



居然之家新零售集团股份有限公司

2022 年年度报告

2023 年 4 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人汪林朋、主管会计工作负责人朱蝉飞及会计机构负责人（会计主管人员）罗媛声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中涉及公司未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质性承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：拟以 6,510,839,253 股为基数（已扣减公司回购专用账户中的回购股份 18,197,646 股），向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 2.00 元（含税）。本年度不送红股、不进行资本公积转增股本。经上述分配后，剩余未分配利润结转以后年度分配。在本次董事会召开后至实施利润分配的股权登记日前如遇股权激励、业绩承诺补偿回购注销股本变化，公司总股本发生变动的，公司拟按照分配比例不变（即每 10 股派发现金股利人民币 2.00 元（含税））的原则对派发总额进行调整。

家居连锁 2019 年度、2021 年度及 2022 年度经审计的扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润合计为 689,413.58 万元，承诺数合计为 719,569.00 万元，差额为-30,155.42 万元，累计实现业绩承诺金额的比例为 95.81%，业绩承诺人汪林朋、居然控股和慧鑫达建材需按照《盈利预测补偿协议》及其补充协议的约定向公司履行补偿义务。

截至 2022 年 12 月 31 日，家居连锁对应股东权益价值的评估结果为 3,774,630.00 万元，较重大资产重组交易时家居连锁 100% 股权之交易价格

3,565,000.00 万元，并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响后，家居连锁 100%期末未发生减值。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	7
第三节 管理层讨论与分析	12
第四节 公司治理	40
第五节 环境和社会责任	60
第六节 重要事项	64
第七节 股份变动及股东情况	95
第八节 优先股相关情况	101
第九节 债券相关情况	102
第十节 财务报告	103

备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正文及公告原稿。
- 四、其他相关文件。

释义

释义项	指	释义内容
居然之家、(本)公司	指	居然之家新零售集团股份有限公司(曾用名:武汉中商集团股份有限公司)
居然控股、控股股东	指	北京居然之家投资控股集团有限公司
实际控制人	指	汪林朋
慧鑫达建材	指	霍尔果斯慧鑫达建材有限公司
武汉中商集团	指	武汉中商集团有限公司
家居连锁	指	北京居然之家家居连锁有限公司(曾用名:北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司)
瀚云新领	指	杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业(有限合伙)
阿里巴巴	指	阿里巴巴(中国)网络技术有限公司
居然保理	指	天津居然之家商业保理有限公司
居然金控	指	居然之家金融控股有限公司
居然智能	指	北京居然之家智能科技有限公司
海星科技	指	北京洞心数字科技有限公司(曾用名:北京居然海星科技有限公司)
商业物业	指	北京居然之家商业物业有限公司
武汉中江	指	武汉中江房地产开发有限公司
每平每屋·设计家、每平每屋	指	每平每屋设计家(北京)科技有限公司(曾用名:躺平设计家(北京)科技有限公司)
中居和家	指	中居和家(北京)投资基金管理有限公司
联合投资管理中心	指	北京居然之家联合投资管理中心(有限合伙)
山西百绎通	指	山西百绎通商业管理有限公司
中商销品茂、武汉销品茂、销品茂店	指	武汉中商鹏程销品茂管理有限公司
人民币普通股、A股	指	获准在中国境内证券交易所发行上市、以人民币认购和进行交易的普通股股票,每股面值人民币1.00元
董事会	指	本公司董事会
董事	指	本公司董事
监事会	指	本公司监事会
监事	指	本公司监事
《公司章程》	指	《居然之家新零售集团股份有限公司章程》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
《中国企业会计准则》	指	中华人民共和国财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南,解释及其他相关规定
报告期、本报告期	指	2022年度
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	居然之家	股票代码	000785
变更前的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	居然之家新零售集团股份有限公司		
公司的中文简称	居然之家		
公司的外文名称（如有）	Easyhome New Retail Group Corporation Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	Easyhome		
公司的法定代表人	汪林朋		
注册地址	湖北省武汉市武昌区中南路 9 号		
注册地址的邮政编码	430071		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	北京市东城区东直门南大街甲 3 号		
办公地址的邮政编码	100007		
公司网址	www.juran.com.cn		
电子信箱	ir@juran.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	高娅绮	刘蓉、郝媛媛
联系地址	北京市东城区东直门南大街甲 3 号	武汉市武昌区中南路 9 号、北京市东城区东直门南大街甲 3 号
电话	010-84098738	027-87362507、010-84098738
传真	027-87307723	027-87307723
电子信箱	ir@juran.com.cn	ir@juran.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（www.szse.cn）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
公司年度报告备置地点	北京市东城区东直门南大街甲 3 号居然大厦

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91420100177691433G
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2019 年，公司完成发行股份购买家居连锁 100% 股权，主营业务发生了重大变化，除原有现代百货、购物中心以及超市业态的零售业务外，公司主营业务新增了家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务等泛家居业务。

历次控股股东的变更情况（如有）

1、2007年3月27日,国务院国有资产监督管理委员会下发的《关于武汉武商集团股份有限公司、武汉中商集团股份有限公司、武汉中百集团股份有限公司国有股权变动有关问题的批复》(以下简称"批复"),批复同意武汉国有资产经营公司以所持有的武汉中百集团股份有限公司 33,864,366 股国家股(含代其他股东垫付的股改对价 5,251,835 股)、武汉武商集团股份有限公司 87,405,945 股国家股、武汉中商集团股份有限公司 115,083,119 股国家股(含代其他股东垫付的股改对价 1,902,160 股)作为出资,联合武汉经济发展投资(集团)有限公司以现金出资,共同发起设立武汉商联(集团)股份有限公司(以下简称"武汉商联(集团)").2007年9月19日,经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司确认,武汉国有资产经营公司将其持有的本公司 114,634,160 股股份过户到武汉商联(集团)名下。经上述变动后,武汉商联(集团)合计持有本公司 115,083,119 股股份(含尚未收回的代其他股东垫付的股改对价股份),占公司总股本的 45.81%,公司的控股股东变更为武汉商联(集团)。

2、2019年11月28日,公司收到中国证券监督管理委员会下发《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),核准公司向汪林朋、居然控股等 22 名交易对方发行 5,768,608,403 股股份。2019年12月19日(本次新增股份上市日的前一交易日),本公司 2,569,147,817 股股份登记至居然控股名下。经上述变动后,居然控股所持股份占公司总股本的 42.68%,公司的控股股东变更为居然控股。2020年10月10日,公司收到中国证监会出具的《关于核准居然之家新零售集团股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2020]2408号),核准公司向不超过 35 名特定对象非公开发行不超过 66,000 万股新股。2020年12月1日公司披露《非公开发行股票发行情况报告书暨上市公告书》,非公开发行的 509,206,798 股股票于 2020年12月2日在深圳证券交易所上市,本次非公开发行股份上市后公司总股本由 6,019,830,101 股增加至 6,529,036,899 股,导致公司控股股东居然控股持股比例由非公开发行前 42.68%被动稀释至 39.35%。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	中国上海市黄浦区湖滨路 202 号领展企业广场 2 座普华永道中心 11 楼
签字会计师姓名	赵建荣、胡洋

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
华泰联合证券有限责任公司	北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层	王骋道、樊灿宇、崔力	2019 年 11 月 28 日至 2022 年 12 月 31 日
天风证券股份有限公司	湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼	樊启昶、胡钰	2019 年 11 月 28 日至 2022 年 12 月 31 日
中信建投证券股份有限公司	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼	贺星强、潘庆明	2019 年 11 月 28 日至 2022 年 12 月 31 日
中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号中信证券大厦	洪涛、刘日、周江	2019 年 11 月 28 日至 2022 年 12 月 31 日

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	2022 年	2021 年		本年比上年增减 调整后	2020 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	12,980,579,114.40	13,071,038,722.80	13,071,038,722.80	-0.69%	9,021,862,071.20	9,021,862,071.20
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,648,336,778.10	2,325,042,862.20	2,303,316,502.02	-28.44%	1,356,816,474.89	1,356,584,798.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,696,640,638.80	2,229,169,775.91	2,229,169,775.91	-23.89%	1,268,620,833.31	1,268,620,833.31
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,794,959,469.77	5,700,890,811.58	5,700,664,026.22	-33.43%	2,050,707,496.59	2,050,791,908.82
基本每股收益（元/股）	0.25	0.36	0.35	-28.57%	0.22	0.22
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.36	0.35	-28.57%	0.22	0.22
加权平均净资产收益率	8.52%	12.43%	12.31%	-3.79%	8.41%	8.41%
	2022 年末	2021 年末		本年末比上年末增减 调整后	2020 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	53,388,274,375.88	56,210,380,877.13	56,231,687,211.89	-5.06%	39,830,136,184.08	39,888,664,977.05
归属于上市公司股东的净资产（元）	19,771,212,950.23	19,197,975,095.40	19,219,279,821.32	2.87%	19,908,803,889.37	19,890,780,913.90

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,105,488,063.94	3,177,182,675.80	3,145,944,496.84	3,551,963,877.82
归属于上市公司股东的净利润	504,715,450.41	545,452,284.88	484,333,351.54	113,835,691.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	572,219,755.57	519,285,749.16	535,924,764.75	69,210,369.32
经营活动产生的现金流量净额	1,440,136,813.88	356,953,209.57	1,773,864,592.37	224,004,853.95

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,275,631.18	223,304.35	-34,907,194.75	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	34,515,810.70	40,009,927.92	82,608,580.06	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,058,919.20	2,814,805.12	3,368,803.07	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-9,591,675.14	-19,428,516.83	4,204,831.97	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-73,347,740.09	142,195,105.60	138,610,980.74	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,713,680.32	6,520,594.85	-29,284,297.38	
其他公允价值变动损益	-6,821,379.60	-14,784,489.05	11,174,184.03	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	4,583,065.95	25,792,924.46	24,541,044.78	
重组资产评估增值摊销	-49,393,075.92	-51,864,774.02	-56,627,464.99	
处置长期股权投资产生的投资收益	11,631,858.71	18,940,669.67		
减：所得税影响额	-20,853,772.07	38,840,516.88	34,871,158.89	
少数股东权益影响额（税后）	-12,217,271.92	37,432,309.08	20,854,343.31	
合计	-48,303,860.70	74,146,726.11	87,963,965.33	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中零售相关业的披露要求

1、公司所处行业特点

公司所处的泛家居行业具有“大行业”“小企业”的特点。据弗若斯特沙利文数据显示，2022 年我国家居装饰及家具行业销售额达 4.3 万亿元，行业市场规模庞大。虽然行业内目前已经形成了部分具有一定规模的家居连锁零售和家装服务品牌企业，但总体而言这类企业市场占比较小。据商务部流通业发展司、中国建筑材料流通协会共同发布的信息显示，2022 年全年规模以上建材家居卖场累计销售额达到 11,610.76 亿元，家居连锁零售行业集中度仍有极大的提升空间。

泛家居行业流通渠道呈现多元化特点，主要分为集合式家居建材市场、大卖场、家装公司、设计师渠道、电商平台、工厂专卖店、家居建材超市七种业态，各渠道业态市场激烈竞争，有待进一步完成业态整合及数字化转型。

泛家居行业产品非标准化程度高，个性化需求强烈。消费者在挑选和购买产品的过程中往往更加看重产品风格、整体购物体验 and 商家售后服务质量，由此推动行业形成产品重个性、消费重体验、售后重服务等诸多特性。因此，只有实现数字化转型并为消费者提供优质的服务、满足消费者多样需求的企业，才能在“同质化”、“低附加值”的竞争中脱颖而出。

2、行业发展影响因素分析

泛家居行业产业链较长，发展受社会经济水平、家居行业政策、房地产业、数字化程度等因素的影响。

社会经济方面，在 2022 年面对百年变局的复杂局面下，整体经济情况依旧呈现出良好的韧性。据国家统计局初步核算，2022 年全国 GDP 总量 121.02 万亿元，按不变价格计算，比上年增长 3%；全国居民人均可支配收入为 36,883 元，同比名义增长 5.0%，扣除价格因素实际增长 2.9%。社会经济的平稳增长为泛家居行业提供了良好的消费环境，同时也促进了城镇化的发展。截至 2022 年末我国城镇化率达到 65.22%，同比 2021 年上升 0.50 个百分点，我国城镇化率持续保持上升趋势，且相比发达国家，我国城镇化率仍有较大上升空间。城镇化率的不断提高将带动大量人口迁移，进而带来大量的新增住房、住房装修与家具置办等需求，从而推动家居家装市场稳健发展。同时，伴随着城镇化发展，城镇老旧小区改造、旧房翻新、租房简装、存量房格局优化、旧家具置换等新的消费需求逐步释放，城市更新将成为大部分城市拉动经济增长的着力点，为公司快速拓展家装业务、拓宽家居消费流量入口增添助力。

家居行业政策方面，2022 年国家高度重视家居产业的高质量发展。工业和信息化部等四部委联合印发《关于推进家居产业高质量发展的行动方案》，这是首个针对家居行业的国家级政策指导文件，方案提出了“增加健康智能绿色产品供给”、“培育智能家居生态”、“加快数字化绿色化转型”、“推动绿色智能家居产品下乡”等任务，并提出到 2025 年，“建立 500 家智能家居体验中心”的目标要求，形成供给创造需求，需求牵引供给的高质量高水平良性循环。上述政策使泛家居行业迎来了重大利好，与公司“智能化”商业发展规划高度契合，为公司加快智能家居赛道布局、完善 S2B2C 数字化产业服务平台建设、打造“智能家居体验中心”、“家居生态品牌”带来实质助力。此外，2022 年国务院正式印发《“十四五”推进农业农村现代化规划》、《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》，商务部等 13 部门联合下发《关于促进绿色智能家电消费若干措施的通知》，提出了“促进家庭装修消费，增加智能家电消费，推动数字家庭发展”、“推动农村家电、家具、家装消费升级”、“开展全国家电‘以旧换新活动’”、“鼓励家电生产和流通企业开发适应农村市场特点和老年人消费需求的绿色智能家电产品”、“实施家具家装下乡补贴”等促消费政策及举措。上述文件的推行有利于促进家居家装消费，尤其是促进县域农村市场消费需求提升，为公司加速渠道下沉营造了良好的政策和消费环境。

房地产业的发展也将对公司的经营有所影响。2022 年房地产业利好政策频繁出台，从年初国务院发布的《政府工作报告》中提出“坚持租购并举，更好满足购房者合理住房需求”，强调了房地产业的良性循环和健康发展，到年末陆续出台地产宽松政策，均为房地产业提供了良好的政策环境。且从 2022 年第四季度起，政策力度有显著加大，一方面从供给处入手，针对信贷、债券、股权三个房产融资渠道释出政策支持民营企业拓展融资；另一方面从需求侧下调个人公积金贷款利率，修复消费者购房信心。在房地产利好政策下，公司作为行业的下游也有所受益。

最后从数字化角度看，目前人类已经迎来以数字化、智能化为主的第四次科技革命，这将重塑泛家居行业的商业和生产经营模式。传统模式下，企业主要运营线下卖场，通过级差地租和商品差价形成经营优势。而数字化时代下，企业发展模式将会是线上线下相结合的 S2B2C 数字化产业互联网平台模式。企业线上解决流量，线下解决体验与交付，形成家居消费的完整闭环，与此同时将设计、施工、材料和家具销售、物流配送、到家服务等自营线性服务做精做透，树立行业标准，建立行业护城河，最终以平台服务为核心连接产业上下游，共同服务好消费者，产生赋能和协同价值。

3、公司所处行业地位

居然之家是国内市场中少数搭建了全国线下零售网络的大型、综合和创新型家居零售商，是全国工商联家具装饰业商会执行会长单位，连续 18 年荣膺“北京十大商业品牌”。作为中国泛家居行业头部企业，公司在服务口碑、品牌、规模、商业模式及数字化转型等多个方面具有领先的竞争优势。公司领先行业提出“先行赔付”等服务理念，形成广受行业上下游认可的品牌影响力。公司采用“轻资产”连锁发展模式快速拓展全国市场，坪效等经营指标业内表现突出。公司从 2012 年开始率先在家居行业内开展数字化转型，2021 年 6 月推出数字化家装家居产业服务平台“洞窝”，通过数字化赋能实现上下游生态协同。公司率先实现泛家居产业链中设计施工、建材家居销售、物流配送、到家服务等线性服务环节的核心布局，为消费者提供更优质的全方位服务体验。此外，公司努力探索“大家居”与“大消费”的融合，在长春、武汉等城市开设“中商·世界里”购物中心，现代百货、购物中心以及超市业态零售业务在湖北省等区域具有较高的知名度。

二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中零售相关业的披露要求

（一）报告期内公司主要业务情况

公司一方面以“居然之家”为品牌开展连锁卖场经营管理，通过直营和加盟模式进行卖场连锁扩张，并以“洞窝”为核心打造数字化家居产业服务平台，围绕产业服务平台积极拓展设计、装饰、智能家居、物流配送、到家服务等线性服务。另一方面，公司主要以“中商·世界里”为品牌经营购物中心等生活业态，促进大家居和大消费融合，打造实体店第二增长曲线。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司在国内 29 个省区市经营了 428 个家居卖场，包含 91 个直营卖场及 337 个加盟卖场，在湖北省武汉、荆州、黄石、黄冈、十堰、咸宁、孝感、荆门等主要城市的核心商圈经营 6 家现代百货店、2 家购物中心、142 家各类超市。

其中，直营模式是指通过自有或租赁物业自主运营卖场，直接承担店面选址、物业建设或租赁、卖场装修、招商引资、商户管理、营销活动管理等一系列工作的自主运营管理模式。根据物业权属，直营模式下卖场可划分为自有物业及租赁物业两种。公司直营模式以租赁物业卖场为主，截至 2022 年 12 月 31 日，公司的 91 家直营卖场中，17 家为自有物业，74 家为租赁物业。公司直营模式卖场多位于直辖市、省会级城市等较发达城市。直营模式下，公司的收入来源是向商户收取的租金、物业管理费、按商户销售额的一定比例收取的各项管理费用以及使用数字化管理系统收取的系统使用费和销售佣金等平台服务收入。

加盟模式是指公司与加盟方签订加盟协议，授权加盟方使用“居然之家”的商标与商号等资源开展经营的商业模式。加盟模式下，公司负责提供数字化 SaaS 系统、资金清分等系统协助加盟方进行日常运营及资金清算，并可按加盟方需求派驻总经理等人员进行进一步管理；加盟方主要负责提供用于经营的物业并与商铺租户签署招商合同。公司加盟模式收入主要来自收取加盟方的招商运营费、按加盟门店年度营业收入的一定比例收取权益金及使用数字化管理系统收取的系统使用费和销售佣金等平台服务收入。

（二）报告期内公司主营业务发展情况

2022 年，面对复杂多变、市场信心减弱的社会环境，公司经历了极具挑战、不平凡的一年，但公司经营班子在董事会的领导下迎难而上，坚决深入贯彻“巩固家居主业，成为数字化时代家装家居行业产业服务平台”的企业发展战略，2022 年公司实现营业收入 129.81 亿元，同比减少 0.69%；实现净利润 17.21 亿元，同比下降 27.64%。

报告期内，公司业绩下滑的主要原因包括以下几点：一是受到宏观经济波动影响，根据国家统计局的相关数据显示：2022 年全年社会消费品零售总额同比下降 0.2%，其中家具类同比下降 7.5%，建筑及装潢材料类同比下降 6.2%，消费者购

买力和消费意愿下降。二是受外部特定因素影响，影响主要体现在五个方面：（1）报告期内，全国直营门店因外部特定因素平均停业 31 天，对直营卖场内商户减免租金、物业管理费等；（2）门店长时间暂停营业影响了商户的盈利能力和持续经营能力；（3）因关门停业的影响，客流有所下降，导致卖场商品交易情况不及预期，从而影响市场管理费和广告促销费；（4）因外部特定因素导致加盟店签约和数量较上年同期的计划有所减少使得加盟费收入下降，同时，潜在的加盟方也因为外部特定因素降低了加盟意愿，门店加盟拓展速度有所受限；（5）因加盟店减免商户租金和出租率下降导致向加盟店收取的权益金减少。三是家居家装行业是重体验重交付的行业，需要在线下实现体验和交付才能完成最终消费。外部特定因素限制了消费者的出行及部分地区物流中止，多个地区甚至暂停了建材装修及搬家等业务，上述因素均显著影响了体验和交付环节，消费者消费周期被延长，进一步抑制了消费需求。

尽管面对不利的经营环境，公司依托经营管理全面数字化的重要战略，迎难而上、积极调整经营策略，督促线下门店以数字化工具为抓手，上线“洞窝”、同城站进行线上营销，其中上线“洞窝”的门店，在停业期间销售额（GMV）仍达到平时线下开业时的 30%-35%，取得了极为不易的经营成果。公司通过把握机遇，加速数字化转型，积极建设数字化产业服务平台“洞窝”、物流交付地网“洞车”等未来核心发展战略业务，整体数字化转型已开花结果，取得阶段性突破及进展，未来数字化发展的宏伟蓝图逐渐展现。

1、以销售为核心，脚踏实地巩固家居主业

2022 年，公司贯彻落实“以抢销售为核心带动招商和收费，以流量运营为核心抢销售，以唤醒会员和种草为核心建立私域流量平台”、“脚踏实地进行提质增效”、“巩固家居主业”等经营思路，取得了较好的经营效果。全年公司完成销售额（GMV）1,053.2 亿元，同比增长 1.24%，销售增长主要源于智能家居服务平台。

（1）打造数字化营销闭环，提升流量运营能力

2022 年，公司成功构建从锁定目标客户、挖掘营销资源到流量获取、客资分发、转化和流量裂变、再循环的数字化营销闭环。基于内部数字化营销全链路实时管理工具的上线运营，公司实现了高于行业均值的留资有效率、转化率等流量运营关键指标。同时，公司加大推进与腾讯、字节、百度等公域流量平台的战略合作，提升整体推广获客效率和资源竞争力。在流量运营方面，2022 年公司同城站业务覆盖 137 座城市，实现日均访客 22.9 万人，同比增加 19%；线上获客 167 万人，同比增加 120%；商品成交 75.7 亿元，完成目标率 116%；企业微信私域获客 297.9 万人，目标完成率 115%；全集团 430 位总经理在各大公域平台发布短视频 9.6 万条，积累粉丝 952.8 万，开展直播 4 万场，直播获客 49.1 万人。

（2）全力落实联合营销，推进营销 IP 落地

2022 年，公司联合 75 家品牌成立了家居数字化营销联盟，围绕“居然之家提供流量、厂商提供内容、流量与内容相结合”为核心开展增量分成式联合营销活动。全年共走访工厂 53 家，争取工厂专属爆品 514 款，与 66 个品牌工厂开展了 152 场超级品牌日全国联合营销活动和 52 场区域落地活动，参加活动的品牌实现销售同比增长 12%。同时，公司还积极开展其他各种营销 IP 活动，其中“家具家电以旧换新”和“茅台酒瓶回家行”活动上线分店 186 家，在解决消费者痛点的同时有效拓宽消费流量入口；“居家保”保险自 9 月上线以来形成订单超 20 万笔，在实现“先行赔付”再升级的同时有效降低了商户售后服务成本；“居然会”会员系统共上线 215 家分店，累计注册 176.8 万人，实现会员销售（GMV）超 130 亿元。

（3）稳步进行连锁扩张，实现提质增效

2022 年公司共签约 24 家门店，开业 21 家门店，截至 2022 年底，公司在营门店 428 家。公司主要以轻资产连锁加盟的方式，在持续巩固华北等核心区域的同时积极发力西南、华东、华南等地区。公司加速渠道下沉，加大三线及以下城市的下沉力度，新开门店中 14 家位于三线及以下的城市。2022 年，公司加强对连锁门店的管控，严格比照直营店对加盟店实施管理，促进了加盟店的提质增效。

2、数字化转型开花结果，S2B2C 产业服务平台渐成雏形

2022 年，公司打造的数字化产业服务平台“洞窝”逆势发展，在全面完成既定经营目标的基础上，展现了产业数字化平台的强大力量，打造了营销全链路、会员全周期的核心能力。同时通过卖场数字化经营系统、直播招商开放平台、“洞见”系列 IP 等核心产品的商业化运营，对产业全链路做到了全方位赋能。截至 2022 年底，“洞窝”累计实现平台交易 357 亿元，累计注册用户达到 1,294 万人，上线 342 个卖场，5.1 万个商户以及 114 万件去重商品，其中外部的卖场及商户在平台上的占比均超过 35%。

“洞窝”的快速发展意义非凡，一方面重塑公司未来的商业模式，另一方面也标志着公司正快速从传统家居卖场转变为数字化产业服务平台。具体而言，“洞窝”为众多消费者客户重构了在线咨询、到店体验、离店决策、付款交易和售后服务的全链路家居消费闭环，在提升用户体验的同时充分沉淀海量数据资产；“洞窝”借用数字化的力量，打破了传统商业模式的时空限制，在门店停业期间依旧能够全方位对商户进行赋能并促进交易，实现聚客开单，成功稳定商户信心及公司经营基本盘；“洞窝”打造了公司的底层数字化商业基础设施，为链接“物流交付平台”和“到家服务平台”提供了坚实的基础，有利于公司打造“天网”“地网”合一的家居零售新模式；“洞窝”外部卖场及商户占比均在 35%以上，表明“洞窝”在服务公司自身的同时，在家居行业的整体影响力持续提升，逐渐具备了对外输出的数字化能力，逐渐显现出开放共赢的产业数字化平台的强大生命力。

3、自营业务步入正轨，持续拓展线性服务能力，实现消费者家居全生命周期布局

为了更好地成为家居行业的数字化产业服务平台，公司围绕内容平台打造了“中心仓+前置仓+到家服务”的物流交付网，并持续拓展线性服务能力。

(1) 打造“中心仓+前置仓+到家服务”的物流交付“地网”

2022 年，智慧物流平台“洞车”加快推进天津物流园中心仓的数字化平台建设。其中在招商层面，“免费仓储，按销售额提成”的物流新模式受到了广大厂商的认可，“洞车”全年累计签约合作品牌达 150 余个，入园品牌近 120 个，整体招商率超 85%，存货近 70 万件。运营层面，“洞车”逐步形成中心仓物流作业能力，在收入端实现了与入园商户销售系统的互联互通，在配送端初步实现智能合单及配载，全年实现送配货业务 6.28 万笔，收发货及时率、库存准确率、送装及时率等核心指标表现均符合预期。除中心仓外，依托现有门店建设的前置仓工作也在稳步推进，为“家具家电以旧换新”“茅台酒瓶回家行”等营销 IP 活动的有序开展提供了场地和物流服务保障。

2022 年，到家服务平台“洞心”成功搭建家政产业服务平台，打通家居服务“最后一米”的难点堵点，开创家居循环消费新的流量来源。“洞心”围绕到家服务搭建产品供应链体系，建立 4 个大类 24 个中类产品，服务范围覆盖北京 16 大区，在北京形成基本的到家服务能力。截至年末，平台累计注册劳动者 15,000 余人，接单 5,175 笔，其中预约率、准时上门率、按时完工率、综合服务满意度等核心运营数据表现较佳。此外，“洞心”通过与“居家保”家居服务保险有机联动，为 273 万用户建立电子服务档案，为日后服务承接转化打下稳定根基。

