(b) 2018 年度和 2017 年度，本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本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

金融资产于本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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(b) 2018 年度和 2017 年度，本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，本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，且本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。本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，本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。本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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(b) 2018 年度和 2017 年度，本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，且本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，虽然本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。本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。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(b) 2018 年度和 2017 年度，本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，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(c) 2018 年度和 2017 年度，本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本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 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。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(c) 2018 年度和 2017 年度，本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，本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，其中对本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合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

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%

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(c) 2018 年度和 2017 年度，本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：存在客观证据表明本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。

(9) 存货

(a) 分类

存货包括库存商品及低值易耗品等，按成本与可变现净值孰低计量。

(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估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

(d) 本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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 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；本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。合营企业为本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进行合并；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。

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，本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，但本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本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本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本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 长期股权投资(续)

(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。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

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。

(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(附注二(17))。

(11) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益。

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 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本集团、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。

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本集团且其
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 年-40 年	0.00%-5.00%	2.38%-5.00%
运输设备	5 年-14 年	0.00%-5.00%	6.79%-20.00%
办公、电子、电器设备	5 年	5.00%	19.00%
专用设备	5 年-10 年	0.00%	10.00%-20.00%

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(附注二(17))。

(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(附注二(24)(b))。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 固定资产(续)

(d) 融资租入固定资产的认定依据和计量方法(续)

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。

(13) 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(附注二(17))。

(14) 借款费用

本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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 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 40 年至 50 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

(b) 软件

软件按照使用年限 10 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，本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，因此本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。

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；
- 软件开发的支出能够可靠地归集。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 无形资产(续)

(e) 研究与开发(续)

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(附注二(17))。

(16) 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。

(17) 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。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 职工薪酬

职工薪酬是本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。本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。

(b) 离职后福利

本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。设定提存计划是本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，本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。

一 基本养老保险

本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。本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。本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。

(c) 辞退福利

本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，在本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。

(19) 利润分配

利润分配于股东会批准的当期，确认为负债。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 预计负债

当与或有事项相关的义务是本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。

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。

(21) 收入确认

收入的金额按照本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本集团，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

系本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(附注二(24))。

(ii) 自有/租赁商场的管理收入

系本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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 收入确认(续)

(b) 加盟管理

(i) 商业咨询费及招商服务收入

系本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本集团支付的品牌使用费。委托管理费是加盟商委托本集团对加盟店进行管理和指导而向本集团支付的费用。本集团按合同约定的收费方式计算权益金类收入的金额，并按照归属期间确认收入。

(c) 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。本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。

(d) 商品销售

(i) 经销收入

系本集团超市、百货和家居建材产品的销售而取得的收入。本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

系本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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 政府补助

政府补助为本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。

政府补助在本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，是指本集团取得的、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。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

(23) 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。

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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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，除非本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本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本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。

(24) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 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。

(25) 分部信息

本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。

经营分部是指本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)、本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)、本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。

(26) 重要会计估计和判断

本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。重要会计估计和判断包括：

(i) 投资性房地产公允价值的估计

本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。本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、资本化率、空置率、基准地价及修正系数、重置全价及综合成新率等。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计估计和判断(续)

(ii) 预期信用损失的计量

本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，本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，本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。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于 2019 年度未发生重大变化。

(iii) 长期资产的减值

本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资本化率等参数做出合理估计。

(iv) 重大资产重组商誉的确定

如财务报表附注(一)所示，武汉中商通过发行股份购买资产的方式对家居连锁实施重大资产重组。本次重组完成后，武汉中商的实际控制人发生了改变。武汉中商在重组后保留了构成业务的资产和负债，本集团判断该资产重组属于会计上的构成业务的反向购买，并按反向购买的原则进行处理。对于武汉中商和家居连锁购买日可辨认资产和负债的公允价值和商誉的计算涉及重大会计估计和判断。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 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》、《企业会计准则第 24 号—套期保值》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”)，并于 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会【2019】6 号)及修订后的《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》(以下称“非货币性资产交换准则”)和《企业会计准则第 12 号—债务重组》(以下称“债务重组准则”)，本集团已采用上述准则和通知编制 2019 年度财务报表。修订后的一般企业财务报表格式、非货币性资产交换准则及债务重组准则对本集团及本公司无显著影响，其他修订对本集团及本公司报表的影响列示如下：

(a) 金融工具

根据新金融工具准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表未重列。

(i) 于 2019 年 1 月 1 日，本集团合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

原金融工具准则			新金融工具准则		
科目	计量类别	账面价值	科目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	4,145,145,769.03	货币资金	摊余成本	4,145,145,769.03
应收账款	摊余成本	223,035,884.61	应收账款	摊余成本	223,035,884.61
其他应收款	摊余成本	276,772,596.05	其他应收款	摊余成本	276,772,596.05
其他流动资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	703,910,391.12	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	550,000,000.00
长期应收款	摊余成本	260,000,000.00	其他流动资产	摊余成本	153,910,391.12
			长期应收款	摊余成本	260,000,000.00

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计政策变更(续)

(a) 金融工具(续)

(i) 于 2019 年 1 月 1 日，本公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表(续)：

原金融工具准则			新金融工具准则		
科目	计量类别	账面价值	科目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	751,903,893.90	货币资金	摊余成本	456,632,494.18
应收账款	摊余成本	3,236,672.21	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	295,271,399.72
其他应收款	摊余成本	140,594,106.36	应收账款	摊余成本	3,236,672.21
其他流动资产	摊余成本	52,210,608.38	其他应收款	摊余成本	140,594,106.36
可供出售金融资产	以成本计量(权益工具)	20,480,000.00	其他流动资产	摊余成本	10,608.38
			交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	52,200,000.00
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	82,589,300.00

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计政策变更(续)

(a) 金融工具(续)

- (ii) 于 2019 年 1 月 1 日，本集团及本公司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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	表 1

表 1：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

	注释	账面价值	
		合并	公司
交易性金融资产			
2018 年 12 月 31 日		—	—
加：自其他流动资产转入(原金融工具准则)	i)	550,000,000.00	
2019 年 1 月 1 日		550,000,000.00	
其他非流动金融资产			
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)	ii)	-	20,480,000.00
重新计量：由以成本计量变为公允价值计量		-	62,109,300.00
2019 年 1 月 1 日		-	82,589,300.00
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)		550,000,000.00	82,589,300.00

i) 银行理财产品

于 2018 年 12 月 31 日，本集团持有非保本浮动收益的理财产品账面价值为 550,000,000.00 元。本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，本集团将此银行理财产品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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计政策变更(续)

(a) 金融工具(续)

(ii) 于 2019 年 1 月 1 日，本集团及本公司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)：

ii) 非上市股权投资

于 2018 年 12 月 31 日，本公司持有的以成本计量的非上市股权投资，账面金额合计为 20,480,000.00 元。于 2019 年 1 月 1 日，基于投资目的考虑，本公司选择将该等股权投资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，列示为其他非流动金融资产。相应地，本公司将公允价值与原账面价值差额 62,109,300.00 元扣除确认的递延所得税负债的税后影响 46,581,975.00 元，调整期初留存收益。

(iii) 于 2019 年 1 月 1 日，本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	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	10,204,668.48	-	-	10,204,668.48
其他应收款减值准备	12,505,479.50	-	-	12,505,479.50
长期应收款减值准备	132,718,400.00	-	-	132,718,400.00
	<u>155,428,547.98</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>155,428,547.98</u>

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

于 2019 年 1 月 1 日，本公司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—				
其他应收款减值准备	509,719.60	-	-	509,719.60

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

三 税项

(1) 本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	应纳税所得额	15%及 25%
增值税(a)	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%、10%、9%、6%、5%及 3%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
房产税	按租金收入或按房产余值	12%及 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%。

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, 纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物, 原适用 17%和 11%税率的, 税率分别调整为 16%、10%。

本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

- (a) 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。

三 税项(续)

(2) 税收优惠(续)

本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、兰州居然之家万佳家居建材有限公司、兰州居然之家万佳家居建材有限公司马滩分公司、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、重庆市大渡口区居然之家购物广场有限公司、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，享受西部大开发税收优惠政策，减按 15% 缴纳企业所得税。

- (b) 根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告【2019】39 号)的相关规定，本公司的部分子公司作为生活性服务企业，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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
库存现金	6,880,833.69	1,438,454.74	2,442,040.19
银行存款	4,311,962,029.88	4,143,707,314.29	1,833,301,107.34
其他货币资金	-	-	72,086,200.00
	<u>4,318,842,863.57</u>	<u>4,145,145,769.03</u>	<u>1,907,829,347.53</u>

于 2017 年 12 月 31 日，本集团持有的其他货币资金 72,086,200.00 元，为本集团向银行申请开具的无条件、不可撤销的银行承兑汇票所存入的保证金存款。

(2) 交易性金融资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行理财产品	<u>180,000,000.00</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

(3) 应收账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收账款	463,233,101.66	233,240,553.09	189,727,031.03
减：坏账准备	<u>(21,124,279.80)</u>	<u>(10,204,668.48)</u>	<u>(9,251,053.70)</u>
	<u>442,108,821.86</u>	<u>223,035,884.61</u>	<u>180,475,977.33</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	444,935,561.27	233,240,553.09	189,727,031.03
一至两年	<u>18,297,540.39</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>463,233,101.66</u>	<u>233,240,553.09</u>	<u>189,727,031.03</u>

(b) 于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 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 12 月 31 日	19,939,671.94	(578,798.44)	4.30%
2018 年 12 月 31 日	29,775,943.80	(1,488,797.19)	12.77%
2017 年 12 月 31 日	31,226,101.60	(1,561,305.06)	16.46%

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(c) 坏账准备

本集团对于应收账款，均按照整个存续期的预期信用损失计量计提损失准备。

于 2019 年 12 月 31 日，无单项计提坏账准备的应收账款，本集团将应收账款按组合计提坏账准备分析如下：

	2019 年 12 月 31 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	424,149,914.12	2.32%	(9,849,457.83)
3-6 个月	14,995,647.15	8.00%	(1,199,651.77)
7-12 个月	5,790,000.00	16.00%	(926,400.00)
1-2 年	18,297,540.39	50.00%	(9,148,770.20)
	<u>463,233,101.66</u>		<u>(21,124,279.80)</u>

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 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	233,240,553.09	100.00%	(10,204,668.48)	4.38%
信用组合 1	32,385,769.44	13.89%	(161,928.85)	0.50%
信用组合 2	-	-	-	-
信用组合 3	200,854,783.65	86.11%	(10,042,739.63)	5.00%
	<u>233,240,553.09</u>	<u>100.00%</u>	<u>(10,204,668.48)</u>	<u>4.38%</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收账款(续)

(c) 坏账准备(续)

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，应收账款按类别分析如下(续)：

	2017 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	189,727,031.03	100.00%	(9,251,053.70)	4.88%
信用组合 1	5,228,841.10	2.76%	(26,144.21)	0.50%
信用组合 2	-	-	-	-
信用组合 3	-	-	-	-
	<u>184,498,189.93</u>	<u>97.24%</u>	<u>(9,224,909.49)</u>	<u>5.00%</u>
	<u>189,727,031.03</u>	<u>100.00%</u>	<u>(9,251,053.70)</u>	<u>4.88%</u>

于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，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	<u>199,718,704.66</u>	<u>(9,985,935.68)</u>	<u>5.00%</u>

	2017 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	<u>183,581,657.88</u>	<u>(9,179,082.89)</u>	<u>5.00%</u>

(d) 2019 年度、2018 年度及 2017 年度计提的坏账准备金额为 10,569,262.47 元、1,668,521.85 元及 4,125,175.27 元，收回或转回的坏账准备金额为 0.00 元、714,907.07 元及 0.00 元。

(e) 2019 年度、2018 年度及 2017 年度不存在核销的应收账款。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 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 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	693,661,559.84	75.51%	896,985,434.37	88.01%	761,069,352.81	80.19%
一到二年	201,429,770.71	21.93%	72,786,908.45	7.14%	61,651,213.17	6.50%
二到三年	2,105,579.61	0.23%	16,095,278.35	1.58%	75,884,827.52	8.00%
三年以上	21,395,906.37	2.33%	33,331,824.20	3.27%	50,479,650.30	5.31%
	<u>918,592,816.53</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,019,199,445.37</u>	<u>100.00%</u>	<u>949,085,043.80</u>	<u>100.00%</u>

于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 224,931,256.69 元、122,214,011.00 元及 188,015,690.99 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 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 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：

	余额前五名的预付款项总额	占预付账款总额比例
2019 年 12 月 31 日	198,026,464.97	21.56%
2018 年 12 月 31 日	352,979,102.17	34.63%
2017 年 12 月 31 日	228,692,221.09	24.10%

(5) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收押金和保证金	63,437,374.18	43,071,627.65	12,209,912.40
应收代垫款及支付宝款项	56,596,531.72	32,357,614.67	42,381,433.26
应收街道办土地款 (i)	48,000,000.00	-	-
第三方借款	41,284,519.72	85,467,502.21	49,000,000.00
应收居然控股处置资产款(ii)	-	73,907,057.75	344,643,788.13
应收投资款	-	16,607,000.00	-
应收关联方统管资金款项	-	1,324,890.81	708,729,935.29
其他	47,793,221.93	36,542,382.46	22,760,815.77
	<u>257,111,647.55</u>	<u>289,278,075.55</u>	<u>1,179,725,884.85</u>
减：坏账准备	<u>(14,499,904.29)</u>	<u>(12,505,479.50)</u>	<u>(11,497,517.80)</u>
	<u>242,611,743.26</u>	<u>276,772,596.05</u>	<u>1,168,228,367.05</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

- (i) 本集团子公司无锡居然之家置业有限公司(以下称“无锡置业”)与无锡市梁溪区广益街道办事处于 2017 年签订协议，支付 98,000,000.00 元用于征收清理无锡市锡佛玻璃有限公司地块。于 2019 年 8 月 2 日无锡置业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。无锡置业已于 2019 年 12 月收到 50,000,000.00 退款，剩余 48,000,000.00 于 2020 年 1 月收到。
- (ii) 于 2016 年 11 月 16 日，本集团子公司居然之家商业地产有限公司(以下称“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。太阳世家项目资产与负债已于 2019 年处置完毕。商业地产不再确认对居然控股的债权和债务。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	202,162,159.86	241,507,728.32	1,178,447,581.53
一至二年	22,898,458.62	45,191,368.88	503,161.26
二至三年	21,893,772.98	316,536.80	486,927.80
三至四年	1,042,713.00	857,050.00	83,293.00
四至五年	232,600.00	91,685.29	154,861.26
五年以上	8,881,943.09	1,313,706.26	50,060.00
	<u>257,111,647.55</u>	<u>289,278,075.55</u>	<u>1,179,725,884.85</u>

(b) 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	289,278,075.55	12,505,479.50
会计政策变更	-	-
2019 年 1 月 1 日	289,278,075.55	12,505,479.50
本年新增的款项	202,162,159.86	3,996,373.17
本年减少的款项	(234,328,587.86)	(10,337,367.94)
其中：本年核销	-	-
终止确认	-	-
本年新增的坏账准备	-	8,335,419.56
2019 年 12 月 31 日	<u>257,111,647.55</u>	<u>14,499,904.29</u>

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(i) 于 2019 年 12 月 31 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
组合计提：			
押金和保证金组合：	63,437,374.18	2.70%	(1,712,809.10)
关联方组合：	4,675,258.44	0.50%	(23,376.29)
其他组合：	188,999,014.93	6.75%	(12,763,718.90)
一年以内	145,943,059.93	2.05%	(2,995,462.62)
一年以上	43,055,955.00	22.69%	(9,768,256.28)
	<u>257,111,647.55</u>		<u>(14,499,904.29)</u>

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

(iii) 于 2018 年 12 月 31 日及 2017 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账款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏				
账准备的其他应收款	289,278,075.55	100.00%	(12,505,479.50)	4.32%
信用组合 1	91,223,583.15	31.53%	(456,117.92)	0.50%
信用组合 2	43,071,627.65	14.89%	(2,153,581.38)	5.00%
信用组合 3	154,982,864.75	53.58%	(9,895,780.20)	6.39%
	<u>289,278,075.55</u>	<u>100.00%</u>	<u>(12,505,479.50)</u>	<u>4.32%</u>

2017 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账款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏				
账准备的其他应收款	1,179,725,884.85	100.00%	(11,497,517.80)	0.97%
信用组合 1	1,061,959,077.17	90.02%	(5,309,795.39)	0.50%
信用组合 2	12,209,912.40	1.03%	(610,495.62)	5.00%
信用组合 3	105,556,895.28	8.95%	(5,577,226.79)	5.28%
	<u>1,179,725,884.85</u>	<u>100.00%</u>	<u>(11,497,517.80)</u>	<u>0.97%</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(iv) 于 2018 年 12 月 31 日及 2017 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	116,474,971.58	(5,823,474.88)	5.00%
一至二年	37,949,676.11	(3,794,967.61)	10.00%
二至三年	266,436.80	(53,287.26)	20.00%
三至四年	107,050.00	(53,525.00)	50.00%
四至五年	71,024.00	(56,819.20)	80.00%
五年以上	113,706.26	(113,706.26)	100.00%
	154,982,864.75	(9,895,780.21)	6.39%

	2017 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	104,278,591.96	(5,213,929.60)	5.00%
一至二年	503,161.26	(50,316.13)	10.00%
二至三年	486,927.80	(97,385.56)	20.00%
三至四年	83,293.00	(41,646.50)	50.00%
四至五年	154,861.26	(123,889.00)	80.00%
五年以上	50,060.00	(50,060.00)	100.00%
	105,556,895.28	(5,577,226.79)	5.28%

(c) 2019 年度、2018 年度及 2017 年度计提的坏账准备金额为 10,471,376.72 元、3,178,928.33 元及 3,407,931.91 元，转回的坏账准备金额为 10,337,367.94 元、2,170,966.63 元及 30,732,955.56 元，无收回坏账准备金额。

(d) 2019 年度、2018 年度及 2017 年度不存在核销的其他应收款。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(d) 于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 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 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
无锡市梁溪区广益街道办事处	48,000,000.00	一年以内	18.67%	(816,000.00)
兰州万全投资有限公司	20,843,746.46	二至三年	8.11%	(5,012,431.40)
潍坊虞清商厦置业有限公司	20,376,999.71	一至两年	7.93%	(3,056,549.95)
北京信丽泽投资有限公司	15,000,000.00	一年以内	5.83%	(415,500.00)
天津市辰寰工业园区管理有限公司	10,000,000.00	一年以内	3.89%	(277,000.00)
	114,220,746.17		44.42%	(9,577,481.35)

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	73,907,057.75	一年以内	25.55%	(369,535.29)
兰州万全投资有限公司	36,243,062.06	一至两年	12.53%	(3,624,306.21)
潍坊虞清商厦置业有限公司	17,454,770.25	一年以内	6.03%	(872,738.51)
隆化县晖盈商贸有限合伙企业	10,581,000.00	一年以内	3.66%	(529,050.00)
隆化县强骏企业管理咨询有限公司有限合伙企业	10,581,000.00	一年以内	3.66%	(529,050.00)
	148,766,890.06		51.43%	(5,924,680.01)

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 其他应收款(续)

(d) 于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 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(续):

	性质	2017 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	1,021,090,427.03	一年以内	86.55%	(5,105,452.14)
兰州万全投资有限公司	借款	49,000,000.00	一年以内	4.15%	(2,450,000.00)
合肥居然之家家居建材市场有限公司	关联方往来款	15,977,835.52	一年以内	1.35%	(79,889.18)
福州居然之家家居建材市场有限公司	关联方往来款	11,487,662.19	一年以内	0.97%	(57,438.31)
北京金源时代购物中心有限公司	押金和保证金	5,119,220.40	一年以内	0.43%	(255,961.02)
		<u>1,102,675,145.14</u>		<u>93.45%</u>	<u>(7,948,740.65)</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 存货

存货分类如下：

	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	199,770,991.51	-	199,770,991.51
周转材料	3,929,336.00	-	3,929,336.00
	<u>203,700,327.51</u>	<u>-</u>	<u>203,700,327.51</u>
	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	<u>30,536,686.70</u>	<u>-</u>	<u>30,536,686.70</u>
	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	<u>60,314,775.96</u>	<u>-</u>	<u>60,314,775.96</u>

(7) 其他流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	151,341,628.86	127,228,856.66	88,195,046.44
待认证进项税额	10,934,576.30	22,478,425.29	26,794,646.82
预缴企业所得税	2,221,065.93	-	-
可供出售金融资产	-	550,000,000.00	876,000,000.00
其他	580,390.01	4,203,109.17	2,042,309.21
	<u>165,077,661.10</u>	<u>703,910,391.12</u>	<u>993,032,002.47</u>

于 2018 年 12 月 31 日，可供出售金融资产为本集团购买的理财产品。该等产品主要投资于债券、存款等高流动性资产。

于 2017 年 12 月 31 日，可供出售金融资产为本集团购买的理财产品，该等产品主要投资于债券、存款等高流动性资产。

本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 日和 2017 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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 长期应收款