(2) 持续拓展线性服务能力，实现消费者家居全生命周期布局

a. 智能家居服务平台

2022 年，公司的智能家居服务平台居然智能实现销售 27.9 亿元，同比增长 56%，年内新开门店 55 家，完成年初目标的 137.5%，轻资产连锁拓展模式稳步推进。2022 年，居然智能与苹果、华为等智能手机品牌，特斯拉、比亚迪等智能汽车品牌，海尔、美的等智能家电品牌陆续成为战略合作伙伴，为打造“跨品牌、跨业态、跨终端”的通用智能家居 SaaS 系统的战略业务奠定良好基础。

b. 每平每屋·设计家

每平每屋·设计家专注为设计师和家装公司提供从设计、施工图、报价预算到施工管理的 SaaS 服务。截至 2022 年末，每平每屋·设计家拥有国内设计师 157 万人，境外用户 1,084 万人，国内商品模型库 671 万件，海外商品模型库 305 万件，案例库达 989 万件，已形成丰富的数据资产。目前每平每屋·设计家的业务和 SaaS 解决方案已经在多个客户场景得到验证，集中精力突破硬装服务的 SaaS 能力，已经具备商业化的条件和成熟度。

c. 智能家装服务平台

2022 年，公司的智能家装服务平台实现销售 5.18 亿元，受外部环境影响同比有所下滑。平台定位于为中高端消费者提供个性化装饰，通过构建和开放家庭装修全链路服务管理能力，向家装产业链的设计师、施工队、材料商和服务商赋能，共同为家装顾客提供优质产品和服务，持续推进 S2B2C 商业模式。2022 年，居然装饰积极开展了“幸福置家”活动，大力拓展存量房改善性装饰需求市场，并逐步建立以解决消费者痛点为核心的“装修零增项”和“管家式服务”。同时，居然装饰注重提升营销效率和管理效率，并结合城市更新、人口老龄化、家居智能化等发展趋势，积极推广整装业务，未来将打造成为公司重要流量入口。

4. 逐步实现大家居与大消费融合，打造实体店第二增长曲线

2022 年，公司加快购物中心升级发展，以长春·世界里为代表的购物中心经营远超预期。长春·世界里贯彻落实“以智能为引领”、“推进家居主业和生活业态深度融合”、“以洞窝为载体，推进门店运营管理数字化”等发展战略，在探索购物中心数字化转型的同时提升精细化运营水平。2022 年，长春·世界里实现销售（GMV）3.8 亿元，招商率达 95%，日客流量高峰达到 4.2 万人，且客流呈现稳定增长态势，逐步发展成为长春高新区家庭休闲、亲子娱乐、年轻客群购物及社交体验的首选地。同时，光谷·世界里、中商销品茂也依托“智能化”和“数字化”逐步升级转型为智慧生活体验中心，促进公司第二增长曲线的健康发展。

（三）报告期内门店经营情况

1、报告期末门店的经营情况

（1）报告期末已开业门店分布情况

①直营家居卖场分布

经营模式	地区	期末卖场	
		商场数量	经营面积（m ² ）
自有	东北	5	382,489.13
自有	华北	5	378,359.06
自有	华东	1	54,308.98
自有	华南	3	168,026.52
自有	华中	2	70,460.74
自有	西北	1	58,066.22
合计		17	1,111,710.65

经营模式	地区	期末卖场	
		商场数量	经营面积（m ² ）
租赁	东北	7	335,086.06
租赁	华北	29	1,302,556.97
租赁	华东	8	418,174.51
租赁	华南	1	53,919.39
租赁	华中	15	785,462.21
租赁	西北	5	241,472.94
租赁	西南	9	369,885.24
合计		74	3,506,557.32

②加盟家居卖场分布

经营模式	地区	期末卖场	
		商场数量	经营面积（m ² ）
委托管理加盟	东北	16	457,494.93
委托管理加盟	华北	31	825,128.38
委托管理加盟	华东	33	1,188,563.82
委托管理加盟	华南	17	663,062.97
委托管理加盟	华中	19	585,378.58
委托管理加盟	西北	22	626,282.35
委托管理加盟	西南	33	1,001,266.74
合计		171	5,347,177.77

经营模式	地区	期末卖场	
		商场数量	经营面积（m ² ）

特许加盟	东北	18	340,444.29
特许加盟	华北	23	650,501.94
特许加盟	华东	17	540,453.03
特许加盟	华南	26	502,459.65
特许加盟	华中	32	830,719.89
特许加盟	西北	27	623,694.87
特许加盟	西南	23	437,166.45
合计		166	3,925,440.12

③百货、购物中心以及超市门店分布

地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积 (m ²)	门店数量	租赁面积 (m ²)
湖北省	百货	3	144,000	3	67,000
	超市	4	49,200	138	173,900
	购物中心	1	161,000	1	121,100

说明：2022 年除新开、关停门店外，部分存量超市门店根据经营需要调减了经营面积。

百货业态门店分布情况：

门店名称	地址	建筑面积 (m ²)	开业时间	物业权属	租赁期限
中商集团中商广场店	武汉市武昌区	75,000	1985/1/1	自有	--
中商集团沙市店	湖北省荆州市	35,100	1996/11/28	自有	--
中商集团荆门店	湖北省荆门市	19,000	2001/10/1	租赁	期满续租至 2027 年 9 月
中商集团十堰店	湖北省十堰市	11,300	2003/12/31	租赁	20 年
中商集团咸宁店	湖北省咸宁市	37,600	2014/4/28	自有 33,500 m ² 租赁 4,100 m ²	20 年
中商集团黄石店	湖北省黄石市	33,000	2014/9/25	租赁	20 年

超市业态门店细分情况：

地区	经营业态	门店类型	门店数量	自有物业门店		租赁物业门店	
				门店数量	建筑面积/经营面积 (m ²)	门店数量	租赁面积 (m ²)
湖北省	超市	综合超市	29	4	49,200	25	143,700
		校园超市	49	—	—	49	19,300
		微超（特业店）	49	—	—	49	7,500
		加盟店	15	—	—	15	3,400

购物中心业态门店分布情况：

门店名称	地址	建筑面积 (m ²)	开业时间	物业权属	租赁期限
武汉销品茂	武汉市武昌区	161,000	2005/8/28	自有（公司持股 51%）	--
中商世界里光谷店	武汉市洪山区	121,100	2022/12/17	租赁	20 年

(2) 家居卖场收入前十大门店信息

序号	门店名称	地址	开业时间	经营面积 (m ²)	经营业态	经营模式	物业权属
1	北京北四环店	北京市朝阳区北四环东路 65 号	1999/3/1	106,152.12	家居卖场	直营	租赁
2	北京十里河店	北京市朝阳区大羊坊路 106 号	2003/8/7	111,971.49	家居卖场	直营	租赁

3	北京金源店	北京市海淀区远大路 1 号	2004/10/1	65,809.1	家居卖场	直营	租赁
4	太原春天店	山西省太原市小店区长治路 185 号 (家居馆) / 太原市小店区长风街 579 号 (建材馆)	2005/10/1	82,684.88	家居卖场	直营	自有
5	太原河西店	山西省太原市万柏林区迎泽西大街 332 号居然之家太原河西店	2011/5/15	1,352,56.45	家居卖场	直营	自有
6	重庆金源店	重庆市江北区北滨路 368 号金源时代购物广场	2006/10/21	63,025.43	家居卖场	直营	租赁
7	北京市玉泉营店	北京市丰台区南三环西路 58 号	2003/10/1	29,069.24	家居卖场	直营	租赁
8	青岛市北店	山东省青岛市市北区合肥路街道黑龙江南路 213 号居然之家	2016/7/16	97,888.9	家居卖场	直营	租赁
9	武汉武昌店	湖北省武汉市武昌区水果湖街道东湖春树里居然之家	2009/6/28	59,761.92	家居卖场	直营	租赁
10	郑州商都店	郑州市金水区商都路 6 号	2009/5/1	60,830.61	家居卖场	直营	租赁

2、报告期内门店的变化情况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司直营家居卖场为 95 家。2022 年，直营家居卖场新增 2 家，关闭 3 家，直营转加盟家居卖场 4 家，加盟转直营家居卖场 1 家，即截至 2022 年 12 月 31 日，公司直营家居卖场 91 家。

截至 2021 年 12 月 31 日，公司加盟店为 326 家。2022 年，加盟家居卖场增加 19 家，关闭 11 家，加盟转直营家居卖场 1 家，直营转为加盟家居卖场 4 家，即截至 2022 年 12 月 31 日，公司加盟家居卖场为 337 家。

(1) 报告期内新增门店

① 直营家居卖场新增情况

序号	名称	开业日期	门店性质	经营面积 (m ²)	详细地址
1	昆明呈贡店	2022/5/1	租赁	22,623.00	昆明市彩云南路与中央大道交叉口东南侧
2	北五环店	2022/6/6	租赁	--	北京市朝阳区来广营西路 55 号

注：北五环店为原软装灯饰城，现独立经营，不再代管。

② 加盟家居卖场新增情况

序号	分店名称	开业时间	经营模式	经营面积 (m ²)	合同期限	详细地址
1	玉田店	2022/1/1	委托管理加盟店	8,186.00	15 年	河北省唐山市玉田县玉田镇伯雍东街
2	宁晋店	2022/1/1	特许加盟店	22,652.95	15 年	河北省邢台市宁晋县天宝东街 22 号 东亚家居广场
3	贵阳太升店	2022/2/26	委托管理加盟店	43,648.50	20 年	贵州省贵阳市南明区云关乡太升国际
4	漳州龙文店	2022/3/11	委托管理加盟店	14,247.10	10 年	福建省漳州市龙文区步文街道明发商业广场
5	遵义世贸城店	2022/3/12	委托管理加盟店	26,340.80	20 年	贵州省遵义市汇川区大连路街道昆明路 4 号唯一国际
6	吉安新干店	2022/3/19	委托管理加盟店	16,594.52	7 年	江西省吉安市新干县青原区青原大道 以北与水运二路交界处以西
7	昭通店	2022/5/21	委托管理加盟店	23,482.00	10 年	云南省昭通市昭阳区昭通大道 1 号
8	宜昌金东店	2022/6/26	特许加盟店	75,000.00	15 年	湖北省中国 (湖北) 自贸区宜昌片区 港窑路 47 号
9	广州白云石槎店	2022/7/2	特许加盟店	18,000.00	20 年	广东省广州市白云区石槎路 399 号
10	锡林浩特腾图店	2022/7/9	委托管理加盟店	19,705.86	20 年	锡林浩特市左岸香槟小镇
11	翼城唐尧店	2022/8/1	委托管理加盟店	17,028.82	20 年	山西省临汾市翼城县唐兴镇解放街
12	河池城东店	2022/9/24	委托管理加盟店	30,644.00	15 年	广西壮族自治区河池市金城江区润丰 三路 1 号
13	海口金盛达店	2022/9/25	委托管理加盟店	54,124.97	5 年	海口市秀英区丘海大道延长线 2 公里 金盛达建材市场品牌楼

14	株洲茶陵店	2022/9/27	特许加盟店	20,000.00	15 年	湖南省株洲市茶陵县城关镇东阳街 22 栋
15	防城港店	2022/10/1	委托管理加盟店	24,638.00	15 年	广西壮族自治区防城港市港口区沙潭江企沙大道 2001 号桂海东盟商贸中心家居建材城 103 号楼居然之家馆
16	通辽开鲁店	2022/10/1	委托管理加盟店	9,252.00	15 年	内蒙古自治区通辽市开鲁县开鲁镇新开大街
17	广汉青白江店	2022/11/12	委托管理加盟店	25,601.97	15 年	四川省德阳市广汉市凤凰大道
18	贵州德江店	2022/11/12	委托管理加盟店	17,350.10	20 年	贵州省铜仁市德江县玉水街道伟才路
19	广饶科力达店	2022/12/17	委托管理加盟店	20,800.75	20 年	山东省东营市广饶县广饶街道广通路

③百货、购物中心以及超市门店新增情况

地区	经营业态	门店名称	物业权属	租赁面积 (m ²)	开业或预计开业时间	租赁期限
湖北省	购物中心	中商世界里光谷店	租赁	121,100.00	2022/12/17	20 年
	超市	黄石团城山店、珞瑜路店、光谷政务中心店、江汉油田店、吉利路特斯店、楚能新能源店、武汉城市职业学院店、华科同济医学院店、华师沁园春店、武汉西藏中学店、恩施巴东绿葱坡店等共计开业 28 家门店	租赁	21,600.00	2022 年 1 月至 2022 年 12 月分别开业	1 至 17 年不等

(2) 报告期内关闭门店

①直营卖场终止协议情况

序号	名称	开业日期	详细地址	门店性质	经营面积 (m ²)	合同期限	终止时间
1	银川儿童城	2021/8/1	宁夏回族自治区银川市兴庆区宝湖东路	租赁	16,957.13	15 年	2022/7/1
2	济南北园店	2009/8/22	山东省济南市天桥区北园街道	租赁	31,666.22	18 年	2022/8/28
3	六安金三角店	2012/8/16	六安市经济技术开发区皖西大道 188 号	租赁	44,517.36	20 年	2022/12/31

②加盟卖场终止协议情况

序号	名称	开业日期	详细地址	门店性质	经营面积 (m ²)	合同期限	终止时间
1	咸阳彬州店	2019/8/10	陕西省咸阳市彬州市城关街道居然之家	委托管理加盟	10,180.53	20 年	2022/1/1
2	滕州荆河店	2017/10/15	山东省枣庄市滕州市荆河街道居然之家	委托管理加盟	12,779.26	20 年	2022/1/1
3	枣阳中兴大道店	2016/5/2	湖北省襄阳市枣阳市北城街道居然之家(枣阳店)	特许加盟店	22,935.74	20 年	2022/1/1
4	济源太行店	2018/12/23	河南省济源市济源市天坛街道爱依瑞斯中原建材城	特许加盟店	30,665.01	20 年	2022/6/1
5	莱芜城发店	2018/12/23	山东省济南市莱芜区凤城街道花园北路 114 号	特许加盟店	11,329.50	20 年	2022/7/1

6	石家庄栾城店	2019/7/7	河北省石家庄市栾城区栾城镇居然之家(栾城店)	特许加盟店	8,097.20	15年	2022/7/1
7	温州乐清虹桥店	2019/10/27	浙江省温州市乐清市虹桥镇振兴北路105号	特许加盟店	16,384.00	10年	2022/8/24
8	福州东南国际店	2019/12/21	福建省福州市闽侯县南通镇罗马易购OSO一站式家居建材连锁商城	委托管理加盟店	13,115.84	10年	2022/9/29
9	西安明珠店	2017/12/30	陕西省西安市未央区大明宫街道二环北路东段908号西安明珠家居有限公司	委托管理加盟店	33,356.14	15年	2022/9/13
10	焦作鸿运店	2018/3/17	河南省焦作市马村区待王街道左右沙发(人民路店)鸿运国际商城	特许加盟店	28,754.72	10年	2022/10/31
11	重庆巫山店	2019/3/9	重庆市巫山县龙门街道巫山FM广场	特许加盟店	17,160.85	10年	2022/12/31

③百货、购物中心以及超市门店关闭情况

地区	经营业态	门店名称	物业权属	租赁面积(m ²)	停业时间	关闭原因
湖北省	百货	销品茂百货店	租赁	18,000	2022/7/31	公司整体规划和经营工作需要
	超市	银泰御华园店、空军预警学院雷达士官学校店、武丰佳园店、江大店、金桥福景苑店、南湖文昌路店、中南龙庭店、青菱城市花园店、延安路店等共计关闭23家门店	租赁	16,200	2022年2月至2022年12月分别停业	合同期满闭店，或因门店经营业绩欠佳，及时关停

(3) 报告期内调整门店

序号	名称	开业日期	详细地址	门店性质	经营面积(m ²)	合同期限	调整时间
1	菏泽牡丹店	2014/10/18	山东省菏泽市牡丹区西城街道长江西路777号居然之家(菏泽店)	特许加盟店	28,998.34	12年	2022年4月8日起转为委托管理加盟店
2	银川光耀店	2014/10/1	银川市兴庆区民族南街771号	直营店	44,375.38	14年	2022年11月1日起转为委托管理加盟店
3	承德武烈路店	2017/4/15	河北省承德市双桥区大石庙镇101国道181号	委托管理加盟店	32,733.37	10年	2022年11月1日起转为直营店
4	沧州彩龙店	2013/1/12	河北省沧州市新华区小赵庄乡居然之家(彩龙店)彩龙商贸城	直营店	37,480.01	15年	2022年12月31日起转为委托管理
5	阳江华科国际店	2013/9/18	广东阳江市广雅东路268号华科国际家居生活广场	直营店	41,153.81	20年	2022年12月31日起转为特许加盟店
6	曲靖麒麟店	2013/10/16	云南省曲靖市麒麟区珠江源大道与曲珠路交叉口	直营店	43,865.00	20年	2022年12月31日起转为特许加盟店
7	中山博爱店	2019/7/20	中山市博爱七路118号	委托管理加盟店	54,721.96	20年	2022年12月31日起转为特许加盟店

(4) 报告期内续约门店

序号	名称	开业日期	详细地址	门店性质	经营面积 (m ²)	合同期限	续约时间
1	唐山建设路店	2006/9/2	河北省唐山市路北区唐山高新技术产业开发区居然之家(华联建设路店)	委托管理加盟店	51,845.21	5 年	2022/4/20
2	唐山新华店	2012/6/10	河北省唐山市路北区文化路街道居然之家	委托管理加盟店	19,735.16	5 年	2022/4/20
3	鄂尔多斯东胜店	2009/11/7	鄂尔多斯市东胜区 109 辅路南华研依恋之家	直营店	40,487.00	9 年	2022/8/25

3、门店店效信息

经营业态	2022 年经营收入 (万元)	2021 年经营收入 (万元)	2022 年平均实际单位面积经营收入 (元)	2021 年平均实际单位面积经营收入 (元)	单位面积经营收入增长率
直营家居卖场	691,745.64	704,201.02	1,497.85	1,441.69	3.90%

地区	2022 年经营收入 (万元)	2021 年经营收入 (万元)	2022 年平均实际单位面积经营收入 (元)	2021 年平均实际单位面积经营收入 (元)	单位面积经营收入增长率
华北地区	361,128.85	363,543.13	2,148.41	2,121.81	1.25%
华中地区	103,794.23	102,841.18	1,212.66	1,215.93	-0.27%
东北地区	52,183.33	54,271.76	727.22	763.27	-4.72%
西南地区	60,592.47	61,885.06	1,638.14	1,581.23	3.60%
华东地区	50,980.64	55,120.99	1,078.99	991.99	8.77%
西北地区	36,635.57	38,025.78	1,223.06	1,007.75	21.37%
华南地区	26,430.56	28,513.12	1,190.86	983.27	21.11%
合计	691,745.64	704,201.02	1,497.85	1,441.69	3.90%

(四) 报告期内销售情况

报告期内，公司实现销售额（GMV）1,053.2 亿元，其中基于线上销售渠道的销售额（GMV）超 300 亿元，公司成功打造了以数字化产业服务平台“洞窝”为核心、以同城站、淘宝直播等方式为前端营销抓手、赋能本地经销商、最终转化线上消费者到线下实体店的线上线下融合的消费闭环。

1、商品采购与存货情况

(1) 商品采购

2022 年，公司商品类前五名供应商采购额为 157,213.85 万元，占本报告期营业成本的 21.96%。

(2) 存货政策

公司的存货主要为居然智能、超市业务涉及的商品，对此，公司编制了库存商品管理制度，规范了相关岗位职责和流程，对存货入库管理、出库管理、存货入账、存货成本结转及存货盘点等关键环节进行了明确规定。

存货的确认：一是与该存货有关的经济利益很可能流入企业；二是该存货的成本能够可靠地计量。包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、低值易耗品、包装物、库存商品、在途物资等。

存货的取得和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。

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。

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。

2、仓储与物流情况

居然智慧物流服务平台“洞车”是居然之家为提高家居行业运营效率、改善消费者服务体验而打造的 S2B2C 数字化物流服务平台。平台利用数字化对工厂和商户进行效率赋能，实现行业上下游数据的互联互通，开创“仓储免费、送配装按销售计费”的物流新模式，为家居大件的仓储、加工、配送、安装及售后提供一站式专业物流服务。

“洞车”的示范项目天津宝坻智慧物流园位于天津市宝坻区通唐路 66 号（G509 国道旁），处于京津冀区域交通中心位置，地理位置优越。紧邻京哈和津蓟高速，距北京、天津、唐山载货运途均在 1 小时左右。园区占地面积约 407 亩，建设面积 35 万平方米，存储容量 50 万立方米，服务半径 200 公里，园区一期占地 298 亩，由自动化立体库、定制库、综合加工区、配套办公区组成，于 2021 年底正式投入运营。二期用地 109 亩，与一期相呼应形成集展示、加工、仓储于一体的供应链示范基地。截至 2022 年 12 月 31 日，天津宝坻智慧物流园实现签约合作品牌 150 多个，入园品牌近 120 个；全年完成业务超 60,000 单，园区存货约 70 万件，货位使用率超 85%，物流作业效率逐步提升。

公司长春智慧物流园项目占地 439 亩，将打造品牌家居东北区域中心仓集群，辐射黑龙江、吉林、辽宁。目前拟分期开展长春智慧物流园项目建设开发，拟建设综合办公服务区、生活区、加工区、综合仓储区、综合智慧物流仓库，一期工程用地约 254 亩，二期工程用地约 185 亩。

三、核心竞争力分析

报告期内，公司核心竞争力主要体现在下述几个方面：

（一）公司提供国内最全面的泛家居服务生态，依托强大的运营能力，行业地位难撼动

公司是最早在泛家居行业进行全国性布局的企业之一，经过 24 年经营扩张已成为中国泛家居行业龙头企业。公司不断巩固主业，拓宽行业护城河，是中国市场内少数有实力进行泛家居全产业链布局的企业，建立了涵盖室内设计、装修施工、家居销售、智能家居、智慧物流、到家服务等泛家居服务生态闭环，并融合了百货商场、购物中心、生活超市等高频消费场景，提供给消费者快乐简单且高效的一站式购物体验。公司依托强大的运营能力，在资产运营效率、坪效、人效比等核心数据上表现优异，拥有行业内销售额第一的建材家居卖场。在品牌影响力、服务口碑、数字化程度、商业模式、统一收银、商业资源等多个方面处于行业领先地位。

“轻资产、精细化”是公司在运营上的突出特点。公司通过以租赁物业直营卖场及加盟卖场为主的“轻资产模式”进行市场扩张，能够在对资金需求相对较小的情况下，更快速的建立全国连锁零售网络。在一、二线城市，公司选取核心优势地段开设直营门店，通过战略布局打造“居然之家”优秀服务口碑。在三线及以下城市，公司门店连锁以加盟模式为主，通过输出优质的品牌资源、强大的管理体系以及完善的招商系统等优势赋能加盟商，以委托管理加盟和特许加盟两种模式灵活加速品牌扩张，加速下沉县级城市。

公司在全国密集的连锁零售网络基础上，大力发展私域流量平台，推进与天猫、腾讯、字节、百度、小红书等公域流量平台的战略合作，进行高频次直播和 IP 活动触达，构建了从锁定目标客户、挖掘营销资源到流量获取、客资分发、转化和流量裂变、再循环的数字化营销闭环，提升整体推广获客效率和资源竞争力。

（二）公司引领行业数字化转型，自主研发行业数字化基础设施，具有稀缺性

面对大众消费需求的迭代升级以及数字化时代的到来，公司领先于行业进行数字化转型升级。公司早于 2012 年开始进行新零售数字化转型的探索，在 2018 年引入阿里巴巴作为战略投资人后双方强强联合共同开创家居新零售行业新格局，领先行业实行线上线下一体化新零售模式。

2021 年，公司迎来数字化转型的重大契机，公司自主研发数字化产业服务平台“洞窝”。“洞窝”依托强大的产业背景和平台能力，致力于打造成为家装家居数字化产业服务平台，并以让泛家居产业链各合作伙伴更高效、让行业服务更透明、让用户体验更加快乐简单为使命，持续提供卓越的产品及服务。“洞窝”在供给端可提升泛家居行业营销全链路、会员全周期的核心能力，同时通过卖场数字化经营系统、直播招商开放平台、洞见系列 IP 等核心产品的商业化运营，对产业全链路做到了全方位赋能；在需求端为众多消费者客户实现在线咨询、到店体验、离店决策、付款交易、售后服务的全链路泛家居消费闭环。“洞窝”可实现打通工厂、经销商、卖场、顾客、物流、到家服务的全产业链数据，构建泛家居行业的流量平台，充分沉淀行业价值链中海量的数据资产，可实现实体家居卖场运营管理全流程的数字化，提供“多端口、多场景、定制化”的服务，全面提升行业效率，最终优化消费者的购物体验。

2022 年，“洞窝”实现平台交易 357 亿元。截至 2022 年底，“洞窝”累计注册用户达到 1,294 万人，导购 16 万名，入驻商户 5.1 万家，去重商品 114 万件，上线的 342 个卖场中有 127 家为非居然卖场，“洞窝”仅上线一年半便获得了行业内的广泛认可，其飞跃式发展突出显示开放共赢的数字化产业服务平台的强大生命力和广阔的发展空间。

（三）广泛的市场认可、先进的服务理念及行业领先的服务口碑

公司一直秉承“诚信为本，服务为本”的经营理念，在市场内具有广泛的市场认可度和美誉度，品牌声誉与服务口碑良好，是行业服务规范的标杆企业。公司在行业内以优质的服务质量在消费者、品牌商、业主方、加盟商等泛家居产业链参与者中积攒了较高的认可度和美誉度，其“居然之家”品牌广受消费者认知。

此外，公司不仅是家居行业每项服务的首倡者，也是家居行业服务升级的推动者和实践者。早于 2000 年，公司首开行业先河，率先提出“先行赔付”的服务理念，作为公司服务理念的根本和核心，有效提升了消费者的服务体验并保障了消费者的合法权益。公司后续依次推出“绿色环保”、“一个月内无理由退换货”、“送货安装零延迟”、“一次消费终身服务”等一系列服务承诺，并在 2022 年继续推出“居家保”“有困难找居然”等新的服务及理念，通过提供多重服务最大化维护消费者权益，并潜移默化地推动着整个家居零售行业的服务升级，是中国家居行业名副其实的服务创新标杆。

（四）“大家居”与“大消费”业务融合，打造线下实体店第二增长曲线

公司作为家装家居行业领先品牌，在巩固“大家居”主业的同时，积极打造第二增长曲线，拓展购物中心业态，实现家居卖场与购物中心双轮驱动，带动产业互联及推动消费升级，为更多的消费者提供新时代、数字化的家庭购物、娱乐生态圈。公司通过“中商·世界里”打造全新的购物中心品牌，以家庭消费为中心，形成集家居建材、精品零售、文化娱乐、旅游休闲、体育健身、餐饮住宿和生活便利服务等吃喝玩乐购于一体的家庭消费体验中心，实现低频消费与高频购物的有机结合，迎合消费者从“衣食住行”向“娱教医养”消费升级的发展趋势。

（五）公司建立了行之有效的企业文化，拥有经验丰富、锐意进取的管理团队

公司建立了“专业化、市场化、规范化”、“服务为本、诚信为本”、“用心做人、树立口碑”、“执行至上、拿业绩说话”、“学习创新、与时俱进”、“团队精神、共同发展”等行之有效的企业文化，上述企业文化既是公司的经营管理准则，也是员工的行为规范指南，“为自己而工作”的价值观深入人心。

公司核心管理团队基本为内部培养产生，公司优秀的企业文化塑造了优秀的经营管理团队。公司具有相对完善的人才培养及晋升机制，公司的高层管理人员大部分从基层成长而来，具有丰富的门店管理经验，高度认同“居然之家”品牌文化和企业文化，并将品牌文化和企业文化落实到具体的工作执行过程中。公司管理团队稳定，具有充足的家居零售行业经验、丰富的资源和战略眼光，能够准确把握行业发展趋势及结合公司实际情况，制定清晰可行的发展战略。

为保证高质量管理团队的持续供给，公司持续开展校园招聘，优化员工年龄及学历结构，完善“内部造血”机制。公司拥有年轻化、高学历的员工团队，截至 2022 年底，公司员工平均年龄 34 岁，59%的员工均为本科及以上学历。优秀的企业文化和经营管理团队是公司过去取得成功的重要原因，也是未来获得更好发展的核心基础。