	2019 年 12 月 31 日余额			2018 年 12 月 31 日余额			2017 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	账面余额	坏账准备	账面价值
应收债权	465,004,697.75	(132,718,400.00)	332,286,297.75	392,718,400.00	(132,718,400.00)	260,000,000.00	392,718,400.00	(132,718,400.00)	260,000,000.00
应收融资租赁款	8,048,024.10	-	8,048,024.10	-	-	-	-	-	-
	473,052,721.85	(132,718,400.00)	340,334,321.85	392,718,400.00	(132,718,400.00)	260,000,000.00	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

	第一阶段		第三阶段	
	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		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	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	80,334,321.85	-	-	-
本年转回	-	-	-	-
2019 年 12 月 31 日	80,334,321.85	-	392,718,400.00	(132,718,400.00)

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(9) 长期股权投资(续)

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
合营企业(a)	672,640,634.08	11,189,028.17	-
减：长期股权投资减值准备	-	-	-
	672,640,634.08	11,189,028.17	-

(a) 合营企业

	2018 年 12 月 31 日	非同一控制下 企业合并	本年新增	本年减少	按权益法调整的 净损益	2019 年 12 月 31 日	减值准备 期末余额
躺平设计家(北京)科技有限公司(附注 五(4))	-	-	740,000,000.00	-	(78,506,139.71)	661,493,860.29	-
扬声创展(天津)文化传播有限公司	10,290,633.19	-	-	-	56,140.60	10,346,773.79	-
北京思无界科技有限公司	898,394.98	-	-	(98,394.98)	-	800,000.00	-
武汉中天慧响电商服务有限公司	-	52,368.57	-	-	(52,368.57)	-	-
	11,189,028.17	52,368.57	740,000,000.00	(98,394.98)	(78,502,367.68)	672,640,634.08	-
	2017 年 12 月 31 日	非同一控制下 企业合并	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
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	-
	-	-	11,600,000.00	-	(410,971.83)	11,189,028.17	-

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(10) 其他非流动金融资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
未上市公司股权	86,502,800.00	—	—

于 2019 年 12 月 31 日，未上市公司股权投资为本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。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 投资性房地产

	建成物业	在建物业	合计
2018 年 12 月 31 日	11,149,144,345.44	614,180,448.33	11,763,324,793.77
本年购建	224,455,334.30	180,989,183.96	405,444,518.26
公允价值变动	(15,955,904.76)	32,149,067.73	16,193,162.97
非同一控制下企业合并(a) (附注五(1)(b)、附注五(2)(c1))	2,390,030,800.00	-	2,390,030,800.00
完工在建物业转入建成物业	827,318,700.02	(827,318,700.02)	-
本年处置	(12,948,037.96)	-	(12,948,037.96)
2019 年 12 月 31 日	14,562,045,237.04	-	14,562,045,237.04
2017 年 12 月 31 日	9,597,546,405.40	1,331,569,600.00	10,929,116,005.40
本年购建	424,255,623.57	262,386,169.84	686,641,793.41
公允价值变动	83,824,185.24	63,742,809.72	147,566,994.96
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	11,149,144,345.44	614,180,448.33	11,763,324,793.77
2016 年 12 月 31 日	7,156,771,408.76	449,495,294.83	7,606,266,703.59
本年购建	1,043,547,497.00	403,471,780.41	1,447,019,277.41
公允价值变动	13,517,699.64	(7,719,675.24)	5,798,024.40
非同一控制下企业合并	1,383,709,800.00	486,322,200.00	1,870,032,000.00
2017 年 12 月 31 日	9,597,546,405.40	1,331,569,600.00	10,929,116,005.40

- (a) 2019 年度，本集团通过非同一控制下企业合并收购沈阳居然企业管理有限公司，通过反向购买收购武汉中商，其收购日投资性房地产的公允价值分别是 991,973,700.00 元及 1,398,057,100.00 元。

2019 年度、2018 年度及 2017 年度，资本化计入投资性房地产的借款费用为 30,269,255.21 元、28,185,887.92 元及 4,348,518.30 元。2019 年度、2018 年度及 2017 年度用于确定资本化金额的资本化率是 6.08%、6.24%及 7.17%。

2019 年度、2018 年度及 2017 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为 16,193,162.97 元、147,566,994.96 元及 5,798,024.40 元(附注四(41))。

于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团账面价值为 6,309,400,819.60 元、552,579,499.60 元及 552,205,400.00 元的投资性房地产被作为借款的抵押物，具体信息详见附注四(27)。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 投资性房地产(续)

如下物业的产权证尚在办理中：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
海口店二期物业	账面价值 532,828,096.70 原价 186,312,554.95	521,838,226.09 186,312,554.95	513,017,781.03 186,312,554.95
新疆高铁店	账面价值 1,095,750,050.70 原价 1,031,355,606.58	1,043,518,131.23 995,827,626.53	817,402,900.00 836,588,721.42
无锡一店	账面价值 189,266,342.26 原价 168,565,757.54	139,505,563.55 106,358,482.16	- -

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产

	房屋及建筑物	办公、电子、电器设备	运输设备	专用设备	合计
原价					
2018 年 12 月 31 日	447,044,023.20	175,821,759.71	12,796,150.06	4,816,262.83	640,478,195.80
本年增加					
购置	-	41,605,730.34	634,081.42	2,004,657.96	44,244,469.72
在建工程转入	858,897,721.28	-	-	-	858,897,721.28
非同一控制下企业合并(附注五(1)(b))	939,360,016.06	105,874,276.15	6,752,024.38	38,337,680.00	1,090,323,996.59
融资租赁	-	66,450,853.70	-	-	66,450,853.70
本年减少					
处置及报废	-	(12,491,297.68)	(1,519,586.45)	(2,680,985.60)	(16,691,869.73)
融资租赁	-	(31,305,384.71)	-	-	(31,305,384.71)
2019 年 12 月 31 日	2,245,301,760.54	345,955,937.51	18,662,669.41	42,477,615.19	2,652,397,982.65
累计折旧					
2018 年 12 月 31 日	(241,992,730.97)	(66,024,410.29)	(9,088,765.27)	(2,393,206.53)	(319,499,113.06)
本年增加					
计提	(29,239,961.32)	(38,916,629.41)	(1,234,337.08)	(1,427,144.19)	(70,818,072.00)
本年减少					
处置及报废	-	4,512,263.92	1,245,732.15	2,465,992.18	8,223,988.25
2019 年 12 月 31 日	(271,232,692.29)	(100,428,775.78)	(9,077,370.20)	(1,354,358.54)	(382,093,196.81)
账面价值					
2019 年 12 月 31 日	1,974,069,068.25	245,527,161.73	9,585,299.21	41,123,256.65	2,270,304,785.84
2018 年 12 月 31 日	205,051,292.23	109,797,349.42	3,707,384.79	2,423,056.30	320,979,082.74

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产(续)

	房屋及建筑物	办公、电子、电器设备	运输设备	专用设备	合计
原价					
2017 年 12 月 31 日	447,044,023.20	89,614,662.84	12,720,151.09	5,240,470.58	554,619,307.71
本年增加					
购置	-	94,112,214.60	927,593.97	40,496.53	95,080,305.10
在建工程转入	-	425,200.74	-	-	425,200.74
本年减少					
处置及报废	-	(8,330,318.47)	(851,595.00)	(464,704.28)	(9,646,617.75)
2018 年 12 月 31 日	447,044,023.20	175,821,759.71	12,796,150.06	4,816,262.83	640,478,195.80
累计折旧					
2017 年 12 月 31 日	(220,780,173.65)	(47,780,760.57)	(8,162,425.84)	(1,567,061.57)	(278,290,421.63)
本年增加					
计提	(21,212,557.32)	(20,789,945.57)	(1,518,603.44)	(1,015,316.89)	(44,536,423.22)
本年减少					
处置及报废	-	2,546,295.85	592,264.01	189,171.93	3,327,731.79
2018 年 12 月 31 日	(241,992,730.97)	(66,024,410.29)	(9,088,765.27)	(2,393,206.53)	(319,499,113.06)
账面价值					
2018 年 12 月 31 日	205,051,292.23	109,797,349.42	3,707,384.79	2,423,056.30	320,979,082.74
2017 年 12 月 31 日	226,263,849.55	41,833,902.27	4,557,725.25	3,673,409.01	276,328,886.08

财务报表附注

2019年度、2018年度及2017年度

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 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
2016年12月31日	447,044,023.20	56,994,407.84	24,998,925.68	3,648,870.84	532,686,227.56
本年增加					
购置	-	24,444,202.20	2,697,232.36	1,591,599.74	28,733,034.30
在建工程转入	-	8,372,548.98	-	-	8,372,548.98
非同一控制下企业合并(附注五(1)(c3))	-	26,713.76	82,088.34	-	108,802.10
本年减少					
处置及报废	-	(223,209.94)	(14,624,013.26)	-	(14,847,223.20)
其他	-	-	(434,082.03)	-	(434,082.03)
2017年12月31日	447,044,023.20	89,614,662.84	12,720,151.09	5,240,470.58	554,619,307.71
累计折旧					
2016年12月31日	(200,049,099.41)	(44,240,708.48)	(17,180,393.32)	(504,102.31)	(261,974,303.52)
本年增加					
计提	(20,731,074.24)	(3,737,857.55)	(1,653,899.13)	(1,062,959.26)	(27,185,790.18)
其他	-	-	-	-	-
本年减少					
处置及报废	-	197,805.46	10,603,136.92	-	10,800,942.38
其他	-	-	68,729.69	-	68,729.69
2017年12月31日	(220,780,173.65)	(47,780,760.57)	(8,162,425.84)	(1,567,061.57)	(278,290,421.63)
账面价值					
2017年12月31日	226,263,849.55	41,833,902.27	4,557,725.25	3,673,409.01	276,328,886.08
2016年12月31日	246,994,923.79	12,753,699.36	7,818,532.36	3,144,768.53	270,711,924.04

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 固定资产(续)

2019 年度固定资产计提的折旧金额为 70,818,072.00 元，其中计入营业成本、管理费用的折旧费用分别为 51,271,485.86 元、19,546,586.14 元。

2018 年度固定资产计提的折旧金额为 44,536,423.22 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 37,839,279.64 元、6,651,495.16 元及 45,648.42 元。

2017 年度固定资产计提的折旧金额为 27,185,790.18 元，其中计入营业成本、管理费用的折旧费用分别为 24,962,337.14 元、2,223,453.04 元。

于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，价值约为 309,551,702.86 元的固定资产被作为借款的抵押物，具体信息详见附注四(27)；于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，无固定资产被作为借款的抵押物。

(a) 于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本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：

	账面价值			未办妥产权证书原因
	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	
房屋、建筑物	1,974,069,068.25	205,051,292.23	226,263,849.55	房屋产权证正在办理中

(i) 融资租入的固定资产

于 2019 年 12 月 31 日，账面价值 27,335,364.77 元(原价 35,145,468.99 元)的固定资产系融资租入；于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，无固定资产系融资租入。

2019 年 12 月 31 日：	原价	累计折旧	账面价值
办公、电子、电器设备	35,145,468.99	(7,810,104.22)	27,335,364.77

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 在建工程

	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长春代建物业项目	420,188,273.03	-	420,188,273.03	33,355,361.46	-	33,355,361.46	250,489,292.96	-	250,489,292.96
家居艺术小镇新建项目	363,961,550.78	-	363,961,550.78	814,053.04	-	814,053.04	-	-	-
三亚店项目	328,763,983.89	-	328,763,983.89	202,641,672.07	-	202,641,672.07	133,215,288.71	-	133,215,288.71
黄冈代建物业项目	296,366,716.79	-	296,366,716.79	50,138,572.45	-	50,138,572.45	-	-	-
京津冀智慧物流园工程	145,536,503.65	-	145,536,503.65	24,370,895.91	-	24,370,895.91	3,867,924.54	-	3,867,924.54
乌鲁木齐代建物业项目	111,335,780.64	-	111,335,780.64	26,209,697.68	-	26,209,697.68	-	-	-
东筑尚都项目	-	-	-	417,602,461.50	-	417,602,461.50	-	-	-
罗田代建物业项目	-	-	-	160,983,782.70	-	160,983,782.70	-	-	-
无锡二店名品城一期扩建项目	-	-	-	27,303,434.39	-	27,303,434.39	2,234,544.31	-	2,234,544.31
合肥环宇店装修改造工程	-	-	-	-	-	-	19,640,366.64	-	19,640,366.64
银川儿童装修改造工程	-	-	-	-	-	-	13,626,768.04	-	13,626,768.04
其他	19,913,510.88	-	19,913,510.88	67,066,257.87	-	67,066,257.87	32,685,628.68	-	32,685,628.68
	1,686,066,319.66	-	1,686,066,319.66	1,010,486,189.07	-	1,010,486,189.07	455,759,813.88	-	455,759,813.88

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 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	本年增加金额	本年转入 固定资产 金额	本年转入 长期待摊 费用金额	2019 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
东城尚都项目	706,510,600.00	417,602,461.50	229,310,426.10	(646,912,887.60)	-	-	92%	100%	42,356,222.53	23,830,694.03	6.08	银行借款/ 自筹
家居艺术小镇新建 项目	1,135,253,200.00	814,053.04	363,147,497.74	-	-	363,961,550.78	32%	32%	-	-	-	自筹
长存代建物业项目	1,244,000,000.00	33,355,361.46	386,832,911.57	-	-	420,185,273.03	34%	34%	6,140,800.00	6,140,800.00	6.08	银行借款/ 自筹
黄网代建物业项目	375,000,000.00	50,138,572.45	246,228,144.34	-	-	296,366,716.79	79%	79%	1,421,200.00	1,421,200.00	6.08	银行借款/ 自筹
罗田代建物业项目	210,000,000.00	160,983,782.70	51,001,050.98	(211,984,833.68)	-	-	101%	100%	7,418,044.70	4,884,862.00	6.08	银行借款/ 自筹
无锡二店名品城一 期扩建项目	132,596,800.00	27,303,434.39	95,907,737.29	-	(123,211,171.68)	-	93%	100%	3,079,763.64	3,079,763.64	6.08	银行借款/ 自筹
乌鲁木齐代建物业 项目	866,000,000.00	26,209,697.68	85,126,082.96	-	-	111,335,780.64	13%	13%	914,728.00	914,728.00	6.08	银行借款/ 自筹
京津冀智慧物流园 项目	1,080,870,000.00	24,370,895.91	121,165,607.74	-	-	145,536,503.65	13%	13%	1,967,342.00	1,967,342.00	6.08	银行借款/ 自筹
三亚店项目	625,000,000.00	202,641,672.07	126,122,311.82	-	-	328,763,983.89	53%	53%	3,395,028.86	3,395,028.86	6.08	银行借款/ 自筹
	6,375,230,600.00	943,419,931.20	1,704,841,770.54	(858,897,721.28)	(123,211,171.68)	1,666,152,808.78			66,693,129.73	45,634,418.53		

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 在建工程(续)

(i) 重大在建工程项目变动(续)

工程名称	预算数	2017 年 12 月 31 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	59.11%	59.11%	18,525,528.50	17,553,765.76	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	-	-	814,053.04	0.07%	0.07%	-	-	-	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
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	210,000,000.00	-	160,983,782.70	-	-	160,983,782.70	76.66%	76.66%	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	132,596,800.00	2,234,544.31	25,068,890.08	-	-	27,303,434.39	20.59%	20.59%	-	-	-	自筹
乌鲁木齐代建物业	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	1,080,870,000.00	3,867,924.54	20,502,971.37	-	-	24,370,895.91	2.25%	2.25%	-	-	-	自筹
三亚店项目	625,000,000.00	133,215,288.71	69,426,383.36	-	-	202,641,672.07	32.42%	32.42%	-	-	-	自筹
	6,375,230,600.00	389,807,050.52	553,612,880.68	-	-	943,419,931.20			21,058,711.20	20,086,948.46	-	

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 在建工程(续)

(i) 重大在建工程项目变动(续)

工程名称	预算数	2016 年 12 月 31 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	2017 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	-	-	250,489,292.96	35.45%	35.45%	-	971,762.74	4.67	银行借款/ 自筹
无锡二店名品城一期扩 建工程	132,596,800.00	-	2,234,544.31	-	-	2,234,544.31	1.69%	1.69%	-	-	-	自筹
京津冀智慧物流园工程	1,080,870,000.00	-	3,867,924.54	-	-	3,867,924.54	0.36%	0.36%	-	-	-	自筹
三亚店项目	625,000,000.00	45,229,422.74	87,985,865.97	-	-	133,215,288.71	21.31%	21.31%	-	-	-	自筹
	2,544,977,400.00	45,229,422.74	344,577,627.78	-	-	389,807,050.52			-	971,762.74		

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 无形资产

原价	土地使用权	软件	租赁合同权益	合计
2018 年 12 月 31 日	274,339,835.00	843,307,327.41	202,437,459.72	1,320,084,622.13
本年增加				
购置	-	38,457,625.75	6,875,000.00	45,332,625.75
非同一控制下企业合并(附注五(1)(b))	23,696,082.08	2,627,782.47	16,710,700.00	43,034,564.55
本年减少				
因处置子公司转出(附注五(4))	-	(752,000,684.07)	-	(752,000,684.07)
2019 年 12 月 31 日	298,035,917.08	132,392,051.56	226,023,159.72	656,451,128.36
累计摊销				
2018 年 12 月 31 日	(16,082,064.25)	(99,213,969.60)	(1,081,089.94)	(116,377,123.79)
本年增加				
计提	(6,017,189.17)	(33,902,801.88)	(6,026,211.91)	(45,946,202.96)
本年减少				
因处置子公司转出(附注五(4))	-	118,790,414.37	-	118,790,414.37
2019 年 12 月 31 日	(22,099,253.42)	(14,326,357.11)	(7,107,301.85)	(43,532,912.38)
账面价值				
2019 年 12 月 31 日	275,936,663.66	118,065,694.45	218,915,857.87	612,918,215.98
2018 年 12 月 31 日	258,257,770.75	744,093,357.81	201,356,369.78	1,203,707,498.34

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 无形资产(续)

	原价	土地使用权	软件	租赁合同权益	合计
2017 年 12 月 31 日	63,134,960.00	752,000,684.07		137,345,142.40	952,480,786.47
本年增加					
购置	211,204,875.00	91,306,643.34		13,200,000.00	315,711,518.34
非同一控制下企业合并(附注五(2)(c2))	-	-	-	51,892,317.32	51,892,317.32
2018 年 12 月 31 日	274,339,835.00	843,307,327.41		202,437,459.72	1,320,084,622.13
累计摊销					
2017 年 12 月 31 日	(11,443,212.00)	(45,310,363.36)		-	(56,753,575.36)
本年增加					
计提	(4,638,852.25)	(53,903,606.24)		(1,081,089.94)	(59,623,548.43)
2018 年 12 月 31 日	(16,082,064.25)	(99,213,969.60)		(1,081,089.94)	(116,377,123.79)
账面价值					
2018 年 12 月 31 日	258,257,770.75	744,093,357.81		201,356,369.78	1,203,707,498.34
2017 年 12 月 31 日	51,691,748.00	706,690,320.71		137,345,142.40	895,727,211.11

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 无形资产(续)

	原价	土地使用权	软件	租赁合同权益	合计
2016 年 12 月 31 日	63,134,960.00	197,665,259.95	-	-	260,800,219.95
本年增加					
购置	-	554,335,424.12	13,200,000.00		567,535,424.12
非同一控制下企业合并(附注五(2)(c3))	-	-	124,145,142.40		124,145,142.40
2017 年 12 月 31 日	63,134,960.00	752,000,684.07	137,345,142.40		952,480,786.47
累计摊销					
2016 年 12 月 31 日	(9,864,838.00)	(3,294,420.30)	-		(13,159,258.30)
本年增加					
计提	(1,578,374.00)	(42,015,943.06)	-		(43,594,317.06)
2017 年 12 月 31 日	(11,443,212.00)	(45,310,363.36)	-		(56,753,575.36)
账面价值					
2017 年 12 月 31 日	51,691,748.00	706,690,320.71	137,345,142.40		895,727,211.11
2016 年 12 月 31 日	53,270,122.00	194,370,839.65	-		247,640,961.65

于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团无尚未办妥土地使用权证及用于抵押的土地使用权，其中，于 2019 年 12 月 31 日账面价值为 1,153,628.82 元的徐东平价仓库的土地，土地使用权证已于 2012 年 6 月 30 日到期，原土地使用权证编号为武国用 2009 字第 287 号。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 商誉

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	2019 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
北京中展居然国际展览 有限公司	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)
北京中展居然国际展览 有限公司	-	-	-
	<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>
	2017 年 12 月 31 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
北京中展居然国际展览 有限公司	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)
北京中展居然国际展览 有限公司	-	-	-
	<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>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 商誉(续)

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	2017 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
北京中展居然国际展览			
有限公司	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	(2,256,910.77)	-	(2,256,910.77)
产开发有限公司			
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	-	-	-
	<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>

(a) 商誉减值情况

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
乌鲁木齐居然百悦房地产	2,256,910.77	2,256,910.77	2,256,910.77
开发有限公司			
吉林太阳城有限公司	137,296,206.41	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	1,397,282.72
	<u>140,950,399.90</u>	<u>140,950,399.90</u>	<u>140,950,399.90</u>

在进行商誉减值测试时，本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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 长期待摊费用