四、主营业务分析

1、概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	

营业收入合计	12,980,579,114.40	100%	13,071,038,722.80	100%	-0.69%
分行业					
租赁及加盟管理业务	7,866,336,964.65	60.60%	8,206,269,384.81	62.78%	-4.14%
装修服务	362,362,187.04	2.79%	393,540,932.55	3.01%	-7.92%
商品销售	4,217,559,542.07	32.49%	3,680,322,328.31	28.16%	14.60%
贷款保理利息	87,255,099.46	0.67%	114,809,935.86	0.88%	-24.00%
其他	447,065,321.18	3.44%	676,096,141.27	5.17%	-33.88%
分产品					
租赁及其管理业务	7,236,921,441.33	55.75%	7,415,098,924.22	56.73%	-2.40%
商品销售	4,217,559,542.07	32.49%	3,680,322,328.31	28.16%	14.60%
加盟管理业务	629,415,523.32	4.85%	791,170,460.59	6.05%	-20.45%
装修	362,362,187.04	2.79%	393,540,932.55	3.01%	-7.92%
贷款保理利息	87,255,099.46	0.67%	114,809,935.86	0.88%	-24.00%
其他	447,065,321.18	3.44%	676,096,141.27	5.17%	-33.88%
分地区					
东北地区	566,171,825.65	4.36%	607,115,952.42	4.64%	-6.74%
华北地区	7,044,637,054.62	54.27%	6,905,654,368.04	52.83%	2.01%
华东地区	653,255,425.87	5.03%	722,293,052.86	5.53%	-9.56%
华中地区	3,173,777,596.59	24.45%	3,207,984,698.65	24.54%	-1.07%
华南地区	354,003,662.47	2.73%	377,719,016.62	2.89%	-6.28%
西北地区	443,173,149.62	3.41%	480,107,015.36	3.67%	-7.69%
西南地区	745,560,399.58	5.74%	770,164,618.85	5.89%	-3.19%
分销售模式					
租赁及其管理业务	7,236,921,441.33	55.75%	7,415,098,924.22	56.73%	-2.40%
加盟管理业务	629,415,523.32	4.85%	791,170,460.59	6.05%	-20.45%
其他	5,114,242,149.75	39.40%	4,864,769,337.99	37.22%	5.13%

其中：租赁及加盟管理业务

项目	2022 年		2021 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
租赁及加盟管理业务	7,866,336,964.65	60.60%	8,206,269,384.81	62.78%	-4.14%
其中：租赁管理	6,240,739,304.95	48.08%	6,471,633,668.55	49.51%	-3.57%
加盟管理	615,513,839.64	4.74%	759,037,362.75	5.81%	-18.91%
平台服务	1,010,083,820.06	7.78%	975,598,353.51	7.46%	3.53%

平台服务收入指按商户销售额的一定比例收取的各项管理费用，以及向商户和加盟店及公司体系外卖场使用公司数字化管理系统收取的系统使用费和销售佣金。

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

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
租赁及加盟管理业务	7,866,336,964.65	3,132,536,061.14	60.18%	-4.14%	-5.11%	0.41%

商品销售	4,217,559,542.07	3,656,576,739.58	13.30%	14.60%	19.52%	-3.57%
分产品						
租赁及其管理业务	7,236,921,441.33	3,031,271,949.72	58.11%	-2.40%	-4.57%	0.95%
商品销售	4,217,559,542.07	3,656,576,739.58	13.30%	14.60%	19.52%	-3.57%
分地区						
华北地区	7,044,637,054.62	4,025,918,483.31	42.85%	2.01%	9.65%	-3.98%
华中地区	3,173,777,596.59	1,845,448,062.83	41.85%	-1.07%	7.46%	-4.61%
分销售模式						
租赁及其管理业务	7,236,921,441.33	3,031,271,949.72	58.11%	-2.40%	-4.57%	0.95%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2022 年	2021 年	同比增减
租赁及加盟管理服务	销售量	元	7,866,336,964.65	8,206,269,384.81	-4.14%
商品销售	销售量	元	4,217,559,542.07	3,680,322,328.31	14.60%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2022 年		2021 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
租赁及加盟管理服务	租赁及加盟管理服务	3,132,536,061.14	43.76%	3,301,152,863.11	48.70%	-5.11%
装修服务业	装修服务业	287,155,015.66	4.01%	307,030,635.41	4.53%	-6.47%
商品销售业	商品销售业	3,656,576,739.58	51.09%	3,059,265,009.65	45.13%	19.52%
贷款保理业务	贷款保理业务	452,833.14	0.01%	9,567,044.04	0.14%	-95.27%
其他	其他	80,958,394.22	1.13%	101,253,759.29	1.49%	-20.04%

说明

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

详见第十节-八、合并范围的变更

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	711,136,163.54
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.48%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 A	293,062,489.87	2.26%
2	客户 B	133,521,279.18	1.03%
3	客户 C	116,248,126.19	0.90%
4	客户 D	87,114,336.73	0.67%
5	客户 E	81,189,931.57	0.63%
合计	--	711,136,163.54	5.48%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,572,138,548.79
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	21.96%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 A	458,156,457.95	6.40%
2	供应商 B	419,701,069.03	5.86%
3	供应商 C	310,247,967.87	4.33%
4	供应商 D	205,138,684.47	2.87%
5	供应商 E	178,894,369.47	2.50%
合计	--	1,572,138,548.79	21.96%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,444,515,200.75	1,193,267,371.54	21.06%	主要是受外部特定因素影响，线下促销活动减少，收取的临时

				促销费减少所致。
管理费用	547,931,015.46	574,540,757.40	-4.63%	
财务费用	1,141,030,402.59	1,182,381,686.90	-3.50%	
研发费用	36,689,231.93	1,485,746.92	2,369.41%	主要是本期加大对洞窝数字化研发的投入所致。

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
家装家居数字化产业服务平台—洞窝	赋能产业端和服务用户端	实现公司卖场和非公司卖场商家进驻并实现规模商业化	打通产业链并重构价值链，实现整体产业的提能增效，打造用户全生命周期服务闭环	打造 S2B2C 模式的数字化产业服务平台
数字化到家服务平台—洞心服务	为家政家居服务人员赋能	实现了洞心服务的四个技术基础后台系统及五个到家服务的数字化场景	通过数字化技术解决方案，将整个服务链大量分散的、碎片化的需求和社会化服务人员汇聚到服务平台	协同家政家居服务人员多维深度为 C 端服务

公司研发人员情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发人员数量（人）	87	25	248.00%
研发人员数量占比	0.88%	0.21%	0.67%
研发人员学历结构			
本科	80	20	300.00%
硕士	0	0	0.00%
专科	7	5	40.00%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	56	11	409.09%
30~40 岁	31	14	121.43%

公司研发投入情况

	2022 年	2021 年	变动比例
研发投入金额（元）	119,956,242.55	81,752,316.28	46.73%
研发投入占营业收入比例	0.92%	0.63%	0.29%
研发投入资本化的金额（元）	83,267,010.62	80,266,569.36	3.74%
资本化研发投入占研发投入的比例	69.41%	98.18%	-28.77%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	14,227,278,783.66	14,245,049,875.76	-0.12%
经营活动现金流出小计	10,432,319,313.89	8,544,385,849.54	22.10%
经营活动产生的现金流量净额	3,794,959,469.77	5,700,664,026.22	-33.43%
投资活动现金流入小计	1,144,606,003.26	5,543,359,893.70	-79.35%
投资活动现金流出小计	2,036,475,689.48	7,940,294,978.04	-74.35%
投资活动产生的现金流量净额	-891,869,686.22	-2,396,935,084.34	-62.79%
筹资活动现金流入小计	1,618,260,513.20	2,433,926,228.92	-33.51%
筹资活动现金流出小计	5,513,037,570.21	7,615,091,759.39	-27.60%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,894,777,057.01	-5,181,165,530.47	-24.83%
现金及现金等价物净增加额	-991,687,273.46	-1,877,436,588.59	-47.18%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

 适用 不适用

本年度经营活动产生的现金流量净流入减少 19.06 亿元，主要原因是本期受到外部特定因素影响，公司为与商户共渡难关、“稳商养商”，一方面，公司给予商户优惠减免等增加，导致家居业态收入降低，减少公司现金流入；另一方面，公司预收商户租金减少，同时加大返款力度导致代收款净流出增加。

本年度投资活动产生的现金净流出较上年同期减少 15.05 亿元，主要是上年同期追加对每平每屋·设计家等公司投资以及增加收购物业投资款导致上年同期投资支出较多，同时本期受外部特定因素影响，公司为保证现金流减少投资相关支出所致。

本年度筹资活动产生的现金净流出较上年同期减少 12.86 亿元，主要是本期支付的租赁款及偿还其他债务和回购股份的支出减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

 适用 不适用

五、非主营业务分析

 适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-134,205,441.56	-5.43%	主要是对每平每屋·设计家、联合投资公司采用权益法核算，确认投资亏损所致。	否
公允价值变动损益	-80,169,119.69	-3.24%	主要是投资性房地产公允价值变动所致。	否
资产减值	64,410,184.90	2.61%	主要是计提固定资产、长期待摊、在建工程资产减值所致。	否

营业外收入	64,052,668.35	2.59%	主要是冲回计提的诉讼赔偿所致。	否
营业外支出	94,326,652.34	3.82%	主要是计提闭店赔偿所致。	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2022 年末		2022 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	4,618,231,625.28	8.65%	5,636,558,364.44	10.02%	-1.37%	详见第三节管理层讨论与分析四、主营业务分析 5、现金流。
应收账款	1,082,932,697.25	2.03%	709,375,534.29	1.26%	0.77%	主要受外部特定因素影响，应收账款增加所致。
合同资产	49,780,517.21	0.09%	47,225,289.15	0.08%	0.01%	
存货	586,019,057.89	1.10%	379,067,449.42	0.67%	0.43%	主要是居然智能业务扩张，存货同比增加所致。
投资性房地产	18,818,670,402.77	35.25%	17,148,534,971.95	30.50%	4.75%	主要是本期新增投资性房地产竣工导致。
长期股权投资	856,793,082.67	1.60%	1,012,743,928.56	1.80%	-0.20%	
固定资产	2,862,876,074.21	5.36%	3,061,730,956.39	5.44%	-0.08%	
在建工程	665,410,442.95	1.25%	1,736,753,634.32	3.09%	-1.84%	主要是本期在建工程竣工所致。
使用权资产	14,655,995,646.66	27.45%	16,433,992,323.55	29.23%	-1.78%	主要是新租赁准则下，本期使用权资产摊销及租赁合同变更影响所致。
短期借款	1,094,023,238.62	2.05%	881,626,228.92	1.57%	0.48%	
合同负债	540,312,744.28	1.01%	529,660,109.76	0.94%	0.07%	
长期借款	2,464,040,000.00	4.62%	2,618,465,000.00	4.66%	-0.04%	
租赁负债	17,923,055,314.30	33.57%	20,399,117,772.09	36.28%	-2.71%	主要是新租赁准则下，支付租金及租赁合同变更所致。
预付账款	329,461,572.49	0.62%	791,804,497.76	1.41%	-0.79%	主要是预付意向金转为预付物业收购款所致。

境外资产占比较高

 适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

 适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	241,512,140.75	-27,484,781.24			996,800,000.00	1,047,900,345.23		162,927,014.28
2.衍生金融资产								0.00
3.其他债权投资								0.00
4.其他权益工具投资	200,823,524.94	20,663,401.64			1,000,000.00			222,486,926.58
金融资产小计	442,335,665.69	-6,821,379.60	0.00	0.00	997,800,000.00	1,047,900,345.23		385,413,940.86
投资性房地产	17,148,534,971.95	-73,347,740.09			1,746,210,135.68	2,726,964.77		18,818,670,402.77
生产性生物资产								0.00
其他								0.00
上述合计	17,590,870,637.64	-80,169,119.69	0.00	0.00	2,744,010,135.68	1,050,627,310.00		19,204,084,343.63
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	7,446,307,040.70	被抵押
固定资产	134,598,001.03	被抵押
货币资金	38,390,534.30	保证金
合计	7,619,295,576.03	

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,140,175,689.48	2,316,394,978.04	-50.78%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
北京居然之家培训中心有限公司（以下简称“培训中心”）	高端家政服务技术人员培训；家居维修工程师技术培训；企业其他内部培训	收购	137,648,526.06	100.00%	自有资金	不适用	长期	不适用	已完成收购价款的支付，并办理完成工商变更登记手续	0.00	0.00	否	2022年03月23日	《关于收购控股股东下属公司股权暨关联交易的公告》
合计	--	-	137,648,526.06	--	--	--	--	-	--	0.00	0.00	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

（1）募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2020年	非公开发行股票	359,500	20,026.26	174,888.04	0	0	0.00%	188,801	存放于募集资	0

									金专户	
合计	--	359,500	20,026.26	174,888.04	0	0	0.00%	188,801	--	0

募集资金总体使用情况说明

经证监会《关于核准居然之家新零售集团股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2020]2408号)核准,公司向不超过35名特定对象非公开发行股票509,206,798股,发行价格为7.06元/股,募集资金总额359,500.00万元,扣除发行费用后募集资金净额356,856.84万元。上述募集资金净额已于2020年11月9日到位,相关到位情况已经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)普华永道中天验字(2020)第0961号《验资报告》验证。

截至2022年12月31日,本公司本年度使用募集资金人民币20,026.26万元,累计使用募集资金总额人民币174,888.04万元,其中:门店改造升级项目本年度使用10,692.60万元,累计使用45,121.84万元;中商超市智慧零售建设项目本年度使用2,140.28万元,累计使用5,709.73万元;大数据平台建设项目本年度使用3,998.57万元,累计使用3,998.57万元;居然之家京津冀智慧物流园项目(二期)本年度使用3,194.80万元,累计使用22,701.05万元;补充流动资金本年度使用0.01万元,累计使用97,356.85万元。加计收到的银行利息及已支付未置换的发行费用,存放于募集资金专户的募集资金余额为188,801.00万元。

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

单位:万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
门店改造升级项目	否	147,500	147,500	10,692.6	45,121.84	30.59%	2023年05月31日		不适用	是
中商超市智慧零售建设项目	否	40,000	40,000	2,140.28	5,709.73	14.27%	2023年05月31日		不适用	否
大数据平台建设项目	否	27,000	27,000	3,998.57	3,998.57	14.81%	2023年05月31日		不适用	否
居然之家京津冀智慧物流园项目(二期)	否	45,000	45,000	3,194.8	22,701.05	50.45%	2022年05月31日		不适用	否
补充流动资金	否	100,000	97,356.84	0.01	97,356.85	100.00%			不适用	否
承诺投资项目小计	--	359,500	356,856.84	20,026.26	174,888.04	--	--		--	--
超募资金投向										
无										
合计	--	359,500	356,856.84	20,026.26	174,888.04	--	--	0	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因(含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原	公司部分项目存在实施进度不及预期的情况,主要是受外部特定因素及宏观经济波动影响,公司正在论证项目后续安排。(见注1到注4)									

因)	
项目可行性发生重大变化的情况说明	受宏观经济波动及外部特定因素影响，公司对固定资产投资保持谨慎态度，各门店根据实际经营情况对必要项目进行升级改造，“门店改造升级项目”项目整体实施进度不及预期。考虑到市场环境变化以及公司整体战略规划，门店升级改造不再是当前阶段的工作重点；公司拟将该项目尚未使用的募集资金永久补充流动资金，优化资源配置，提升资金使用效率，降低财务运营风险。该事项已于 2023 年 4 月 26 日第十一届董事会第三次会议审议通过，尚需提交 2022 年度股东大会审议。
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	<p>2022 年 4 月 28 日，本公司召开第十届董事会第二十五次会议、第九届监事会第二十三次会议审议通过了《关于继续使用闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意使用不超过 15 亿元人民币闲置募集资金进行现金管理，投资银行或其他金融机构安全性高、流动性好的保本型产品（包括通知存款、协定存款、结构性存款、定期存款以及有保本约定的投资产品），使用期限自董事会审议通过之日起 12 个月内有效。在上述额度及决议有效期内，可循环滚动使用。</p> <p>2022 年度，本公司使用募集资金进行现金管理金额为 150,000.00 万元，截至 2022 年 12 月 31 日止，上述通知存款均已赎回，购买明细如下：本公司购入的中信银行股份有限公司北京知春路支行发行的“单位七天通知存款”100,000 万元，预计年化收益率 2.020%；本公司购入的中国民生银行股份有限公司北京工体北路支行发行的“单位七天通知存款”20,000 万元，预计年化收益率 2.100%；本公司购入的华夏银行北京紫竹桥支行的“单位七天通知存款”30,000 万元，预计年化收益率 2.025%。</p>
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

注 1：该项目旨在对门店进行装修改造升级，并安装智慧消防物联网系统，进行楼宇智能化改造，本项目不直接产生经济效益。项目完成后，将进一步丰富门店经营业态，适应消费者在家居、生活、娱乐等方面的一站式购物消费需求，契合公司“大家居”与“大消费”融合的发展战略。同时项目广泛采用节能设计和智能消防系统，为门店节能和安全提供保障和支持，无法直接量化其实现的效益。受外部特定因素及宏观经济波动影响，公司对固定资产投资保持谨慎态度，各门店根据实际经营情况对必要项目进行升级改造，项目整体实施进度不及预期。考虑到市场环境变化以及公司整体战略规划，门店升级改造不再是当前阶段的工作重点；公司拟将该项目尚未使用的募集资金永久补充流动资金，优化资源配置，提升资金使用效率，降低财务运营风险。

注 2：该项目旨在拓展商超网点、通过购置软件和设备等方式构建供应链子系统、物流子系统、商城及订单子系统以及运营支持子系统、完善到家配送体系。项目完成后，将进一步提高零售业务规模，增强业务经营稳定性，促进业务模式升级，寻找新的利润增长极，并且可以增强日常生活物资供应能力，为应对重大突发事件提供保障。受外部特定因素及宏观经济波动影响，公司对于商超业务拓展投入保持谨慎态度，导致项目整体进展情况不及预期，公司正在论证项目继续实施的可行性。

注 3：该项目旨在有效提升公司运营效率，为后续公司数字化转型和商业模式创新提供保障和支持，推动居然之家线上线下融合发展战略的实施，树立家居行业新零售标杆，巩固市场竞争优势，本项目不直接产生经济效益。考虑到数字化转型探索存在一定不确定性，公司 2020 年 12 月底成立全资子公司北京洞窝数字科技有限公司专注于数字化平台自研搭建，并出于谨慎性考虑主要使用自有资金进行初期投入，目前已取得阶段性进展，原计划的“大数据平台建设项目”（主要通过外购软件设备方式实施）整体进度不及预期，公司正在论证项目继续实施的可行性。

注 4：该项目旨在助力公司产业链上下游融合的发展战略，提升公司对商户吸引力，打造公司新的品牌亮点，无法直接量化其实现的效益。该项目目前已投入使用，不存在项目建设延期的情况，由于募集资金尚未使用完毕，目前公司正在论证剩余资金用于其他项目的可行性。

注 5：该项目旨在满足公司主营业务持续发展的资金需求，并有助于公司提高风险抵御能力，无法直接量化其实现的效益。

（3）募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。如上所述，公司拟变更门店升级改造项目的募集资金用途。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京居然之家家居连锁有限公司	子公司	家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务	127,551,020.00	49,812,214,874.12	14,717,545,547.84	10,857,570,873.15	3,222,207,207.63	2,315,193,526.96

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
培训中心	股权收购	无重大影响

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）行业格局和发展趋势

泛家居行业具有典型的“大行业、小企业”特征，从品牌、工厂到流通渠道端，行业集中度很低且企业的行业份额都在快速演变。根据商务部流通业发展司、中国建筑材料流通协会共同发布的数据，2022 年全国规模以上建材家居卖场的年销售额总值为 1.16 万亿元，说明建材家居卖场行业天花板较高，公司依旧存在巨大的发展空间。在国家政策支持、城镇化水平持续提升、房地产行业探底回暖、家居行业数字化转型进程加快等多重利好因素驱动下，公司所处的泛家居行业发展前景广阔。

1、国家出台利好行业政策，鼓励家居消费

2022 年，商务部等 13 部门发布《关于促进绿色智能家电消费若干措施的通知》，其中明确提出开展全国家电“以旧换新”活动、推进绿色智能家电下乡、鼓励基本装修交房和家电租赁、实施家电售后服务提升行动、加强废旧家电回收利用等 9 条具体措施。公司在卖场品类调整中扩大了智能家电的经营面积，此措施有利于拉动居民对智能家电的消费升级需求，刺激家电、家居产业的向上发展。叠加工业和信息化部、住房和城乡建设部、商务部、市场监管总局联合发布《推进家居产业高质量发展行动方案》，其中提出到 2025 年，家居产业创新能力明显增强，高质量产品供给明显增加，同时明确在家居产业培育 50 个左右知名品牌，建立 500 家智能家居体验中心，以高质量供给促进家居品牌品质消费。公司正在积极打造智能家居体验中心样板店，此方案有助于引导资源要素向推动家居产业高质量发展聚集，促进供需两侧有机结合、协同发力，突破产业发展瓶颈，推动未来行业数字化、智能化的转型步伐。

2、国家城镇化水平持续提升，市场趋于成熟，推动家居行业可持续发展

2022 年我国城镇化率达到 65.22%，同比 2021 年上升 0.50 个百分点，整体保持提升态势，且随着我国经济持续发展、城市基建的日益完善，未来城镇化率预计进一步提升。城镇化率的持续提高一方面有望带动人口迁移，形成新增住房、装修与家具置办等需求，另一方面，随着房地产市场发展逐渐走向成熟，存量房屋交易将占据主要地位，将逐步释放城市更新、旧房翻新、家居以旧换新等消费需求，推动泛家居行业的可持续发展。

3、房地产市场有望迎来企稳回升

2022 年，国家和地方层面相继出台宽松利好的房地产政策。从供给端看，国家针对信贷、债券、股权三个融资渠道释出利好政策支持民营企业拓展融资，同时多个省市结合当地实际情况推动“保交楼”措施落地，多角度促进地产行业良性发展。从需求端看，不同线级的城市对以“限购、限贷、限价、限售、限商”为主的“五限”政策进行松绑，通过降低购房首付比例、降低房贷利率，发放购房补贴、提高公积金贷款额度等方式修复消费者购房信心，促进购房需求的释放。2022 年房地产政策整体覆盖面广、力度大，利好政策的释放和落地有望促进房地产市场的企稳回升。

4、家居行业数字化进程加快

人类已经迎来以数字化、智能化为主的第四次科技革命，科学技术的进步将加快家居行业商业运营模式转型。传统商业模式下供给决定消费，家居零售渠道主要运营线下场地，通过级差地租和商品差价形成经营优势。但随着大数据、云计算、人工智能、物联网等技术的变革，“供给决定消费”的模式逐步失去竞争优势，数字化时代赋予了消费者线上获取信息和触达商品的极大便利，消费者的个性化需求在日益增长，“需求决定供给”的商业模式在逐渐形成。为了适应行业变化和保持竞争优势，公司领先于行业进行数字化转型，着力打造 S2B2C 的数字化产业服务平台，通过平台向 B 端商户赋能，形成价值链生态协同，最后共同服务 C 端客户。目前，公司以“洞窝”为核心的数字化转型已经取得飞跃式进展，正持续向行业开放并赋能，公司在行业数字化转型方面的优势在逐步扩大。

（二）公司发展战略

公司以“让家装和家居服务快乐简单”为使命，坚定不移地以“大家居”为主业，致力于成为泛家居行业最大的 S2B2C 数字化产业服务平台。公司将以数字化、智能化为引领，立足行业高度和市场环境实际情况，积极落实发展战略：

1、以“洞窝”为核心，全力以赴迈向 S2B2C 数字化产业服务平台

公司采用的是线上线下融为一体、线性服务和平台服务相结合的 S2B2C 产业互联网模式，公司将以“洞窝”为核心打造数字化家居产业服务平台，并围绕产业服务平台积极拓展设计、装饰、智能家居、物流配送、到家服务等线性服务，持续向生态链上的设计师、施工队、经销商、品牌工厂、物流服务商等合作伙伴赋能，形成价值协同。

(1) 家装家居数字化产业服务平台

“洞窝”是公司于 2021 年 6 月成功推出的自主研发 APP，“洞窝”依托强大的产业背景和平台能力，致力于打造成为家装家居数字化产业服务平台，并以让泛家居产业链各合作伙伴更高效、让行业服务更透明、让用户体验更加快乐简单为使命，持续提供卓越的产品及服务。一方面，“洞窝”通过自研家居数字化经营 SaaS 平台，为家居卖场、工厂、品牌商、经销商以及泛家居产业链核心服务环节提供从基础设施到场景应用的全域解决方案，打通产业链，重构价值链，实现整体产业的提质增效。另一方面，“洞窝”致力于服务 C 端消费者，通过以本地化家具零售平台为载体，重构“在线、到店、离店、到家”四个关键消费场景，打造消费者全生命周期服务闭环，全面提升用户体验。

(2) 智能家装服务平台

智能家装服务平台居然装饰是以“设计”的数字化为核心，通过赋能设计师从而更好地服务消费者而打造的 S2B2C 家装服务平台。居然装饰通过与“洞窝”、“每平·每屋设计家”深度结合，实现线上案例库和线下实景样板间相结合，实现量房在线化和效果图、施工图、预算报价的一体化，全面提高家装效率和消费者体验。未来的家居消费需求将大部分源于旧房的装修改造以及家居家电的以旧换新，居然装饰将充分把握城市更新的机会做好自营家装业务，打通“旧房装修”和“家具家电以旧换新”的堵点，结合“幸福置家”等营销 IP 持续拓展家居消费流量入口，整合国内外高端设计资源，引领家居行业未来发展。

(3) 智能家居服务平台

我国智能家居行业正处于快速发展期，随着人工智能、5G 等技术应用的愈发成熟、智能家居硬件设备的不断发展，智能家居被越来越多的消费者青睐，其市场前景和发展潜力也前所未有的广阔。居然智能是公司为了适应万物互联时代的到来而打造的智能家居零售服务平台。公司将以苹果、华为、小米等智能家居系统代理为依托，搭建具有强大兼容性的智能家居平台，实现不同智能家居系统的互联互通，从而赋能不同品牌的代理商，给消费者创造更好的消费和服务体验。

(4) 智慧物流服务平台

家居物流行业作业链条长、产品与包装设计复杂、物品体积或重量相对较大、配送后往往还需要安装等环节。为了解决上述行业痛点，公司积极打造以智能仓储物流园为载体，以定制加工和送配装一体化为核心竞争力的智慧物流平台“洞车”。“洞车”开创“免费仓储、送配装按销售计费”的物流新模式，并依托“洞窝”的底层数据架构，实现销售、交付及后加工环节的数据互联互通。“洞车”致力于提升行业服务效率，通过智能合单、智能跟单等方式将多次售后配送化零整、实时更新，在有效降低入园商户物流配送成本的同时减少消费者家居消费的售后等待时间成本，改善消费者售后体验，促进家居消费再循环。

(5) 到家服务平台

为解决家政家居服务痛点，满足中高端收入人群对美好家居生活的向往，公司积极打造到家服务平台“洞心”。一方面，“洞心”通过线下培训中心对家政家居服务人员实行员工化管理和职业化培训，致力于提升到家服务行业整体服务质量，树立家政家居行业服务新标准。另一方面，“洞心”依托“洞窝”底层数据架构，打造“家有困难找居然”等营销 IP，并通过与泰康在线联合发布“居家保”售后保险产品（消费者通过“洞窝”实现家居消费即可获得售后保险，并由“洞心”平台服务人员承接保险后续维修等服务），积极主动规范家居行业售后服务环节，与此同时降低商户售后服务成本，提升消费者售后服务体验，引领行业服务升级与变更。

2、持续提升线下门店运营水平，加快重点区域连锁扩张

泛家居行业有服务链条长、消费低频、高客单值、重体验的特点，决定了线上获客引流的目的最终是线下门店。公司旗下运营的优质物业是向顾客提供优质体验和服务的载体，是公司向更高战略层级迈进的坚实根基，公司将脚踏实地的做好线下实体门店经营，以洞窝为载体，推进门店运营管理数字化，利用智能化降本增效，加强对门店的管理赋能和流量赋能。同时，公司将严格比照直营店开展对加盟店的预算、销售和招商运营的管理，提高加盟店整体服务水平及质量，实现加盟板块收益提升。