	2018 年 12 月 31 日	非同一控制下 企业合并(附注 五(1)(b))	本年增加	本年摊销	本年减值	本年处置	2019 年 12 月 31 日
经营租入资产改良	1,707,804,256.11	51,379,568.37	482,616,428.40	(267,073,097.68)	(6,809,219.60)	(14,612,153.79)	1,953,305,781.81
		2017 年 12 月 31 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		1,400,377,222.35	532,006,487.58	(216,108,050.39)	(4,643,525.49)	(3,827,877.94)	1,707,804,256.11
		2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	本年减值	本年处置	2017 年 12 月 31 日
经营租入资产改良		1,210,457,835.33	436,226,131.99	(201,874,224.67)	(33,219,271.32)	(11,213,248.98)	1,400,377,222.35

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(17) 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 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可 抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
租金支出直线法	4,331,127,803.48	1,082,781,950.87	4,223,896,435.92	1,055,974,108.98	4,058,436,352.32	1,014,609,088.08
可抵扣亏损	447,969,113.48	111,992,278.37	429,118,086.52	107,279,521.63	352,191,414.32	88,047,853.58
资产减值准备	35,624,184.09	8,906,046.02	22,688,897.72	5,672,224.43	20,748,571.50	5,187,142.87
计提费用	75,483,967.48	18,870,991.87	66,584,968.64	16,646,242.16	63,996,714.26	15,999,178.57
超额列支的广告促销费	39,584,819.59	9,896,204.90	-	-	31,650,097.70	7,912,524.42
应付职工薪酬	-	-	477,526,699.72	119,381,674.93	350,137,989.57	87,534,497.39
	<u>4,929,789,888.12</u>	<u>1,232,447,472.03</u>	<u>5,219,815,088.52</u>	<u>1,304,953,772.13</u>	<u>4,877,161,139.67</u>	<u>1,219,290,284.91</u>
其中：						
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		81,357,877.09		50,045,577.48		41,707,260.08
预计于 1 年后转回的金额		<u>1,151,089,594.94</u>		<u>1,254,908,194.65</u>		<u>1,177,583,024.83</u>
		<u>1,232,447,472.03</u>		<u>1,304,953,772.13</u>		<u>1,219,290,284.91</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

(17) 递延所得税资产和递延所得税负债

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 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	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产的公允价值变动	3,850,825,615.18	962,706,403.79	3,834,632,452.21	958,658,113.05	3,653,940,616.35	913,485,154.09
非同一控制下企业合并	4,416,869,507.46	1,104,217,376.87	2,802,622,438.31	700,655,609.58	1,962,333,910.41	490,583,477.60
投资性房地产折旧差异	949,292,875.80	237,323,218.95	591,916,804.81	147,979,201.20	376,062,944.46	94,015,736.11
其他	2,414,778.44	603,694.61	324,906.65	81,226.66	638,359.65	159,589.91
	<u>9,219,402,776.88</u>	<u>2,304,850,694.22</u>	<u>7,229,496,601.98</u>	<u>1,807,374,150.49</u>	<u>5,992,975,830.87</u>	<u>1,498,243,957.71</u>
其中：						
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		28,769,926.51		-		-
预计于 1 年后转回的金额		<u>2,276,080,767.71</u>		<u>1,807,374,150.49</u>		<u>1,498,243,957.71</u>
		<u>2,304,850,694.22</u>		<u>1,807,374,150.49</u>		<u>1,498,243,957.71</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(c) 本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：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	390,732,299.20	383,923,079.60	366,508,186.28
可抵扣亏损	386,144,051.71	457,148,127.56	339,042,399.08
	<u>776,876,350.91</u>	<u>841,071,207.16</u>	<u>705,550,585.36</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 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
2019	-	13,075,018.03	13,075,018.03
2020	4,827,413.83	29,105,495.94	97,198,103.81
2021	41,211,795.08	84,699,327.08	84,699,327.08
2022	84,784,254.24	127,907,803.24	144,069,950.16
2023	202,360,483.27	202,360,483.27	-
2024	52,960,105.29	-	-
	<u>386,144,051.71</u>	<u>457,148,127.56</u>	<u>339,042,399.08</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	互抵 金额	抵销后 余额	互抵 金额	抵销后 余额	互抵 金额	抵销后 余额
递延所得税资产	75,280,992.53	1,157,166,479.50	-	1,304,953,772.13	-	1,219,290,284.91
递延所得税负债	75,280,992.53	2,229,569,701.69	-	1,807,374,150.49	-	1,498,243,957.71

(18) 其他非流动资产

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预付土地使用权款(i)	1,612,000,000.00	1,710,000,000.00	78,000,000.00
预付租金(ii)	1,545,466,155.32	1,705,718,976.86	409,207,690.65
预付物业收购款(iii)	565,001,344.00	-	-
待抵扣进项税	171,928,889.44	133,375,552.63	74,626,017.91
租赁保证金	35,018,000.00	54,378,170.00	44,264,273.88
预付投资款(iv)	-	421,839,449.50	510,140,481.08
其他	21,172,263.87	16,083,379.07	37,364,283.12
	<u>3,950,586,652.63</u>	<u>4,041,395,528.06</u>	<u>1,153,602,746.64</u>

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 其他非流动资产(续)

- (i) 2018 年度，本集团下属子公司北京居然之家商业地产有限公司(以下称“商业地产”)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 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，相关土地购买款余额分别为 1,612,000,000.00 元及 1,612,000,000.00 元。
- (ii) 主要为本集团下属子公司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。本集团于 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(以下称“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。本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 1,293,475,090.27 元。于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日，该预付租金余额分别为 1,222,092,738.39 元、1,271,511,289.69 元。
- (iii) 于 2019 年 11 月 19 日，本集团下属子公司与内蒙古广合新天地商业地产有限公司签订资产购买协议，约定内蒙古广合新天地商业地产有限公司将位于呼和浩特市玉泉区鄂尔多斯大街南侧呼国用 2015 第 00063 号土地及物业 BCDE 栋地上一至四层房产作价 473,484,420.00 元转让至本集团下属子公司。截止 2019 年 12 月 31 日，本集团共支付物业收购款 331,439,094.00 元。

于 2013 年 7 月 26 日，本公司与湖北省实验幼儿师范学校签订转让产权交易合同，约定湖北省实验幼儿师范学校将位于武汉市武昌区中南路街武珞路 391 号房产及附属物作价 300,500,000.00 元转让给本公司。截止 2019 年 12 月 31 日，本公司共支付物业收购款 233,562,250.00 元。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 其他非流动资产(续)

- (iv) 本集团下属公司郑州居然之家购物中心有限公司为 2017 年 10 月 17 日与隆化县三家公司(隆化县晖盈商贸有限合伙企业、隆化县强骏企业管理咨询有限合伙企业和隆化县盈科建筑工程有限公司有限合伙企业)签订了股权转让协议，协议约定郑州居然之家购物中心有限公司购买三家公司持有的对郑州欧凯龙共计 60% 股权，合计股权转让款 660,000,000.00 元。于 2017 年度按照约定支付了 300,000,000.00 元，于 2018 年度完成收购。

本集团下属公司沈阳临奥置业有限公司(以下称“沈阳临奥”)为收购沈阳亿丰居然投资管理有限公司(以下称“沈阳亿丰居然”)，预付其原股东沈阳亿丰置业发展有限公司(以下称“沈阳亿丰置业”)收购款，双方约定将沈阳亿丰置业持有的亿丰时代广场物业置入沈阳亿丰居然。于 2017 年 12 月 31 日，沈阳临奥预付金额 172,470,481.08 元，其中 63,273,581.00 元为支付给沈阳亿丰置业及其关联方的股权收购对价，剩余款项为代沈阳亿丰居然偿还银行借款本息的款项。于 2018 年 12 月 31 日，沈阳临奥预付金额 421,839,449.50 元，其中 175,483,943.27 元为支付给沈阳亿丰置业及其关联方的股权收购对价，剩余款项为代沈阳亿丰居然偿还银行借款本息的款项。于 2019 年 2 月 1 日，收购完成，该预付投资款余额已结转。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 资产减值准备

	2018 年 12 月 31 日	非同一控制下企业合并	本年增加	本年减少 转回	核销	2019 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	10,204,668.48	350,348.85	10,569,262.47	-	-	21,124,279.80
其中：单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	10,204,668.48	350,348.85	10,569,262.47	-	-	21,124,279.80
其他应收款坏账准备	12,505,479.50	1,860,416.01	10,471,376.72	(10,337,367.94)	-	14,499,904.29
长期应收款减值准备	132,718,400.00	-	-	-	-	132,718,400.00
	155,428,547.98	2,210,764.86	21,040,639.19	(10,337,367.94)	-	168,342,584.09
长期待摊费用减值准备	225,703,361.00	-	6,809,219.60	-	-	232,512,580.60
商誉减值准备	140,950,399.90	-	-	-	-	140,950,399.90
	366,653,760.90	-	6,809,219.60	-	-	373,462,980.50
	522,082,308.88	2,210,764.86	27,849,858.79	(10,337,367.94)	-	541,805,564.59

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019年度、2018年度及2017年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 资产减值准备(续)

	2017年12月31日	非同一控制下企业合并	本年增加	本年减少	2018年12月31日
				转回	核销
应收坏账准备	9,251,053.70	-	1,668,521.85	(714,907.07)	-
其中：单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	9,251,053.70	-	1,668,521.85	(714,907.07)	-
其他应收款坏账准备	11,497,517.80	-	3,178,928.33	(2,170,966.63)	-
长期应收款坏账准备	132,718,400.00	-	-	-	-
	153,466,971.50	-	4,847,450.18	(2,885,873.70)	-
长期待摊费用减值准备	221,511,443.84	-	4,643,525.49	-	(451,608.33)
商誉减值准备	140,950,399.90	-	-	-	-
	362,461,843.74	-	4,643,525.49	-	(451,608.33)
	515,928,815.24	-	9,490,975.67	(2,885,873.70)	(451,608.33)
					522,082,308.88

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 资产减值准备(续)

	2016 年 12 月 31 日	非同一控制下企业合并	本年增加	本年减少 转回	核销	2017 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	5,125,878.43	-	4,125,175.27	-	-	9,251,053.70
其中：单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	5,125,878.43	-	4,125,175.27	-	-	9,251,053.70
其他应收款坏账准备	38,822,541.45	-	3,407,931.91	(30,732,955.56)	-	11,497,517.80
长期应收款坏账准备	-	-	132,718,400.00	-	-	132,718,400.00
	43,948,419.88	-	140,251,507.18	(30,732,955.56)	-	153,466,971.50
长期待摊费用减值准备	188,292,172.52	-	33,219,271.32	-	-	221,511,443.84
商誉减值准备	140,950,399.90	-	-	-	-	140,950,399.90
	329,242,572.42	-	33,219,271.32	-	-	362,461,843.74
	373,190,992.30	-	173,470,778.50	(30,732,955.56)	-	515,928,815.24

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 应付票据

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	-	-	144,172,400.00

(21) 应付账款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付商品采购款	378,233,166.50	38,333,193.56	72,887,082.89
应付租金	78,150,016.41	85,113,294.33	58,542,773.22
应付装修工程款	39,391,889.86	51,788,667.80	94,939,206.17
应付材料款	1,103,971.07	426,993.82	13,795,999.34
其他	13,542,154.00	3,313,803.98	223,334.13
	<u>510,421,197.84</u>	<u>178,975,953.49</u>	<u>240,388,395.75</u>

于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 25,590,633.42 元、12,308,311.91 元及 11,670,332.33 元，主要为尚未支付的租金和尚未支付的商品采购款项。

(22) 预收款项

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
预收租金及管理费	1,355,123,878.02	1,252,079,164.65	1,199,005,450.76
预收租赁意向金	221,946,576.35	259,746,404.36	220,038,437.77
预收储值卡充值	215,068,761.10	-	-
预收装修业务工程款	64,783,137.84	76,008,378.42	175,703,004.92
预收商品销售款	31,139,760.67	11,373,478.52	14,296,750.23
	<u>1,888,062,113.98</u>	<u>1,599,207,425.95</u>	<u>1,609,043,643.68</u>

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应付职工薪酬

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	332,787,868.45	286,407,028.02	165,492,714.74
应付设定提存计划(b)	47,124,800.41	47,620,902.63	42,152,496.14
应付辞退福利(c)	300,000.00	-	22,913.37
	<u>380,212,668.86</u>	<u>334,027,930.65</u>	<u>207,668,124.25</u>

(a) 短期薪酬

	2018 年 12 月 31 日	非同一控制下企业合并	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	230,629,893.82	96,182,173.00	937,306,773.62	(992,537,660.24)	271,581,180.20
住房公积金	27,290,688.10	-	52,291,933.32	(52,304,549.04)	27,278,072.38
社会保险费	27,885,927.64	58,339.00	54,707,827.48	(55,063,628.98)	27,588,465.14
其中：医疗保险费	23,889,598.59	58,137.00	48,637,369.42	(48,823,218.34)	23,761,886.67
工伤保险费	2,089,874.90	183.00	2,012,146.94	(2,024,687.61)	2,077,517.23
生育保险费	1,906,454.15	19.00	4,058,311.12	(4,215,723.03)	1,749,061.24
职工福利费	184,130.66	1,198.00	22,058,688.87	(21,264,447.60)	979,569.93
工会经费和职工教育经费	405,033.37	4,456,823.00	9,101,434.84	(8,602,710.41)	5,360,580.80
其他短期薪酬	11,354.43	-	4,101,897.68	(4,113,252.11)	-
	<u>286,407,028.02</u>	<u>100,698,533.00</u>	<u>1,079,568,555.81</u>	<u>(1,133,886,248.38)</u>	<u>332,787,868.45</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应付职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬(续)

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	116,727,919.97	879,252,627.12	(765,350,653.27)	230,629,893.82
住房公积金	23,252,680.35	48,475,654.98	(44,437,647.23)	27,290,688.10
社会保险费	24,233,077.30	50,300,205.82	(46,647,355.48)	27,885,927.64
其中: 医疗保险费	20,811,010.64	44,367,006.44	(41,288,418.49)	23,889,598.59
工伤保险费	1,848,246.15	2,372,809.58	(2,131,180.83)	2,089,874.90
生育保险费	1,573,820.51	3,560,389.80	(3,227,756.16)	1,906,454.15
职工福利费	955,917.80	41,626,119.97	(42,397,907.11)	184,130.66
工会经费和职工教育经费	323,119.32	2,598,122.91	(2,516,208.86)	405,033.37
其他短期薪酬	-	1,111,524.64	(1,100,170.21)	11,354.43
	165,492,714.74	1,023,364,255.44	(902,449,942.16)	286,407,028.02

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应付职工薪酬(续)

(a) 短期薪酬(续)

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	101,203,224.92	744,100,673.29	(728,575,978.24)	116,727,919.97
住房公积金	12,364,291.86	48,392,587.47	(37,504,198.98)	23,252,680.35
社会保险费	12,288,279.01	52,293,948.12	(40,349,149.83)	24,233,077.30
其中：医疗保险费	10,518,503.05	45,751,533.57	(35,459,025.98)	20,811,010.64
工伤保险费	986,559.16	2,904,125.75	(2,042,438.76)	1,848,246.15
生育保险费	783,216.80	3,638,288.80	(2,847,685.09)	1,573,820.51
职工福利费	92,593.89	35,980,559.48	(35,117,235.57)	955,917.80
工会经费和职工教育经费	168,600.76	2,173,585.68	(2,019,067.12)	323,119.32
	<u>126,116,990.44</u>	<u>882,941,354.04</u>	<u>(843,565,629.74)</u>	<u>165,492,714.74</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应付职工薪酬(续)

(b) 设定提存计划

	2018 年 12 月 31 日	非同一控制下 企业合并	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
基本养老保险	45,697,407.71	184,887.41	93,347,514.57	(93,996,403.93)	45,233,405.76
失业保险费	1,923,494.92	9,618.00	3,503,419.51	(3,545,137.78)	1,891,394.65
	<u>47,620,902.63</u>	<u>194,505.41</u>	<u>96,850,934.08</u>	<u>(97,541,541.71)</u>	<u>47,124,800.41</u>

	2017 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2018 年 12 月 31 日
基本养老保险	40,372,147.93	93,612,090.91	(88,286,831.13)	45,697,407.71
失业保险费	1,780,348.21	3,082,969.06	(2,939,822.35)	1,923,494.92
	<u>42,152,496.14</u>	<u>96,695,059.97</u>	<u>(91,226,653.48)</u>	<u>47,620,902.63</u>

	2016 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2017 年 12 月 31 日
基本养老保险	20,869,986.55	93,083,313.45	(73,581,152.07)	40,372,147.93
失业保险费	889,233.22	3,647,551.43	(2,756,436.44)	1,780,348.21
	<u>21,759,219.77</u>	<u>96,730,864.88</u>	<u>(76,337,588.51)</u>	<u>42,152,496.14</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 应付职工薪酬(续)

(c) 应付辞退福利

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
其他辞退福利	<u>300,000.00</u>	<u>-</u>	<u>22,913.37</u>

(24) 应交税费

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应交企业所得税	465,699,095.51	563,538,944.76	498,432,797.54
未交增值税	50,008,375.99	46,142,920.26	83,943,269.49
应交房产税	13,061,678.03	6,162,587.05	25,349,208.37
其他	13,785,633.00	7,889,517.04	15,168,507.98
	<u>542,554,782.53</u>	<u>623,733,969.11</u>	<u>622,893,783.38</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 其他应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
代收商家货款、服务费	1,699,081,303.58	1,788,340,607.65	1,783,981,541.07
应付工程建设款	821,379,004.16	511,862,134.27	221,198,164.65
应退还押金、保证金及质保金	578,910,880.72	271,376,002.28	218,425,742.67
应付股权收购款	172,122,992.36	158,365,992.25	81,293,817.52
应付子公司原股东借款	98,224,229.84	98,224,229.84	150,624,229.84
应付广告促销活动费	48,085,784.64	64,285,776.63	66,958,163.39
应付居然控股代收储值卡款	29,031,069.58	12,764,150.94	47,175,334.38
应付中介机构费	25,042,764.06	15,620,721.90	10,141,509.43
分期付息到期还本的长期借款利息	2,825,747.00	3,301,145.49	744,027.78
应付居然控股代垫奖金	-	157,610,000.00	157,610,000.00
应付居然控股款项	-	73,907,057.75	344,643,788.13
应付购房款	-	9,522,966.67	231,948,358.00
应付普通股股利	-	-	1,929,735,514.46
应付关联方统管资金款项	-	-	291,783,425.29
其他	216,194,935.31	181,325,730.05	131,394,736.75
	<u>3,690,898,711.25</u>	<u>3,346,506,515.72</u>	<u>5,667,658,353.36</u>

于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 396,703,663.55 元、413,790,756.16 元及 436,102,373.55 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。

(26) 一年内到期的非流动负债

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注四(27))	563,214,383.47	371,224,030.56	313,190,000.00
一年内到期的长期应付款 (附注四(28))	206,147,888.98	131,664,830.82	79,489,909.35
	<u>769,362,272.45</u>	<u>502,888,861.38</u>	<u>392,679,909.35</u>

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(27) 长期借款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	2,862,980,000.00	2,560,000,000.00	2,773,190,000.00
信用借款(b)	5,091,050.14	24,969,278.30	-
保证借款(c)	-	-	100,000,000.00
	<u>2,868,071,050.14</u>	<u>2,584,969,278.30</u>	<u>2,873,190,000.00</u>

减：一年以内到期的长期借款(附注四(26)):

抵押借款	(558,123,333.33)	(349,000,000.00)	(213,190,000.00)
信用借款	(5,091,050.14)	(22,224,030.56)	-
保证借款	-	-	(100,000,000.00)
	<u>(563,214,383.47)</u>	<u>(371,224,030.56)</u>	<u>(313,190,000.00)</u>
	<u>2,304,856,666.67</u>	<u>2,213,745,247.74</u>	<u>2,560,000,000.00</u>

- (a) 于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，银行抵押借款分别为 2,211,000,000.00 元、2,560,000,000.00 元和 2,773,190,000 元系由本集团账面价值约为 4,597,792,213.04 元、4,606,415,382.68 元及 5,391,807,984.44 元的投资性房地产做抵押，利率为 5.23%-9.03%。借款到期日为 2027 年 10 月 16 日及之前。

于 2019 年 12 月 31 日，银行抵押借款 390,000,000.00 元，系由本集团账面价值约为 937,050,906.56 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 149,000,000.00 元到期日为 2024 年 1 月 23 日及之前，借款金额 295,000,000.00 元到期日为 2024 年 1 月 8 日及之前。

于 2019 年 12 月 31 日，银行抵押借款 261,980,000.00 元系由本集团账面价值约为人民币 774,557,700.00 元系的投资性房地产及以账面净值为人民币 309,551,702.86 元系的固定资产做抵押，利息按月支付，年利率为 1.80%-6.37%。借款到期日为 2028 年 3 月 28 日及之前。

- (b) 信用借款系本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，到期日为 2020 年 1 月 31 日。

- (c) 于 2017 年 12 月 31 日保证借款系由居然控股提供连带责任保证。该笔借款于 2018 年 12 月 10 日到期。

- (d) 于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 5.23%至 12.96%、4.75%至 12.96%、4.75%至 9.03%。