在连锁发展方面，人口迁移带动的经济转移对公司商业布局至关重要，公司将顺应人口变化规律，除北京地区以外，将连锁重点转向人口净流入的大湾区、成渝、华中和江浙沪等地区，制定区域发展战略。其次，公司将充分把握当下机遇，利用中小卖场因过去三年出清的市场机会，加快存量市场的“改旗易帜”，通过兼收合并、数字化系统整合等多种方式扩大公司的市场占比，增强公司行业影响力。最后，公司将以国家乡村振兴和支持县域经济发展的政策为指引，在县域城市开办融生活业态和家居业态为一体的商业综合体，推动县域城市和乡村商业网点升级，打造商业标杆，带动就业，拉动消费，助力县域经济发展，加快推进“百县百 MALL、千镇千店”发展战略和商业模式。

3、促进“大家居”与“大消费”相融合，打造实体店第二增长曲线

“大家居”与“大消费”融合是公司顺应未来商业跨界融合趋势，为适应存量市场和上游品牌整合带来的竞争压力、打造经营特色而提出的重要战略。公司将以“中商·世界里”为核心品牌，贯彻落实“以智能为引领”、“推进家居主业和生活业态深度融合”、“以洞窝为载体，推进门店运营管理数字化”等发展战略，未来三至五年内以湖北为大本营，持续推进购物中心连锁发展，开辟实体店第二增长曲线。

（三）公司的经营计划

2023 年，随着外部特定因素影响的结束，社会经济活动逐步恢复正常，政府持续出台利好经济政策，支持提振内需和扩大消费，同时家居渠道的行业竞争格局发生变更，为公司创造了良好发展契机。公司将继续加速数字化转型、深度拓展泛家居产业链，以行业内优异的业绩回报股东。现将 2023 年的经营计划重点列示如下：

1、以数字化产业服务平台“洞窝”为核心发挥协同效果

公司将充分发挥“洞窝”作为数字化产业服务平台的作用，通过夯实底座能力和基础设施，将家居卖场、购物中心、自营业务、营销 IP 等一切 C 端业务植根于“洞窝”，在推动组织和业务全面数字化升级及各赛道公司间的协同发展的同时，加强非居然体系卖场和非家居业态的拓展，按头部攻坚、核心区域覆盖、下沉市场渗透三大策略，大幅提升外部占比和供给质量，打造从流量获取到裂变的数字化营销闭环。

2、与时俱进招商拓品，全面落实营销活动

公司将继续积极拜访品牌工厂和经销商，拓展新品类和挖掘新品牌。公司将与时俱进，结合数字化智能化时代的发展以及《关于推进家居产业高质量发展的行动方案》等国家层面的指导政策，加大“带电”“带芯”的智能家居品类及产品的引入，积极调整门店经营布局，满足消费者日益多元化、智能化的家居消费需求。

另一方面，公司将在 2023 年继续实施营销 IP 资源的有机统一，并以联合营销为核心实现上下游之间的价值协同。年内公司将逐渐提升与工厂、商户的联合营销协议签约率，加强“茅台酒瓶回家行”、“家具家电以旧换新”、“幸福置家”等营销 IP 的结合力度，实现多 IP 活动流量的循环互通。公司将有针对性地持续开展超级品牌日等营销活动，联合参加活动的品牌、工厂，共同为门店消费者提供“爆款”产品和优质服务，循序渐进落实增量分成的联合营销新模式。同时，公司将继续完善升级“居然会”等激励机制，以会员积分为核心实现消费者流量裂变，促进存量会员的回归交易和流量再循环，最终达成消费者一次消费到多次消费、终生消费的消费闭环。

3、完善“地网”布局，提升物流交付效率

2023 年，“洞车”将继续以“赋能家居厂商提高物流效率、更好地服务消费者”为宗旨，坚定不移落实 S2B2C 产业发展模式。年内“洞车”将继续大力推广“免费仓储，数智提效”的营销 IP，稳定加工业务，积极对接合作伙伴拓展送装业务，在强化区域中心仓职能的同时提升园区货位空间利用率，争取实现天津宝坻物流园内的货位全时段满租。同时，“洞车”将推进长春物流园一期工程的落地方案及施工，力争宝坻二期和长春一期在 2023 年建设完成，并配合提前储备招商资源，确保后期完工和厂商入园开业的无缝衔接。三是积极探索拓展区域中心仓的连锁新模式，在全国核心区域门店打造三至五个前置仓样板间，建立标准化的运营体系，成为各区域家居物流服务标杆。

4、加快武汉中商改革发展，持续开辟购物中心第二增长曲线

2023 年，公司旗下的武汉中商将以购物中心第二增长曲线为重点工作目标，从以下两个方面进行改革和发展：一是旗下购物中心将坚定不移地向智慧生活体验中心转型升级，通过“洞窝”实现门店经营管理全面数字化。购物中心将结合当地实际情况，以“智慧生活”为亮点，积极拓展引进符合当下潮流的智慧数码、智能家电、智能汽车等生活消费品类，同时积极落实“拓展区域首店、网红店”等经营策略，积极引入消费者感兴趣、喜爱的品牌，将购物中心打造为当地的潮流聚集地，最终形成以家庭消费为中心，集家居建材、精品零售、文化娱乐、旅游休闲、体育健身、餐饮住宿和生活便利服

务等“吃喝玩乐购”于一体的智慧生活体验中心，借助光谷店和销品茂店的重新开业将“中商·世界里”打造成实体店第二发展曲线和新的利润增长点。二是武汉中商旗下的百货业态继续坚持“一店一策”的发展战略，同时超市业态积极进行供应链的重组和组织结构的转型，在经营层面通过提升供应链管理效率等方式实现存量门店的提质增效，在连锁层面继续保持与国家乡村振兴发展战略的同频共振，大力进行县域和乡村超市的连锁下沉。

（四）可能面对的风险

1、宏观经济波动导致的风险

2023 年，由于宏观经济增速放缓和房地产行业的周期性波动，家居装饰和家具零售业的需求可能会削弱，从而对本公司的经营业绩产生一定的负面影响。公司系泛家居行业，以“居然之家”为品牌开展连锁卖场经营管理，通过直营和加盟模式进行卖场连锁扩张。如果未来国内经济增长速度持续波动，将会导致居民收入不稳定，从而抑制国内消费，从而给本公司的经营业绩带来一定的负面影响。

未来随着居民收入水平的增长、生活品质化需求的持续增加，将为行业带来持续的发展空间。此外，随着房地产市场发展逐渐走向成熟，存量房屋交易将占据主要地位，将逐步释放城市更新、旧房翻新、家居以旧换新等消费需求，推动泛家居行业的可持续发展。公司未来将继续以销售为核心，脚踏实地巩固家居主业，通过数字化转型和持续拓展线性服务能力来更好抵御宏观经济和行业波动的风险。

2、行业市场竞争加剧风险

公司系泛家居行业，我国泛家居行业竞争激烈，传统家居卖场行业竞争不断加剧；同时泛家居行业流通渠道呈现多元化特点，主要分为集合式家居建材市场、大卖场、家装公司、设计师渠道、电商平台、工厂专卖店、家居建材超市七种业态，各渠道业态市场竞争较为激烈，有待进一步完成业态整合及数字化转型。

公司通过把握机遇，加速数字化转型，积极建设数字化产业服务平台“洞窝”、物流交付地网“洞车”等未来核心发展战略业务，整体数字化转型已开花结果，取得阶段性突破及进展，未来数字化发展的宏伟蓝图逐渐展现。此外，为适应存量市场和上游品牌整合带来的竞争压力，公司将以“中商·世界里”为核心品牌，全面开启“大家居”与“大消费”融合的新征程，未来三至五年，“中商·世界里”将以湖北为大本营，持续推进购物中心连锁发展，开辟实体店第二增长曲线。

3、突发事件风险

大型商品市场的经营易受突发性事件的不利影响，重大的经济形势突变、自然灾害等突发性事件的发生都可能导致市场客流量和交易量减少。以上突发事件将会直接影响公司、商户和消费者的财产和人身安全，可能会导致公司面临经营困难和财产损失的风险。

公司将进一步完善服务管理和服务体系，进一步购置及升级供应链系统，完善到家配送体系，增强日常生活物资供应能力，同时进一步完成业态资源整合，通过数字化转型和持续拓展线性服务能力为应对重大突发事件提供保障。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2022 年 01 月 04 日	互动易平台	书面问询	个人	个人投资者	报告期内，公司共计在互动易平台回复投资者 25 条关于公司基本情况及发展战略等的问询	http://irm.cninfo.com.cn/ircs/company/companyDetail?stockcode=000785&orgId=gssz000785
2022 年 04 月 26 日	业绩说明会	其他	个人	个人投资者	公司 2021 年年度业绩、经营及未来发展展望	https://rs.p5w.net/html/131811.shtml
2022 年 06 月 16 日	湖北上市公司 2022 年度投资者网上集体接	其他	个人	个人投资者	公司 2021 年及 2022 年一季度业绩、经营及未来发展展望	https://rs.p5w.net/html/133504.shtml

	待日活动					
2022 年 09 月 01 日	业绩说明会	其他	机构	机构投资者	中信证券、中信建投证券、首创证券、安信证券、申万宏源证券等 10 家机构	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?orgId=gssz0000785&announcementId=1214525043&announcementTime=2022-09-02%2017:34

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

（一）关于股东及股东大会

公司《股东大会议事规则》明确了股东的权利与义务。报告期内召开了 3 次股东大会，公司股东大会的召集、召开和议事程序符合法律法规的要求。同时公司提供网络投票平台，为股东参加会议行使决策权创造便利条件。在涉及关联交易事项表决时，关联股东均回避表决，使所有股东，尤其是中小股东与大股东享有平等地位，确保所有股东能够行使自己的合法权利。

（二）关于控股股东和上市公司的关系

公司控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动的情形。公司与控股股东在资产、财务、人员、机构和业务方面严格做到了“五分开”。公司董事会、监事会和内部机构均独立运作，控股股东未干涉公司的财务、会计活动。公司与控股股东及其他关联方的交易，均依照关联交易相关规定严格执行，关联交易均遵循了公平、公正和公允原则。

（三）关于董事与董事会

根据《公司章程》《董事会议事规则》的规定，公司董事会的人数和成员机构均符合法律、法规的要求，报告期内公司完成董事会换届选举，第十一届董事会由 12 名董事组成，其中独立董事 4 名。公司董事不存在《公司法》第一百四十六条规定的不得担任公司董事的情形，其任免均严格履行董事会、股东大会审议程序，不存在与《公司章程》及相关法律、法规相抵触的情形。公司各位董事勤勉尽责，参加董事会和列席股东大会，认真审议各项议案，为公司经营发展和规范化管理提供建议和意见；能够积极参加有关知识培训，熟悉相关法律、法规和公司制度，了解作为董事的权利、义务和责任。董事会下设战略和投资委员会、审计委员会、提名和薪酬考核委员会、预算委员会四个专门委员会，为公司董事会的决策提供了科学和专业的意见和参考。各委员会依据《公司章程》和各委员会议事规则的规定履行职权，不受公司其他部门 and 个人的干预。

（四）关于监事与监事会

根据《公司章程》规定，公司监事会的人数和成员结构符合法律、法规的要求。报告期内完成监事会选举，第十届监事会由 3 名监事组成，其中职工监事 1 名，设监事会主席 1 名。公司监事不存在《公司法》第一百四十六条规定的不得担任公司监事的情形，其任免均严格履行监事会、股东大会批准程序，不存在与《公司章程》及相关法律、法规相抵触的情形。公司监事会能够认真履职，本着为股东负责的态度，对公司财务和董事、高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

（五）高级管理人员

公司高级管理人员全面负责公司的经营管理工作，均为专职工作，未在控股股东及关联方担任除董事、监事之外的职务，能够忠实履行职务，以维护公司和股东的最大利益为出发点，对公司日常经营进行了有效的管理控制。

（六）关于绩效评价和激励约束机制

《公司章程》明确规定了董事、监事和高级管理人员的聘任、履职行为、权限和职责。报告期内，公司按照责权利相统一的要求，建立公司高管人员经营业绩同激励约束机制相结合的绩效考核及薪酬管理制度；坚持股东价值最大化以及可持续发展的原则，考核公司高管人员经营业绩，定量与定性相结合进行年度考评。董事会、监事会、独立董事向股东大会报告年度工作情况、绩效评价结果，并予以披露，做到了公开、公正、透明。

（七）关于信息披露与透明度

报告期内，公司严格按照有关法律法规和《公司章程》、《信息披露制度》等要求，认真履行信息披露义务，对公司的经营管理情况和对公司产生重大影响的事项进行真实、完整、及时、准确、简明清晰、通俗易懂地披露，确保所有股东平等的机会获得信息，做好协调公司与投资者关系工作。报告期内组织了 4 次定期报告及 150 份临时公告的披露，披露了

公司财务报告、关联交易、对外担保、控股股东质押、董事、监事及高管人员换届等事项，保证信息公开、透明。公司高度重视内幕信息管理，加强内幕信息保密工作，严格遵照相关法律法规指引及公司《内幕信息知情人登记制度》，及时做好每次定期报告与重大事项保密义务告知及内幕信息知情人档案登记工作有效控制了内幕交易风险。

（八）关于投资者关系管理

公司根据《投资者关系管理制度》开展投资者关系管理工作，明确公司董事会秘书为投资者关系管理直接负责人，负责投资者关系的日常管理维护工作。报告期内，公司认真落实投资者关系管理，通过召开业绩说明会、深交所互动易平台、投资者专线电话、网站专栏、现场接待等多种方式与投资者保持充分沟通、交流，与投资者建立了良好的双向互动关系。

（九）关于利益相关者

公司能够充分尊重和维持债权人、员工、商户、消费者等利益相关者的合法权益，与利益相关者积极合作，共同推动公司持续、健康发展。

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

□是 否

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

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

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律法规及《公司章程》的要求规范运作，完善公司法人治理结构。报告期内，公司在资产、人员、财务、机构和业务等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在资产被股东占用进而损害公司利益的情况，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）公司资产完整

公司与控股股东在资产上分开，具备独立完整的采购、销售系统及辅助运营设施，与经营相关的房产等固定资产、土地使用权以及商标、专利等无形资产的权属均为公司所有，不存在控股股东及其关联方违规占用公司资金、资产和其他资源的情形，与经营有关的业务体系及主要相关资产不存在产权界定不清晰的情况。

（二）人员独立情况

公司建立了独立的人事、劳动、工资管理体系，拥有独立运行的人力资源部门。公司建立、健全了法人治理结构，董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》等相关法律法规的规定产生，程序合法有效，不存在股东干预公司人事任免的情形。公司的人事及工资管理完全独立，公司高级管理人员均在公司工作并领取薪酬。公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》相关的法律规定，根据劳动保护和社会保障相关法规，全体在册员工分别签订了劳动合同，为员工办理了社会保险按期缴纳，员工的劳动、人事、工资关系与控股股东及其关联方完全分离。

（三）财务独立情况

公司建立了独立、完整、规范的财务会计核算体系和财务管理制度，并建立了相应的内部控制制度，能根据法律法规及《公司章程》的相关规定并结合自身的情况独立做出财务决策。公司设置了独立的财务部门及内部审计部门，配备了专职财务人员及内审人员；公司独立设立银行账号，不存在与控股股东、实际控制人共用银行账户的情况。公司作为独立的纳税人，依法独立纳税。

（四）机构独立情况

公司建立健全了包括股东大会、董事会、监事会及首席执行官（CEO）负责的经理层等组织机构，形成了完善的“三会一层”法人治理结构和规范化的运作体系。根据经营发展需要，公司建立了符合公司实际情况的各级管理部门等机构，各级管理部门独立行使经营管理职权。不存在受控股股东及其他任何单位或个人干预的情形。

（五）公司业务独立

公司独立进行主营业务经营，对控股股东和其他关联企业不存在依赖关系。公司拥有独立完整的采购、销售业务体系，独立销售产品和提供售后服务，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或显失公平的关联交易。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
居然之家 2021 年年度股东大会	年度股东大会	85.35%	2022 年 05 月 12 日	2022 年 05 月 13 日	《2021 年年度股东大会决议公告》刊载于 2022 年 5 月 13 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家 2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	87.49%	2022 年 09 月 15 日	2022 年 09 月 16 日	《2022 年第一次临时股东大会决议公告》刊载于 2022 年 9 月 16 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家 2022 年第二次临时股东大会	临时股东大会	81.16%	2022 年 12 月 23 日	2022 年 12 月 24 日	《2022 年第二次临时股东大会决议公告》刊载于 2022 年 12 月 24 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)	股份增减变动的原因
汪林朋	董事长、CEO	现任	男	54	2019 年 12 月 23 日	2025 年 12 月 22 日	397,633,787	0	0	0	397,633,787	
王宁	董事、执行总裁	现任	男	50	2019 年 12 月 23 日	2025 年 12 月 22 日	982,500	0	0	0	982,500	
郝健	董事	现任	男	56	2019 年 12 月 23 日	2025 年 12 月 22 日	25,000	0	0	0	25,000	

李杰	董事、 副总裁	现任	男	45	2020年 12月03 日	2025年 12月22 日	0	0	0	0	0
罗军	董事、 副总裁	现任	男	42	2021年 04月27 日	2025年 12月22 日	0	0	0	0	0
李发光	董事	现任	男	47	2022年 05月12 日	2025年 12月22 日	0	0	0	0	0
徐重	董事	现任	男	41	2022年 05月12 日	2025年 12月22 日	0	0	0	0	0
霍焱	董事	现任	男	49	2019年 12月23 日	2025年 12月22 日	0	0	0	0	0
傅跃红	独立 董事	现任	女	61	2019年 12月23 日	2025年 12月22 日	0	0	0	0	0
王永平	独立 董事	现任	男	54	2019年 12月23 日	2025年 12月22 日	0	0	0	0	0
王峰娟	独立 董事	现任	女	53	2019年 12月23 日	2025年 12月22 日	0	0	0	0	0
陈健	独立 董事	现任	男	52	2019年 12月23 日	2025年 12月22 日	0	0	0	0	0
张健	董事	离任	男	55	2019年 12月23 日	2022年 12月23 日	100,200	0	0	0	100,200
陈亮	董事	离任	男	43	2019年 12月23 日	2022年 12月23 日	197,400	0	0	0	197,400
蒋凡	董事	离任	男	37	2019年 12月23 日	2022年 04月28 日	0	0	0	0	0
王星	董事	离任	男	41	2019年 12月23 日	2022年 04月28 日	0	0	0	0	0
卢治中	监事会 主席	现任	男	41	2022年 12月23 日	2025年 12月22 日	0	0	0	0	0
黄新华	监事	现任	女	35	2022年 12月23 日	2025年 12月22 日	0	0	0	0	0
浦克	职工 代表 监事	现任	男	37	2023年 02月08 日	2025年 12月22 日	0	0	0	0	0
解涛	监事会 主席	离任	男	53	2019年 12月23 日	2022年 12月23 日	0	0	0	0	0
胡剑	监事	离任	男	45	2020年 12月21 日	2022年 04月21 日	0	0	0	0	0
陈颖	监事	离任	女	45	2022年	2022年	0	0	0	0	0

					05月12日	12月23日							
李晓	职工代表监事	离任	女	36	2021年11月26日	2023年02月08日	0	0	0	0	0	0	
王鹏	副总裁	现任	男	40	2020年11月03日	2025年12月22日	12,500	0	0	0	0	12,500	
何勇	副总裁	现任	男	50	2022年09月29日	2025年12月22日	0	0	0	0	0	0	
朱蝉飞	副总裁、财务总监	现任	女	40	2019年12月23日	2025年12月22日	25,100	0	0	0	0	25,100	
高娅绮	董事会秘书	现任	女	36	2020年07月17日	2025年12月22日	6,000	0	0	0	0	6,000	
李晓	风险及合规总监	现任	女	36	2023年02月16日	2025年12月22日	0	0	0	0	0	0	
王建亮	投资及资本总监	现任	男	49	2023年02月16日	2025年12月22日	0	0	0	0	0	0	
孙勇争	工程总监	现任	男	42	2023年02月16日	2025年12月22日	0	0	0	0	0	0	
李选选	副总裁	离任	男	36	2020年11月03日	2022年06月30日	12,100	0	0	0	0	12,100	
杜学刚	工程物业总监	离任	男	42	2020年11月03日	2022年03月22日	24,000	0	0	0	0	24,000	
陈晨	连锁发展总监	离任	男	43	2020年11月03日	2022年10月31日	12,200	0	0	0	0	12,200	
合计	--	--	--	--	--	--	399,030,787	0	0	0	0	399,030,787	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

由于工作调整，陈亮先生向公司董事会辞去副总裁职务，辞职后不再担任公司高管职务，另有任用；仍将继续担任公司董事及战略和投资委员会、审计委员会、预算委员会委员职务。由于工作调整，杜学刚先生向公司董事会辞去工程物业总监职务，辞职后不再担任公司高管职务，另有任用。详见2022年3月23日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于高级管理人员工作调整的公告》（公告编号：临2022-012）。

胡剑先生因个人工作调整原因申请辞去公司第九届监事会监事职务，辞职后不再担任公司任何职务。详见2022年4月22日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于监事辞职的公告》（公告编号：临2022-026）。

因职务范围调整，蒋凡先生向公司第十届董事会申请辞去董事、战略和投资委员会委员职务，辞职后不再担任公司其他任何职务；王星先生向公司第十届董事会申请辞去董事、预算委员会委员职务，辞职后不再担任公司其他任何职务。详见2022年4月30日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于董事辞职及补选公司第十届董事会非独立董事候选人的公告》（公告编号：临2022-033）。

李选选先生因个人原因申请辞去公司副总裁及新零售营销中心总监职务，辞职后不再担任公司高级管理人员职务。详见 2022 年 7 月 2 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于高级管理人员变动的公告》（公告编号：临 2022-050）。

陈晨先生因个人原因申请辞去公司连锁发展总监职务，辞职后不再担任公司其他任何职务。详见 2022 年 11 月 2 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于高级管理人员变动的公告》（公告编号：临 2022-072）。

公司于第十届董事会第三十二次会议审议通过《关于董事会换届及选举公司第十一届董事会非独立董事候选人的议案》，本次换届后，张健先生、陈亮先生将不再担任公司董事职务。详见 2022 年 12 月 8 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第十届董事会第三十二次会议决议公告》（公告编号：临 2022-076）。

公司于第九届监事会第二十九次会议审议通过《关于监事会换届及选举公司第十届监事会非职工代表监事候选人的议案》，本次换届后，解涛先生、陈颖女士将不再担任公司非职工代表监事职务。详见 2022 年 12 月 8 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《第九届监事会第二十九次会议决议公告》（公告编号：临 2022-077）。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张健	董事	任期满离任	2022 年 12 月 23 日	任期满离任
陈亮	董事	任期满离任	2022 年 12 月 23 日	任期满离任
蒋凡	董事	离任	2022 年 04 月 28 日	个人职务范围调整，主动辞职
王星	董事	离任	2022 年 04 月 28 日	个人职务范围调整，主动辞职
解涛	监事会主席	任期满离任	2022 年 12 月 23 日	任期满离任
胡剑	监事	离任	2022 年 04 月 21 日	个人工作调整，主动辞职
陈颖	监事	任期满离任	2022 年 12 月 23 日	任期满离任
陈亮	副总裁	解聘	2022 年 03 月 22 日	工作变动
李选选	副总裁	解聘	2022 年 06 月 30 日	主动辞职
杜学刚	工程物业总监	解聘	2022 年 03 月 22 日	工作变动
陈晨	连锁发展总监	解聘	2022 年 10 月 31 日	主动辞职
李杰	董事、副总裁	被选举	2022 年 12 月 23 日	选举
罗军	董事、副总裁	被选举	2022 年 12 月 23 日	选举
卢治中	监事会主席	被选举	2022 年 12 月 23 日	选举
黄新华	监事	被选举	2022 年 12 月 23 日	选举
何勇	副总裁	聘任	2022 年 09 月 29 日	聘任
朱蝉飞	副总裁、财务总监	聘任	2022 年 05 月 26 日	聘任

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1、董事

汪林朋，男，1968 年出生，中共党员，硕士研究生学历，中级会计师。1990 年至 2001 年先后任职于商业部财公司、中商企业集团公司、全国华联商厦联合有限责任公司，2001 年至 2020 年 12 月任北京居然之家投资控股集团有限公司总裁，2015 年至今任北京居然之家投资控股集团有限公司董事长，2015 年至 2019 年 12 月先后任北京居然之家家居连锁有限公司执行董事、经理、董事长，2019 年 12 月至 2020 年 12 月任公司董事长，2020 年 12 月至今任公司董事长兼首席执行官（CEO）。

王宁，男，1972 年出生，中共党员，博士研究生学历，助理研究员。1994 年至 1999 年先后任职于国内贸易部政策法规司、全国华联商厦联合有限责任公司，1999 年加入北京居然之家投资控股集团有限公司，先后任北京十里河店副总经理、北京玉泉营店副总经理、北京金源店副总经理、山西分公司总经理等职，2016 年至 2018 年任北京居然之家投资控股集团有限公司副总裁，2017 年至 2020 年 5 月任北京居然之家投资控股集团有限公司董事，2018 年至 2019 年 12 月任北京居然

之家家居连锁有限公司董事、总裁，2019 年 12 月至 2020 年 12 月任公司董事、总裁，2020 年 12 月至今任公司董事、执行总裁。

郝健，男，1966 年出生，中共党员，硕士研究生，助理研究员。历任武汉工业大学材料系分团委书记、科研处信息科科长，武汉国有资产经营公司部门经理、团委书记、董事会秘书、总经理助理兼华汉投资管理有限公司董事长，武汉市武昌区人民政府副区长（挂职），武汉商联（集团）股份有限公司董事、副总经理，武汉国有资产经营公司（武汉商联（集团）股份有限公司）董事、党委委员，武汉中商集团股份有限公司董事长、党委书记。2019 年 12 月至今任公司董事，兼任下属武汉中商集团有限公司执行董事、总经理。

李杰，男，1977 年出生，本科学历。1999 年 7 月至 2002 年 4 月任苏州电视台生活资讯频道采编；2002 年 4 月至 2006 年 6 月任霍尼韦尔特殊化学品（苏州公司）供应链主管；2006 年 7 月至 2013 年 3 月任上海必卖电子商务发展有限公司副总经理；2013 年 3 月至 2014 年 3 月任国药控股股份有限公司电商公司总经理；2014 年 4 月至 2020 年 7 月任阿里巴巴天猫事业群新零售总监、支付宝事业群运营中心负责人；2020 年 8 月至 2020 年 11 月任国美零售控股集团国美在线 COO。2020 年 11 月加入居然之家，分管数字化研发中心。2020 年 12 月至 2022 年 11 月任公司副总裁。2022 年 12 月至今任公司董事、副总裁。

罗军，男，1980 年出生，中共党员，硕士研究生学历。2004 年至 2014 年先后任职于科学技术部人事司、中国驻美国大使馆；2014 年至 2018 年任大连万达集团、万达网络科技集团人力资源部副总经理，2018 年至 2020 年任我明教育（科技）有限公司执行总裁。2021 年 1 月入职公司，分管人力行政工作。2021 年 4 月至 2022 年 11 月今任公司副总裁。2022 年 12 月至今任公司董事、副总裁。

徐重，男，1981 年出生，硕士研究生学历。2003 年 6 月至 2019 年 12 月曾任宁波奥克斯空调有限公司苏南市场业务经理、广州中心副总经理、华南大区总监兼深圳中心总经理、华北大区总监兼北京中心总经理、电商总监、奥克斯集团副总裁兼国内营销总经理；2020 年 1 月至 2021 年 3 月任浙江天猫技术有限公司消费电子 3C 数码业务 M5 级负责人；2021 年 4 月至今任浙江天猫技术有限公司大淘宝家装家居 M5 级负责人。2022 年 5 月起至今任公司董事。

李发光，男，1976 年出生，硕士研究生学历。曾任戴尔（中国）有限公司高级财务经理，奥的斯机电电梯有限公司财务分析总监及区域财务总监。2016 年 2 月加入阿里巴巴集团控股有限公司（以下简称“阿里巴巴集团”），现任阿里巴巴集团资深财务总监，2019 年 3 月起至 2021 年 12 月任亚博科技集团有限公司非执行董事。2021 年 10 月起至今担任阿里健康信息技术有限公司非执行董事及薪酬委员会成员。2022 年 5 月起至今任公司董事。

霍焱，男，1973 年 8 月生，硕士研究生学历。曾任广东北电通信设备有限公司财务经理，摩托罗拉中国有限公司财务经理，工银瑞信基金管理有限公司财务总监，泰康资产管理有限责任公司财务负责人等职务。现任泰康资产管理有限责任公司职工代表监事、泰康资产管理有限责任公司投后管理部负责人。2019 年 12 月至今任公司董事。

傅跃红，女，1961 年出生，中共党员，双学士学位。历任北京燕莎友谊商城总经济师，北京新燕莎集团财务部副部长及市场策划部部长，北京燕莎中心董事，北京新燕莎商业有限公司总经理，北京首商集团股份有限公司董事长。现任中国商业联合会副会长及北京市商业联合会会长，并担任中国创意控股有限公司独立董事。主要社会兼职有北京工商大学客座教授、中国商业联合会副会长。2019 年 12 月至今任公司独立董事。

王永平，男，1968 年出生，本科学历。历任中国城市商业网点建设管理联合会副会长兼秘书长、商业经济研究杂志社总编辑，现任全国工商联主管的全联房地产商会商业地产工作委员会会长。主要社会兼职有中国商业经济学会副会长、同济大学经济与管理学院 MBA 中心企业导师。2021 年 6 月至今任中骏商管智慧服务控股有限公司独立非执行董事，2021 年 11 月至今任名创优品集团控股有限公司（MINISO Group Holding Limited）独立董事。2019 年 12 月至今任公司独立董事。

王峰娟，女，1969 年出生，九三学社社员，博士研究生学历。2010 年至今任北京工商大学商学院教授、博士生导师。主要社会兼职为北京峰嘉管理咨询有限公司的监事，上海峰嘉科技有限公司的执行董事，北京峰和教育科技有限公司的执行董事及经理。2021 年 7 月至今任北京捷世智通科技股份有限公司独立董事，2021 年 11 月至今任北京腾信软创科技股份有限公司独立董事，2019 年 12 月至今任公司独立董事。

陈健，男，1970 年出生，九三学社社员，法学博士。历任中国法学会会员，知识产权法学会会员、中国科技法学会常务理事、中国政法大学无形资产管理中心研究员、中国政法大学科技法研究中心研究员、中国政法大学金融法研究中

心研究员、中国政法大学韩国法研究中心研究员。现任中国政法大学民商经济法学院知识产权法研究所副所长、硕士研究生导师。主要社会兼职有北京仲裁委员会仲裁员、九三学社中央法律委员会副主任。2019 年 12 月至今任公司独立董事。

2、监事

卢治中，男，1981 年出生，本科学历，中级经济师。2004 年加入北京居然之家投资控股集团有限公司，先后担任北京金源店家具部负责人、武汉武昌店业务部副经理、武汉汉口店副总经理、湖北分公司运营总监兼武汉汉口店总经理，2016 年至 2022 年任湖北分公司总经理，2022 年 12 月任居然之家新零售集团股份有限公司监事会主席，2023 年 1 月起任湖北安徽分公司总经理，2023 年 2 月起分管武汉中商商业管理公司。

黄新华，女，1987 年 8 月出生，中共党员，硕士研究生学历。历任武汉国有资产经营有限公司投资发展部高级主管，现任武汉商贸集团有限公司(武汉商联(集团)股份有限公司)投资发展部副部长、居然之家新零售集团股份有限公司监事，兼任武汉国创资本投资有限公司、武汉诚通物流有限公司、武汉市粮油储备有限公司董事。

浦克，男，1985 年出生，中共党员，本科学历。历任北京居然之家投资控股集团有限公司人力招聘专员、连锁专员、连锁发展经理、怡生体育办公室主任、居然投资控股集团办公室主任，国控嘉译实业有限公司市场渠道商，北京永乐康科技发展有限公司董事长助理。现任公司董事长兼 CEO 办公室主任、公司职工代表监事。

3、高管

王鹏，男，1982 年出生，本科学历。2005 年加入居然之家，先后担任北四环店国际业务部经理、天津珠江友谊店家具部经理、北京居然之家投资控股集团有限公司经营管理部经理等职，2014 年至 2017 年先后担任北京居然之家投资控股集团有限公司招商管理部负责人、副总监、总监等职，2018 年至 2020 年任辽宁分公司总经理，2020 年 11 月至今任公司副总裁。

何勇，男，1973 年 4 月出生，中共党员，武汉大学经济学博士。1995 年 7 月至 2018 年 7 月，先后任湖北省政府驻北京办事处干部、副处长、处长、副主任、湖北省驻京单位党委副书记、工会主席，2015 年 1 月至 2016 年 1 月期间，任湖北省孝感市大悟县人民代表大会常务委员、大悟县人民政府副县长；2009 年 5 月至 2017 年 8 月，兼任北京湖北企业商会秘书长；2018 年 8 月至 2022 年 2 月，任小米集团副总裁；2022 年 3 月至 8 月，任北京居然之家投资控股集团有限公司副总裁；2022 年 9 月至今任公司副总裁。

朱蝉飞，女，1982 年出生，硕士研究生学历，高级会计师。2008 年至 2018 年先后任北京居然之家投资控股集团有限公司财务会计、财务副经理、财务副总监等职，2018 年至 2019 年 12 月任北京居然之家家居连锁有限公司财务总监，2019 年 12 月 2022 年 5 任公司财务总监，2022 年 5 月至今任公司副总裁兼任财务总监。

高娅绮，女，1986 年出生，本科学历。2009 年至 2010 年任美国万通集团公司总裁助理，2010 年至 2017 年先后任高盛高华证券有限责任公司投资银行部高级分析师、经理、执行董事，2017 年至 2018 年任北京居然之家投资控股集团有限公司金融证券部副总监，2018 年至 2019 年 12 月任北京居然之家家居连锁有限公司(原名：北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司)资本和投资管理有限公司副总监，2019 年 12 月至 2020 年 7 月任公司资本和投资管理有限公司副总监、证券事务代表，2020 年 7 月至 2022 年 9 月任公司董事会秘书、证券事务部总监，2022 年 9 月至今任公司董事会秘书。

李晓，女，1986 年出生，中共党员，硕士研究生学历。2011 年至 2015 年任职于国家电力投资集团；2016 年加入居然之家，历任北京居然之家投资控股集团有限公司法务部副经理、经理、副总监等职，2021 年至 2023 年 2 月 16 日任公司风险及合规管理部负责人，2021 年 11 月 26 日至 2023 年 2 月 8 日任公司职工代表监事，2023 年 2 月 16 日起任公司风险及合规总监。

王建亮，男，1973 年出生，中共党员，硕士研究生学历。2003 年至 2016 年任职于华夏银行总行；2016 年加入居然之家，先后担任北京居然之家小额贷款有限公司总经理，北京居然之家投资控股集团有限公司总裁助理兼资本及投资管理部总监，2022 年至 2023 年 2 月任居然之家新零售集团股份有限公司投资及资本管理部负责人，2023 年 2 月起任公司投资及资本总监。

孙勇争，男，1981 年出生，中共党员，本科双学位。2003 至 2004 年先后任职于北京建工六建集团、北京台富会展公司；2005 年加入居然之家，先后担任北京居然之家投资控股集团有限公司工程管理员、居然大厦筹备组副经理、工程副总监，北京居然之家垂直森林置业有限公司总经理，2022 年至今任北京洞建工程科技有限公司总经理。2023 年 2 月起任公司工程总监。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
汪林朋	居然控股	董事长	2001年01月01日		否
黄新华	武汉商贸集团有限公司（武汉商联（集团）股份有限公司）	副部长	2022年08月18日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
徐重	浙江天猫技术有限公司大淘宝产业发展及运营中心	家装家居总经理	2021年03月21日		是
徐重	每平每屋设计家（北京）科技有限公司	董事长、法定代表人	2022年06月24日		是
李发光	阿里巴巴集团控股有限公司	资深财务总监	2016年02月01日		是
李发光	阿里健康信息技术有限公司	非执行董事及薪酬委员会成员	2021年10月13日		是
霍焱	泰康资产管理有限责任公司	投后管理部负责人	2014年04月01日		是
霍焱	国投泰康信托有限公司	董事	2019年12月18日		否
霍焱	珠海横琴晨泰资产管理有限责任公司	监事	2016年03月09日		否
霍焱	珠海横琴康元资产管理有限责任公司	监事	2016年03月09日		否
霍焱	深圳泰康新能源投资有限公司	监事	2017年11月24日		否
霍焱	TK New Energy H K Investment Company Limited 泰康新能源香港投资有限公司	董事	2017年12月11日		否
傅跃红	中国商业联合会	副会长	2018年07月01日		是
傅跃红	北京市商业联合会	会长	2020年01月30日		是
傅跃红	中国创意控股有限公司	独立董事	2019年06月01日		是
王永平	全联房地产商会商业地产工作委员会	会长	2016年08月01日		是
王永平	中国商业经济学会	副会长	2018年04月01日		是
王永平	同济大学经济与	MBA 中心企业导	2019年09月01日		是

	管理学院	师			
王永平	中骏商管智慧服务控股有限公司	独立非执行董事	2021年06月10日		是
王永平	名创优品集团控股有限公司 (MINISO Group Holding Limited)	独立董事	2021年11月01日		是
王峰娟	北京工商大学商学院	教授	2010年10月01日		是
王峰娟	北京峰和教育科技有限公司	执行董事、经理	2018年01月01日		否
王峰娟	北京峰嘉管理咨询有限公司	监事	2021年06月16日		否
王峰娟	北京捷世智通科技股份有限公司	独立董事	2021年07月15日		否
王峰娟	北京腾信软创科技股份有限公司	独立董事	2021年11月02日		否
王峰娟	上海峰嘉科技有限公司	执行董事，法定代表人	2021年01月13日		否
陈健	中国政法大学民商经济法学院知识产权法研究所	副所长	2000年12月01日		是
陈健	北京仲裁委员会	仲裁员	2008年08月01日		是
黄新华	武汉市粮油储备有限公司	董事	2022年01月01日		否
黄新华	武汉诚通物流有限公司	董事	2022年06月30日		否
黄新华	武汉国创资本有限公司	董事	2022年09月05日		否
在其他单位任职情况的说明	见主要工作经历				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

本公司对高级管理人员实行以目标责任制及年度工作要点为基础的年度绩效考评办法。年初根据公司发展战略以及本年度经营目标，制定公司年度经营考核指标和高级管理人员的工作要点，并依据年初目标进行考核和奖惩。同时，公司制定了《年薪制管理规定》，高级管理人员薪酬由基本年薪和绩效年薪两部分构成。基本年薪根据行政职务确定，绩效年薪则结合年度经营考核指标和工作要点的完成情况进行兑现。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
汪林朋	董事长、CEO	男	54	现任	385.94	否
王宁	董事、执行总裁	男	50	现任	155.24	否
郝健	董事	男	56	现任	146.11	否
李杰	董事、副总裁	男	45	现任	273.49	否
罗军	董事、副总裁	男	42	现任	129.35	否
徐重	董事	男	47	现任	0	否

李发光	董事	男	41	现任	0	是
霍焱	董事	男	49	现任	0	是
傅跃红	独立董事	女	61	现任	15	否
王永平	独立董事	男	54	现任	15	否
王峰娟	独立董事	女	53	现任	15	否
陈健	独立董事	男	52	现任	15	否
张健	董事	男	55	离任	131.53	否
陈亮	董事、副总裁	男	43	离任	35.49	否
蒋凡	董事	男	37	离任	0	是
王星	董事	男	41	离任	0	是
卢治中	监事会主席	男	41	现任	3.91	否
黄新华	监事	女	35	现任	0	否
李晓	职工监事	女	36	现任	89.97	否
解涛	监事会主席	男	53	离任	131	否
胡剑	监事	男	45	离任	0	否
陈颖	监事	女	38	离任	0	否
王鹏	副总裁	男	40	现任	130.32	否
何勇	副总裁	男	50	现任	31.05	否
朱蝉飞	财务总监	女	40	现任	113.46	否
高娅绮	董事会秘书	女	36	现任	88.5	否
李选选	副总裁	男	36	离任	65.36	否
杜学刚	工程物业总监	男	42	离任	22.26	否
陈晨	连锁发展总监	男	43	离任	89.62	否
合计	--	--	--	--	2,082.6	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
居然之家第十届董事会第二十三次会议	2022年03月21日	2022年03月23日	《第十届董事会第二十三次会议决议公告》刊载于2022年3月23日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家第十届董事会第二十四次会议	2022年04月20日	2022年04月22日	《第十届董事会第二十四次会议决议公告》刊载于2022年4月22日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家第十届董事会第二十五次会议	2022年04月28日	2022年04月29日	《第十届董事会第二十五次会议决议公告》刊载于2022年4月29日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家第十届董事会第二十六次会议	2022年04月29日	2022年04月30日	《第十届董事会第二十六次会议决议公告》刊载于2022年4月30日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家第十届董事会第二十七次会议	2022年05月26日	2022年05月28日	《第十届董事会第二十七次会议决议公告》刊载于2022年5月28日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家第十届董事会第二十八次会议	2022年08月29日	2022年08月31日	《第十届董事会第二十八次会议决议公告》刊载于2022年8月31日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家第十届董事会第二十九次会议	2022年09月29日	2022年09月30日	《第十届董事会第二十九次会议决议公告》刊载于2022年9月30日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家第十届董事会第三十次会议	2022年10月28日	2022年10月29日	《第十届董事会第三十次会议决议公告》刊载于2022年10月29日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn

居然之家第十届董事会第三十一次会议	2022 年 11 月 01 日	2022 年 11 月 03 日	《第十届董事会第三十一次会议决议公告》刊载于 2022 年 11 月 3 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家第十届董事会第三十二次会议	2022 年 12 月 06 日	2022 年 12 月 08 日	《第十届董事会第三十二次会议决议公告》刊载于 2022 年 12 月 8 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家第十一届董事会第一次会议	2022 年 12 月 23 日	2022 年 12 月 24 日	《第十一届董事会第一次会议决议公告》刊载于 2022 年 12 月 24 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
汪林朋	11	1	10	0	0	否	3
王宁	11	1	10	0	0	否	3
郝健	11	0	11	0	0	否	3
张健	10	0	10	0	0	否	3
陈亮	10	1	9	0	0	否	3
蒋凡	4	0	4	0	0	否	0
王星	4	0	4	0	0	否	0
霍焱	11	0	11	0	0	否	3
傅跃红	11	1	10	0	0	否	3
王永平	11	1	10	0	0	否	3
王峰娟	11	1	10	0	0	否	3
陈健	11	1	10	0	0	否	3
李杰	1	0	1	0	0	否	0
罗军	1	0	1	0	0	否	0
李发光	7	0	7	0	0	否	2
徐重	7	0	7	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

公司董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》、《公司章程》、《董事会议事规则》等相关法律法规及规章制度的规定和要求，积极出席董事会、股东大会，勤勉尽责，根据公司的实际情况，对公司的重大治理和经营决策提出了相关的意见，经过充分沟通讨论，形成

一致意见，并坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。公司独立董事充分发挥自身专业知识做出独立、公正的判断，为公司健康发展建言献策，对董事会科学决策和规范运作起到了积极作用，切实维护了公司和全体股东的合法权益。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	王峰娟、陈健、傅跃红、霍焱、陈亮	7	2022年03月18日	审议通过了《关于收购控股股东下属公司股权暨关联交易的议案》	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《专业委员会实施细则》《独立董事制度》等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
			2022年03月21日	与年审会计师就2021年审工作进度等情况以及其它重点关注事项进行沟通。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，指导年报审计工作有序开展。		
			2022年04月18日	与年审会计师就公司2021年经营情况、内部审计工作、会计师年审工作及公司治理自查进行沟通，审阅公司提交的经年审注册会计师出具初步审计意见后的财务报表并签署审阅意见。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审阅公司财务报表，指导年报审计工作有序开展。		
			2022年04月19日	审议通过了《关于公司2021年度财务决算报告的议案》、《关于公司2021年年度报告及报告摘要的议案》、《关于北京居然之家家居连锁有限公司2021年度实际盈利数与承诺净利润差异情况说明的议案》、《关于公司2021年度内部控制自我评价报告的议案》、《关于2021年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案》、《关于接受财务资助暨关联交易的议案》、《关于公司与居然控股及其下属子公司2022年度日常经营关联交易预计事项的议案》、《关于公司与阿里巴巴及其下属子公司2022年度日常经营关联交易预计事项的议案》、《关于公司2021年度内部审计工作报告的议案》、《关于续聘公司2022年度审计机构的议案》、《关于拟为公司董事、监事、高级管理人员购买责任险的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过各项议案，并提请董事会审议。		
			2022年04月27日	审议通过了《关于公司2022年第一季度报告的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。		
			2022年08月26日	审议通过了《关于公司2022年半年度报告及报告摘要的议案》、《关于2022年半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。		
			2022年10月28日	审议通过了《关于公司2022年第三季度报告的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。		
战略和投资委员会	汪林朋、王宁、蒋凡、王永	2	2022年04月27日	审议通过了《关于继续使用闲置募集资金进行现金管理的议案》。	据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。		

	平、陈亮		2022 年 11 月 01 日	审议通过了《关于届满终止回购股份方案（第二期）的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。
提名和薪酬考核委员会	傅跃红、郝建、王宁、陈健、王永平	6	2022 年 04 月 19 日	审议通过了《关于公司高级管理人员 2021 年度薪酬的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。
			2022 年 04 月 28 日	审议通过了《关于补选公司第十届董事会非独立董事候选人的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。
			2022 年 05 月 25 日	审议通过了《关于聘任公司副总裁的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。
			2022 年 09 月 28 日	审议通过了《关于聘任公司副总裁的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。
			2022 年 12 月 05 日	审议通过了《关于董事会换届及选举公司第十一届董事会非独立董事候选人的议案》、《关于董事会换届及选举公司第十一届董事会独立董事候选人的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过各项议案，并提请董事会审议。
	傅跃红、郝建、罗军、陈健、王永平	1	2022 年 12 月 23 日	审议通过了《关于审议向董事会推荐公司高级管理人员人选的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。
预算委员会	王宁、张健、王星、陈亮	1	2022 年 04 月 19 日	审议通过了《关于公司 2021 年度工作报告的议案》、《关于公司 2021 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2022 年度财务预算报告的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过各项议案，并提请董事会审议。

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	172
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	9,768
报告期末在职员工的数量合计（人）	9,940
当期领取薪酬员工总人数（人）	9,940
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
销售人员	2,423
技术人员	148
财务人员	1,441
行政人员	664
物业人员	2,047
经营人员	3,217
合计	9,940
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	196
本科	5,842
大专	2,741
中专（高中）及以下	1,161
合计	9,940

2、薪酬政策

公司遵循对内保持公平性、对外具有竞争力的原则，根据国家法律法规政策，建立了与地区及行业薪资水平、公司战略发展相结合的薪酬福利体系和激励奖惩机制。在定岗、定编、定责的基础上，按照与员工能力相匹配、与绩效反馈相适应、与企业效能相关联的差异化、规范化、市场化的薪酬管理制度，同时为员工提供多元化、多层次的福利保障，以充分调动员工的工作激情，增强员工的责任感和使命感，最终实现股东、公司及员工共享收益，共同发展。

3、培训计划

公司培训工作由人力行政部总体负责，包括培训体系的建立和优化、培训制度的制定和完善、线上数字化学习平台的搭建和运维、培训计划的制定与组织落实等，同时负责对分子公司培训工作进行检查督导。所开展的培训项目包括数字化转型专题培训、新员工入司培训、新零售营销等专业线能力提升培训、储备店长等干部梯队培养及高管人员培训等。采取的培训形式包括线上学习平台学习、直播培训、线下专项培训、线上线下混合式培训，以及外派培训等。居然云课堂 2022 年吸引 27,112 人次在线学习，人均年学习总时长达 80.8 小时，沉淀内部课程 3,214 门，课程总时长 1,915.4 小时。公司

将不断完善培训体系，创新培训形式，注重培训效果，将文化建设与能力提升相结合，为公司数字化转型不断培养复合型人才。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	4,142,580
劳务外包支付的报酬总额（元）	46,725,500.00

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

（一）基本原则

利润分配应立足于公司可持续发展和维护股东权益，重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性，符合法律法规以及规范性文件要求。

（二）分配形式

公司可以采取现金、股票、现金股票相结合以及法律法规、规范性文件许可的其他方式进行利润分配。

公司在进行利润分配时，具备现金分红条件的，现金分红方式应当优先于股票股利方式。公司年度实现盈利且累计未分配利润为正值，在不影响公司生产经营资金需求的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红。公司可以进行中期利润分配。

公司最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

（三）决策程序

1、公司每年利润分配预案经独立董事同意并发表独立意见，由公司董事会、监事会分别审议通过后，方可提交股东大会。董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

2、注册会计师对公司财务报告出具解释性说明、保留意见、无法表示意见或否定意见的审计报告的，公司董事会应当将导致会计师出具上述意见的有关事项及对公司财务状况和经营状况的影响向股东大会做出说明。如果该事项对当期利润有直接影响，公司董事会应当根据孰低原则确定利润分配预案或者公积金转增股本预案。

3、股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。

4、公司当年实现盈利而董事会未提出现金利润分配预案，董事会应当在定期报告中详细说明未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见。

（四）利润分配政策的调整

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，可以对利润分配政策作出调整。公司调整利润分配政策，应当符合公司章程规定的条件，在经过详细论证，并充分听取和考虑股东（特别是中小股东）、独立董事和监事会意见的基础上，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是

中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	2.00
分配预案的股本基数（股）	6,510,839,253
现金分红金额（元）（含税）	1,302,167,850.60
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	1,302,167,850.60
可分配利润（元）	1,348,577,595.71
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司拟以 2022 年 12 月 31 日总股本 6,529,036,899 股扣减公司回购专用账户中的回购股份 18,197,646 股，即 6,510,839,253 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 2.00 元（含税），共计派发现金股利人民币 1,302,167,850.60 元（含税），本年度不送红股、不进行资本公积转增股本。如遇股权激励、业绩承诺回购注销股本变化，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 2.00 元（含税）不变，派发现金股利总金额将相应调整。（该议案尚需提交公司 2022 年度股东大会审议）	

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

2022 年，公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定，按公司的实际情况，对内部控制体系进行适时的更新和完善，建立一套设计科学、简洁适用、运行有效的内部控制体系，并由审计委员会、内部审计部门共同组成公司的风险内控管理组织体系，对公司的内部控制管理进行监督与评价。

根据公司内部控制重大缺陷的认定情况，2022 年公司不存在财务报告和非财务报告内部控制重大缺陷和重要缺陷。公司通过内部控制体系的运行、分析与评价，有效防范了经营管理中的风险，促进了内部控制目标的实现。

（1）优化内部控制制度和流程。针对公司内部控制工作相关要求，组织公司各部门及下属分子公司进行内控访谈调研，认真梳理业务流程及各项规章制度，修订《企业内部控制手册》及《企业内部控制评价手册》，并对公司制度、发文等提出废改立建议，使管理制度和管理流程进一步科学化、规范化、标准化，构建权责清晰、责任明确、制度执行高效的内控管理体系。

(2) 加强内部控制培训及学习。公司及时组织董事、监事及高级管理人员参加合规学习，提高管理层的公司治理水平。有针对性地开展面向中层管理人员、普通员工的合规培训，以提高风险防范意识，强化合规经营意识，确保内部控制制度得到有效执行，切实提升公司规范运作水平，促进公司健康可持续发展。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

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

报告期内，根据相关法律法规及公司相关制度的规定，对下属子公司的规范运作、投资、财务资金及担保管理、人事、运营等事项进行管理或监督。为提高公司下属子公司规范运作水平，公司委派董事、监事实施对子公司的管理；对下属公司股东会、董事会会议在公司内部履行会签程序，对会议审议的议案进行表决以及发表相关意见，提高公司对下属公司重要事项的监督、管理及科学决策效率。同时要求控股子公司按照有关规定规范运作，及时跟踪子公司财务状况、经营管理、项目建设、安全环保等重大事项，及时履行信息披露义务。

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023 年 04 月 28 日	
内部控制评价报告全文披露索引	《2022 年度内部控制评价报告》详见巨潮咨询网 (www.cninfo.com.cn)	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		91.29%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		97.10%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	具有以下特征的缺陷定性为重大缺陷：发现公司管理层存在的任何程度的舞弊；已经发现并报告给管理层的重大内部控制缺陷在经过合理的时间后，并未加以改正；控制环境无效；影响收益趋势的缺陷；未按相关规定履行内部决策程序，影响关联交易总额超过股东大会批准的关联交易额度的缺陷；外部审计发现的重大错报不是由公司首先发现的；其他可能影响报表使用者正确判断的缺陷。	重大缺陷：负面影响对外正式披露并对本公司定期报告披露造成负面影响。有以下情况的直接视为非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：（1）违反法律、法规较严重；（2）重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效；（3）子公司严重缺乏内部控制建设，管理散乱，并造成重大不良后果；（4）企业管理层人员纷纷离开或关键岗位人员流失严重；（5）内部控制的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改。 重要缺陷：负面影响受到省级以上政府部门处罚但未对本公司定期报告披露造成负面影响。 一般缺陷：不构成重大缺陷和重要缺陷的内部控制缺陷，应认定为一般缺陷。

定量标准	重大缺陷：税前利润错报金额大于等于合并财务报表税前利润的 5%；重要缺陷：税前利润错报金额大于等于合并财务报表税前利润的 2.5%，且小于合并财务报表税前利润的 5%；一般缺陷：税前利润错报金额小于合并财务报表税前利润的 2.5%。	重大缺陷：直接财产损失金额占本企业合并财务报表税前利润的 5%；重要缺陷：直接财产损失金额占本企业合并财务报表税前利润的 2.5%以上但小于重大缺陷定量标准；一般缺陷：不构成重大缺陷和重要缺陷的内部控制缺陷。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
居然之家按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2023 年 04 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	《内部控制审计报告》详见巨潮咨询网（www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

报告期内，不存在上市公司治理专项行动自查需整改的情况。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
无					

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

1、联合行业成员发起双碳倡议

公司作为行业的龙头企业，一直在践行绿色健康发展。报告期内，公司率先联合产业上下游企业共同发起双碳倡议，公司鼓励行业成员采用轻便、可回收的材料，减少包装的使用，推广环保袋等绿色包装产品，提高产品可持续性。公司不仅有着高度的政治责任感和国家使命感，而且对建材和家居行业低碳转型和长期低碳发展起到引领作用。

2、优化物流运输方式

公司旗下的天津宝坻智慧物流园，是京津冀地区拥有合法环保手续的加工园区。园区内采用完善的给水循环净化系统、5S 管理标准配合大功率除尘及 UV 光氧环保设备，保证绿色加工。在配送方面，园区采用智能化调度系统，优化配送路线、合理分配货物，提高配送效率，减少物流配送的能源消耗及浪费。

3、加强能源资源管理

公司对门店进行检测，对能源损耗情况进行评估，从建筑能源消耗、水资源管理和其他方面控制碳排放的增长。公司推进重点耗能设备节能改造，逐步淘汰低效设备；定期对空调系统进行清洗，提高空调能效水平。

4、推广节能环保家居产品

公司积极挖掘和引进节能环保的家居产品，通过提升消费者对环保家居产品的认可度，进一步促进低碳消费的发展，降低碳排放。

5、倡导员工参与节能环保活动

公司聚焦双碳战略目标，全面推进节能环保工作，从绿色办公出发，减少资源消耗，降低办公成本，树立节约观念，营造“人人讲节约、事事讲节约、时时讲节约”的良好氛围，推动循环利用，促进可持续发展。通过各种形式的活动，如低碳日、环保主题课程等，增强员工的低碳环保意识，鼓励员工参与节能环保活动，形成全员参与的环保氛围。