- (e) 于 2019 年 12 月 31 日，短期借款余额 30,000,000.00 元，由居然控股提供担保。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 长期应付款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应付租金(i)	4,331,127,803.48	4,477,355,595.27	4,311,895,511.66
应付押金保证金	1,060,971,670.23	1,192,767,870.22	1,078,040,976.12
应付融资租赁款	50,540,339.02	-	-
减：一年内到期的长期应付款	(206,147,888.98)	(131,664,830.82)	(79,489,909.35)
	<u>5,236,491,923.75</u>	<u>5,538,458,634.67</u>	<u>5,310,446,578.43</u>

- (i) 本集团作为承租人，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。

(29) 预计负债

	2018 年 12 月 31 日	非同一控制下 企业合并	本年增加	本年减少	2019 年 12 月 31 日
诉讼损失	<u>15,000,000.00</u>	<u>3,980,000.00</u>	<u>11,104,078.00</u>	<u>(515,083.00)</u>	<u>29,568,995.00</u>
	2017 年 12 月 31 日	非同一控制下 企业合并	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
诉讼损失	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>15,000,000.00</u>

2018 年 7 月，本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 15,000,000.00 元，将其确认为预计负债。截至 2019 年 12 月 31 日，法院判决支付马鞍山市煜凯丰房地产开发有限公司租金及设备维护费 17,356,775.73 元及截至 2019 年 4 月 1 日的逾期付款利息 487,589.35 元，并自 2019 年 4 月 2 日起，以 17,356,775.73 元为基数，按照中国人民银行同期贷款利率标准支付逾期付款利息至租金及设备维护费实际清偿之日止。本公司不服上述判决，已于 2019 年 12 月 31 日提起上诉，请求法院依法改判驳回被上诉人一审全部诉讼请求，截至本财务报表报出日，上述案件尚未开庭审理。

2018 年 9 月 10 日南昌华创兴洪置业有限公司与本集团子公司江西居然之家商业管理有限公司签订了《加盟委托管理协议》，并根据协议支付了加盟费。2019 年 9 月 11 日，南昌华创兴洪置业有限公司向江西省南昌市中级人民法院提起诉讼，主张解除《加盟委托管理协议》，并要求江西居然之家商业管理有限公司向其退还加盟费并支付空置费以及违约金等共计约人民币 30,690,000.00 元。截至本财务报表批准报出日，上述诉讼已开庭但尚未审结，管理层将预计可能赔偿的金额确认为预计负债。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 股本

	2018 年 12 月 31 日 股本	本年增减变动 重组影响	2019 年 12 月 31 日 股本
人民币普通股	5,768,608,403.00	251,221,698.00	6,019,830,101.00
	2017 年 12 月 31 日 股本	本年增减变动 本年增加实收 资本	2018 年 12 月 31 日 股本
人民币普通股	4,522,589,002.00	27,551,020.00	5,768,608,403.00
	2016 年 12 月 31 日 股本	本年增减变动 重组影响 2017 年 1 月 1 日股本	2017 年 12 月 31 日 股本
人民币普 通股	100,000,000.00	4,422,589,002.00	-
			4,522,589,002.00

(i)、2018 年 3 月 22 日，家居连锁引入阿里巴巴(中国)网络技术有限公司等 21 名投资者，收到股权投资款 7,852,040,815.35 元，增加实收资本 27,551,020.00 元，增加资本公积 7,824,489,795.35 元。

(ii)、本公司于 2019 年 12 月完成了重大资产重组交易 (附注一)。根据企业会计准则，合并财务报表中的权益性工具的金额应当反映法律上子公司合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并成本过程中新发行的权益性工具的金额，因此，重组影响 2017 年 1 月 1 日股本和重组影响本年增加股本根据重组过程中本公司向家居连锁全体股东发行的股份 5,768,608,403 股及家居连锁的原实收资本确定，同时相应调减资本公积。

(iii)、2019 年新增股本反映原武汉中商的股本。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司在深圳证券交易所公开发行股份总数为 6,019,830,101.00 股。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(31) 资本公积

	股本溢价	其他资本公积	资本公积合计
2016 年 12 月 31 日	-	2,081,462,596.77	2,081,462,596.77
同一控制下企业合并(i)	-	50,000,000.00	50,000,000.00
重组影响(附注四(30)(ii))	-	(4,422,589,002.00)	(4,422,589,002.00)
2017 年 1 月 1 日	-	(2,291,126,405.23)	(2,291,126,405.23)
同一控制下企业合并(i)	-	1,035,287,504.51	1,035,287,504.51
2017 年 12 月 31 日	-	(1,255,838,900.72)	(1,255,838,900.72)
股东投入资本(附注四(30)(i))	7,824,489,795.35	-	7,824,489,795.35
同一控制下企业合并	-	181,322,836.50	181,322,836.50
同一控制下支付对价	-	(1,172,144,752.15)	(1,172,144,752.15)
重组影响(附注四(30)(ii))	-	(1,218,468,381.00)	(1,218,468,381.00)
2018 年 12 月 31 日	7,824,489,795.35	(3,465,129,197.37)	4,359,360,597.98
同一控制下企业合并	-	99,049,248.21	99,049,248.21
同一控制下支付对价	-	(341,051,800.00)	(341,051,800.00)
重组影响(ii)	-	1,322,802,248.82	1,322,802,248.82
2019 年 12 月 31 日	7,824,489,795.35	(2,384,329,500.34)	5,440,160,295.01

(i)、如附注五(2)所述，由于报告期发生同一控制下企业合并，2017 年 1 月 1 日、2017 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日资本公积的金额已经重述。

(ii)、本年因重组影响增加资本公积 1,332,802,248.82 元，是由于本公司于 2019 年 12 月完成了发行股份购买家居连锁 100%股权，会计上家居连锁的合并成本与法律上母公司股本的差额人民币 1,384,024,770.95 元计入资本公积。同时，与发行权益性证券相关的承销费和专业服务费等共人民币 61,222,522.13 元，冲减资本公积。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 盈余公积

	2018 年 12 月 31 日	本年提取	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积	63,775,510.00	7,475,948.18	71,251,458.18
	2017 年 12 月 31 日	本年提取	2018 年 12 月 31 日
法定盈余公积	50,000,000.00	13,775,510.00	63,775,510.00
	2016 年 12 月 31 日	本年提取	2017 年 12 月 31 日
法定盈余公积	50,000,000.00	-	50,000,000.00

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。经董事会决议，本公司 2019 年按净利润的 10% 提取法定盈余公积金 7,475,948.18 元；2018 年：家居连锁经其董事会决议，提取法定盈余公积 13,775,510.00 元；2017 年度，法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%，故不再继续提取。

(33) 未分配利润

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
年初未分配利润	1,187,797,384.67	248,930,961.72	1,055,491,304.33
加：本年归属于母公司股东的净利润	3,125,866,652.17	1,952,641,932.95	1,123,175,171.85
减：提取法定盈余公积	(7,475,948.18)	(13,775,510.00)	-
应付股利(a)	(709,550,100.00)	(1,000,000,000.00)	(1,929,735,514.46)
年末未分配利润	3,596,637,988.66	1,187,797,384.67	248,930,961.72

- (a) 根据家居连锁 2019 年 1 月 30 日股东会决议，家居连锁向其全体股东派发现金股利 709,550,100.00 元。

根据家居连锁 2018 年 2 月 2 日股东会决议，家居连锁向其全体股东派发现金股利 1,000,000,000.00 元。

根据家居连锁 2017 年 11 月 20 日股东会决议，家居连锁向其全体股东派发现金股利 1,929,735,514.46 元。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业收入和营业成本

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	8,988,893,713.87	8,324,900,519.11	7,380,237,385.53
其他业务收入	96,102,870.92	92,161,886.80	23,866,064.97
	<u>9,084,996,584.79</u>	<u>8,417,062,405.91</u>	<u>7,404,103,450.50</u>
	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务成本	4,796,094,651.33	4,626,822,279.56	4,482,190,208.27
其他业务成本	40,360,732.41	52,556,798.47	14,066,454.78
	<u>4,836,455,383.74</u>	<u>4,679,379,078.03</u>	<u>4,496,256,663.05</u>

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2019 年度		2018 年度		2017 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	主营业务收入	主营业务成本
租赁及其管理	7,477,519,191.98	4,160,495,020.79	6,980,698,522.11	4,137,869,567.18	6,300,262,896.79	4,010,216,159.60
加盟管理	797,796,813.09	110,878,512.43	786,585,058.53	76,641,965.95	475,194,585.89	42,657,656.95
装修	259,410,540.73	186,030,913.73	376,313,660.49	305,574,904.52	406,087,073.46	316,810,773.18
商品销售	454,167,168.07	338,690,204.38	181,303,277.98	106,735,841.91	198,692,829.39	112,505,618.54
	8,988,893,713.87	4,796,094,651.33	8,324,900,519.11	4,626,822,279.56	7,380,237,385.53	4,482,190,208.27

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2019 年度		2018 年度		2017 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	其他业务收入	其他业务成本
展览服务业务	18,972,193.66	13,358,764.87	78,754,500.00	39,579,880.01	23,866,064.97	14,066,454.78
其他业务	77,130,677.26	27,001,967.54	13,407,386.80	12,976,918.46	-	-
	96,102,870.92	40,360,732.41	92,161,886.80	52,556,798.47	23,866,064.97	14,066,454.78

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 税金及附加

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
房产税	56,121,939.37	30,689,709.33	31,221,448.06
城市维护建设税	27,117,253.84	23,613,361.15	22,520,420.79
印花税	15,661,117.06	14,338,776.33	13,520,597.37
附加税	19,391,267.36	16,708,891.21	16,083,558.41
土地使用税	7,272,431.03	6,775,282.78	6,351,865.02
其他	7,706,551.34	2,537,867.42	2,711,605.56
	<u>133,270,560.00</u>	<u>94,663,888.22</u>	<u>92,409,495.21</u>

(36) 销售费用

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
广告促销费	559,934,156.65	515,689,830.59	569,113,807.77
职工薪酬费用	109,862,315.13	102,125,413.77	98,131,620.00
售后服务费	17,245,611.44	12,499,119.19	9,968,437.00
能源及维修费	14,340,291.62	17,775,449.37	25,159,039.54
其他	25,590,877.97	13,892,271.52	8,589,999.73
	<u>726,973,252.81</u>	<u>661,982,084.44</u>	<u>710,962,904.04</u>

(37) 管理费用

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
职工薪酬费用	194,112,476.58	190,381,014.74	183,325,012.05
系统维护费	32,340,756.59	15,651,199.83	973,046.73
中介服务费	51,349,279.56	22,940,478.46	21,140,722.76
折旧费和摊销费用	26,876,527.52	10,369,189.61	4,254,275.34
办公费	22,049,920.52	26,194,471.08	23,818,574.80
业务招待费	16,124,360.70	18,725,951.82	17,346,915.80
差旅费	13,146,797.67	19,145,399.19	30,708,300.88
其他	50,303,665.53	48,227,303.07	50,305,888.94
	<u>406,303,784.67</u>	<u>351,635,007.80</u>	<u>331,872,737.30</u>

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 研发费用

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
职工薪酬费用	46,866,719.25	64,455,772.60	43,074,004.62
技术服务费	2,884,032.62	11,797,360.35	20,944,019.83
租赁费	2,353,198.24	3,607,954.28	3,353,903.15
其他	650,103.83	4,038,354.40	3,626,617.30
	<u>52,754,053.94</u>	<u>83,899,441.63</u>	<u>70,998,544.90</u>

(39) 财务费用

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利息支出	179,746,863.70	166,355,190.66	56,439,639.66
减：资本化利息(i)	(75,903,673.74)	(48,272,836.38)	(19,454,759.90)
利息费用	103,843,189.96	118,082,354.28	36,984,879.76
减：利息收入	(78,947,914.84)	(37,406,132.36)	(4,385,491.29)
手续费	8,115,029.67	7,752,468.82	7,840,458.17
其他	24,446,859.25	25,194,227.36	-
	<u>57,457,164.04</u>	<u>113,622,918.10</u>	<u>40,439,846.64</u>

- (i) 2019 年度借款利息资本化的金额为 75,903,673.74 元，其中计入在建工程及投资性房地产的金额分别为 45,634,418.53 元及 30,269,255.21 元。

2018 年度借款利息资本化的金额为 48,272,836.38 元，其中计入在建工程及投资性房地产的金额分别为 20,086,948.46 元及 28,185,887.92 元。

2017 年度借款利息资本化的金额为 19,454,759.90 元，其中计入在建工程及投资性房地产的金额分别为 971,762.74 元及 18,482,997.16 元。

(40) 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：

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
商场场地租赁费	2,875,570,525.45	2,943,430,167.90	2,911,387,705.10
职工薪酬费用	1,162,839,776.57	1,117,523,405.45	976,988,668.42
广告促销费	559,934,156.65	515,689,830.59	569,113,807.77
折旧费和摊销费用	368,388,413.32	340,864,578.42	272,654,331.91
能源及维修费	395,403,631.45	310,302,563.09	324,544,211.01
存货耗用	318,382,674.84	79,964,889.35	79,228,056.74
装修施工成本	166,249,091.99	269,338,861.91	285,444,074.85
办公及行政费用	53,632,293.03	63,032,331.71	77,187,248.73
其他	122,085,911.86	136,748,983.48	113,542,744.76
	<u>6,022,486,475.16</u>	<u>5,776,895,611.90</u>	<u>5,610,090,849.29</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 公允价值变动收益

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
以公允价值计量的投资性房地产	16,193,162.97	147,566,994.96	5,798,024.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产——未上市公司股权投资	1,848,200.00	-	-
	<u>18,041,362.97</u>	<u>147,566,994.96</u>	<u>5,798,024.40</u>

(42) 资产处置收益

	2019 年度	计入 2019 年度 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
固定资产处置损失	525,439.02	525,439.02	803,961.82	803,961.82
长期待摊费用处置损失	5,706,445.70	5,706,445.70	2,786,545.53	2,786,545.53
	<u>6,231,884.72</u>	<u>6,231,884.72</u>	<u>3,590,507.35</u>	<u>3,590,507.35</u>
			2017 年度	计入 2017 年度 非经常性损益的 金额
固定资产处置收益			(1,282,756.40)	(1,282,756.40)
长期待摊费用处置损失			11,225,390.48	11,225,390.48
			<u>9,942,634.08</u>	<u>9,942,634.08</u>

(43) 其他收益

	2019 年度	2018 年度	2017 年度	与资产相关/ 与收益相关
增值税进项税加计抵减	13,954,900.31	-	-	—
代扣代缴个人所得税手续费返还	68,766.39	919,424.71	1,342,029.56	—
政府补助				
-社保稳定就业岗位补贴	2,308,794.78	670,269.23	404,297.00	与收益相关
-企业所得税及增值税 税返还	1,802,017.15	4,555,500.00	21,200.00	与收益相关
-其他	4,072,952.89	3,201,125.24	1,997,673.17	与收益相关
	<u>22,207,431.52</u>	<u>9,346,319.18</u>	<u>3,765,199.73</u>	

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 投资收益

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置设计家网络部分股权并重新计量剩余股权产生的投资收益(附注五(4))	773,737,484.22	-	-
银行理财产品投资收益(a)	23,396,683.09	54,469,030.11	-
权益法核算的长期股权投资损失	(78,502,367.68)	(410,971.83)	-
	<u>718,631,799.63</u>	<u>54,058,058.28</u>	<u>-</u>

- (a) 本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，本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。

(45) 资产减值损失

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
坏账损失	—	1,961,576.48	109,518,551.62
长期待摊费用减值损失	6,809,219.60	4,643,525.49	33,219,271.32
	<u>6,809,219.60</u>	<u>6,605,101.97</u>	<u>142,737,822.94</u>

(46) 信用减值损失

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
应收账款坏账损失	10,569,262.47	—	—
其他应收款坏账损失	134,008.78	—	—
	<u>10,703,271.25</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(47) 营业外收入

	2019 年度	计入 2019 年度非 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	2017 年度	计入 2017 年度非 经常性损益的金额
负商誉(附注五(1)(a))	330,135,121.35	330,135,121.35	-	-	-	-
无法支付的应付款项	6,285,616.83	6,285,616.83	4,082,462.49	4,082,462.49	812,031.60	812,031.60
收取的商户违约金	2,203,035.00	2,203,035.00	15,307,844.55	15,307,844.55	10,830,244.77	10,830,244.77
废品收入	187,243.38	187,243.38	818,357.27	818,357.27	373,182.68	373,182.68
其他	2,625,103.48	2,625,103.48	3,514,001.71	3,514,001.71	3,074,019.02	3,074,019.02
	341,436,120.04	341,436,120.04	23,722,666.02	23,722,666.02	15,089,478.07	15,089,478.07

(48) 营业外支出

	2019 年度	计入 2019 年度非 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	2017 年度	计入 2017 年度非 经常性损益的金额
违约赔偿支出	6,123,093.06	6,123,093.06	17,326,657.37	17,326,657.37	4,082,403.43	4,082,403.43
支付给收购企业原股东对价调整款	-	-	16,500,000.00	16,500,000.00	10,560,000.00	10,560,000.00
税款滞纳金	1,941,608.57	1,941,608.57	8,379,723.81	8,379,723.81	-	-
资产报废、毁损损失	809,703.38	809,703.38	853,535.18	853,535.18	48,215.14	48,215.14
其他	5,226,149.61	5,226,149.61	3,305,138.44	3,305,138.44	4,246,852.19	4,246,852.19
	14,100,554.62	14,100,554.62	46,365,054.80	46,365,054.80	18,937,470.76	18,937,470.76

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 所得税费用

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	657,910,944.16	637,825,843.18	437,147,064.07
递延所得税	125,414,996.80	10,253,633.28	(49,214,497.01)
	<u>783,325,940.96</u>	<u>648,079,476.46</u>	<u>387,932,567.06</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：

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
利润总额	3,934,254,169.56	2,610,013,362.01	1,514,198,033.78
按适用税率计算的所得税	983,563,542.39	652,503,340.50	378,549,508.45
优惠税率的影响	(57,902,371.42)	(48,686,188.62)	(32,093,615.77)
非应纳税收入	(175,513,055.24)	-	-
不得扣除的成本、费用和损失	49,226,539.29	10,382,169.14	9,413,979.88
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(30,991,045.28)	(21,063,688.70)	(44,638,656.54)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	1,702,304.90	4,353,723.32	40,683,863.50
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	13,240,026.32	50,590,120.82	36,017,487.54
	<u>783,325,940.96</u>	<u>648,079,476.46</u>	<u>387,932,567.06</u>

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 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：

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	3,125,866,652.17	1,952,641,932.95	1,123,175,171.85
本公司发行在外普通股的加权平均数	5,789,543,544.50	5,457,103,552.86	4,522,589,002.00
基本每股收益	0.54	0.36	0.25
其中：			
— 持续经营基本每股收益：	0.54	0.36	0.25
— 终止经营基本每股收益：	-	-	-

根据企业会计准则，合并财务报表中的权益性工具的金额应当反映法律上子公司合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并成本过程中新发行的权益性工具的金额。如附注四（30）所述，2018 年家居连锁引入阿里巴巴(中国)网络技术有限公司等 21 名投资者（“2018 年增资”），实收资本由 100,000,000.00 元增加至 127,551,020.00 元。

2018 年增资后至重大资产重组交易完成之前，发行在外的普通股数量假定为在该重大资产重组交易中法律上母公司武汉中商向法律上子公司家居连锁股东发行的普通股数量 5,768,608,403 股；2017 年 1 月 1 日至 2018 年增资前，发行在外的普通股数量假定为本次重大资产重组交易发行的普通股数量 5,768,608,403 股中由增资前股东按其实收资本占比享有的股份数量。

(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。2019 年度、2018 年度及 2017 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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
银行存款利息收入	78,064,046.31	37,406,132.36	4,385,491.29
收到的定金、保证金及押金	33,775,902.12	137,625,036.85	134,990,755.26
政府补助利得	8,252,531.21	9,346,319.18	3,765,199.73
代收代付货款净额	-	4,359,066.58	191,100,535.99
其他	6,862,859.47	15,281,138.31	14,277,446.47
	<u>126,955,339.11</u>	<u>204,017,693.28</u>	<u>348,519,428.74</u>

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
广告促销费	577,768,257.30	506,464,451.77	548,114,599.94
代收代付货款净额	89,259,304.07	-	-
办公及行政费	64,942,284.35	68,242,682.67	74,550,015.50
咨询服务费	39,585,147.64	18,718,189.56	21,140,722.76
技术服务费	34,966,703.33	23,776,236.51	973,046.73
业务招待费	15,983,619.20	27,053,991.57	17,346,915.80
能源及设备维护费	14,340,291.62	17,775,449.37	25,159,039.54
交通运输费	11,942,890.06	25,210,625.90	25,514,710.34
其他	73,247,838.69	71,861,474.24	61,726,288.64
	<u>922,036,336.26</u>	<u>759,103,101.59</u>	<u>774,525,339.25</u>

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
反向收购武汉中商，武汉中商 收购时点的现金	358,922,084.88	-	-
收回投资款	200,000,000.00	-	-
收回借款	47,168,985.50	-	-
收回关联方资金拆借款	-	311,476,371.86	423,434,587.40
预付购买设备款收回	-	90,248,750.47	-
受限资金收回	-	72,086,200.00	-
	<u>606,091,070.38</u>	<u>473,811,322.33</u>	<u>423,434,587.40</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 现金流量表项目注释(续)