未披露其他环境信息的原因

上市公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

二、社会责任情况

公司按照新时期对上市公司高质量发展的要求，围绕既定战略，积极响应社会、股东等利益相关方对公司的期望，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，重视投资者关系，在股东、债权人、合作方、消费者及员工权益保护，公益事

业，绿色发展，乡村振兴等方面主动履行社会责任。报告期内，在《中国好家居——2022 中国家居消费者口碑榜调查》活动中，公司荣登 2022 家居消费者口碑榜；此外还荣获了“北京十大商业品牌”“2022 年度（第四届）湖北最佳上市公司”“全景中小投资者关系互动奖（金奖）”“全景最佳新媒体运营奖（金奖）”等荣誉称号。

1、完善法人治理，维护利益方权益

一是股东权益保护机制完善，法人治理结构健全。公司依法设立的股东大会、董事会和监事会运作规范，建立的“三会”议事规则、独立董事制度、董事会专门委员会工作制度以及各项内部控制和工作制度有效执行，形成权力机构、决策机构、监督机构和执行机构之间的科学分工、各司其职和有效制衡，为公司的规范运作、长期健康发展打下坚实基础。公司各项制度健全，“三会”运作规范，与控股股东做到了“五分开”且不存在控股股东非经营性资金占用及违规担保情形；内部控制体系健全、执行有效，信息披露及时、准确、完整，充分保障了股东等利益方的合法权益。

二是注重股东回报，落实分红政策和回购方案。公司在保持持续发展、经济效益增长的同时，严格执行公司利润分配政策，积极回报股东。实施了 2021 年度利润分配，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.62 元（含税），派发现金股利 1,048,112,071.20 元。

三是坚持做好信息披露，重视投资者关系管理。按照《信息披露管理制度》的规定，公司及时、全面、完整、准确地完成了 2022 年全年的信息披露工作，不断提高信息披露的有效性和透明度，真实、准确、完整地向资本市场传达公司经营策略、财务状况及公司的长期价值；未出现补充及更正信息情况。搭建投资者沟通渠道，不断拓宽与资本市场的交流渠道，通过业绩说明会、投资者调研、热线电话、电子邮箱、互动易平台等方式，向投资者传递各期业绩和公司价值，促进公司与投资者的良性互动关系；定期向重要股东通报公司经营信息和重大工作进展，组织开展互通交流，有效传递了公司价值，并引导投资者正确理解公司价值。公司将一如既往做好投资者关系管理工作，努力实现公司价值最大化和股东利益最大化。

四是依法履行约定，维护债权人权益。公司高度重视债权人合法权益保护，建立了完善的会计核算与财务管理体系，确保公司财务稳健和资金安全，努力降低自身经营风险；与多家银行、金融机构均保持着良好的合作共赢关系，信用额度充足，筹资能力较强；在各项重大经营决策过程中充分考虑债权人的合法权益，及时向债权人回馈与其债权权益相关的重大信息，严格按照与债权人签订的合同履行债务，实现股东利益与债权人利益的双赢。公司完善募集资金日常管理措施，严格按照款项用途规范资金的使用，积极配合保荐机构持续督导，不存在改变募集资金用途及违规使用募集资金的情形。

2、依法合规经营，加强党建学习

一是依法诚信纳税，接受社会监督。公司全年缴纳各种税费共计 12.97 亿元，切实履行了企业的社会责任。

二是积极接受社会各界监督，在经营活动中遵循自愿、公平、诚实、守信原则，遵守社会公德和商业道德，主动接受政府部门和监管机构的监督和检查，重视社会公众与新闻媒体对公司的监督与评论。

三是强化党建引领，提升思想站位。作为非公有制企业，公司积极开展党组织建设，设计居然之家党委 logo，在北京总部、八大门店以及全国 22 家分公司开创党建阵地，把特色党建活动与企业文化融入其中；组织“党支部主题党日学习”，将党史学习教育作为党建工作重点，同时结合企业经营管理、劳动竞赛、社会公益等工作，实现党建工作与企业发展的“互促双赢”。

四是投身绿色公益，践行绿色党建。公司党委、管理团队及各门店开展党建义务植树活动，通过开展“每人每年一棵树、建立员工绿色环保基金”等系列环保公益活动，把国家“双碳”战略和公司绿色环保可持续发展的理念，内化为每个员工的自觉追求和行为准则；发起《绿色家居，“碳塑”未来——居然之家关于落实“双碳”战略的倡议书》，支持绿色环保公益事业，设立绿色环保基金，为全面推动国家生态文明建设助力。

3、加强合作管理，维护合作方权益

一是严格遵守法律规定，依法开展合作交易。公司遵照《中华人民共和国反不正当竞争法》、《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》等相关法律法规，将反商业贿赂内容纳入合同条款中，明确反商业贿赂的要求和义务，与合作方共同构建公平、公正、公开的商业环境；将廉洁保证书纳入招标文件中，明确共同遵守廉洁合作的行为准则。

二是不断深化合作关系，建立合作方管理制度。全力做好品牌合作商、采购供应商、战略合作方、开发合作商的管理维护工作，建立了行之有效的交流机制、互访机制，构筑与合作伙伴互助共赢的平台；了解供应商商品货源、促销资源的情况，帮助供应商盘活库存；强化资源整合力度，推动异业联盟、跨界线上合作。

4、提供优质服务，维护消费者权益

一是联合泰康保险，升级售后服务。公司向消费者提供“先行赔付、绿色环保、一个月无理由退换货、质量问题三年‘三包’、统一退换货、同一品牌同一价、送货安装‘零延迟’、红木全保真、一次消费终身服务”9项服务承诺，其中2000年在行业首推的“先行赔付”服务理念已成为整个消费行业的服务标准之一。2022年，公司与泰康保险集团在售后服务方面合作推出售后服务保险产品——“居家保”，由商家统一为消费者进行投保，此项保障继续提升居然之家向消费者倾斜、诚信为本、服务为本的良好口碑。同时，公司正在升级会员体系，升级后的“居然会”会员体系将进一步优化会员积分制度，提升消费者服务体验。

二是加快数字化转型，提高消费服务体验。公司围绕家居主业打造的设计和家装服务平台、物流服务平台、智能家居服务平台、到家服务平台的数字化转型取得了较大进展，目前围绕家居零售打造的S2B2C产业服务平台——“洞窝”已经开花结果，同时家装数字化服务平台——“洞心”也正式上线，为消费者提供更加贴心与优质全面的到家服务。公司通过数字化转型，构建全新家居家装新模式，打通线上线下双渠道，赋能全产业链，为消费者创造高效、舒适的消费体验。

三是坚持诚信经营，加大商品供应。公司遵循公开、公平、诚信的经营原则，遵守国家《价格法》各项规定并监督各卖场严格执行商品明码标价，杜绝价格欺诈等行为。中商超市减少流通环节，严格控制商品成本，加大对民生、时令、时令商品的供应与销售，组织农博会、年货大街、大篷车进社区等多种多样的活动；提升特渠供应效率，为司法、金融、建筑、交通、医疗等系统提供既全面又充足的物资供应，为其正常运转提供基础保障。

四是持续做好防控，营造安心服务体验。各门店每日严格进行清洁及消毒，对顾客及员工做好测温、扫码、发放口罩等防护工作；同时还推出一系列暖心服务，如提供免洗手消毒液、眼镜擦拭消毒湿巾，餐饮店铺提供公勺公筷、口罩密封袋等。

5、优化人才体系，维护员工权益

一是优化员工结构，开展线上招聘。创新人才引进模式和渠道，持续开展校园招聘，努力提高新生力引进质量，人才及年龄结构进一步优化。公司员工平均年龄34岁，59%的员工均为本科及以上学历。在相关行业裁员潮下，公司逆势启动“千岗热聘，居然有你”全国招聘计划，既为企业未来发展积累人才储备，更是响应国家“稳就业、保就业”的政策号召，主动承担企业社会责任，发挥民营企业、行业龙头企业作为就业“稳定器”的社会作用。此外，居然之家官方招聘平台——“洞员”已上线，将为居然之家体系内外的工厂和经销商伙伴赋能，打造成符合家居行业特点的商家导购员数字化人力资源服务平台。

二是加强员工培训，强化内部造血功能。公司具备可复制的优质管理模式以及完善的人才培养及晋升机制，其核心团队基本为内部培养产生。开展各类专项内训，包括数字化转型、新员工入职、新零售能力提升培训、储备店长等干部梯队培养及高管人员培训等，线上学习平台“居然云课堂”上线运营一年，云课堂的开展为居然之家的数字化大学建设打下了坚实基础。

三是关爱员工群体，优化员工福利。公司严格遵守国家劳动法律法规和企业所在地政策要求，尊重并保护员工的合法权益，关爱员工，积极落实各项福利待遇，为员工提供补充商业保险等多元化、多形式的福利保障，落实常态化助困、突发性帮扶和持续性保障工作。2022年，公司组建员工社群，在全国开展“幸福置家”员工社群活动，员工在自营家装公司装修、购买家具建材、采购生活用品等方面享受优惠权益。公司注重员工身心健康，开展“健康职工 幸福企业”集工作交流、工间休息、学习充电的“职工综合服务区”建设，为员工打造舒心环保的工作生活环境，积极组织万名员工完成“每人每年植一棵树”的线上植树目标。拍摄小视频讲好劳模故事，弘扬劳动精神，今年有2名员工分别被授予“全国五一劳动奖章”和“武汉五一劳动奖章”称号，公司拍摄小视频宣传劳模故事，弘扬劳动精神。

6、发挥企业担当，投身公益事业

一是主动捐赠物资，保证日常供需。2022年，公司第一时间向湖北省武汉市、黄冈市、孝感市、河南郑州等受外部特定因素严重地区陆续捐赠多批物资；同时，积极号召行业内的家居企业及爱心人士积极开展援助行动。报告期内，公司旗下中商超市提升保供底板功能。在政府引导下，实现蔬菜基地应急储备1,500吨、鸡蛋储备300吨、大米储备300吨、食用油储备100吨，同时加大精肉、冻品、面粉、牛奶、方便面等民生物资储备量，保障至少100天以上的周转天数；积极推进社区团购接龙，累计为受影响小区提供生活物资10余万份，为其提供生活保障。

二是支援社区防控，彰显企业担当。公司总部及下属分公司点对点支援北京市东城区北新桥街道门楼社区开展防控工作，报告期内共向社区支援390人次，为社区防控工作贡献力量。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司持续学习贯彻习近平总书记关于巩固拓展脱贫攻坚成果、加快全面推进乡村振兴系列重要讲话和指示批示精神，积极履行企业社会责任。

一是打造“百县百 MALL，千镇千店”。发展县域经济，实现乡村振兴是国家十四五时期的重要战略规划。公司积极响应号召，2022 年初举办了“百县百 MALL，千镇千店”战略发布会。未来 3-5 年内，公司将进一步推动乡村商业网点的升级，以家庭大消费为平台，开办融合家居业态和生活业态为一体的大型家居生活 MALL，推动乡村商业网点升级，打造推进乡村振兴县域商业标杆，带动就业，拉动消费，助力县域经济发展，推动国家乡村振兴、实现共同富裕。

二是参与“万企兴万村”计划。由全国工商联和国家乡村振兴局指导的中国家居业“万企兴万村”暨助力乡村振兴联系帮扶计划于 2022 年初正式启动。公司作为家居行业领军企业和全国工商联家具装饰业商会会长单位，在带领行业企业积极参与“万企兴万村”工作的同时，认真谋划并全面实施“一村一品、科技兴农”行动计划，预估创造 10 万个就业岗位，带动 1 万个国内外一线品牌专营店下沉县域市场，并打造 100 个“地标优品”体验馆，打通农产品进城新通道，建设 100 块体育公园，致力于满足人民群众的物质文化生活需要。

三是开展对接帮扶助农工作。公司旗下的中商超市持续发挥流通主渠道优势，持续开展农超对接、产销对接，助推巩固拓展脱贫攻坚成果和乡村振兴，不断完善“农超对接——田间考察——基地建设——自营发展”的销售链条，着力推进乡村振兴。中商超市积极与大别山革命老区、武陵山革命老区、红安、罗田、大悟、崇阳、京山以及武汉新洲、阳逻、江夏等多个地区开展对接帮扶，累计建成 30 余个大型农产品基地，引进大量农产品。另一方面，注重拓展销售渠道，采取线上线下融合的方式，帮助老边等地区农产品快速打开市场，提升农产品流通效率；进一步加大家扶贫专柜、扶贫专柜的维护和运营，2022 年共投入运营维护费用约 500 万元，实现销售约 5,000 万元。同时，发展“订单农业+扶贫专柜+新零售平台”模式，为老边地区农户和企业销售 1,000 多种农产品，全年供应规模近 3 亿元。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	居然之家	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	“1、本企业将为本次重大资产重组提供相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任； 2、本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本企业将依法承担全部法律责任； 3、本企业保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项。”	2019年01月23日	长期	正常履行中
	居然之家原董事、监事和高级管理人员	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	“1、本人将及时向武汉中商提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给武汉中商或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任； 2、本人保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本人将依法承担全部法律责任； 3、本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项； 4、如本次重大资产重组中本人所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结	2019年01月23日	长期	正常履行中

		论以前，本人将不转让在武汉中商拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交武汉中商董事会，由武汉中商董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权武汉中商董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；如武汉中商董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。”			
居然之家	关于无违法违规行为及诚信情况的承诺	<p>“1、本公司的董事、监事、高级管理人员具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本公司的董事、监事、高级管理人员任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形，不存在其他重大失信行为；</p> <p>2、自本公司上市之日起至本承诺函出具之日，本公司及本公司的控股股东、实际控制人、股东、本公司的董事、监事、高级管理人员及相关主体均按时履行承诺，不存在不规范履行承诺、违背承诺或承诺未履行的情形；</p> <p>3、最近三十六个月内，本公司不存在违规资金占用、违规对外担保等情形，不存在重大违法违规行为；</p> <p>4、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为，最近三十六个月内未受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚，未受到证券交易所的公开谴责；</p> <p>5、最近三十六个月内本公司及本公司的控股股东、实际控制人未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。最近三十六个月内，本公司及本公司的控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员未被证券交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在受到行政处罚、刑事处罚且情节严重的情形；</p> <p>6、截至本承诺出具之日，本公司/本公司的控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形；</p> <p>7、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形；</p> <p>8、本公司/本公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
居然之家原董事、监事和高级管理人员	关于无违法违规行为及诚信情况的承诺	“1、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本人的任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形，不存在其他重大失信行为；	2019年01月23日	长期	正常履行中

		<p>2、本人不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的情形，最近三十六个月内未受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚，且最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责；</p> <p>3、最近 36 个月内，本人未被证券交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在受到行政处罚、刑事处罚且情节严重的情形；</p> <p>4、截至本承诺出具之日，本人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形；</p> <p>5、本人控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。”</p>			
居然之家及其原董事、监事和高级管理人员	关于不存在内幕交易行为的承诺	<p>“本人/本企业不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本人/本企业保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。</p> <p>本人/本企业若违反上述承诺，将承担由此给武汉中商及武汉中商股东造成的损失。”</p>	2019 年 01 月 23 日	长期	正常履行中
居然之家原全体董事、高级管理人员	关于填补即期回报措施的承诺	<p>“1、本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害武汉中商利益；</p> <p>2、本人承诺对本人日常的职务消费行为进行约束；</p> <p>3、本人承诺不动用武汉中商资产从事与自身履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>4、本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使由董事会、薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与武汉中商填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>5、若武汉中商未来实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使武汉中商拟公布的股权激励的行权条件与武汉中商填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>6、自承诺函出具日后至本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本人上述承诺不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺；</p> <p>7、本人承诺切实履行武汉中商制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给武汉中商或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对武汉中商或者投资者的补偿责任。</p> <p>8、本承诺函至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本承诺人不再作为武汉中商的董事/高级管理人员；（2）武汉中商股票终止在深圳证券交易所上市。”</p>	2019 年 01 月 23 日	长期	正常履行中
居然之家原控股股东及其实际控制人	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	<p>“1、本企业将及时向武汉中商提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给武汉中商或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任；</p> <p>2、本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、</p>	2019 年 01 月 23 日	长期	正常履行中

		<p>安排或其他事项；如违反上述承诺，本企业将依法承担全部法律责任；</p> <p>3、本企业保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、如本次重大资产重组中本企业所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本企业将不转让在武汉中商拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交武汉中商董事会，由武汉中商董事会代本企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本企业未在两个交易日内提交锁定申请的，本企业同意授权武汉中商董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本企业的身份信息和账户信息并申请锁定；如武汉中商董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本企业的身份信息和账户信息的，本企业同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本企业承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。”</p>			
居然之家原控股股东及其实际控制人	关于不存在内幕交易行为的承诺	<p>“本企业不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本企业保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。</p> <p>本企业若违反上述承诺，将承担由此给武汉中商及武汉中商股东造成的损失。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
居然之家原控股股东	关于股份锁定期的承诺	<p>“1、对于本次重大资产重组前已经持有的武汉中商股份，在本次重大资产重组完成后（自本次交易发行的股份上市之日起）36个月内不得转让，如果本次重大资产重组终止或未能实施，自本次重大资产重组终止或确定不予实施之日起，前述股份锁定承诺予以解除；</p> <p>2、在上述股份锁定期内，因武汉中商配股、送红股、转增股本等原因增持的部分，亦应遵守上述股份锁定安排；</p> <p>3、如前述股份锁定期安排与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，承诺人同意根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。”</p>	2019年01月23日	2022年12月20日	履行完毕
居然之家原控股股东	关于武汉中商集团股份有限公司重大资产重组的原则性意见	<p>“本次重组有利于增强武汉中商持续经营能力、提升武汉中商盈利能力，有利于保护武汉中商股东尤其是中小股东的利益。</p> <p>武汉中商控股股东武汉商联（集团）股份有限公司对本次重组无异议。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
居然之家原控股股东及其实际控制人	关于无违法违规行为及诚信情况的承诺	<p>“1、自武汉中商上市之日起至本承诺函出具之日，本公司均按时履行承诺，不存在不规范履行承诺、违背承诺或承诺未履行的情形；</p> <p>2、最近三十六个月内，本公司不存在违规占用武汉中商资金或违规要求武汉中商提供担保等情形，不存在重大违法违规行为；</p> <p>3、最近三十六个月内，本公司未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为，</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中

		<p>未被证券交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在受到行政处罚、刑事处罚且情节严重的情形；</p> <p>4、截至本承诺出具之日，本公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形；</p> <p>5、本公司及本公司控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。”</p>			
居然之家原控股股东及其实际控制人	关于规范和减少关联交易的承诺函	<p>“鉴于武汉中商集团股份有限公司（“武汉中商”）拟非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司（“居然新零售”）100%的股权（以下简称“本次重组”）。本公司作为居然新零售的控股股东/实际控制人，承诺如下：</p> <p>本次重组前，本公司与武汉中商之间发生的“三供一业”分离移交暨关联交易事项已于武汉中商 2018 年 11 月 29 日披露的《关于企业“三供一业”分离移交暨关联事项的公告》中详细说明。</p> <p>本次重组后，武汉中商控股股东将变更为北京居然之家投资控股集团有限公司，实际控制人将变更为汪林朋，本公司直接或间接持有武汉中商的股权比例将下降至 5%以下，与武汉中商之间将不存在关联交易。”</p>	2019 年 06 月 01 日	长期	正常履行中
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	业绩承诺及补偿安排	<p>“1、盈利预测及补偿期间为：2019 年度、2021 年度及 2022 年度。</p> <p>2、业绩承诺：汪林朋、居然控股、慧鑫达建材作为业绩承诺人承诺本次重大资产重组实施完毕后，居然新零售在 2019 年度、2021 年度和 2022 年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 206,027.00 万元、241,602.00 万元、271,940.00 万元。</p> <p>3、盈利预测补偿的实施</p> <p>（1）盈利预测补偿方式</p> <p>各方一致同意，若业绩承诺人依据补偿期限内截至任一年度末的累积实现净利润数低于截至当年度末累积承诺净利润数需要向武汉中商进行补偿，则业绩承诺人应当以其届时持有的武汉中商的股份进行补偿。若前述股份不足补偿的，则业绩承诺人应以其从二级市场购买或其他合法方式取得的武汉中商的股份进行补偿。当股份补偿的总数达到本次交易发行的股份总数的 90%后仍需进行补偿的，业绩承诺人可自主选择采用现金或股份的形式继续进行补偿，直至覆盖业绩承诺人应补偿的全部金额。</p> <p>（2）盈利预测应补偿的股份数量</p> <p>业绩承诺人当期应补偿股份数量计算公式为： 当期应补偿股份数量=当期补偿总金额÷每股发行价格 当期补偿总金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实现的净利润数）÷补偿期限内各年的承诺净利润数之和×《发行股份购买资产协议》项下标的资产的交易价格－累积已补偿金额 如按上述“业绩承诺人当期应补偿股份数量计算公式”计算的补偿期限内某一年的补偿股份数量小于 0，则应按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。上述“每股发行价格”指武汉中</p>	2019 年 11 月 04 日	2019 年、2021 年、2022 年	<p>2019 年度、2021 年度业绩承诺已完成，正常履行中。</p> <p>原业绩承诺期限为 2019 年、2020 年度和 2021 年度。2020 年受外部特定因素影响，属于原盈利预测补偿协议签署时无法预料且无法克服的外部特定事件，且与家居连锁无法实现 2020 年业绩承诺具有直接关联。同时，考虑到《证监会有关部门负责人就上市公司并购重组中标的资产受影响相关问题答记者问》的指导意见，公司及业绩承诺人经协商一致后拟对原盈利预测补偿协议项下受外部特定因素影响的相关义务予以调整。</p> <p>1、原业绩承诺为家居连锁 2019 年、2020 年和 2021 年实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 206,027.00 万元、241,602.00 万元、271,940.00 万元，调整后：家居连锁 2019 年、</p>

		<p>商在本次交易中向业绩承诺人发行股份购买标的资产的每股发行价格。</p> <p>(3) 盈利预测补偿的实施</p> <p>在补偿期限内每一会计年度结束后, 若根据该会计年度专项审核意见的结果, 业绩承诺人应作出盈利预测补偿的, 武汉中商应在专项审核意见出具后的 10 个工作日内召开董事会, 审议武汉中商以 1.00 元的总价回购并注销业绩承诺人当年应补偿的股份事宜。武汉中商董事会审议通过上述股份回购注销方案后, 应在两个月内召开股东大会审议上述股份回购注销方案, 武汉中商应于股东大会决议公告后尽快履行通知债权人等法律、法规关于减少注册资本的相关程序, 并在股东大会决议公告后 5 个工作日内书面通知业绩承诺人, 业绩承诺人应在收到通知后的 5 个工作日内将其当年需补偿的股份以 1.00 元的总价格转让至武汉中商董事会设立的专门账户, 并于 45 个工作日内完成股份回购并注销事宜, 业绩承诺人应在武汉中商需要时予以配合。在专项审核意见出具之日至补偿股份注销手续完成之日期间, 业绩承诺人就其应补偿股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。</p> <p>如业绩承诺人根据《盈利预测补偿协议》机制需向武汉中商进行现金补偿的, 武汉中商应在专项审核意见出具后的 10 个工作日内书面通知业绩承诺人, 业绩承诺人应在接到武汉中商发出的书面通知后 2 个月内将补偿金额一次性汇入武汉中商指定的银行账户中。</p> <p>4、期末减值补偿</p> <p>(1) 期末减值补偿金额及股份数量的确定</p> <p>在盈利预测补偿期限届满后, 武汉中商将聘请各方确定的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试并出具《减值测试报告》, 如标的资产的期末减值额>业绩承诺人于补偿期限内已就标的资产盈利预测实施补偿的股份总数×每股发行价格+业绩承诺人已补偿现金金额, 则业绩承诺人应另行向武汉中商进行补偿(以下简称“期末减值补偿”)。</p> <p>另需补偿的金额及股份数量计算方法如下:</p> <p>期末减值补偿金额计算公式为: 期末减值补偿金额=标的资产的期末减值额- (业绩承诺人已补偿现金金额+业绩承诺人已补偿股份数量×每股发行价格)</p> <p>期末减值补偿股份数量计算公式为: 期末减值补偿股份数量=期末减值测试应补偿金额÷每股发行价格</p> <p>前述期末减值额为标的资产交易作价减去期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。</p> <p>(2) 期末减值测试补偿的实施</p> <p>在出现上述情形时, 武汉中商应参照本《盈利预测补偿协议》规定的盈利预测补偿的实施方式对相关股份进行回购并予以注销, 若股份不足的, 或由业绩承诺人进行现金补偿。补偿的现金金额为=(标的资产减值部分应当补偿的股份数量-标的资产减值部分实际补偿的股份数量)×发行价格。</p> <p>5、补偿上限和调整</p> <p>各方同意, 虽然本次交易完成后, 业绩承诺人将合计持有武汉中商的股份为 61.94%, 业绩承诺人承诺对居然新零售按照《盈利预测补偿协议》约定方法确定的盈利预测补偿与</p>		<p>2021 年和 2022 年实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 206,027.00 万元、241,602.00 万元、271,940.00 万元。</p> <p>2、除上述约定之外, 《盈利预测补偿协议》及其补充协议中关于业绩补偿方式及计算公式、整体减值测试补偿、利润补偿的实施等其他主要条款均不作调整。</p> <p>3、在符合证券监管机构相关规定的前提下, 盈利预测协议的一方可以向其他方提出对盈利预测协议的条款的修改, 但该等修改须经公司的股东大会审议通过方可生效, 并应履行证券监管机构相关规定及深圳证券交易所股票上市规则所规定的信息披露程序。</p> <p>2022 年度, 家居连锁经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 226,970.68 万元, 承诺数为 271,940.00 万元, 差额为-44,969.32 万元, 实现业绩承诺金额的比例为 83.46%, 未完成业绩承诺。</p> <p>综上, 家居连锁 2019 年度、2021 年度及 2022 年度经审计的扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的实际净利润合计为 689,413.58 万元, 承诺净利润合计为 719,569.00 万元, 差额为-30,155.42 万元, 累计实现业绩承诺金额的比例为 95.81%, 业绩承诺人汪林朋、居然控股和慧鑫达建材需按照《盈利预测补偿协议》及其补充协议的约定向公司履行补偿义务。</p>
--	--	--	--	---

		<p>期末减值补偿（包括股份补偿和现金补偿）予以全额补偿，但合计补偿金额不应超过本次交易中居然新零售 100% 股权交易作价。</p> <p>如果自本次交易实施完毕日至股份补偿实施之日的期间内，武汉中商实施送股、资本公积转增股本等除权事项而导致业绩承诺人持有的武汉中商的股份数发生变化，则应补偿股份数量应调整为：按计算公式计算的当期应补偿股份数量×（1+转增或送股比例）。</p> <p>如果自本次交易实施完毕日至股份补偿实施之日的期间内，武汉中商实施现金分红派息，业绩承诺人应将所取得的应补偿股份所对应的现金股利返还给武汉中商，返还金额的计算公式为：每股已分配现金股利（以税后金额为准）×业绩承诺人应补偿股份数。”</p>			
家居连锁原全体股东	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	<p>“1、本人/本企业将及时向武汉中商提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给武汉中商或者投资者造成损失的，本人/本企业将依法承担责任；</p> <p>2、本人/本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件；如违反上述承诺，本人/本企业将依法承担责任；</p> <p>3、如本次重大资产重组中本人/本企业所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人/本企业将不转让在武汉中商拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交武汉中商董事会，由武汉中商董事会代本人/本企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人/本企业未在两个交易日内提交锁定申请的，本人/本企业同意授权武汉中商董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人/本企业的身份信息和账户信息并申请锁定；如武汉中商董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人/本企业的身份信息和账户信息的，本人/本企业同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现本人/本企业存在违法违规情节，本人/本企业承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于避免同业竞争的承诺	<p>“1、本次重组完成后，本承诺人承诺不会直接或间接以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）从事、参与或进行任何与武汉中商及居然新零售主营业务相同或类似的业务，或以其他任何形式取得与武汉中商及居然新零售具有相同或类似的主营业务的企业的控制权，或在该企业中担任董事（独立董事除外）、监事、高级管理人员，以避免与武汉中商及居然新零售的生产经营构成直接的或间接的业务竞争。</p> <p>2、本次重组完成后，如果由于本承诺人控制的企业进一步拓展业务范围或者武汉中商及居然新零售进一步拓展业务范围等原因导致本承诺人控制的企业与武汉中商及居然新零售的主营业务产生竞争，则本承诺人将与武汉中商积极协商采用包括但不限于停止本承诺人控制的企业生产或经营相竞争的业务；或者将相竞争的业务纳入到武汉中商或居然新零售；或者将相竞争的业务转让给无关联关系的第三方等解决措施，以避免与武汉中商及居然新零售的生产经营构成直接的或间接的业务竞争。</p> <p>3、本次重组完成后，如果本承诺人有同武汉中商或居然新零售主营业务相同或类似的业</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中