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
提供借款	75,208,527.21	-	49,000,000.00
预付投资款	-	200,000,000.00	591,924,757.72
受限资金	-	-	47,145,800.00
其他	25,130,253.14	33,573,950.32	-
	<u>100,338,780.35</u>	<u>233,573,950.32</u>	<u>688,070,557.72</u>

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
同一控制下的企业合并取得的子公司于追溯期间吸收投资款	99,049,248.21	181,322,836.50	550,078,174.19
收到的借款	96,000,000.00	-	-
其他	-	11,872,487.44	-
	<u>195,049,248.21</u>	<u>193,195,323.94</u>	<u>550,078,174.19</u>

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
偿还其他债务支付的现金	381,469,860.00	70,082,362.01	311,370,275.22
支付上市费用	41,109,758.07	-	-
	<u>422,579,618.07</u>	<u>70,082,362.01</u>	<u>311,370,275.22</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
净利润	3,150,928,228.60	1,961,933,885.55	1,126,265,466.72
加：资产减值准备	6,809,219.60	6,605,101.97	142,737,822.94
信用减值准备	10,703,271.25	—	—
固定资产折旧	70,818,072.00	44,536,423.22	27,185,790.18
无形资产摊销	41,967,809.70	56,517,421.76	43,594,317.06
长期待摊费用摊销	255,602,531.62	216,108,050.39	201,874,224.67
处置、报废固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	7,041,588.10	4,444,042.53	9,942,634.08
公允价值变动收益	(18,041,362.97)	(147,566,994.96)	(5,798,024.40)
财务费用	128,290,049.21	143,276,581.64	36,984,879.76
投资收益	(618,922,170.33)	(54,058,058.28)	-
因收购产生的负商誉	(330,135,121.35)	-	-
递延所得税资产减少/(增加)	118,960,771.79	(85,663,487.22)	(100,650,748.81)
递延所得税负债增加	6,454,225.01	95,917,120.49	51,436,251.81
存货的(增加)/减少	(30,863,679.86)	29,778,089.26	(13,077,995.58)
经营性应收项目的增加	(34,654,568.03)	(84,226,014.79)	(53,027,749.25)
经营性应付项目的(减少)/增加	(191,285,352.66)	374,368,841.60	1,004,511,054.49
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,573,673,511.68</u>	<u>2,561,971,003.16</u>	<u>2,471,977,923.67</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金流量表补充资料(续)

现金及现金等价物净变动情况

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
现金的年末余额	4,318,842,863.57	4,145,145,769.03	1,835,743,147.53
减：现金的年初余额	(4,145,145,769.03)	(1,835,743,147.53)	(602,395,286.41)
现金及现金等价物净增加额	173,697,094.54	2,309,402,621.50	1,233,347,861.12

(b) 取得或处置子公司

(i) 取得子公司

	2019 年度
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	-
其中：沈阳居然企业管理有限公司	-
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	-
其中：沈阳居然企业管理有限公司	-
加：前期发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	100,000,000.00
其中：郑州欧凯龙	100,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	100,000,000.00
	2018 年度
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	290,000,000.00
其中：郑州欧凯龙	260,000,000.00
廊坊市集美居然市场服务有限公司(以下称“集美居然”)	30,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	29,596,163.03
其中：郑州欧凯龙	2,983,855.43
集美居然	26,612,307.60
加：前期发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	260,403,836.97
	2017 年度
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	10,000,000.00
其中：临汾市广厦源房地产开发有限公司	-
山西晋正祥科贸有限公司	10,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	1,611,455.13
其中：临汾市广厦源房地产开发有限公司	1,611,455.13
山西晋正祥科贸有限公司	-
加：前期发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	8,388,544.87

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 现金流量表补充资料(续)

(b) 取得或处置子公司(续)

(ii) 处置子公司

	2019 年度
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	760,000,000.00
其中：北京居然设计家网络科技有限公司	760,000,000.00
减：丧失控制日子子公司持有的现金和现金等价物	6,050,000.00
其中：北京居然设计家网络科技有限公司	6,050,000.00
加：前期处置子公司于本年收到的现金及现金等价物	-
其中：北京居然设计家网络科技有限公司	-
支付的所得税费用	99,709,629.29
处置子公司收到的现金净额	<u>654,240,370.71</u>

2019 年度处置子公司的价格

其中：北京居然设计家网络科技有限公司	<u>1,500,000,000.00</u>
--------------------	-------------------------

2019 年度处置子公司于处置日的净资产

流动资产	113,300,909.23
非流动资产	849,194,491.59
流动负债	60,205,769.14
非流动负债	-
	<u>902,289,631.68</u>

(c) 现金和现金等价物的构成

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
现金	4,318,842,863.57	4,145,145,769.03	1,835,743,147.53
其中：库存现金	6,880,833.69	1,438,454.74	2,442,040.19
可随时用于支付的银行 存款	4,311,962,029.88	4,143,707,314.29	1,833,301,107.34
年末现金及现金等价物余额	<u>4,318,842,863.57</u>	<u>4,145,145,769.03</u>	<u>1,835,743,147.53</u>

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更

(1) 反向购买

根据财政部《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，本公司于 2019 年 12 月 4 日(“重组日”或“购买日”)完成的重大资产重组交易(如附注一所述)属于构成业务的反向购买，应按照反向购买的原则进行处理。

因此，本公司(法律上的母公司)在反向购买完成后保留的各项可辨认资产、负债，按照购买日的公允价值进行确认和计量，企业合并成本与本公司可辨认净资产公允价值之间的差额应当确认为商誉或是计入当期损益。

(a) 合并成本以及营业外收入的确认情况如下：

武汉中商

合并成本-

发行的权益性证券的公允价值	1,635,246,341.53
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	(1,965,381,462.88)
营业外收入	330,135,121.35

在本次重组交易中，本公司向家居连锁的全体股东发行股份为 5,768,608,403 股，武汉中商本次交易完成前股数为 251,221,698 股。合并成本以购买日家居连锁的公允价值、本次交易向家居连锁全体股东发行的股份及武汉中商原股东的股份数计算确定。本公司在评估基准日家居连锁公允价值的基础上，考虑 2019 年 1 月 1 日至购买日期间影响家居连锁公允价值的经营成果后确定家居连锁购买日的公允价值。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 反向购买(续)

(b) 被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

	武汉中商		
	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	358,922,084.88	358,922,084.88	566,568,201.18
交易性金融资产	483,079,964.02	483,079,964.02	285,359,071.46
应收款项	160,694,889.98	160,584,162.09	112,800,755.96
存货	142,299,960.03	142,324,722.94	161,561,523.08
其他流动资产	4,701,695.45	4,701,695.45	57,210,853.16
其他非流动金融资产	84,654,600.00	82,318,200.00	20,480,000.00
投资性房地产	1,398,057,100.00	559,088,127.52	579,634,614.79
固定资产	1,090,323,996.59	577,475,694.71	611,775,130.36
无形资产	43,034,564.55	38,109,060.23	39,919,651.32
长期待摊费用	51,379,568.37	47,553,697.57	56,035,275.36
其他非流动资产	235,031,076.27	235,062,118.19	234,613,482.30
减：短期借款	-	-	70,000,000.00
应付款项	847,630,242.60	847,630,242.60	1,029,533,724.76
应付职工薪酬	100,893,038.41	100,893,038.41	107,877,019.97
一年内到期的非流动负债	63,790,000.00	63,790,000.00	55,700,000.00
其他流动负债	22,223,212.99	22,223,212.99	16,069,630.26
长期借款	198,190,000.00	198,190,000.00	132,150,000.00
递延所得税负债	355,855,762.22	15,459,550.00	-
其他非流动负债	3,980,000.00	3,980,000.00	-
净资产	2,459,617,243.92	1,437,053,483.60	1,314,628,183.98
减：少数股东权益	494,235,781.03	149,656,960.56	166,060,930.65
取得的净资产	1,965,381,462.89	1,287,396,523.04	1,148,567,253.33

本集团采用估值技术来确定被收购公司的资产负债于购买日的公允价值。以上评估数据经开元资产评估有限公司出具的评估报告验证。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更

(2) 非同一控制下的企业合并

(a1) 2019 年度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

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

沈阳企管

取得时点	2019 年 2 月 1 日
购买成本	175,483,943.27
取得的权益比例	100.00%
取得方式	非同一控制下企业合并
购买日	2019 年 2 月 1 日
购买日确定依据	取得控制权
购买日至期末被购买方的收入	48,785,187.20
购买日至期末被购买方的净利润	12,276,986.35
购买日至期末被购买方的经营活动现金流量净额	51,448,134.20
购买日至期末被购买方的现金流量净额	(6,411,092.19)

(b1) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

沈阳企管

合并成本-

现金	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	-

本集团采用估值技术确定所转移非现金资产的公允价值以及所发生或承担的负债的公允价值。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 非同一控制下的企业合并(续)

(c1) 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负债	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)

本集团采用估值技术来确定被收购公司的资产负债于购买日的公允价值。以上评估数据经中联资产评估集团有限公司出具的评估报告验证。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 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

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

(ii) 集美居然

本集团下属公司于 2018 年 7 月通过非同一控制下股权收购集美居然的股权，持股比例 65%，股权收购对价为 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	(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净额	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)

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 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-		
现金	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	-	-

本集团采用估值技术确定所转移非现金资产的公允价值以及所发生或承担的负债的公允价值。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 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	2017 年 12 月 31 日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2017 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	2,983,855.43	2,983,855.43	9,764,561.79	26,524,860.29	26,524,860.29	-
应收款项	93,200,532.89	93,200,532.89	243,145,169.59	42,586.79	42,586.79	-
预付款项	15,677,433.00	15,677,433.00	21,470,384.00	4,370.67	4,370.67	-
其他流动资产	19,242,029.24	19,242,029.24	12,093,734.21	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	167,976,528.60	57,379,395.51	11,310,663.57	-
减: 应付款项	95,101,094.64	95,101,094.64	1,379,113.21	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	453,071,264.98	46,153,846.15	10,000,000.00	-
减: 少数股东权益	440,000,000.00	199,712,008.46	181,228,505.99	16,153,846.15	3,500,000.00	-
取得的净资产	660,000,000.00	299,568,012.68	271,842,758.99	30,000,000.00	6,500,000.00	-

2018 年度本集团采用估值技术来确定被收购公司的资产负债于购买日的公允价值。以上评估数据经中联资产评估集团有限公司出具的评估报告验证。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 非同一控制下的企业合并(续)

(a3) 2017 年度发生的非同一控制下的企业合并

(i) 2017 年收购的 2 家公司

本集团下属公司商业地产公司于 2017 年 2 月及 2017 年 4 月非同一控制下股权收购取得临汾市广厦源房地产开发有限公司和山西晋正祥科贸有限公司, 持股比例均为 100%。其中, 收购临汾市广厦源房地产开发有限公司 100% 股权的收购对价为 57,642,885.44 元。收购山西晋正祥科贸有限公司 100% 股权的收购对价为 10,000,000.00 元, 于 2017 年已支付。

(ii) 广东盛雅投资有限公司

本集团下属公司商业地产公司于 2016 年 12 月和 2017 年 1 月从广东盛雅投资有限公司(以下称“广东盛雅”)的 2 位自然人股东处收购 15% 和 42.5% 的股权, 并于 2017 年 1 月获得了广东盛雅的控制权。于 2017 年 9 月, 商业地产公司将其持有的 57.5% 股权处置给北京居然之家垂直森林置业有限公司(以下称“垂直森林”), 股权转让对价为 11,500,000.00 元, 以垂直森林代商业地产向 2 位自然人股东支付其股权受让款的形式支付。垂直森林在其持有期间向广东盛雅增资 401,122,377.45 元。于 2018 年 8 月, 垂直森林将其持有的广东盛雅 100% 股权转让给商业地产公司, 转让对价为 466,554,589.70 元。

	2017 年收购的 2 家公司	广东盛雅投资有限公司
购买日至年末被购买方的收入	88,723,158.03	-
购买日至年末被购买方的净利润/(亏损)	46,265,640.26	(272,328.54)
购买日至年末被购买方的经营活动现金流量净额	43,305,377.50	(300,241.39)
购买日至年末被购买方的现金流量净额	(178,226.57)	(128,130.81)

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 非同一控制下的企业合并(续)

(b3) 2017 年度合并成本以及商誉的确认情况如下：

	2017 年收购的 2 家 100%持股的公司 广东盛雅投资有限公司	
合并成本-		
现金	67,642,885.44	11,500,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	67,642,885.44	11,500,000.00
商誉	-	-

(c3) 2017 年度被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下：

	2017 年收购的 2 家 100%持股的公司		
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	2016 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	1,611,455.13	1,611,455.13	11,156.16
应收款项	3,152,732.88	3,152,732.88	3,289.00
投资性房地产	1,382,528,800.00	835,304,836.21	848,169,236.71
减：借款	1,019,800,834.31	1,019,800,834.31	780,327,413.88
应付款项	163,880,729.01	163,880,729.01	79,960,729.01
应付职工薪酬	282,200.00	282,200.00	282,200.00
递延所得税负债	135,686,339.25	-	-
其他负债	-	-	67,095.08
净资产	67,642,885.44	(343,894,739.10)	(12,453,756.10)
取得的净资产	67,642,885.44	(343,894,739.10)	(12,453,756.10)

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 非同一控制下的企业合并(续)

(c3) 2017 年度被购买方于购买日的资产和负债情况列示如下(续):

	广东盛雅投资有限公司		2016 年 12 月 31 日
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	账面价值
货币资金	150,678.37	150,678.37	150,678.37
应收款项	227,566.86	166,116.69	166,116.69
预付款项	385,586.00	385,586.00	385,586.00
其他流动资产	602,748.51	602,748.51	602,748.51
在建工程及无形资产	370,662,393.00	341,497,587.26	341,497,587.26
固定资产	108,802.10	155,180.67	155,180.67
减：应付款项	345,509,317.72	345,509,317.72	345,509,317.72
应付职工薪酬	91,351.09	91,351.09	91,351.09
递延所得税负债	6,537,106.03	-	-
净资产	20,000,000.00	(2,642,771.31)	(2,642,771.31)
减：少数股东权益	8,500,000.00	-	-
取得的净资产	11,500,000.00	(2,642,771.31)	(2,642,771.31)

2017 年度本集团采用估值技术来确定被收购公司的资产负债于购买日的公允价值。以上评估数据经中联资产评估集团有限公司出具的评估报告验证。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 同一控制下的企业合并(续)

(c1) 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		三亚居然之家商业管理有限公司	
	合并日	2018 年 12 月 31 日	合并日	2018 年 12 月 31 日
日期	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值
货币资金	89,429.95	34,541.99	21,880.53	8,517.00
应收款项	3,542,063.96	2,058,587.65	3,633,751.34	3,748,603.00
其他流动资产	18,051,202.24	20,973,824.00	-	-
固定资产	97,780.10	104,664.89	-	-
在建工程	255,475.84	98,482.86	237,520,743.01	202,856,650.00
无形资产	884,174.77	915,198.45	-	-
其他非流动资产	912,370.43	1,073,958.50	17,791,710.80	11,306,119.00
减: 其他负债	2,982,963.51	4,505,713.01	975,311.87	58,126,594.00
净资产	20,849,533.78	20,753,545.33	257,992,773.81	159,793,295.00
取得的净资产	20,849,533.78	20,753,545.33	257,992,773.81	159,793,295.00

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 同一控制下的企业合并(续)

(a2) 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 年被合并方的收入	2017 年被合并方的净利润(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 家经营家居卖场公司	100.00%	合并日前后同受居然控股控制	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)

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，均为 2016 年以前成立，其于 2016 年的收入为 44,631,889.89 元，净亏损为 20,168,752.53 元。

无锡春勤投资有限公司(以下称“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，持股比例为 100%，收购对价为 515,000,000.00 元。本集团采用估值技术确定无锡春勤的资产负债于 2017 年 10 月的公允价值，其中，取得的投资性房地产的公允价值为 487,503,200.00 元，取得的其他资产负债的公允价值净额为 27,496,800.00 元。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 同一控制下的企业合并(续)

(b2) 合并成本列示如下：

公司全称	支付的现金
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
	<u>1,172,144,752.15</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 同一控制下的企业合并(续)

(c2) 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	
	合并日	2017 年 12 月 31 日	合并日	2017 年 12 月 31 日	合并日	2017 年 12 月 31 日
日期	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

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 同一控制下的企业合并(续)

(c2) 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 日期	2018 年同控收购 3 家经营家居卖场的公司	
	合并日 账面价值	2017 年 12 月 31 日 账面价值
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)

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 同一控制下的企业合并(续)

(a3) 2017 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	2017 年 1 月 1 日至合并日被合并方的收入	2017 年 1 月 1 日至合并日被合并方的净亏损	2016 年 1 月 1 日至合并日被合并方的经营活动现金流量	2017 年 1 月 1 日至合并日被合并方的现金流量净额
2017 年同控制收购 3 家商业地产公司	注 1	合并日前后同受居然控股控制	注 1	股东会决议	-	-	-	-
2017 年同控制收购 2 家经营家居卖场公司	100%	合并日前后同受居然控股控制	注 2	股东会决议	99,459,849.35	(4,324,760.29)	13,458,101.94	543,179.75
北京居然之家顶层装饰设计有限公司	100%	合并日前后同受居然控股控制	2017 年 2 月	股东会决议	56,665.10	(2,194,108.40)	6,320,223.43	(602,406.07)
中展居然(注 3)	76.66%	合并日前后同受居然控股控制	2017 年 11 月	股东会决议	20,562,673.00	(4,666,622.81)	(4,709,064.44)	(4,622,982.19)
北京居然之家智慧物联科技有限公司	100%	合并日前后同受居然控股控制	2017 年 8 月	股东会决议	-	(116,815.02)	(35,773.43)	8,864,226.57

注 1: 于 2017 年 9 月至 12 月同一控制企业合并取得的 3 家商业地产公司沈阳临奥置业有限公司、北京创新清科互联投资管理中心(有限合伙)及长春居然之家商业房地产开发有限公司, 均为 2017 年成立, 在本集团收购前, 这 3 家公司并未开始运营, 收购对价均为零元。

注 2: 本集团于 2017 年 2 月同一控制企业合并取得银川怡星儿童文化发展有限公司 100% 股权, 于 2017 年 9 月同一控制企业合并取得北京居然之家购物中心有限公司 100% 股权, 收购对价合计为 10,000,000.00 元。

注 3: 中展居然为居然控股于 2016 年 11 月通过非同一控制企业合并取得的子公司, 居然控股的收购对价为 15,498,000.00 元, 股权比例为 76.66%。收购日可辨认资产主要为货币资金 4,828,531.22 元。按收购对价与收购日可辨认净资产归属于本集团的部分的差异 11,665,000.00 元确认为商誉。

2017 年 11 月, 居然控股按其合并成本 15,498,000.00 元将所持有的中展居然的股权转给本集团。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 同一控制下的企业合并(续)

(b3) 合并成本列示如下：

公司全称	支付的现金
2017 年同控收购 3 家商业地产公司	-
2017 年同控收购 2 家经营家居卖场的公司	10,000,000.00
北京居然之家顶层装饰设计有限公司	20,000,000.00
中展居然(注 3)	15,498,000.00
北京居然之家智慧物联科技有限公司	10,000,000.00
	55,498,000.00

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 同一控制下的企业合并(续)

(c3) 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	2017 年同控收购 2 家经营家居卖场的公司		北京居然之家顶层装饰设计有限公司	
日期	合并日	2016 年 12 月 31 日	合并日	2016 年 12 月 31 日
	账面价值	账面价值	账面价值	账面价值
货币资金	609,355.15	66,175.40	1,458,791.67	2,061,197.74
应收款项	29,373,604.88	3,733,824.60	33,431,079.40	44,643,486.95
其他流动资产	1,420,449.67	-	1,007,714.47	691,888.75
固定资产	32,649.58	-	501,179.89	508,552.01
在建工程	21,372,763.81	-	14,170,885.03	7,734,378.84
长期待摊	21,802,423.74	-	-	280,427.47
减: 应付款项	67,384,183.38	3,800,000.00	36,370,665.54	39,420,793.72
应付职工薪酬	644,779.39	-	30,000.00	180,000.00
其他负债	907,044.35	-	43,955.28	-
净资产	5,675,239.71	-	14,125,029.64	16,319,138.04
减: 少数股东权益	-	-	-	-
取得的净资产	5,675,239.71	-	14,125,029.64	16,319,138.04

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(3) 同一控制下的企业合并(续)

(c3) 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 日期	中展居然		北京居然之家智慧物联科技有限公司	
	合并日 账面价值	2016 年 12 月 31 日 账面价值	合并日 账面价值	2016 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	174,749.89	4,797,732.08	8,864,226.57	-
应收款项	3,874,314.28	-	10,000,000.00	-
其他流动资产	764,580.29	3,994.92	62,597.05	-
固定资产	21,898.55	-	-	-
在建工程	-	-	1,037,735.85	-
减：应付款项	4,662,095.17	-	10,022,816.00	-
应付职工薪酬	33,382.18	-	58,558.49	-
其他负债	4,961.47	-	-	-
净资产	135,104.19	4,801,727.00	9,883,184.98	-
减：少数股东权益	31,073.96	1,104,397.21	-	-
取得的净资产	104,030.23	3,697,329.79	9,883,184.98	-