		<p>务机会（以下简称“业务机会”），应立即通知武汉中商，并尽最大努力，按武汉中商可接受的合理条款与条件向武汉中商优先提供上述业务机会。武汉中商有权根据自身业务经营发展的需要行使该优先权。</p> <p>4、本承诺人保证，本次重组完成后，本承诺人控制的子公司（武汉中商及其下属子公司除外），及/或本承诺人近亲属及近亲属控制的企业（如有）亦遵守上述承诺。</p> <p>5、本承诺函至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人；（2）武汉中商股票终止在深圳证券交易所上市。”</p>			
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于减少及规范关联交易的承诺	<p>“1、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人及本承诺人控制的其他企业、及/或本承诺人近亲属及近亲属控制的其他企业（如有）将严格遵循相关法律、法规、规章及规范性文件、《武汉中商集团股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）及武汉中商其他内部规章制度等有关规定行使股东权利；在武汉中商股东大会对涉及本承诺人及本承诺人控制的其他企业的关联交易进行表决时，履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序；</p> <p>2、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将尽可能避免或减少与武汉中商及其控制企业之间发生关联交易；对无法避免或者有合理原因发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并按相关法律、法规、规章及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序及信息披露义务；保证不通过与武汉中商及其控制企业的关联交易损害武汉中商及其他股东的合法权益；</p> <p>3、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，不利用股东地位及影响谋求武汉中商及其控制企业在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不利用股东地位及影响谋求与武汉中商及其控制企业达成交易的优先权利；</p> <p>4、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人将杜绝一切非法占用武汉中商的资金、资产的行为。除非本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人，本承诺始终有效。若本承诺人因违反上述承诺而给武汉中商或其控制企业造成实际损失的，由本承诺人承担赔偿责任。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于保持武汉中商独立性的承诺	<p>“一、关于武汉中商人员独立</p> <p>1、保证武汉中商的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书及其他高级管理人员专职在武汉中商工作、不在本承诺人控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本承诺人控制的其他企业领取薪酬；</p> <p>2、保证武汉中商的财务人员独立，不在本承诺人控制的其他企业中兼职或领取报酬；</p> <p>3、保证本承诺人推荐出任武汉中商董事、监事的人选都通过合法的程序进行，本承诺人不干预武汉中商董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>二、关于武汉中商财务独立</p> <p>1、保证武汉中商建立独立的财务会计部门和独立的财务核算体系；</p> <p>2、保证武汉中商具有规范、独立的财务会计制度和下属公司的财务管理制度；</p> <p>3、保证武汉中商及其下属公司能够独立做出财务决策，本承诺人及本承诺人控制的其他</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中

			<p>企业不干预武汉中商的资金使用、调度；</p> <p>4、保证武汉中商及其下属公司独立在银行开户，不与本承诺人及本承诺人控制的其他企业共用一个银行账户。</p> <p>三、关于武汉中商机构独立</p> <p>1、保证武汉中商依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构；</p> <p>2、保证武汉中商的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和《武汉中商集团股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）独立行使职权；</p> <p>3、保证武汉中商及其下属公司与本承诺人控制的其他企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开，不存在机构混同的情形；</p> <p>4、保证武汉中商及其下属公司独立自主地运作，本承诺人不会超越股东大会直接或间接干预武汉中商的决策和经营。</p> <p>四、关于武汉中商资产独立</p> <p>1、保证武汉中商具有独立、完整的经营性资产；</p> <p>2、保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不违规占用武汉中商的资金、资产及其他资源；</p> <p>3、保证不以武汉中商的资产为本承诺人及本承诺人控制的其他企业的债务违规提供担保。</p> <p>五、关于武汉中商业务独立</p> <p>1、保证武汉中商拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本承诺人及本承诺人控制的其他企业；</p> <p>2、保证严格控制关联交易事项，尽量避免或减少武汉中商与本承诺人及本承诺人控制的其他企业之间发生关联交易；对无法避免或者有合理原因发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并按相关法律、法规、规章及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序及信息披露义务；保证不通过与武汉中商及其控制企业的关联交易损害武汉中商及其他股东的合法权益；</p> <p>3、保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不从事与武汉中商主营业务直接相竞争的业务。</p> <p>本承诺人保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预武汉中商的重大决策事项，影响武汉中商在人员、财务、机构、资产、业务方面的独立性；保证武汉中商在其他方面与本承诺人及本承诺人控制的其他企业保持独立。除非本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人，本承诺持续有效且不可变更或撤销。若本承诺人违反上述承诺给武汉中商及其他股东造成损失，一切损失将由本承诺人承担。”</p>			
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于股份锁定期的承诺		<p>“1、本人/本企业通过本次重大资产重组所获得的武汉中商的股份，自该等股份上市之日起 36 个月内不以任何方式进行转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，也不委托他人管理上述股份；</p> <p>2、在上述股份上市之日起 36 个月届满时，如本人/本企业存在业绩补偿义务尚未履行完毕，上述锁定期将顺延至补偿义务履行完毕之日（如有）；</p>	2019 年 01 月 23 日	至业绩承诺履行完毕或	正常履行中

			<p>3、在本次重大资产重组完成后 6 个月内，如武汉中商股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重大资产重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，上述股份的锁定期自动延长 6 个月（若上述期间武汉中商发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次发行价以经除息、除权等因素调整后的价格计算）；</p> <p>4、在上述股份锁定期内，由于武汉中商送股、转增股本等原因而增加的股份，该等股份的锁定期与上述股份相同；</p> <p>5、如前述关于本次重大资产重组中取得的武汉中商股份的锁定期安排与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，本人/本企业同意根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。”</p>		补偿义务履行完毕之日止	
除汪林朋、居然控股、慧鑫达建材以外的家居连锁原全体股东	关于股份锁定期的承诺	<p>“1、本企业通过本次重大资产重组取得的武汉中商股份，截至本企业取得武汉中商向其发行的股份之日，如本企业对于用于认购武汉中商股份的资产（即其持有的北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司股权，下同）持续拥有权益的时间不足 12 个月，则该等股份上市之日起 36 个月内不转让；截至其取得武汉中商向其发行的股份之日，如其对于用于认购武汉中商股份的资产持续拥有权益的时间超过 12 个月（含本数），则该等股份上市之日起 24 个月内不转让；</p> <p>2、在本次重大资产重组完成后 6 个月内，如武汉中商股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重大资产重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，上述股份的锁定期自动延长 6 个月（若上述期间武汉中商发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次重大资产重组的股份发行价以经除息、除权等因素调整后的价格计算）；</p> <p>3、在上述股份锁定期内，由于武汉中商送股、转增股本等原因而增加的股份，该等股份的锁定期与上述股份相同；</p> <p>4、如前述关于本次重大资产重组中取得的武汉中商股份的锁定期安排与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，本企业同意根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行；</p> <p>5、如本企业最终确定为本次重大资产重组业绩补偿义务人，则在满足前述锁定期的基础上，本企业将根据业绩补偿具体安排就本企业通过本次重大资产重组取得的武汉中商股份的锁定期事宜另行补充承诺（如适用）。”</p>	2019 年 01 月 23 日	2021 年 12 月 20 日、2022 年 12 月 20 日	已履行完毕	
汪林朋	关于主体资格、所持股权权属清晰、不存在权利瑕疵的承诺	<p>“1、截至本承诺函签署之日，本人已依法履行了居然新零售《公司章程》规定的出资义务，出资及/或股权受让价款均系自有资金，出资及/或股权受让价款真实且已足额到位，不存在任何虚假出资、延迟出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响居然新零售合法存续的情况。本人作为居然新零售的股东，合法持有居然新零售股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>2、截至本承诺函签署之日，本人对所持居然新零售的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。本人持有的居然新零售股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安</p>	2019 年 05 月 30 日	长期	正常履行中	

		<p>排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排、亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本人保证此种状况持续至该股权登记至武汉中商名下；</p> <p>3、在本次交易实施完毕之前，本人保证不就本人所持居然新零售的股权设置抵押、质押等任何第三人权利；</p> <p>4、本人在所知范围内保证居然新零售或本人签署的所有协议或合同不存在阻碍本人转让居然新零售股权的限制性条款；</p> <p>5、本人在所知范围内保证居然新零售《公司章程》、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及居然新零售股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本人转让所持居然新零售股权的限制性条款。”</p>			
除汪林朋以外的家居连锁原全体股东	关于主体资格、所持股权权属清晰、不存在权利瑕疵的承诺	<p>“1、本企业是依法设立且合法有效存续的有限责任公司/有限合伙企业。本企业不存在根据法律、法规或根据公司章程/合伙协议或其他组织性文件的约定需要终止或解散的情形；本企业具有相关法律、法规、规章及规范性文件规定的签署与本次重大资产重组相关的各项承诺、协议并享有、履行相应权利、义务的合法主体资格；</p> <p>2、截至本承诺函签署之日，本企业已依法履行了居然新零售《公司章程》规定的出资义务，出资及/或股权受让价款均系自有资金，出资及/或股权受让价款真实且已足额到位，不存在任何虚假出资、延迟出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响居然新零售合法存续的情况。本企业作为居然新零售的股东，合法持有居然新零售股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>3、本企业对所持居然新零售的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排、亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本企业保证此种状况持续至该股权登记至武汉中商名下；</p> <p>4、在本次交易实施完毕之前，本企业保证不就本企业所持居然新零售的股权设置抵押、质押等任何第三人权利；</p> <p>5、本企业在所知范围内保证居然新零售或本企业签署的所有协议或合同不存在阻碍本企业转让居然新零售股权的限制性条款；</p> <p>6、本企业在所知范围内保证居然新零售《公司章程》、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及居然新零售股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本企业转让所持居然新零售股权的限制性条款。”</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中
除泰康人寿	关于最近五	“1、本人/本企业及本企业主要管理人员最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，	2019年01月23	长期	正常履行中

以外的家居连锁原全体股东	年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺	即不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况。 2、本人/本企业及本企业主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。”	日		
泰康人寿	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺	“1、本公司及本公司高级管理人员最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况； 2、本公司及本公司高级管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况；不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形； 3、本公司及本公司高级管理人员不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为，亦不存在其他不良记录。”	2019年01月23日	长期	正常履行中
家居连锁原全体股东	关于不存在内幕交易行为的承诺	“本人/本企业及本企业之董事、监事及高级管理人员或主要管理人员不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本人/本企业保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。本人/本企业若违反上述承诺，将依法承担责任。”	2019年01月23日	长期	正常履行中
家居连锁原全体股东	关于不存在依据《关于加强武汉中商重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形的说明	“截至本说明出具日，本人/本企业不存在《中国证券监督管理委员会关于加强武汉中商重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与武汉中商重大资产重组的情形，即‘因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何武汉中商的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少 36 个月内不得参与任何武汉中商的重大资产重组’。”	2019年01月23日	长期	正常履行中
汪林朋	关于不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列情形的承诺	“本人在本次重大资产重组中构成武汉中商的收购人，本人承诺不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列的如下情形： 1、收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态； 2、收购人最近 3 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为； 3、收购人最近 3 年有严重的证券市场失信行为； 4、收购人为自然人的，存在《公司法》第一百四十六条规定情形，即：（1）无民事行为能力或者限制民事行为能力；（2）因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；（3）担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；（4）担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；（5）个人所负数额较大的债务到期未清	2019年11月07日	长期	正常履行中

		<p>偿。</p> <p>5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购武汉中商的其他情形。本承诺函为本人的真实意思表示，对本人具有法律约束力。本人将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。”</p>			
居然控股、慧鑫达建材	关于不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列情形的承诺	<p>“本企业在本次重大资产重组中构成武汉中商的收购人，本企业承诺不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列的如下情形：</p> <p>1、收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；</p> <p>2、收购人最近 3 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；</p> <p>3、收购人最近 3 年有严重的证券市场失信行为；</p> <p>4、收购人为自然人的，存在《公司法》第一百四十六条规定情形；</p> <p>5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购武汉中商的其他情形。</p> <p>本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。本企业将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。”</p>	2019 年 11 月 07 日	长期	正常履行中
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于对价股份质押事宜的承诺函	<p>“鉴于武汉中商集团股份有限公司拟非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司 100% 的股权。本承诺人作为本次重组的业绩承诺方，承诺如下：</p> <p>本承诺人作为业绩承诺方，保证通过本次重组获得的对价股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务。未来质押通过本次重组获得的对价股份（如有）时，本承诺人将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。”</p>	2019 年 05 月 30 日	长期	正常履行中
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于房地产业务专项核查事宜之承诺	<p>“如居然新零售及其合并报表范围内的子公司报告期内在境内房地产开发业务中存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并因此给武汉中商和投资者造成损失的，本企业/本人将根据相关法律、法规及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”</p>	2019 年 05 月 30 日	长期	正常履行中
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于填补即期回报措施承诺	<p>“鉴于武汉中商集团股份有限公司拟非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司 100% 的股权。本次重组完成后，本承诺人将成为武汉中商的控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人，为贯彻执行《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17 号）、《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）以及中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等文件的精神，保护投资者合法权益，本承诺人承诺如下：</p> <p>1、本承诺人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。本承诺函出具日后至公司本次发行实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本承诺人上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本承诺人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。本承诺人承诺严格履行所作出的上述承诺事项，确保公司填补回报措施能够得到切实履行。</p> <p>2、本承诺人承诺切实履行武汉中商制定的有关填补回报措施以及本承诺人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本承诺人违反该等承诺并给武汉中商或者投资者造成损</p>	2019 年 05 月 30 日	长期	正常履行中

		<p>失的，本承诺人愿意依法承担对武汉中商或者投资者的补偿责任。</p> <p>3、本承诺函至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人；（2）武汉中商股票终止在深圳证券交易所上市。”</p>			
居然控股、汪林朋	关于瑕疵物业的承诺	<p>“1、就居然新零售及其合并报表范围内子公司的自有物业，承诺如存在居然新零售及其合并报表范围内的子公司现在及将来因相关土地未办理土地使用权证和/或房屋未办理房屋所有权证、实际用途与证载用途不符等事宜受到有关行政主管部门行政处罚的情形，居然控股承诺将承担相应的赔偿责任；若因此导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司不能继续使用相关土地/房屋的，居然控股承诺将协助或促使居然新零售积极采取措施，避免或减少居然新零售及其合并报表范围内的子公司因此造成的支出和经济损失，若采取相关措施后，相关费用支出和经济损失仍无法避免，则居然控股将全额予以补偿。</p> <p>2、若居然新零售及其合并报表范围内子公司因租赁房屋出租方未能提供其出租房屋的权属证明、房屋权属证书产权人与出租方名称不符、房屋权属证书证载用途与实际用途不符或租赁房屋被司法拍卖、租赁物业未办理租赁登记备案等情形，导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司被处罚或不能继续使用相关物业的，居然控股承诺将协助或促使居然新零售积极采取措施，避免或减少居然新零售及其合并报表范围内的子公司因此造成的支出和经济损失，若采取相关措施后，相关费用支出和经济损失仍无法避免，则居然控股将全额予以补偿。居然控股和汪林朋承诺在遵循法律法规、国家政策、监管要求的前提下积极稳妥地安排居然新零售及其合并报表范围内的子公司相关门店或者其他经营场所的搬迁事宜，保障居然新零售及其合并报表范围内的子公司经营活动的持续稳定。”</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于避免违规担保和资金占用的承诺	<p>“在本次重组完成后，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将尽可能避免和减少与武汉中商之间发生关联担保，对于无法避免或有合理理由存在的担保情形，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将与武汉中商依法签订协议，并将按照有关法律、法规、其他规范性文件以及《武汉中商集团股份有限公司章程》等文件的规定，依法履行其相关内部决策批准程序并及时履行信息披露义务，保证不以显失公允的条件与武汉中商进行交易，保证不利用控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人的地位进行违规担保或非经营性资金占用的行为，并且不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用武汉中商资金和资产。若出现违反上述承诺而损害武汉中商利益的情形，本承诺人将对前述行为给武汉中商造成的损失向武汉中商进行赔偿。”</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中
居然控股、汪林朋	关于武汉中商集团股份有限公司非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连	<p>“1、如居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司将来被有权机构要求补缴本次发行前全部或部分相关社会保险费用、住房公积金，或居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司因上述事项而承担处罚或经济损失，居然控股将及时、无条件、全额补偿居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司由此遭受的经济损失，以确保居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司不会因此遭受损失。</p> <p>2、本承诺人确认截至本承诺函出具日，居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司实际从事的业务均已在各自持有的《营业执照》中予以记载，经营上述业务所需取</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中

	<p>锁集团有限公司 100% 的股权相关事宜的承诺</p>	<p>得的相关批准或资质证件均已取得。若因居然新零售及其合并报表范围内的子公司存在超出其登记的经营范围经营或未取得其经营所需相关批准或资质文件的情形，导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司被相关行政部门予以处罚或遭受其他经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>3、本承诺人确认截至本承诺函出具日，居然新零售及其合并报表范围内的子公司所有的知识产权等无形资产权属清晰，不存在纠纷或潜在的纠纷。若因居然新零售及其合并报表范围内的子公司的知识产权等无形资产出现纠纷，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成的经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>4、本承诺人确认，除《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“《重组报告书》”）、《北京市海问律师事务所关于武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）已披露的诉讼、仲裁之外，截至本承诺函出具之日，居然新零售及其合并报表范围内的下属子公司不存在尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁。如因居然新零售存在除《重组报告书》、《法律意见书》披露外的尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>5、本承诺人确认，除《重组报告书》、《法律意见书》已披露的诉讼、仲裁之外，截至本承诺函出具之日，本承诺人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁。如因本承诺人存在《重组报告书》、《法律意见书》披露外的尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>6、本承诺人确认，居然新零售及其合并报表范围内的子公司自 2016 年 1 月 1 日（若成立时间在 2016 年 1 月 1 日之后的，则自成立时间以来）至本承诺函出具之日不存在因违反环保、安监、质监、工商、税收、消防、土地、规划、建设相关的法律、法规以及其他法律、法规、规范性文件而受到重大行政处罚的情形。如因居然新零售及其合并报表范围内的子公司自 2016 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日存在上述重大行政处罚，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成的经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>7、本承诺人确认，本承诺人自 2016 年 1 月 1 日（若成立时间在 2016 年 1 月 1 日之后的，则自成立时间以来）至本承诺函出具之日不存在因违反环保、安监、质监、工商、税收、消防、土地、规划、建设相关的法律、法规以及其他法律、法规、规范性文件而受到重大行政处罚的情形。如因本承诺人自 2016 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日存在上述重大行政处罚，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成的经济损失，由居然控股予以足额补偿。”</p>			
居然控股	<p>关于北京居然之家投资控股集团有限公司代垫代付工资、社会保险和</p>	<p>“对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的北京落户人员，将在合同签订三年后及时完成与居然新零售的合同换签工作。同时，居然新零售正在积极申请员工北京落户资格，并将在本次重组完成后 5 年内完全解决居然控股与办理北京户口员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。</p> <p>对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的办理北京工作居住证人员，将在合同签订 6 个月后及时完成与居然新零售的合同换签工作，同时，居然</p>	<p>2019 年 08 月 30 日</p>	<p>2024 年 12 月 4 日</p>	<p>正常履行中</p>

	住房公积金的承诺	新零售正在积极申请员工北京办理工作居住证资格，公司将在本次重组完成后 2 年内完全解决居然控股与办理工作居住证员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。”			
青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司、北京信中利股权投资管理有限公司、青岛少海汇智慧产业发展有限公司、青岛城投文化教育发展基金中心（有限合伙）、苏州国际发展集团有限公司、北京信中利投资股份有限公司、汪申琦等 7 名自然人	关于合伙企业出资份额锁定的承诺函	“1、在信中利海丝通过本次交易取得的武汉中商股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的信中利海丝财产份额或要求信中利海丝回购本承诺人财产份额或从信中利海丝退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本承诺人通过信中利海丝间接享有的与武汉中商股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，本承诺人将根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整。”	2019 年 08 月 15 日	2022 年 12 月 20 日	已履行完毕
瀚云新领	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业非仅以持有标的资产为目的；本企业存在其他投资；本企业的存续期限为 2017 年 02 月 27 日至 2032 年 02 月 26 日。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”	2019 年 08 月 15 日	长期	正常履行中
上海云锋五新投资中心（有限合伙）	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2018 年 01 月 03 日至 2025 年 01 月 02 日。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”	2019 年 08 月 14 日	长期	正常履行中
天津睿通投资管理合伙	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业非仅以持有标的资产为目的；本企业存在其他投资；本企业的存续期限为 2016 年 02 月 19 日至 2026 年 02 月 18 日。”	2019 年 08 月 15 日	长期	正常履行中

企业（有限合伙）		日。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”			
青岛好荣兴多商业资产投资中心（有限合伙）	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2016 年 10 月 08 日至长期。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”	2019 年 08 月 08 日	长期	正常履行中
武汉然信股权投资合伙企业（有限合伙）	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2018 年 01 月 22 日至 2025 年 01 月 21 日。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”	2019 年 08 月 15 日	长期	正常履行中
宁波梅山保税港区红杉雅盛股权投资合伙企业（有限合伙）	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2018 年 01 月 02 日至 2033 年 01 月 01 日。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本企业对于居然新零售出资资金不存在分级收益等结构化安排。”	2019 年 08 月 14 日	长期	正常履行中
共青城信中建信投资管理合伙企业（有限合伙）	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2017 年 07 月 21 日至 2037 年 07 月 20 日。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”	2019 年 08 月 09 日	长期	正常履行中
宁夏联瑞物源股权投资合伙企业（有限合伙）	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2017 年 12 月 11 日至 2047 年 12 月 05 日。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”	2019 年 08 月 15 日	长期	正常履行中
黄冈约瑟广胜成壹号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2018 年 01 月 30 日至 2025 年 01 月 29 日。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”	2019 年 08 月 09 日	长期	正常履行中
黄冈约瑟兴楚股权投资基金合伙企业	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2018 年 02 月 07 日至 2025 年 02 月 06 日。 日。	2019 年 08 月 14 日	长期	正常履行中

业（有限合伙）		本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”			
博裕三期（上海）股权投资合伙企业（有限合伙）	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业非仅以持有标的资产为目的；本企业存在其他投资；本企业的存续期限为 2016 年 12 月 28 日至 2036 年 12 月 27 日。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”	2019 年 08 月 14 日	长期	正常履行中
青岛信中利海丝文化投资中心（有限合伙）	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业是专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2019 年 01 月 15 日至 2029 年 01 月 15 日。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”	2019 年 08 月 15 日	长期	正常履行中
泰州鑫泰中信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业非仅以持有标的资产为目的；本企业存在其他投资；本企业的存续期限为 2017 年 01 月 05 日至 2023 年 12 月 31 日。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”	2019 年 08 月 08 日	长期	正常履行中
珠海歌斐段曼股权投资基金（有限合伙）	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2017 年 10 月 13 日至 2027 年 10 月 12 日。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”	2019 年 08 月 15 日	长期	正常履行中
宁波博睿苏菲股权投资合伙企业（有限合伙）	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2018 年 02 月 01 日至 2024 年 01 月 31 日。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”	2019 年 08 月 08 日	长期	正常履行中
宁波梅山保税港区如意九鼎投资合伙企业（有限合伙）	关于资金来源的承诺函	“截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2016 年 06 月 16 日至 2023 年 06 月 15 日。 本企业对于居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。”	2019 年 08 月 13 日	长期	正常履行中
家居连锁	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	“1、本企业将及时向武汉中商提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给武汉中商或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任； 2、本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文	2019 年 01 月 23 日	长期	正常履行中

		<p>件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本企业将依法承担全部法律责任；</p> <p>3、本企业保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、如本次重大资产重组中本企业所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本企业将不转让在武汉中商拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交武汉中商董事会，由武汉中商董事会代本企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本企业未在两个交易日内提交锁定申请的，本企业同意授权武汉中商董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本企业的身份信息和账户信息并申请锁定；如武汉中商董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本企业的身份信息和账户信息的，本企业同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本企业承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。”</p>			
家居连锁原董事、监事及高级管理人员	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	<p>“1、本人将及时向武汉中商提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给武汉中商或者投资者造成损失的，将依法承担责任；</p> <p>2、本人保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如违反上述承诺，本人将依法承担责任。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
家居连锁	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺	<p>“1、本企业最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况；</p> <p>2、本企业最近五年内未受过行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况；不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；</p> <p>3、本企业不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为，亦不存在其他不良记录；</p> <p>4、本企业不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
家居连锁原董事、监事及高级管理人员	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺	<p>“1、本人最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，即不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况；</p> <p>2、本人最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
家居连锁	关于不存在	“本企业不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕	2019年01月23	长期	正常履行中

		内幕交易行为的承诺	信息进行内幕交易的情形；本企业保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。 本企业若违反上述承诺，将承担由此给武汉中商及武汉中商股东造成的损失。”	日		
	家居连锁原董事、监事及高级管理人员	关于不存在内幕交易行为的承诺	“本人不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本人保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。 本人若违反上述承诺，将依法承担责任。”	2019年01月23日	长期	正常履行中
	家居连锁	关于北京居然之家投资控股集团有限公司代垫代付工资、社会保险和住房公积金的承诺	“对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的北京落户人员，将在合同签订三年后及时完成与居然新零售的合同换签工作。同时，居然新零售正在积极申请员工北京落户资格，并将在本次重组完成后5年内完全解决居然控股与办理北京户口员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。 对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的办理北京工作居住证人员，将在合同签订6个月后及时完成与居然新零售的合同换签工作，同时，居然新零售正在积极申请员工北京办理工作居住证资格，公司将在本次重组完成后2年内完全解决居然控股与办理工作居住证员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。”	2019年08月30日	2024年12月4日	正常履行中
	居然金控	业绩承诺及补偿安排	“1、业绩承诺期间为：2020年度、2021年度及2022年度。 2、业绩承诺：居然金控作为业绩承诺人承诺本次股权转让实施完毕后，居然保理在2020年度、2021年度和2022年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于4,742.45万元、5,472.46万元、6,119.66万元。 3、盈利预测补偿的实施 (1) 业绩承诺期间届满后，根据专项审核报告，如居然保理在业绩承诺期间累计的实际净利润数低于累计的承诺净利润数，则居然金控承诺在专项审核报告出具后10个工作日内按照以下计算方式对居然保理进行现金补偿：应补偿金额=累计承诺净利润数-累计实际净利润数； (2) 业绩承诺期间届满后，根据专项审核报告，如居然保理在业绩承诺期间累计的实际净利润数高于累计的承诺净利润数，居然保理及家居连锁不予退还。”	2020年01月06日	2020年、2021年、2022年	2020年度、2021年度业绩承诺已完成；正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	居然之家	关于不再新增对类金融业务的资金投入的承诺	“如本次非公开发行A股股票事项获得中国证监会等有权机构批准并实施，在本次非公开发行A股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位36个月内，除按照公司主营业务发展所需且服务实体经济之目的，对与本公司主营业务发展密切相关，符合业态所需、行业发展管理及产业政策的融资租赁、商业保理及供应链金融的投资外，本公司不再新增对类金融业务的资金投入（包含增资、借款等各种形式的资金投入）。”	2020年07月20日	募集资金使用完毕前或募集资金到位36个月内	正常履行中