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(4) 处置子公司

(a) 2019 年度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”(以下称“设计家网络”))原为家居连锁 100% 持股的子公司。2019 年 5 月 12 日, 设计家网络、家居连锁与阿里巴巴(中国)网络技术有限公司(以下称“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 3.5 亿元; 同时家居连锁以 7.6 亿人民币的对价, 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, 家居连锁持股比例降低为 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 155,229.04 万元。家居连锁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 15 亿元。家居连锁按增资前设计家网络 100% 股权的交易价格并考虑阿里巴巴向设计家网络增资 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 18.5 亿元。因此, 本次交易完成后, 家居连锁持有的设计家网络 40% 股权的公允价值为 7.4 亿元。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和为 15 亿元, 扣减处置日前家居连锁合并财务报表层面享有设计家网络净资产 726,262,515.78 元, 两者差额计入丧失控制权当期的投资收益, 金额为 773,737,484.22 元。

(b) 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	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额		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的被处置公司资产份额		其他综合收益转入当期损益		处置产生的投资收益
						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	净资产份额	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	净资产份额	减: 合并财务报表层面享有的被处置公司资产份额	净资产份额	其他综合收益转入当期损益	净资产份额	
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	-	-	576,000,000.00	-	-	-	-

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(4) 处置子公司

(c) 2017 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 时点的判断 依据	处置价款与处置投资 对应的合并财务报表 层面享有该子公司净 资产份额的差额	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 层面享有的 被处置公司 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
三亚居然之家商业 管理有限公司	50,000,000.00	100%	协议转让	2017 年 8 月	股东会决议	-	-	50,000,000.00	-	-
广东盛雅投资有限 公司	11,500,000.00	57.5%	协议转让	2017 年 9 月	股东会决议	-	-	11,500,000.00	-	-
罗田居然之家商业 地产有限公司	-	100%	协议转让	2017 年 8 月	股东会决议	-	-	(64,008.00)	-	64,008.00
黄冈居然之家商业 地产有限公司	-	100%	协议转让	2017 年 8 月	股东会决议	-	-	-	-	-

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019年度、2018年度及2017年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(5) 其他原因的合并范围变动

(a) 2017年1月1日至2019年12月31日新设立子公司如下:

母公司	成立的公司	成立时间	注册资金(元)
商业地产	罗田世界商业管理有限公司	2019年12月20日	20,000,000
重庆居然之家商业管理有限公司	重庆居然之家装饰设计工程有限公司	2019年11月19日	5,000,000
天津居然之家智慧物联科技有限公司	天津居然之家国际物流有限公司	2019年11月15日	10,000,000
商业地产	呼和浩特居然之家商业地产有限公司	2019年10月28日	240,000,000
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	西安曲江新区居然之家购物中心有限公司	2019年7月29日	10,000,000
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

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(5) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日新设立子公司如下(续):

母公司	成立的公司	成立时间	注册资金(元)
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	浙江居然之家家居建材有限公司	2017 年 11 月 13 日	50,000,000
北京居然之家装饰工程有限公司	兰州居然之家装饰工程有限公司	2017 年 11 月 3 日	5,000,000
北京居然之家装饰工程有限公司	海口居然之家装饰设计有限公司	2017 年 9 月 27 日	10,000,000
北京居然之家装饰工程有限公司	乌鲁木齐居然之家装饰工程有限公司	2017 年 9 月 7 日	5,000,000
北京居然之家智慧物联科技有限公司	天津居然之家智慧物联科技有限公司	2017 年 9 月 6 日	50,000,000
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	广西居然之家家居有限公司	2017 年 7 月 4 日	50,000,000
北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司	江西居然之家商业管理有限公司	2017 年 6 月 30 日	50,000,000
北京居然之家装饰工程有限公司	北京居然社区网络科技有限公司	2017 年 6 月 19 日	20,000,000
北京居然之家装饰工程有限公司	石家庄居然之家装饰工程有限公司	2017 年 5 月 16 日	5,000,000
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	武汉居然之家家居建材营销有限公司	2017 年 5 月 15 日	10,000,000
北京居然之家装饰工程有限公司	无锡居然之家装饰工程有限公司	2017 年 5 月 5 日	5,000,000
北京居然之家装饰工程有限公司	鞍山居然之家装饰工程有限公司	2017 年 4 月 25 日	5,000,000
北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司	居然软件科技(上海)有限公司	2017 年 4 月 24 日	50,000,000
北京居然之家装饰工程有限公司	重庆居然之家装饰工程有限公司	2017 年 3 月 20 日	5,000,000
北京居然之家顶层装饰设计有限公司	长治居然之家顶层装饰设计有限公司	2017 年 3 月 14 日	5,000,000
北京居然之家顶层装饰设计有限公司	大同居然之家顶层装饰设计有限公司	2017 年 3 月 9 日	5,000,000
广东居然之家商业管理有限公司	广东居然之家简爱家居商业管理有限公司	2017 年 3 月 7 日	20,000,000
北京居然之家商业地产有限公司	湖北居然置业有限公司	2017 年 2 月 27 日	500,000,000
天津居然之家家居建材有限公司	天津武清区居然之家家具建材有限公司	2017 年 2 月 13 日	10,000,000
北京居然之家装饰工程有限公司	哈尔滨居然之家装饰工程有限公司	2017 年 1 月 25 日	5,000,000
北京居然之家顶层装饰设计有限公司	山西居然之家顶层装饰设计有限公司	2017 年 1 月 24 日	5,000,000
北京居然之家顶层装饰设计有限公司	重庆居然之家顶层装饰设计有限公司	2017 年 1 月 22 日	5,000,000

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(5) 其他原因的合并范围变动(续)

(a) 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日新设立子公司如下(续):

母公司	成立的公司	设立时间	注册资金(元)
北京居然之家装饰工程有限公司	西安居然之家装饰工程有限公司	2017 年 1 月 16 日	5,000,000
北京居然之家装饰工程有限公司	青岛居然之家乐屋装饰设计工程有限公司	2017 年 1 月 10 日	5,000,000
北京居然之家顶层装饰设计有限公司	天津居然之家文化艺术交流有限公司	2017 年 1 月 10 日	5,000,000
北京居然之家装饰工程有限公司	泉州居然之家装饰工程有限公司	2017 年 1 月 3 日	5,000,000

(b) 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日不再纳入合并范围的子公司如下:

2017 年度, 本集团注销了北京居然之家金源家居建材市场有限公司下属的 1 家子公司。2018 年度, 本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。2019 年度, 本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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 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

本公司的主要子公司均纳入合并范围。对本集团的业绩、资产及负债有重要影响的主要子公司之具体情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 直接 间接	取得方式
家居连锁	北京	北京	投资管理	100%	重大资产重组(如附注五所述)
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%	同一控制下企业合并
太原居然之家家居有限公司	太原	太原	经营家居卖场	100%	同一控制下企业合并
郑州居然之家家居中心有限公司	郑州	郑州	经营家居卖场	100%	同一控制下企业合并
北京居然之家建材商业管理有限公司	北京	北京	经营家居卖场	100%	同一控制下企业合并
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%	同一控制下企业合并
太原正祥工贸有限公司	太原	太原	自有物业租赁	100%	非同一控制下企业合并
山西坤成投资有限公司	太原	太原	自有物业租赁	100%	非同一控制下企业合并
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%	非同一控制下企业合并
吉林太阳城有限公司	长春	长春	自有物业租赁	97.82%	非同一控制下企业合并

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- 六 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

子公司名称	少数股东 持股比例	2019 年度归属于 少数股东的损益	2019 年度向少数股东 宣告分派的股利	2019 年 12 月 31 日 少数股东权益余额
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	49.00%	24,888,965.36	15,399,315.60	42,218,067.45
郑州欧凯龙	40.00%	(3,895,229.98)	-	424,345,237.15
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	49.00%	4,325,308.43	-	403,391,964.72
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
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)	-	428,240,467.12
子公司名称	少数股东 持股比例	2017 年度归属于 少数股东的损益	2017 年度向少数股东 宣告分派的股利	2017 年 12 月 31 日少 数股东权益余额
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	49.00%	14,330,845.41	9,597,730.71	22,366,586.10

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

- 六 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):

	2019 年度		
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益总额/(亏损)
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	121,298,934.71	50,793,806.86	50,793,806.86
郑州欧凯龙	115,817,597.00	(9,738,074.94)	(9,738,074.94)
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	25,421,620.17	8,827,160.06	8,827,160.06
			经营活动现金流量
			24,362,371.84
			(50,549,373.07)
			11,475,308.08
	2018 年度		
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益总额/(亏损)
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)
			经营活动现金流量
			47,077,037.39
			44,266,472.52
	2017 年度		
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益总额/(亏损)
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	99,687,800.55	29,246,623.28	29,246,623.28
			(98,689,062.28)

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
六 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	672,640,634.08	11,189,028.17	-
下列各项按持股比例计算的合计数			
--亏损(i)	(78,502,367.68)	(410,971.83)	-
--其他综合收益	-	-	-
--综合亏损总额	(78,502,367.68)	(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) 本集团无与合营企业投资相关的未确认承诺。			

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此，本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。

本集团有 4 个报告分部，分别为：

- 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
- 装修分部，负责在全国地区提供装修服务
- 商品销售分部，负责销售装修用品及百货用品
- 其他分部，负责提供其他服务

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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2019 年度及 2019 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	租赁及加盟管理分部	装修分部	商品销售分部	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	8,275,316,005.07	259,410,540.73	454,167,168.07	96,102,870.92	-	9,084,996,584.79
分部间交易收入	35,246,160.87	21,952,466.28	80,117,999.63	-	(137,316,626.78)	-
营业成本	(4,293,069,905.13)	(207,983,379.61)	(418,851,326.50)	(53,946,487.49)	137,395,714.99	(4,836,455,383.74)
利息收入	77,876,917.07	24,654.29	899,518.94	146,824.54	-	78,947,914.84
利息费用	(101,842,496.85)	(241,676.39)	(1,517,473.66)	(241,543.06)	-	(103,843,189.96)
对联营和合营企业的投资损失	(78,449,999.11)	-	-	(52,368.57)	-	(78,502,367.68)
信用减值损失	(10,703,271.25)	-	-	-	-	(10,703,271.25)
资产减值损失	(6,809,219.60)	-	-	-	-	(6,809,219.60)
折旧费和摊销费	(358,092,382.25)	(6,082,560.39)	(14,118,121.44)	(23,874,265.19)	-	(402,167,329.27)
因收购产生的负商誉(附注五(1)(a))	-	-	-	330,135,121.35	-	330,135,121.35
利润/(亏损)总额	3,634,992,000.63	15,537,252.66	(39,461,151.25)	323,186,067.52	-	3,934,254,169.56
所得税费用	(810,621,616.69)	(3,005,795.54)	12,038,952.62	18,262,518.65	-	(783,325,940.96)
净利润/(亏损)	2,824,370,383.94	12,531,457.12	(27,422,198.63)	341,448,586.17	-	3,150,928,228.60
资产总额	29,254,096,658.40	272,608,753.62	4,268,726,298.46	834,372,668.30	(843,857,074.68)	33,785,947,304.10
负债总额	15,563,193,105.33	351,164,092.15	1,792,739,885.86	680,601,063.24	(724,558,330.00)	17,663,139,816.58
对联营企业和合营企业的长期股权投资	671,840,634.08	800,000.00	-	-	-	672,640,634.08
非流动资产增加额(i)	4,145,966,669.35	10,408,905.70	14,357,779.10	122,590,650.71	-	4,293,324,004.86

(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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

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

	租赁及加盟管理分部	装修分部	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	376,313,660.49	181,303,277.98	92,161,886.80	-	8,417,062,405.91
分部间交易收入	42,526,993.63	116,543,789.39	7,807,198.74	-	(166,877,981.76)	-
营业成本	(4,257,038,526.76)	(422,118,693.91)	(114,543,040.65)	(52,556,798.47)	166,877,981.76	(4,679,379,078.03)
利息收入	37,133,974.05	55,758.88	39,177.31	177,222.12	-	37,406,132.36
利息费用	(118,068,551.09)	(6,402.86)	-	(7,400.33)	-	(118,082,354.28)
对联营和合营企业的投资(损失)/收益	(509,366.81)	-	-	98,394.98	-	(410,971.83)
资产减值损失	(6,592,064.24)	-	(13,037.73)	-	-	(6,605,101.97)
折旧费和摊销费	(327,504,522.31)	(9,680,976.63)	(3,439,253.12)	(239,826.36)	-	(340,864,578.42)
利润/(亏损)总额	2,693,295,065.14	(8,580,992.23)	10,189,479.76	(84,910,190.66)	-	2,610,013,362.01
所得税费用	(639,167,791.78)	(996,425.93)	(1,871,561.35)	(6,043,697.40)	-	(648,079,476.46)
净利润/(亏损)	2,054,127,273.36	(9,557,418.16)	8,317,918.41	(90,953,888.06)	-	1,961,933,885.55
资产总额	27,793,261,646.66	217,410,409.78	155,391,385.26	679,699,282.47	(811,656,802.90)	28,034,105,921.27
负债总额	15,816,744,675.50	333,423,000.66	88,026,401.92	488,412,578.38	(566,687,967.26)	16,159,918,689.20
对联营企业和合营企业的长期股权投资	10,290,633.19	-	-	898,394.98	-	11,189,028.17
非流动资产增加额(i)	5,144,758,165.75	2,803,433.85	2,797,533.97	234,969,717.52	-	5,385,328,851.09

(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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2017 年度及 2017 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	租赁及加盟管理分部	装修分部	商品销售分部	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	6,775,457,482.68	406,087,073.46	198,692,829.39	23,866,064.97	-	7,404,103,450.50
分部间交易收入	52,710,213.04	302,787,829.55	11,574,239.61	-	(367,072,282.20)	-
营业成本	(4,105,584,029.59)	(619,598,602.73)	(124,079,858.15)	(14,066,454.78)	367,072,282.20	(4,496,256,663.05)
利息收入	4,250,244.75	79,243.18	39,305.80	16,697.56	-	4,385,491.29
利息费用	(36,970,249.47)	(14,630.29)	-	-	-	(36,984,879.76)
资产减值损失	(114,991,273.91)	(24,932,340.48)	(2,814,208.55)	-	-	(142,737,822.94)
折旧费和摊销费	(264,319,954.64)	(4,373,790.77)	(3,947,000.22)	(13,586.02)	-	(272,654,331.65)
利润/(亏损)总额	1,606,544,549.24	(83,961,112.60)	13,129,201.28	(21,514,604.14)	-	1,514,198,033.78
所得税费用	(386,140,706.37)	4,015,980.34	(5,807,841.03)	-	-	(387,932,567.06)
净利润/(亏损)	1,220,403,842.87	(79,945,132.26)	7,321,360.25	(21,514,604.14)	-	1,126,265,466.72
资产总额	21,731,112,975.81	410,190,252.21	206,493,620.06	72,300,607.58	(559,264,771.15)	21,860,832,684.51
负债总额	17,997,181,045.07	498,854,987.96	140,170,751.06	67,348,486.50	(450,360,124.68)	18,253,195,145.91
非流动资产增加额(i)	5,674,493,339.11	47,317,019.61	8,575,847.32	4,175,347.54	-	5,734,561,553.58

(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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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

本集团的最终控制人为汪林朋。

(b) 居然控股注册资本及其变化

	2018 年 12 月 31 日	本年增加	2019 年 12 月 31 日
居然控股	86,393,777.00	-	86,393,777.00
	2017 年 12 月 31 日	本年增加	2018 年 12 月 31 日
居然控股	86,393,777.00	-	86,393,777.00
	2016 年 12 月 31 日	本年增加	2017 年 12 月 31 日
居然控股	81,000,000.00	5,393,777.00	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 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
武汉商联(集团)股份有限公司	不适用	不适用	41.25%	41.25%	41.25%	41.25%
居然控股	42.68%	42.68%	不适用	不适用	不适用	不适用

本公司于 2019 年 12 月完成重大资产重组(附注五)。于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，武汉商联(集团)股份有限公司对本公司的持股比例和表决权比例均为 41.25%，居然控股对家居连锁的持股比例和表决权比例分别为 43.90%和 90.00%。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(2) 重要子公司情况

重要子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(3) 合营企业情况

与本集团发生关联交易的合营企业的情况如下：

公司名称	与本集团的关系
北京思无界科技有限公司	合营企业
躺平设计家(北京)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	与本集团的关系
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
北京居然家政物业管理有限公司	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
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

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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	与本集团的关系
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	持有本公司 5%以上表决权股份的股东
阿里云计算有限公司	其他关联方(a)
阿里巴巴华东有限公司	其他关联方(a)
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	其他关联方(a)
浙江天猫技术有限公司	其他关联方(a)
阿里巴巴(北京)软件服务有限公司	其他关联方(a)
阿里巴巴(中国)教育科技有限公司	其他关联方(a)
淘宝(中国)软件有限公司	其他关联方(a)
北京盒马网络科技有限公司	其他关联方(a)
成都盒马鲜生网络科技有限公司	其他关联方(a)
上海盒马网络科技有限公司	其他关联方(a)
西安盒马网络科技有限公司	其他关联方(a)
任成	居然控股的董事
天津恒盛企业管理合伙企业(有限合伙)	最终控制人控制的公司

- (a) 其他关联方为本公司重要股东阿里巴巴实际控制人阿里巴巴集团控股有限公司控制的其他公司。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 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	2019 年度	2018 年度	2017 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	12,688,678.88	12,827,733.25	-
北京居然之家垂直森林置业有限公司	委托工程管理	8,220,406.83	-	-
阿里云计算有限公司	接受网络技术服务、接受广告促销服务、采购商品	4,263,080.93	13,032,608.34	1,705,877.79
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	接受网络技术服务、接受广告促销服务	3,528,951.75	1,665,105.28	1,782,000.00
上海盒马网络科技有限公司	采购商品	840,061.44	-	-
北京居然福康养老用品服务有限公司	接受广告促销服务	323,536.63	457,810.44	536,767.81
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	-
北京居然怡生健康管理有限公司	接受广告促销服务、采购商品	238,176.50	198.00	6,836.64
北京怡星儿童文化发展有限公司	接受广告促销服务	154,377.65	24,548.92	-
浙江天猫技术有限公司	接受网络技术服务	139,198.22	483,512.39	840,874.42
阿里巴巴(北京)软件服务有限公司	接受网络技术服务	79,981.04	325,721.89	-
成都盒马鲜生网络科技有限公司	采购商品	74,850.00	32,000.00	-
天津恒盛企业管理合伙企业(有限合伙)	管理服务费	73,000.00	-	-
北京盒马网络科技有限公司	采购商品	62,500.00	78,400.00	-
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	采购商品	57,023.35	51,679.59	702,042.90
北京居然家政物业管理有限公司	采购商品	-	-	20,269.11

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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)

采购商品、接受劳务(续):

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
淘宝(中国)软件有限公司	接受网络技术服务	31,358.76	102,970.32	33,477.20
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	采购商品	1,435.00	13,592.00	-
北京居然安康超市有限责任公司	采购商品	-	8,368,300.97	25,965,439.93
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	接受广告促销服务	-	1,037,735.85	-
北京居然之家文化娱乐有限公司	采购商品	-	4,699.00	97,465.00
居然控股	接受广告促销服务	-	-	51,517,979.47
北京元洲装饰有限责任公司	接受装修服务	-	-	4,432,696.37
北京蓝色早晨国际家居有限公司	采购商品	-	-	398,283.08
郑州元洲装饰工程有限公司	接受装修服务	-	-	22,034.95
		31,056,616.98	42,534,918.12	88,062,044.67

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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	2019 年度	2018 年度	2017 年度
北京居然之家垂直森林置业有限公司	提供品牌咨询服务费、销售商品	14,202,665.71	108,106.91	13,046.00
居然控股	提供装修服务、品牌咨询服务、销售商品	8,833,650.22	20,526,510.13	2,431,974.30
北京蓝色早晨国际家居有限公司	提供装修服务	457,281.55	-	-
北京居然福康养老用品服务有限公司	提供装修服务	227,234.37	4,792.31	130,692.74
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	提供管理服务	226,414.41	-	19,639.66
长春居然之家商业地产开发有限公司	销售商品	158,866.42	-	-
北京居然怡生健康管理有限公司	提供装修服务、销售商品	83,322.95	2,872,800.92	11,540,050.85
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	销售商品	55,055.25	-	-
黄冈居然之家商业地产有限公司	销售商品	48,529.05	-	-
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	6,188.50	641,931.50	1,878,724.80
摩特(厦门)工业有限公司	销售商品	4,116.82	-	-
北京居然之家文化娱乐有限公司	提供装修服务	-	2,387,376.69	6,220,204.43
北京怡星儿童文化发展有限公司	提供装修服务	-	1,130,498.02	10,291,219.38
北京居然安康超市有限责任公司	提供装修服务	-	356,378.75	2,486,957.56
任成	提供装修服务	-	802,294.17	-
北京居然之家小额贷款有限责任公司	销售商品	-	-	54,534.48

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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(续):

关联方	关联交易内容	2019 年度	2018 年度	2017 年度
北京元洲装饰有限责任公司	销售商品	-	-	9,282,084.37
天津居然之家商业保理有限公司	销售商品	-	-	27,237.07
中源怡居(北京)投资基金管理有限公司	销售商品	-	-	27,356.90
青岛元洲装饰有限责任公司	销售商品	-	-	39,252.74
北京居然家政物业管理有限公司	销售商品、提供装修服务	-	-	33,548.80
		24,312,731.99	28,830,689.40	44,476,524.08

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁

本集团作为出租方:

承租方名称	租赁资产种类	2019 年度	2018 年度	2017 年度
北京盒马网络科技有限公司	市场门店	23,362,836.51	4,426,568.06	-
北京蓝色早晨国际家居有限公司	市场门店	22,305,048.18	22,121,951.89	22,228,656.97
北京居然怡生健康管理公司、北京怡星儿童市场门店	市场门店	10,652,445.76	3,763,977.31	2,498,874.82
文化发展有限公司、北京居然福康养老服务				
有限公司				
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	市场门店	3,929,081.56	1,302,291.29	-
北京凯蒂易家居有限公司	市场门店	3,583,976.63	4,026,834.02	674,715.41
成都盒马鲜生网络科技有限公司	市场门店	2,644,072.93	1,769,879.01	-
海口耀莱成龙影城管理有限公司	市场门店	2,225,202.52	1,628,571.43	2,516,955.55
西安盒马网络科技有限公司	市场门店	2,464,470.12	-	-
北京居然安康超市有限责任公司	市场门店	-	4,099,162.19	10,201,547.26
北京居然之家文化娱乐有限公司	市场门店	-	3,200,143.47	627,562.56
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	市场门店	-	409,533.42	152,770.20
居然控股	市场门店	-	22,702.34	583,715.29
北京元洲装饰有限责任公司	市场门店	-	-	4,000,480.34
北京居然家政物业管理有限公司	市场门店	-	-	112,965.10
		71,167,134.21	46,771,614.43	43,598,243.50

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁(续)

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2019 年度	2018 年度	2017 年度
北京居然家政物业管理有限公司	房屋建筑物	15,600,564.40	16,501,693.95	14,598,623.24

(c) 担保

本集团作为担保方：

被担保方	担保原值	担保余额	担保起始日	担保到期日	于 2019 年 12 月 31 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

本集团作为被担保方：

担保方	担保原值	担保余额	担保起始日	担保到期日	于 2019 年 12 月 31 日担保是否已经履行完毕
居然控股	30,000,000.00	30,000,000.00	2019 年 6 月 18 日	2022 年 6 月 17 日	否
居然控股	196,000,000.00	130,000,000.00	2018 年 6 月 28 日	2020 年 4 月 2 日	否
居然控股	390,000,000.00	260,000,000.00	2018 年 6 月 28 日	2020 年 4 月 2 日	否
居然控股	465,000,000.00	300,000,000.00	2017 年 6 月 21 日	2025 年 11 月 15 日	否
居然控股	325,000,000.00	-	2017 年 6 月 21 日	2019 年 9 月 21 日	是
		51,000,000.00	2017 年 7 月 31 日	2022 年 6 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

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 资金拆借

2019 年度本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，本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 12 月 31 日和截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额分别为 5,091,050.13 元和 24,969,278.30 元，截至 2019 年度和 2018 年度产生的财务费用分别 1,896,414.52 元和 1,065,032.02 元。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 资金拆借(续)

2017 年关联方资金拆入明细如下:

关联方	2016 年 12 月 31 日 资金拆入余额	本年拆入	本年偿还	2017 年 12 月 31 日 资金拆入余额
居然控股	3,051,136,434.91	2,174,454,997.52	(5,053,755,107.89)	171,836,324.54
福州居然之家家居建材市场有限公司	27,248,548.09	60,993,510.00	(77,260,000.00)	10,982,058.09
合肥居然之家家居建材市场有限公司	77,105,623.53	91,763,584.48	(159,904,165.35)	8,965,042.66
	3,155,490,606.53	2,327,212,092.00	(5,290,919,273.24)	191,783,425.29

2019 年度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	本年拆出	本年收回	2019 年 12 月 31 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)	-

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 资金拆借(续)

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

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 资金拆借(续)

2017 年关联方资金拆出明细如下:

关联方	2016 年 12 月 31 日 资金拆出余额	本年拆出	本年收回	2017 年 12 月 31 日 资金拆出余额
居然控股	5,882,472,531.45	2,737,781,351.03	(7,943,919,914.59)	676,333,967.89
福州居然之家家居建材市场有限公司	-	36,787,687.04	(25,300,024.85)	11,487,662.19
合肥居然之家家居建材市场有限公司	11,856,155.72	20,167,960.95	(16,046,281.15)	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	267,195.43	4,100,000.00	(3,073,946.25)	1,293,249.18
北京元洲装饰有限责任公司	1,324,997.81	912,222.70	-	2,237,220.51
	5,897,320,880.41	2,799,749,221.72	(7,988,340,166.84)	708,729,935.29

(e) 资产受让

关联方	关联交易内容	2019 年度	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	21,308,525.01	7,783,676.44

2017 年度, 本集团未发生关联方资产转让。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(f) 股权转让

2019 年度本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	2019 年度
三亚居然之家商业管理有限公司	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	300,000,000.00
北京居然之家智能科技有限公司	居然控股	家居连锁	股权受让	41,051,800.00
				<u>341,051,800.00</u>

于 2019 年 5 月 12 日, 家居连锁与阿里巴巴签订协议, 转让其持有的设计家网络部分股权(附注五(4))。

2018 年度本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	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	587,450,162.45
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	576,000,000.00
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	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	78,140,000.00
北京居然尚屋家居用品有限公司	居然控股	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	股权受让	20,000,000.00
北京居然靓屋灯饰有限公司	居然控股	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	股权受让	10,000,000.00
赤峰市居然之家家居建材市场有限公司	居然控股	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	股权受让	10,000,000.00
				<u>1,748,144,752.15</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(f) 股权转让

2017 年度本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	2017 年度
北京居然之家顶层装饰设计有限公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	北京居然之家装饰工程有限公司	股权受让	20,000,000.00
中展居然	北京居然之家投资控股集团有限公司	北京居然之家新零售连锁集团有限公司	股权受让	15,498,000.00
银川怡星儿童文化发展有限公司	北京怡星儿童文化发展有限公司	银川居然之家家居建材有限公司	股权受让	10,000,000.00
北京居然之家智慧物联科技有限公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	北京居然之家新零售连锁集团有限公司	股权受让	10,000,000.00
广东盛雅投资有限公司	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	11,500,000.00
三亚居然之家商业管理有限公司	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	50,000,000.00
罗田居然之家商业地产有限公司	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	-
黄冈居然之家商业地产有限公司	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	-
				<u>116,998,000.00</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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	2019 年流出金额	2019 年收到金额
北京居然之家小额贷款有限 责任公司	438,016,714.95	438,526,303.66
居然之家金融控股有限公司	10,499,220.34	10,810,352.48
	<u>448,515,935.29</u>	<u>449,336,656.14</u>
关联方	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	1,515,979,840.18	1,515,990,264.22
居然之家金融控股有限公司	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(以下称“居然小贷”)和居然之家金融控股有限公司(以下称“居然金控”)于 2018 年起至 2019 年 1 月 14 日止期间,存在通过家居连锁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,与家居连锁无关。于 2019 年 1 月 15 日起,家居连锁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。

收到金额为家居连锁收到居然小贷、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;流出金额为家居连锁为居然小贷、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。2019 年度流出金额共 448,515,935.29 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 385,797,185.35 元为归还居然小贷、居然金控代收的贷款客户的还款。

2019 年度、2018 年度及 2017 年度,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合计为 7,040,700.00 元、4,577,700.00 元及 5,373,300.00 元;2017 年度,居然控股曾为家居连锁代垫高管奖金 89,780,000.00 元。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(h) 委托关联方进行代建

商业地产于 2018 年与关联方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、黄冈居然之家商业地产有限公司、长春居然之家商业房地产开发有限公司签订合同，委托其代建家居卖场经营所需商业物业，商业地产根据合同约定的节点及相关合作条款向该等关联方支付土地款及代建物业建设款等款项。

代建物业土地及建设：

	2019 年度发生额	2018 年度发生额
罗田居然之家商业地产有限公司	46,116,188.98	182,450,600.00
长春居然之家商业房地产开发有限公司	380,692,111.57	749,355,361.46
黄冈居然之家商业地产有限公司	244,806,944.34	197,138,572.45
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	84,211,354.96	751,209,697.68
	<u>755,826,599.85</u>	<u>1,880,154,231.59</u>

支付关联方代建项目款：

	2019 年度	2018 年度
罗田居然之家商业地产有限公司	-	131,000,000.00
长春居然之家商业房地产开发有限公司	252,000,000.00	716,000,000.00
黄冈居然之家商业地产有限公司	93,500,000.00	147,000,000.00
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	90,269,209.30	725,000,000.00
	<u>435,769,209.30</u>	<u>1,719,000,000.00</u>

(i) 关键管理人员薪酬

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
关键管理人员薪酬	<u>29,893,220.50</u>	<u>19,473,230.14</u>	<u>2,034,222.83</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项：

	2019 年 12 月 31 日 账面余额	2018 年 12 月 31 日 账面余额	2017 年 12 月 31 日 账面余额
应收账款			
北京蓝色早晨国际家居有限公司	2,502,705.11	-	-
北京居然怡生健康管理有限公司	745,141.52	3,703,159.79	7,067,638.56
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	623,265.24	-	-
北京怡星儿童文化发展有限公司	578,673.37	584,314.12	7,478,851.49
海口耀莱成龙影城管理有限公司	457,322.01	-	-
西安盒马网络科技有限公司	266,548.10	-	-
北京居然之家文化娱乐有限公司	362,516.91	368,595.91	3,254,438.67
居然控股	195,351.09	659,707.21	1,143,395.27
其他	11,954.46	43,345.07	1,185,258.06
	5,743,477.81	5,359,122.10	20,129,582.05

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 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:

	2019 年 12 月 31 日 账面余额	2018 年 12 月 31 日 账面余额	2017 年 12 月 31 日 账面余额
其他应收款			
北京蓝色早晨国际家居有限公司	4,401,562.95	-	-
西安盒马网络科技有限公司	213,695.49	-	-
居然控股	-	89,898,692.34	1,029,671,680.78
北京元洲装饰有限责任公司	-	3,836,394.96	2,237,220.51
福州居然之家家居建材市场有限公司	-	-	11,487,662.19
合肥居然之家家居建材市场有限公司	-	-	15,977,835.52
天津元洲装饰有限责任公司	-	-	3,144,496.12
郑州元洲装饰工程有限公司	-	-	3,015,369.41
其他	60,000.00	97,300.00	2,970,361.98
	<u>4,675,258.44</u>	<u>93,832,387.30</u>	<u>1,068,504,626.51</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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):

预付款项	2019 年 12 月 31 日 账面余额	2018 年 12 月 31 日 账面余额	2017 年 12 月 31 日 账面余额
阿里云技术有限公司	7,122,722.57	-	-
躺平设计家(北京)科技有限公司	2,726,415.02	-	-
北京思无界科技有限公司	1,565,207.54	1,669,902.91	-
北京居然家政物业管理有限公司	10,416.00	1,424,845.93	600.00
其他	-	80,265.04	809,391.10
	<u>11,424,761.13</u>	<u>3,175,013.88</u>	<u>809,991.10</u>

应付关联方款项:

应付账款	2019 年 12 月 31 日 账面余额	2018 年 12 月 31 日 账面余额	2017 年 12 月 31 日 账面余额
北京居然之家垂直森林置业有限公司	1,984,121.58	-	-
北京居然怡生健康管理有限公司	30,000.00	-	-
北京元洲装饰有限责任公司	-	-	1,621,281.06
其他	-	405,342.47	-
	<u>2,014,121.58</u>	<u>405,342.47</u>	<u>1,621,281.06</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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 12 月 31 日 账面余额	2018 年 12 月 31 日 账面余额	2017 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	201,445,516.79	50,138,572.45	-
长春居然之家商业地产开发有限公司	162,047,473.03	33,355,361.46	-
居然控股	29,161,788.78	266,277,670.57	968,326,471.19
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	20,151,843.32	26,209,697.68	-
天津居然之家商业保理有限公司	5,205,298.66	-	-
躺平设计家(北京)科技有限公司	3,281,566.09	-	-
北京凯蒂易家居有限公司	1,194,920.48	2,299,657.12	1,358,147.67
北京居然之家小额贷款有限责任公司	520,012.75	-	-
海口耀莱成龙影城管理有限公司	400,000.00	-	-
居然之家金融控股有限公司	311,132.14	-	-
北京蓝色早晨国际家居有限公司	202,456.14	1,905,438.14	1,905,521.78
罗田居然之家商业地产有限公司	-	51,450,600.00	-
福州居然之家家居建材市场有限公司	-	-	10,982,058.09
北京元洲装饰有限责任公司	-	-	11,179,883.19
合肥居然之家家居建材市场有限公司	-	-	8,965,042.66
其他	359,294.39	568,270.78	298,034.29
	<u>424,281,302.57</u>	<u>432,205,268.20</u>	<u>1,003,015,158.87</u>
长期应付款	2019 年 12 月 31 日 账面余额	2018 年 12 月 31 日 账面余额	2017 年 12 月 31 日 账面余额
居然控股	-	253,459,159.33	253,459,159.33
	- 167 -		

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019年度、2018年度及2017年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 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):	预收款项	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
				账面余额	账面余额	账面余额
			成都盒马鲜生网络科技有限公司	698,630.40	-	-
			北京凯蒂易家居有限公司	634,733.68	881,977.90	1,241,029.30
			北京居然怡生健康管理有限公司	208,039.25	-	1,422,140.26
			北京盒马网络科技有限公司	163,900.22	2,560,243.46	-
			北京蓝色早晨国际家居有限公司	81,574.19	705,541.31	2,339,581.31
			其他	133,920.00	228,567.08	1,524,254.48
				<u>1,920,797.74</u>	<u>4,376,329.75</u>	<u>6,527,005.35</u>

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 或有事项

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，本公司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。

除上述诉讼外，本集团为若干诉讼事项的被告人，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本集团的财务状况或经营业绩构成重大不利影响。

十 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

以下为本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 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备	2,260,505,169.48	3,114,197,178.54	584,406,924.42
无形资产	27,368,472.74	252,000,000.00	272,000,000.00
	<u>2,287,873,642.22</u>	<u>3,366,197,178.54</u>	<u>856,406,924.42</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，本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 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	3,126,426,423.72	2,946,527,283.76	2,721,384,856.97
一到二年	3,279,028,467.76	3,092,113,157.72	2,876,711,580.00
二到三年	3,336,012,651.50	3,153,155,237.18	2,993,968,946.91
三年以上	29,189,682,458.83	31,276,580,750.06	32,946,161,803.30
	<u>38,931,150,001.81</u>	<u>40,468,376,428.72</u>	<u>41,538,227,187.18</u>

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 资产负债表日后事项

- (a) 新型冠状病毒肺炎疫情(以下称“新冠肺炎疫情”)于 2020 年年初在全国爆发，对疫情的防控工作正在全国范围内持续进行，全国范围延长春节假期，部分地区春节后延迟复工，对人员流动和交通进行一定程度的控制，对特定人群进行隔离，提高工厂及办公场所的卫生和防疫要求，以及一系列增加社会距离的措施等。

2020 年初至今，新冠肺炎疫情的蔓延对我国经济发展带来强烈冲击，对家居及百货零售行业的不利影响显著加大。为共同抗击疫情帮扶卖场商户平稳经营，积极落实履行上市公司社会责任、进一步提升公司社会形象和影响力、助力行业生态的可持续健康发展，公司也相应减免了商户一定期限的租金及管理费等费用，其中湖北省 2.5 个月、北京市 1.5 个月、其他地区 1 个月。

本集团预计此次新冠疫情及相关防控措施将对本集团的经营造成一定影响，影响程度取决于新冠疫情持续的时间以及监管政策执行的情况等因素。截至本财务报表批准报出日，本集团尚无法估计其具体影响情况和金额，本集团将持续密切关注新冠肺炎疫情的发展情况，据此进行进一步判断和估计，并采取相关应对措施。

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行计量，于 2019 年 12 月 31 日，投资性房地产的公允价值合计为人民币 14,562,045,237.04 元(附注四(11))。于 2020 年，本集团投资性房地产的公允价值可能受疫情影响有所波动，相关影响尚在评估中，本集团将与外部评估机构持续沟通，进一步了解对投资性房地产估值的影响。

- (b) 利润分配情况说明

根据 2020 年 4 月 28 日董事会决议，董事会提议本公司以总股本 6,019,830,101 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.78 元(含税)，共计派发现金股利人民币 469,546,747.88 元(含税)，上述 2019 年度利润分配于 2020 年 5 月 28 日经股东大会批准，因此未纳入 2019 年度财务报表。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 租赁

本集团 2019 年度通过融资租赁租入固定资产，未来应支付租金汇总如下：

	2019 年 12 月 31 日
一年以内	35,228,873.99
一到二年	20,856,898.90
	<u>56,085,772.89</u>

于 2019 年 12 月 31 日，未确认的融资费用余额为 5,545,433.87 元。于 2018 年度及 2017 年度，本集团无通过融资租赁租入的资产。

十三 企业合并

见附注五(1)、(2)及(3)。

十四 金融风险

本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。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(1) 市场风险

(a) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款、应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本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。2019 年 12 月 31 日，本集团浮动利率的长期带息债务主要为以人民币计价的浮动利率借款合同，金额为 390,000,000.00 元，2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日本集团无浮动利率债务(附注四(27))。

本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本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本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。本集团并无利率互换安排。

于 2019 年 12 月 31 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，本集团的净利润会减少/增加约 1,462,500.00 元。

(2) 信用风险

本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、应收账款及应收票据、其他应收款等。

本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，本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。

此外，对于应收账款、其他应收款和应收票据，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本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。本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，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

(3) 流动性风险

本集团内各子公司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。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

于资产负债表日，本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：

	2019 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	30,696,325.00	-	-	-
应付账款	510,421,197.84	-	-	-
其他应付款	3,690,898,711.25	-	-	-
长期借款(含一年以内到期部分)	710,177,384.69	646,548,187.48	1,451,016,585.84	564,602,237.97
长期应付款(含一年以内到期部分)	206,147,888.97	213,330,514.70	1,666,767,097.00	3,356,394,312.05
	5,148,341,507.75	859,878,702.18	3,117,783,682.84	3,920,996,550.02
				13,047,000,442.79
				合计
				30,696,325.00
				510,421,197.84
				3,690,898,711.25
				3,372,344,395.98
				5,442,639,812.72
				13,047,000,442.79
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953.49
				3,346,506,515.72
				3,067,544,339.81
				5,670,123,465.49
				12,263,150,274.51
				合计
				178,975,953

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019年度、2018年度及2017年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

于资产负债表日，本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(续)：

	2017年12月31日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付票据	144,172,400.00	-	-	-	144,172,400.00
应付账款	240,388,395.75	-	-	-	240,388,395.75
其他应付款	622,893,783.38	-	-	-	622,893,783.38
长期借款(含一年内到期部分)	327,169,404.77	492,606,963.19	1,459,292,700.00	1,208,670,012.96	3,487,739,080.92
长期应付款(含一年内到期部分)	79,489,909.35	258,563,874.49	16,925,840.77	5,034,956,863.17	5,389,936,487.78
	1,414,113,893.25	751,170,837.68	1,476,218,540.77	6,243,626,876.13	9,885,130,147.83

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无对外提供的财务担保。于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本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			
	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
				合计
	2017 年 12 月 31 日			
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上
担保	630,000,000.00	-	-	-
				630,000,000.00
				合计

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 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。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 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：

	2019 年 12 月 31 日	第三层次 2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
金融资产			
交易性金融资产—			
结构性存款	180,000,000.00	-	-
可供出售金融资产—			
银行理财	-	550,000,000.00	876,000,000.00
其他非流动金融资产—			
未上市公司股权	86,502,800.00	-	-
金融资产合计	<u>266,502,800.00</u>	<u>550,000,000.00</u>	<u>876,000,000.00</u>
非金融资产			
投资性房地产—			
建成物业及在建物业	14,562,045,237.04	11,763,324,793.77	10,929,116,005.40
非金融资产合计	<u>14,562,045,237.04</u>	<u>11,763,324,793.77</u>	<u>10,929,116,005.40</u>
	<u>14,828,548,037.04</u>	<u>12,313,324,793.77</u>	<u>11,805,116,005.40</u>

本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，本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，本集团采用估值技术确定其公允价值。本集团分类为第三层次的金融资产为商业银行的理财产品、结构性存款以及未上市公司的股权。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括未来现金流量、银行每日报价数据以及预期收益率等。

对于投资性房地产，本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、可比市场法和重置成本法等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率、租金和成新率等。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 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：

	可供出售金融资产 银行理财	交易性金融资产 银行理财	其他非流动 金融资产 未上市公司股权	投资性房地产 建成物业及在建物业
2018 年 12 月 31 日	550,000,000.00	-	-	11,763,324,793.77
会计政策变更	(550,000,000.00)	550,000,000.00	-	-
2019 年 1 月 1 日	-	550,000,000.00	-	11,763,324,793.77
购买	-	3,934,400,000.00	-	405,444,518.26
出售	-	(4,484,400,000.00)	-	(12,948,037.96)
非同一控制下企业合并	-	180,000,000.00	84,654,600.00	2,390,030,800.00
计入损益的利得	-	-	1,848,200.00	16,193,162.97
2019 年 12 月 31 日	-	180,000,000.00	86,502,800.00	14,562,045,237.04
公允价值变动利得	-	-	1,848,200.00	16,193,162.97
		可供出售金融资产 银行理财		投资性房地产 建成物业及在建物业
2018 年 1 月 1 日		876,000,000.00		10,929,116,005.40
购买		13,550,000,000.00		686,641,793.41
出售		(13,876,000,000.00)		-
计入损益的利得		-		147,566,994.96
2018 年 12 月 31 日		550,000,000.00		11,763,324,793.77
公允价值变动利得		-		147,566,994.96
		可供出售金融资产 银行理财		投资性房地产 建成物业及在建物业
2017 年 1 月 1 日		-		7,606,266,703.59
购买		876,000,000.00		1,447,019,277.41
非同一控制下企业合并		-		1,870,032,000.00
当期利得总额		-		-
计入损益的利得		-		5,798,024.40
2017 年 12 月 31 日		876,000,000.00		10,929,116,005.40
2017 年 12 月 31 日仍持有的资产				
计入 2017 年度损益的未实现利得的变动				
公允价值变动利得		-		5,798,024.40

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

本集团委托外部独立评估师对本集团投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本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 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	与公允价值同向变动	与公允价值反向变动		
交易性金融资产	180,000,000.00	现金流量折现法	预期收益率	2.55%-3.9%				不可观察
其他非流动金融资产	86,502,800.00	可比上市公司法	1.市净率 2.流动性折价	0.81 20.4%	与公允价值同向变动	与公允价值反向变动		可观察 不可观察
投资性房地产——								
哈尔滨先锋店物业	1,638,811,600.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率	5.40 6.5% 5.0%	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 不可观察
太原河西家居馆物业	1,641,027,300.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率	4.72 6.0% 3.0%	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 不可观察
海口店物业	800,922,886.34	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率	3.57 6.0% 2.0%	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 不可观察

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

	2019 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			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
太原春天店物业	1,276,199,300.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	7.57	与公允价值同向变动	不可观察
			2.折现率	6.0%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	4.0%	与公允价值反向变动	不可观察
长春商业管理店物业	1,586,539,000.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	4.52	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.0%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	2.0%	与公允价值反向变动	不可观察
盘锦店物业	670,999,900.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	1.77	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.0%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	3.0%	与公允价值反向变动	不可观察
沈阳浑南店物业	705,536,400.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	4.57	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.0%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	2.0%	与公允价值反向变动	不可观察
太原河西建材馆物业	945,299,900.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	3.11	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.0%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	3.0%	与公允价值反向变动	不可观察
临汾店物业	485,929,300.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	2.21	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.5%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	4.0%	与公允价值反向变动	不可观察
新疆高铁店物业	1,095,750,050.70	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	2.53	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.5%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	3.0%	与公允价值反向变动	不可观察

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

		输入值				
	2019 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
无锡一店物业	827,318,700.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金（元每平方米每日）	3.00	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.0%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	5.0%	与公允价值反向变动	不可观察
石家庄店物业	498,388,600.00	成本法	1.土地单价（元）	1,662.00	与公允价值同向变动	不可观察
			2.重置全价单价（元）	3,599.00	与公允价值同向变动	不可观察
			3.综合成新率	89.9%	与公允价值同向变动	不可观察
沈阳浑南店二号物业	991,452,600.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金（元每平方米每日）	4.74	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.0%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	2.0%	与公允价值反向变动	不可观察
武汉中江物业	188,731,900.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金（元每平方米每日）	3.10	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	8.4%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	10%	与公允价值反向变动	不可观察
武汉鹏程销品茂物业	1,209,137,800.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金（元每平方米每日）	4.03	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	8.4%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	5.0%	与公允价值反向变动	不可观察

小计

14,562,045,237.04

合计

14,828,548,037.04

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(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	与公允价值反向变动		
可供出售金融资产	550,000,000.00	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
投资性房地产—							
哈尔滨先锋店物业	1,635,257,700.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率	5.40 6.5% 6.0%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动 与公允价值反向变动		不可观察 不可观察 不可观察
太原河西家居馆物业	1,639,223,100.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率	4.74 6.0% 5.0%	与公允价值同向变动 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 不可观察
海口店物业	782,662,934.81	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率	3.53 6.0% 2.0%	与公允价值同向变动 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 不可观察
太原春天店物业	1,265,504,677.40	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率	7.31 6.0% 4.0%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动 与公允价值反向变动		不可观察 不可观察 不可观察
长春商业管理店物业	1,599,976,300.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率	4.60 6.0% 3.0%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动 与公允价值反向变动		不可观察 不可观察 不可观察
盘锦店物业	637,541,700.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率	1.64 6.0% 3.0%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动 与公允价值反向变动		不可观察 不可观察 不可观察

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(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				
沈阳浑南店物业	618,512,500.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	4.38			与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.0%			与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	2.0%			与公允价值反向变动	不可观察
太原河西建材馆物业	937,094,600.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	3.08			与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.0%			与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	3.0%			与公允价值反向变动	不可观察
临汾店物业	483,915,602.02	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	2.16			与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	7.0%			与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	4.0%			与公允价值反向变动	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.资本化率	6.5%			与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	3.0%			与公允价值反向变动	不可观察
无锡一店物业	614,180,448.31	收益法	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
			2.资本化率	6.0%			与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	5.0%			与公允价值反向变动	不可观察
石家庄店物业	505,937,100.00	成本法	1.土地单价(元)	1,603.00			与公允价值同向变动	不可观察
			2.重置全价单价(元)	3,612.00			与公允价值同向变动	不可观察
			3.综合成新率	92.0%			与公允价值同向变动	不可观察
小计	11,763,324,793.77							
合计	12,313,324,793.77							

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

	2017 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			可观察/不可观察
			名称	范围/加权平均值	与公允价值之间的关系	
可供出售金融资产	876,000,000.00	现金流量 折现法	预期收益率	2.5%-2.6%	与公允价值反向变动	不可观察
投资性房地产——						
哈尔滨先锋店物业	1,631,559,600.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率	5.31 6.5% 5.0%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察 不可观察
太原河西家居馆物业	1,623,876,300.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率	4.66 6.0% 5.0%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察 不可观察
海口店物业	769,433,862.89	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率	3.34 6.0% 2.0%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察 不可观察
太原春天店物业	1,225,450,741.01	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率	6.91 6.0% 4.0%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察 不可观察
长春商业管理店物业	1,591,054,200.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率	4.01 6.0% 1.0%	与公允价值同向变动 与公允价值反向变动 与公允价值反向变动	不可观察 不可观察 不可观察

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

	2017 年 12 月 31 日 公允价值	估值技术	输入值			
			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
盘锦店物业	552,579,499.60	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	1.52	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.0%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	3.0%	与公允价值反向变动	不可观察
沈阳浑南店物业	297,115,800.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	4.13	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.0%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	0.0%	与公允价值反向变动	不可观察
太原河西建材馆物业	919,113,900.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	3.50	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.0%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	5.0%	与公允价值反向变动	不可观察
临汾店物业	483,235,365.90	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	2.10	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	7.0%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	4.0%	与公允价值反向变动	不可观察
新疆高铁店物业	817,402,900.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	1.91	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.5%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	3.0%	与公允价值反向变动	不可观察

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别说明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

无锡一店物业	514,166,700.00	收益法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日)	2.63	与公允价值同向变动	不可观察
			2.资本化率	6.0%	与公允价值反向变动	不可观察
			3.空置率	5.0%	与公允价值反向变动	不可观察
石家庄店物业	504,127,136.00	成本法	1.土地单价(元)	1,558.00	与公允价值同向变动	不可观察
			2.重置全价单价(元)	3,546.00	与公允价值同向变动	不可观察
			3.综合成新率	93.0%	与公允价值同向变动	不可观察
小计						
合计						

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、长期应收款、短期借款、长期借款和长期应付款等。

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

长期借款和长期应付款，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值，属于第三层次。

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，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，本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。

于 2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产负债比率	52.28%	57.64%	83.50%

十七 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收下属公司往来款	141,649,418.17	104,207,943.72	210,692,085.15
代垫款	2,172,642.89	136,422.00	-
应收利息	1,279,150.69	-	-
应收股利	-	25,383,656.15	20,651,302.00
其他	3,619,087.98	12,148,772.52	11,009,192.21
	148,720,299.73	141,876,794.39	242,352,579.36
减：坏账准备	(1,354,902.51)	(1,282,688.03)	(1,450,967.86)
	147,365,397.22	140,594,106.36	240,901,611.50

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
一年以内	147,714,878.67	133,388,856.43	233,814,854.10
一到二年	-	1,682,672.35	1,624,987.12
二到三年	4,000.00	1,624,987.12	128,292.00
三到四年	-	104,592.00	25,684.95
四到五年	60,000.00	25,684.95	59,968.81
五年以上	941,421.06	5,050,001.54	6,698,792.38
	148,720,299.73	141,876,794.39	242,352,579.36

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 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	141,876,794.39	(1,282,688.03)
会计政策变更	-	-
2019 年 1 月 1 日	141,876,794.39	(1,282,688.03)
本年新增	6,843,505.34	(72,214.48)
本年转回	-	-
本年转销	-	-
2019 年 12 月 31 日	148,720,299.73	(1,354,902.51)

(i) 于 2019 年 12 月 31 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
组合计提：			
应收下属公司往来款：	141,649,418.17	0.00%	-
其他组合：	7,070,881.56	19.16%	(1,354,902.51)
一年以内	6,065,460.50	4.07%	(246,864.24)
	148,720,299.73		(1,354,902.51)

(ii) 于 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。

(iii) 于 2018 年 12 月 31 日、2017 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
单项金额重大并单项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	141,876,794.39	100.00%	(1,282,688.03)	0.91%
信用组合 1	129,591,599.87	91.34%	-	0.00%
信用组合 2	10,757,098.97	7.58%	(537,854.95)	5.00%
信用组合 3	1,618,520.04	1.14%	(744,833.08)	46.02%
	141,876,794.39	100.00%	(1,282,688.03)	0.90%

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(iii) 于 2018 年 12 月 31 日及 2017 年 12 月 31 日，其他应收款按类别分析如下(续):

	2017 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
单项金额重大并单项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	242,352,579.36	100.00%	(1,450,967.86)	0.60%
信用组合 1	231,343,387.15	95.46%	-	0.00%
信用组合 2	8,889,811.70	3.67%	(444,490.59)	5.00%
信用组合 3	2,119,380.51	0.87%	(1,006,477.28)	47.79%
	<u>242,352,579.36</u>	<u>100.00%</u>	<u>(1,450,967.86)</u>	<u>0.60%</u>

(iv) 于 2018 年 12 月 31 日及 2017 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	计提比例
	金额	金额	
一年以内	866,893.78	43,344.69	5.00%
一至二年	2,808.00	280.80	10.00%
二至三年	-	-	20.00%
三至以上	748,818.26	701,207.59	93.64%
	<u>1,618,520.04</u>	<u>744,833.08</u>	<u>46.02%</u>

	2017 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
	金额	金额	
一年以内	781,852.60	39,092.63	5.00%
一至二年	-	-	10.00%
二至三年	128,292.00	25,658.40	20.00%
三至以上	1,209,235.91	941,726.25	77.88%
	<u>2,119,380.51</u>	<u>1,006,477.28</u>	<u>47.49%</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
子公司(a)	37,821,381,759.82	275,489,300.00	275,489,300.00
合营企业(b)	-	192,236.73	413,701.28
	<u>37,821,381,759.82</u>	<u>275,681,536.73</u>	<u>275,903,001.28</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动		2019 年 12 月 31 日	本年宣告分派的 现金股利
		本年增加	本年减少		
武汉新都会装饰工程有限公司	2,750,000.00	-	-	2,750,000.00	-
武汉中商超市连锁有限公司	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	-
黄冈中商百货有限公司	32,890,000.00	-	-	32,890,000.00	-
武汉中商集团有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	37,128,011.28
武汉中商徐东平价广场有限公司	9,090,000.00	-	-	9,090,000.00	9,030,021.31
武汉中江房地产开发有限公司	11,000,000.00	-	-	11,000,000.00	-
武汉中商鹏程营销管理有限公司	97,759,300.00	-	-	97,759,300.00	55,841,717.62
武汉中南和记实业开发有限公司	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00	-
武汉中商农产品有限责任公司	3,000,000.00	-	(3,000,000.00)	-	1,755,038.13
家居连锁	-	37,548,892,459.82	-	37,548,892,459.82	-
	275,489,300.00	37,548,892,459.82	(3,000,000.00)	37,821,381,759.82	103,754,788.34

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动		2018 年 12 月 31 日	本年宣告分派的 现金股利
		本年增加	本年减少		
武汉新都会装饰工程有限公司	2,750,000.00	-	-	2,750,000.00	-
武汉中商超市连锁有限公司	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	-
黄冈中商百货有限公司	32,890,000.00	-	-	32,890,000.00	-
武汉中商集团有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	17,252,306.79
武汉中商徐东平价广场有限公司	9,090,000.00	-	-	9,090,000.00	6,507,022.35
武汉中江房地产开发有限公司	11,000,000.00	-	-	11,000,000.00	-
武汉中商鹏程品茂管理有限公司	97,759,300.00	-	-	97,759,300.00	29,887,213.44
武汉中南和记实业开发有限公司	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00	-
武汉中商农产品有限责任公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	1,624,327.01
	275,489,300.00	-	-	275,489,300.00	55,270,869.59

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司(续)

	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动		2017 年 12 月 31 日	本年宣告分派的 现金股利
		本年增加	本年减少		
武汉新都会装饰工程有限公司	2,750,000.00	-	-	2,750,000.00	-
武汉中商超市连锁有限公司	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	-
黄冈中商百货有限公司	32,890,000.00	-	-	32,890,000.00	-
武汉中商集团有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-
武汉中商徐东平价广场有限公司	9,090,000.00	-	-	9,090,000.00	7,853,415.95
武汉中江房地产开发有限公司	11,000,000.00	-	-	11,000,000.00	-
武汉中商鹏程营销管理有限公司	97,759,300.00	-	-	97,759,300.00	14,692,023.40
武汉中南和记实业开发有限公司	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00	-
武汉中商农产品有限责任公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	12,797,885.70
	275,489,300.00	-	-	275,489,300.00	35,343,325.05

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(b) 合营企业

	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动			2019 年 12 月 31 日	减值准备期末 余额
		本年新增	本年减少	权益法下确认的 投资损益		
武汉中天慧购电商服务有限公司	192,236.73	-	-	(192,236.73)	-	-
	2017 年 12 月 31 日	本年增减变动			2018 年 12 月 31 日	减值准备期末 余额
		本年新增	本年减少	权益法下确认的 投资损益		
武汉中天慧购电商服务有限公司	413,701.28	-	-	(221,464.55)	192,236.73	-
	2016 年 12 月 31 日	本年增减变动			2017 年 12 月 31 日	减值准备期末 余额
		本年新增	本年减少	权益法下确认的 投资损益		
武汉中天慧购电商服务有限公司	1,560,540.05	-	-	(1,146,838.77)	413,701.28	-

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2019 年度、2018 年度及 2017 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 公司财务报表附注(续)

(3) 营业收入和营业成本

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务收入	370,060,918.57	405,997,552.49	425,464,225.60
	2019 年度	2018 年度	2017 年度
主营业务成本	305,962,328.14	337,931,081.80	358,254,426.15

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2019 年度		2018 年度		2017 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	主营业务收入	主营业务成本
商品板块	348,024,972.24	305,772,704.38	386,400,989.73	337,741,458.04	408,546,129.27	358,064,202.41
租赁板块	22,035,946.33	189,623.76	19,596,562.76	189,623.76	16,918,096.33	190,223.74
	370,060,918.57	305,962,328.14	405,997,552.49	337,931,081.80	425,464,225.60	358,254,426.15

(4) 投资收益

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
子公司分配股利	103,754,788.34	55,270,869.59	35,343,325.05
理财产品投资收益	19,414,572.57	2,666,093.71	10,180,751.51
其他非流动金融资产等在持有期间取得的投资收益	2,770,944.00	—	—
权益法核算的长期股权投资损失	(192,236.73)	(221,464.55)	(1,146,838.77)
可供出售金融资产等在持有期间取得的投资收益	—	2,519,040.00	2,015,232.00
	125,748,068.18	60,234,538.75	46,392,469.79

本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(5) 资产处置收益

因武汉市武昌区紫金片旧城改造的需要，武汉市武昌区房屋征收管理办公室征收公司位于武汉市武昌区中山路 341 号的自有产权资产，根据双方签订的《房屋征收补偿协议》，2017 年度公司已收到全部补偿款，并办理了房屋产权及物业移交手续，公司按扣除账面价值和相关税费后的金额确认资产处置收益。

(6) 重分类

比较期间财务报表的部分项目已按本财务报表的披露方式进行了重分类。

居然之家新零售集团股份有限公司

2019 年度、2018 年度及 2017 年度财务报表补充资料 (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

	2019 年度	2018 年度	2017 年度
处置非流动资产利得损失， 包括已计提资产减值准备的冲销部分	(6,231,884.72)	(3,590,507.35)	(9,942,634.08)
处置设计家网络部分股权并重新计量剩余股权 产生的投资收益	773,737,484.22	-	-
计入当期损益的政府补助(与本集团正常业务 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)	8,252,531.21	9,346,319.18	3,765,199.73
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	(753,780.95)	(5,912,150.86)	(14,609,132.72)
理财产品投资收益	23,396,683.09	54,469,030.11	-
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/(损失)(i)	16,193,162.97	139,643,552.96	(10,637,800.78)
其他公允价值变动收益	1,848,200.00	-	-
因收购产生的负商誉	330,135,121.35	-	-
其他营业外收支净额	(2,799,555.93)	(24,683,264.15)	(3,844,911.26)
	1,143,777,961.24	169,272,979.89	(35,269,279.11)
减：所得税影响数	(110,024,529.00)	(58,913,908.81)	(7,150,145.27)
减：归属于少数股东的非经常性损益	(133,438.25)	(82,346.63)	(143,502.11)
归属于母公司股东的非经常性损益	1,033,619,993.99	110,276,724.45	(42,562,926.49)

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，2019 年度、2018 年度及 2017 年度计入非经常性损益的金额分别为 16,193,162.97 元、139,643,552.96 元及(10,637,800.78)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 0.00 元、7,923,442.00 元及 16,435,825.18 元后的金额。

居然之家新零售集团股份有限公司

2019 年度、2018 年度及 2017 年度财务报表补充资料(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 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		
	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度	2019 年度	2018 年度	2017 年度
归属于公司普通股股东的净利润	25.37%	22.65%	28.17%	0.54	0.36	0.25	0.54	0.36	0.25
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.47%	23.60%	31.48%	0.36	0.34	0.26	0.36	0.34	0.26

居然之家新零售集团股份有限公司





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100000609134343

证照编号: 000000022020010900017



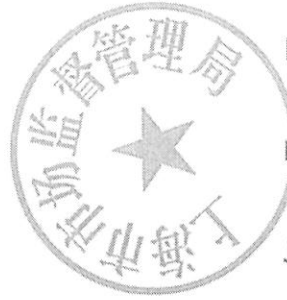
扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记
备案、许可、监
管信息。

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

2020 年 01 月 09 日

此复印件仅用于居然之家新零售集团股份有限公司
2017年、2018年及2019年合并财务报表及审计
报告【普华永道中天特审字(2020)第2515号】后
附之用,其他用途无效。

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

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。

国家市场监督管理总局监制

此复印件仅用于居然之家新零售集团股份有限公司
2017年、2018年及2019年合并财务报表及审计
报告【普华永道中天特审字(2020)第2515号】后
附之用,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

星展银行大厦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: 31000007

注册资本(出资额): 人民币捌仟壹佰柒拾伍万元整

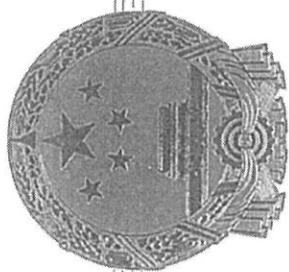
批准设立文号: 财会函(2012)52号

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



此复印件仅用于居然之家新零售集团股份有限公司2017年、2018年及2019年合并财务报表及审计报告【普华永道中天特审字(2020)第2515号】后附之用，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：二〇二〇年六月

证书有效期至：二〇二一年六月

二十七日



	姓名	罗占恩
	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.	



姓名：罗占恩
证书编号：100000090145

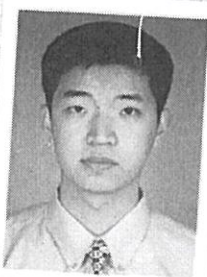
证书编号：100000090145
No. of Certificate

批准注册协会：中国注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：1999 年 9 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d



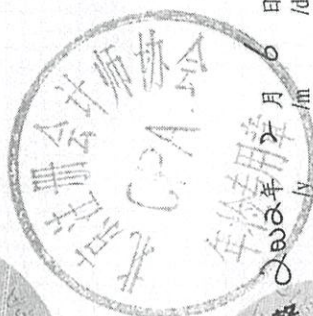
1999 年 9 月 28 日
/y /m /d



姓 名	毕玮多
Full name	
性 别	男
Sex	
出 生 日 期	1976年09月18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	110103760918181
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration



姓名: 毕玮多
证书编号: 110002420028

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