	居然之家	关于不使用募集资金变相用于财务性投资的承诺	“在本次非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前，公司不通过变更募集资金投资项目或其他方式将本次募集资金直接或间接用于持有交易性金融资产、可供出售金融资产、借与他人款项、委托理财、投资产业基金、类金融等财务性投资，不会直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。”	2020 年 07 月 20 日	募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内	正常履行中
	居然之家	关于涉及房地产业务的承诺函	“本次非公开发行完成后，武汉中江将不再续期房地产开发资质，亦不从事市场化房地产开发相关的业务。居然百悦已注销房地产开发资质、取消房地产开发经营范围，不从事市场化房地产开发相关的业务。本次非公开发行完成后，上市公司整体亦不再从事市场化房地产开发业务。”	2020 年 09 月 01 日	长期	正常履行中
其他对公司中小股东所作承诺	汪林朋、王宁、张健、陈亮、郝健、李选选、王鹏、朱蝉飞、高娅绮、杜学刚、陈晨		“计划自公告披露日起未来 6 个月内（法律、法规及深圳证券交易所业务规则等有关规定不准增持的期间除外），将以法律法规允许的方式，包括但不限于集中竞价和大宗交易等方式，以自有资金及自筹资金，增持不低于 1,707 万元的公司股票；若增持计划实施期间，公司股票存在停牌情形的，增持期限予以顺延并及时公告。本次增持基于增持主体的特定身份，增持主体如丧失相关身份，则不再继续实施本次增持计划。参与本次增持的实际控制人、董事、高级管理人员承诺，在本次增持计划实施期间及增持完成后的 6 个月内不减持本次所增持的公司股份。”	2021 年 06 月 22 日	2022 年 6 月 21 日	履行完毕
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	2019 年度、2021 年度业绩承诺已完成。原业绩承诺期限为 2019 年度、2020 年度和 2021 年度。2020 年受外部特定因素影响，属于原盈利预测补偿协议签署时无法预料且无法克服的外部特定事件，且与家居连锁无法实现 2020 年业绩承诺具有直接关联。同时，考虑到《证监会有关部门负责人就上市公司并购重组中标的资产受影响相关问题答记者问》的指导意见，公司及业绩承诺人经协商一致后拟对原盈利预测补偿协议项下受外部特定因素影响的相关义务予以调整。2021 年 4 月 27 日，公司召开第十届董事会第十五次会议、第九届监事会第十四次会议，审议通过了《居然之家新零售集团股份有限公司关于影响重组标的资产 2020 年度业绩的专项报告》；2021 年 6 月 11 日，公司召开第十届董事会第十八次会议、第九届监事会第十六次会议，并于 2021 年 6 月 25 日召开 2020 年年度股东大会，审议通过了《关于调整北京居然之家家居连锁有限公司有关业绩承诺事项的议案》。调整后，业绩承诺期限变更为 2019 年度、2021 年度和 2022 年度，业绩承诺金额不变。详见公司于 2021 年 4 月 29 日、2021 年 6 月 15 日在巨潮资讯网披露的《关于重组标的资产 2020 年度业绩专项报告的公告》、《关于调整北京居然之家家居连锁有限公司有关业绩承诺事项的公告》。					

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

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
重大资产重组标的公司家居连锁盈利预测（扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润）	2019年01月01日	2022年12月31日	271,940	226,971	重大资产重组标的公司家居连锁 2022 年经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润为 226,970.68 万元，未达到承诺数 271,940.00 万元，差额为-44,969.32 万元，实现业绩承诺金额的比例为 83.46%，未完成业绩承诺。原因如下：一是受到宏观经济波动影响，根据国家统计局的相关数据显示：2022 年全年社会消费品零售总额同比下降 0.2%，其中家具类同比下降 7.5%，建筑及装潢材料类同比下降 6.2%，消费者购买力和消费意愿下降。二是受外部特定因素影响，影响主要体现在五个方面：（1）报告期内，全国直营门店因外部特定因素平均停业 31 天，对直营卖场内商户减免租金、物业管理费等；（2）门店长时间暂停营业影响了商户的盈利能力和持续经营能力；（3）因关门停业的影响，客流有所下降，导致卖场商品交易情况不及预期，从而影响市场管理费和广告促销费；（4）因外部特定因素导致加盟店签约和数量较上年同期的计划有所减少使得加盟费收入下降，同时，潜在的加盟方也因为外部特定因素降低了加盟意愿，门店加盟拓展速度有所受限；（5）因加盟店减免商户租金和出租率下降导致向加盟店收取的权益金减少。三是家居家装行业是重体验重交付的行业，需要在线下实现体验和交付才能完成最终消费。外部特定因素限制了消费者的出行及部分地区物流中止，多个地区甚至暂停了建材装修及搬家等业务，上述因素均显著影响了体验和交付环节，消费者消费周期被延长，进一步抑制了其消费需求。公司将积极督促业绩承诺人履行《盈利预测补偿协议》及其补充协议的约定，并根据相关事项进展履行信息披露义务，切实维护上市公司全体股东的利益。	2019年06月03日	《发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》 http://www.cninfo.com.cn

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

适用 不适用

根据公司与业绩承诺人汪林朋、居然控股、慧鑫达建材签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议，汪林朋、居然控股、慧鑫达建材承诺本次重大资产重组实施完毕后，家居连锁在 2019 年度、2020 年度和 2021 年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 206,027.00 万元、241,602.00 万元、271,940.00 万元。

2020 年外部环境发生特定事件，属于原盈利预测补偿协议签署时无法预料且无法克服的外部特定事件，且与家居连锁无法实现 2020 年业绩承诺具有直接关联。同时，考虑到《证监会有关部门负责人就上市公司并购重组中标的资产受影响相关问题答记者问》的指导意见，公司及业绩承诺人经协商一致后拟对原盈利预测补偿协议项下受外部特定影响的相关义务予以调整。

2021 年 4 月 27 日，公司召开第十届董事会第十五次会议、第九届监事会第十四次会议，审议通过了《居然之家新零售集团股份有限公司关于受影响重组标的资产 2020 年度业绩的专项报告》；2021 年 6 月 11 日，公司召开第十届董事会第十八次会议、第九届监事会第十六次会议，并于 2021 年 6 月 25 日召开 2020 年年度股东大会，审议通过了《关于调整北京居然之家家居连锁有限公司有关业绩承诺事项的议案》。

调整后，业绩承诺期限变更为 2019 年度、2021 年度和 2022 年度，业绩承诺金额不变。详见公司于 2021 年 4 月 29 日、2021 年 6 月 15 日在巨潮资讯网披露的《关于受影响重组标的资产 2020 年度业绩专项报告的公告》、《关于调整北京居然之家家居连锁有限公司有关业绩承诺事项的公告》。

家居连锁 2019 年度、2021 年度及 2022 年度经审计的扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的实际净利润分别为 211,737.52 万元、250,705.38 万元及 226,970.68 万元，三年累计扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的实际净利润合计为 689,413.58 万元，承诺净利润合计为 719,569.00 万元，差额为-30,155.42 万元，累计实现业绩承诺金额的比例为 95.81%，业绩承诺人汪林朋、居然控股和慧鑫达建材需按照《盈利预测补偿协议》及其补充协议的约定向公司履行补偿义务。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本年度纳入合并范围的子公司详见“财务报告九、在其他主体中的权益”，本年度新纳入合并范围的子公司、本年度不再纳入合并范围的子公司详见“财务报告八、合并范围的变更”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	845
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	赵建荣、胡洋
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司聘任普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计会计师事务所。因重大资产重组事项，公司聘任华泰联合证券有限责任公司、天风证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司和中信证券股份有限公司为独立财务顾问。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
培训中心	控股股东投资的其他企业	股权收购	子公司收购培训中心 100% 股权	评估定价	2,130.47	13,764.86	13,764.86	现金结算	0	2022 年 03 月 23 日	《关于收购控股股东下属公司股权暨关联交易的公告》
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				无							

对公司经营成果与财务状况的影响情况	无
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况	无

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
阿里巴巴	阿里巴巴及其一致行动人瀚云新领、阿里巴巴（成都）软件技术有限公司合计持有公司 13.69% 的股权，为公司持股 5% 以上股东	每平每屋·设计家	工程设计；技术开发、技术转让、技术推广、技术服务；计算机系统服务；电脑动画设计；产品设计；应用软件服务；基础软件服务；软件开发；物业管理；出租商业用房；出租办公用房；室内装饰设计；建筑装饰设计；承办展览展示活动；组织文化艺术交流；销售机械设备、家用电器、日用品、针纺织品、工艺品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、金属材料、花、草及观赏植物、化肥、计算机、软件及辅助设备、电子产品、建筑装饰材料、五金交电、家具、家居用品（不从事实体店经营）。	150,930.8176 万元			

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

详见第十节-十二、关联方及关联交易。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《关于收购控股股东下属公司股权暨关联交易的公告》	2022 年 03 月 23 日	巨潮资讯网

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

报告期内，公司主营业务收入之一为直营家居卖场的租赁管理收入；2022 年 1 月至 2022 年 12 月，公司旗下武汉中商超市连锁有限公司分别与华中科技大学、华中师范大学、湖北省团校、武汉中原通航技工学校等 16 家单位签订了《房屋租赁合同》、《服务项目合同》、《加盟经营合同》，面积共计 16138.18 平方米。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

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

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京在场经营优质商户	2021 年 04 月 29 日	30,000	2021 年 06 月 05 日	1,664	一般保证			担保对应合同履行完毕止	是	否
			2022 年 01 月 04 日	46.17	一般保证			担保对应合同履行完毕止	否	否
家居连锁下游优质商户	2022 年 09 月 29 日	90,000	2022 年 12 月 28 日	3,839.05	一般保证			担保对应合同履行完毕止	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			90,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						4,655

报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)	120,000		报告期末实际对外担保余额合计 (A4)	3,868						
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司、武汉中商集团有限公司	2021 年 10 月 16 日	62,500	2021 年 10 月 14 日	62,500	连带责任担保		武汉中商集团有限公司提供反担保	2039 年 12 月 31 日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	0						
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	62,500		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	62,500						
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
山西晋正祥科贸有限公司			2015 年 11 月 17 日	6,000	抵押	房产		2022 年 11 月 20 日	是	否
			2015 年 11 月 17 日	7,000	抵押	房产		2023 年 11 月 15 日	否	否
北京居然之家商业地产有限公司			2017 年 10 月 17 日	4,000	抵押	房产		2022 年 10 月 17 日	是	否
			2017 年 10 月 17 日	30,000	抵押	房产		2027 年 10 月 16 日	否	否
北京居然之家家居连锁有限公司			2020 年 04 月 01 日	8,250	抵押	房产		2022 年 9 月 20 日	是	否
			2020 年 04 月 01 日	66,000	抵押	房产		2030 年 3 月 19 日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司			2021 年 01 月 14 日	1,000				2022 年 1 月 13 日	是	否
北京居然之家智能科技有限公司	2021 年 03 月 24 日	20,000	2021 年 04 月 15 日	5,500				2022 年 4 月 21 日	是	否
			2022 年 02 月 07 日	3,000				2022 年 8 月 5 日	是	否
北京居然之家商业物业有限公司 (曾用名北京居然之家商业地产有限公司)	2021 年 03 月 10 日	133,000	2021 年 03 月 10 日	6,650	抵押	房产		2022 年 9 月 2 日	是	否
			2021 年 03 月 10 日	123,025	抵押	房产		2028 年 4 月 30 日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2021 年 07 月 17 日	1,000	2021 年 07 月 21 日	1,000				2022 年 7 月 19 日	是	否
北京居然之家智能科技有限公司	2021 年 08 月 26 日	5,000	2021 年 09 月 14 日	3,000				2022 年 11 月 15 日	是	否
			2022 年 08 月 17 日	700				2023 年 2 月 17 日	否	否

北京居然之家智能科技有限公司	2021 年 10 月 23 日	1,000	2022 年 05 月 20 日	1,000				2023 年 5 月 8 日	否	否
居然之家新零售集团股份有限公司	2022 年 03 月 05 日	23,000	2022 年 03 月 21 日	3,450	抵押	地产		2022 年 9 月 21 日	是	否
			2022 年 03 月 21 日	19,550	抵押	地产		2027 年 3 月 2 日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2022 年 04 月 27 日	15,000	2022 年 05 月 17 日	14,559				2023 年 10 月 13 日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2022 年 04 月 27 日	9,000	2022 年 05 月 24 日	8,637				2023 年 8 月 7 日	否	否
居然智慧家智能科技有限公司	2022 年 05 月 06 日	1,000	2022 年 05 月 11 日	1,000				2023 年 5 月 10 日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2022 年 09 月 09 日	10,000	2022 年 10 月 25 日	2,000				2023 年 10 月 24 日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2022 年 09 月 27 日	1,000	2022 年 09 月 28 日	1,000				2023 年 9 月 27 日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2022 年 10 月 24 日	5,000	2022 年 11 月 02 日	910				2023 年 5 月 3 日	是	否
			2022 年 11 月 04 日	3,270				2023 年 9 月 15 日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			105,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					59,076
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			277,742		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					277,742
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			195,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					63,731
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			460,242		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)					344,110
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例										17.40%
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)										0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)										184,192
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)										0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)										184,192

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	71,120.21	9,446.11	0	0
合计		71,120.21	9,446.11	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、公司于 2021 年 10 月 14 日、2021 年 11 月 2 日分别召开第十届董事会第二十次会议、第九届监事会第十八次会议、2021 年第二次临时股东大会会议，审议通过了《关于公司以集中竞价方式回购部分社会公众股份方案（第二期）的议案》。公司决定使用自有资金以集中竞价交易的方式回购公司股份用于实施员工持股计划或股权激励。回购总金额不低于人民币 25,000 万元（含）且不超过人民币 50,000 万元（含），回购价格不超过人民币 8.00 元/股，回购数量不低于 3,125 万股且不超过 6,250 万股。本次回购股份的实施期限为自公司股东大会审议通过最终回购股份方案之日起不超过 12 个月。具体详见 2021 年 10 月 16 日在巨潮资讯网披露的《关于公司以集中竞价方式回购部分社会公众股份的方案（第二期）公告》。

因公司实施 2021 年年度权益分派，公司股份回购方案中的回购价格由不超过人民币 8.00 元/股调整为不超过人民币 7.84 元/股。具体详见 2022 年 6 月 2 日在巨潮资讯网披露的《关于权益分派实施后调整回购股份价格上限的公告》。

进展情况：截至 2022 年 11 月 1 日，公司回购股份方案（第二期）期限届满。公司于 2021 年 11 月 4 日至 2022 年 11 月 1 日期间，通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份 26,929,305 股，占公司截至当前总股本 6,529,036,899 股的 0.41%，最高成交价为 5.25 元/股，最低成交价为 4.81 元/股，成交总金额为 135,154,662.45 元（不含交易费用）。公司实际回购股份金额未达到回购股份方案（第二期）回购金额下限，占回购股份方案（第二期）中回购总金额下限 25,000 万元的 54.06%。公司本次实际回购股份的方式、价格、资金来源及实施期限等相关内容均符合《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 9 号——回购股份》的相关规定及公司股东大会审议通过的回购方案。具体相见 2022 年 11 月 3 日在巨潮资讯网披露的《关于回购股份方案（第二期）期限届满终止暨股份变动公告》。

公司第一期和第二期共计回购股份数量为 59,209,299 股，占公司总股本的 0.91%。公司于 2022 年 12 月 24 日披露了《关于筹划第一期员工持股计划的提示性公告》，预估本次员工持股计划所持有的公司股票总数不超过公司现有已回购的股份总额（即 5,920.93 万股，约占公司总股本的 0.91%）。本次员工持股计划的参加对象为居然之家或其控股子公司、分公司员工，包括公司董事、监事和高级管理人员。

2、2022 年 6 月 7 日，公司收到控股股东居然控股及其一致行动人慧鑫达关于其持有的本公司部分股份进行质押的通知，根据居然控股、慧鑫达分别与北京信托签订的相关《最高额质押合同》的约定，居然控股、慧鑫达分别以其持有的上

市公司的 37,500 万股、60,000 万股股份向质权人北京信托进行了质押，其中具有潜在业绩承诺补偿义务的股份数分别为 37,500 万股、60,000 万股股份。截至报告期末，公司控股股东及其一致行动人质押股份数量占其所持公司股份数量比例未超过 50%。本次股份质押用途与上市公司生产经营相关需求无关。具体详见 2022 年 6 月 8 日在巨潮资讯网披露的《关于控股股东及一致行动人部分股份质押的公告》。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、2022 年 3 月 21 日，公司第十届董事会第二十三次会议、第九届监事会第二十一次会议审议通过了《关于收购控股股东下属公司股权暨关联交易的议案》。为适应公司业务发展的需要，海星科技拟以人民币 137,648,526.06 元收购公司控股股东居然控股持有的培训中心 100% 股权。具体详见 2022 年 3 月 23 日在巨潮资讯网披露的《关于收购控股股东下属公司股权暨关联交易的公告》。

进展情况：截止本报告期末，交易各方已签署相关协议，且海星科技收购培训中心 100% 股权已完成工商变更登记手续，培训中心 100% 股权已登记至海星科技名下，并已领取换发的营业执照。具体详见 2022 年 6 月 10 日在巨潮资讯网披露的《关于收购控股股东下属公司股权暨关联交易的进展公告》。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	3,778,079,830	57.87%				77,450	77,450	3,778,157,280	57.87%
1、国家持股									
2、国有法人持股	0	0.00%							
3、其他内资持股	3,778,079,830	57.87%				77,450	77,450	3,778,157,280	57.87%
其中：境内法人持股	3,382,359,254	51.81%						3,382,359,254	51.81%
境内自然人持股	395,720,576	6.06%				77,450	77,450	395,798,026	6.06%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,750,957,069	42.13%				-77,450	-77,450	2,750,879,619	42.13%
1、人民币普通股	2,750,957,069	42.13%				-77,450	-77,450	2,750,879,619	42.13%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	6,529,036,899	100.00%				0	0	6,529,036,899	100.00%

股份变动的理由

 适用 不适用

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

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

 适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用 不适用

2、限售股份变动情况

 适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
汪林朋	394,572,826	0	0	394,572,826	增发	至业绩承诺履行完毕或补偿义务履行完毕之日止
居然控股	2,569,147,817	0	0	2,569,147,817	增发	至业绩承诺履行完毕或补偿义务履行完毕之日止
慧鑫达建材	764,686,721	0	0	764,686,721	增发	至业绩承诺履行完毕或补偿义务履行完毕之日止
共青城信中利建信投资管理合伙企业（有限合伙）	32,627,268	0	0	32,627,268	增发	2021 年 12 月 20 日
青岛信中利海丝文化投资中心（有限合伙）	15,869,448	0	0	15,869,448	增发	2022 年 12 月 20 日
其他限售股股东	1,175,750	77,450	0	1,253,200	高管锁定股、首发前限售股	--
合计	3,778,079,830	77,450	0	3,778,157,280	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	32,783	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	35,076	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0
-------------	--------	---------------------	--------	------------------------------	---	--------------------------------------	---

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
居然控股	境内非国有法人	39.35%	2,569,147,817	0	2,569,147,817	0	质押	375,000,000
慧鑫达建材	境内非国有法人	11.71%	764,686,721	0	764,686,721	0	质押	600,000,000
阿里巴巴	境内非国有法人	8.84%	576,860,841	0	0	576,860,841		
汪林朋	境内自然人	6.09%	397,633,787	0	394,572,826	3,060,961		
瀚云新领	境内非国有法人	4.42%	288,430,465	0	0	288,430,465		
泰康人寿保险有限责任公司	境内非国有法人	4.19%	273,237,262	0	0	273,237,262		
上海云锋新创投资管理有限公司—上海云锋五新投资中心（有限合伙）	其他	3.63%	237,065,000	-51,365,420	0	237,065,000		
天津睿通投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	3.53%	230,744,345	0	0	230,744,345		
武汉商联（集团）股份有限公司	国有法人	1.59%	103,627,794	0	0	103,627,794		
青岛好荣兴多商业资产投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	1.30%	85,000,000	-41,949,751	0	0	质押	85,000,000
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	居然控股、汪林朋、慧鑫达建材为一致行动人；阿里巴巴和瀚云新领为一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量						股份种类	
	股份种类	数量						
阿里巴巴	人民币普通股	576,860,841						
瀚云新领	人民币普通股	288,430,465						
泰康人寿保险有限责任公司	人民币普通股	273,237,262						
上海云锋新创投资管理有限公司—上海云锋五新投资中心	人民币普通股	237,065,000						

(有限合伙)				
天津睿通投资管理合伙企业 (有限合伙)		230,744,345	人民币普通股	230,744,345
武汉商联(集团)股份有限公司		103,627,794	人民币普通股	103,627,794
青岛好荣兴多商业资产投资中心 (有限合伙)		85,000,000	人民币普通股	85,000,000
北京华联集团投资控股有限公司		41,949,745	人民币普通股	41,949,745
武汉然信股权投资合伙企业 (有限合伙)		41,816,626	人民币普通股	41,816,626
北京红杉坤德投资管理中心 (有限合伙) - 宁波梅山保税 港区红杉雅盛股权投资合伙企业 (有限合伙)		39,664,992	人民币普通股	39,664,992
前 10 名无限售流通股股东之 间, 以及前 10 名无限售流通股 股东和前 10 名股东之间关联关 系或一致行动的说明	阿里巴巴和瀚云新领为一致行动人。			
前 10 名普通股股东参与融资融 券业务情况说明(如有)(参见 注 4)	无			

注: 居然之家新零售集团股份有限公司回购专用证券账户持股 59,209,299 股, 占公司报告期末总股本的 0.91%, 不纳入前 10 名无限售条件股东列示。

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质: 自然人控股

控股股东类型: 法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
居然控股	汪林朋	1999 年 02 月 03 日	9111000070017786XN	投资及资产管理; 投资咨询; 经济信息咨询; 承办家庭装饰市场; 货物进出口、技术进出口、代理进出口; 销售家具、建筑材料、五金交电; 货运代理; 仓储服务; 出租商业用房。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

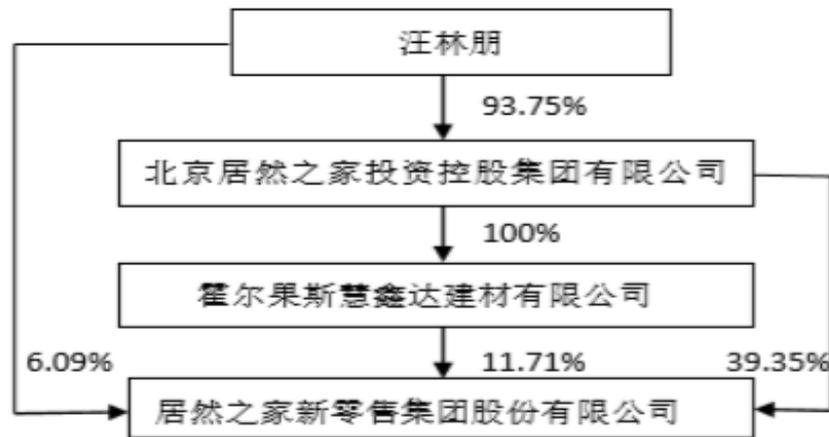
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
汪林朋	本人	中国	否
主要职业及职务	董事长兼任首席执行官（CEO）		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
阿里巴巴	汪海	1999 年 09 月 09 日	1,072,550 万美元	一般项目：软件开发；软件销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；网络设备销售；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批

				发；非居住房地产租赁；停车场服务；翻译服务；物业管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
瀚云新领	杭州瀚云投资咨询合伙企业（有限合伙） （委派代表：CHEN JUN）	2017 年 02 月 27 日	770,000 万元人民币	私募股权投资及相关咨询服务（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。
阿里巴巴（成都）软件技术有限公司	李慧倩	2010 年 01 月 28 日	1,000 万美元	计算机软件的开发、设计、网络数据处理、销售本公司自产产品并提供相关技术服务和技术咨询服务。（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）。

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

方案披露时间	拟回购股份数量（股）	占总股本的比例	拟回购金额（万元）	拟回购期间	回购用途	已回购数量（股）	已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例（如有）
2021 年 02 月 05 日	2,000 万股-4,000 万股	0.31%-0.61%	20,000 万元-40,000 万元	已完成回购	将用于实施员工持股计划或股权激励	32,279,994	
2021 年 10 月 16 日	3,125 万股-6,250 万股	0.48%-0.96%	20,000 万元-50,000 万元	已完成回购	将用于实施员工持股计划或股权激励	26,929,305	

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2023 年 04 月 26 日
审计机构名称	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文书号	普华永道中天审字(2023)第 10096 号
注册会计师姓名	赵建荣、胡洋

审计报告正文

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 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2022 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 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 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,认为对本年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为“投资性房地产的估值”。

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>投资性房地产的估值</p> <p>请参阅财务报告五、16.投资性房地产、33.其他重要的会计政策和会计估计、财务报告七、16.投资性房地产及 56.公允价值变动收益。</p> <p>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 2022 年 12 月 31 日,居然之家集团投资性房地产账面价值为人民币 188.19 亿元。于 2022 年度,确认于合并利润表中的投资性房地产公允价值变动损失为人民币 0.73 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。</p> <p>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</p>	<p>我们就该事项执行的程序包括:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>进行对比；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；检查不同评估方法下评估师的计算逻辑。</p> <p>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。</p>
---	--

四、其他信息

居然之家管理层对其他信息负责。其他信息包括居然之家 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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。

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。

(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。

(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)。

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

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：居然之家新零售集团股份有限公司

2022 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	4,618,231,625.28	5,636,558,364.44
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	162,927,014.28	241,512,140.75
衍生金融资产		
应收票据	500,000.00	5,000,000.00
应收保理融资款	442,521,699.36	551,966,305.09
应收账款	1,082,932,697.25	709,375,534.29
应收款项融资		
预付款项	329,461,572.49	791,804,497.76
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	301,659,233.75	218,586,772.14
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	586,019,057.89	379,067,449.42
合同资产	49,780,517.21	47,225,289.15
发放贷款	148,240,798.15	320,205,438.35
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	16,789,494.85	21,488,277.09
其他流动资产	193,201,386.70	144,839,781.74
流动资产合计	7,932,265,097.21	9,067,629,850.22
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款	329,467,041.22	329,635,422.16
长期股权投资	856,793,082.67	1,012,743,928.56
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	222,486,926.58	200,823,524.94
投资性房地产	18,818,670,402.77	17,148,534,971.95
固定资产	2,862,876,074.21	3,061,730,956.39
在建工程	665,410,442.95	1,736,753,634.32
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	14,655,995,646.66	16,433,992,323.55
无形资产	733,773,780.97	723,125,863.61
开发支出	28,593,775.33	21,542,485.21
商誉	4,363,290.03	
长期待摊费用	1,520,585,663.07	1,679,360,164.95
递延所得税资产	1,997,647,722.56	1,920,439,669.75
其他非流动资产	2,759,345,429.65	2,895,374,416.28
非流动资产合计	45,456,009,278.67	47,164,057,361.67
资产总计	53,388,274,375.88	56,231,687,211.89
流动负债：		
短期借款	1,094,023,238.62	881,626,228.92
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	505,985,986.25	449,803,141.76
预收款项	1,074,663,545.41	1,383,762,629.48
合同负债	540,312,744.28	529,660,109.76
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	140,104,223.61	304,110,340.42
应交税费	688,517,604.59	694,632,795.42
其他应付款	2,349,243,785.16	2,820,448,533.02
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,331,697,443.80	2,344,749,891.38

其他流动负债	87,051,182.75	162,202,025.56
流动负债合计	8,811,599,754.47	9,570,995,695.72
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,464,040,000.00	2,618,465,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	17,923,055,314.30	20,399,117,772.09
长期应付款	917,791,738.80	920,838,190.12
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,058,409.14	5,607,638.58
递延收益	6,790,049.74	7,872,587.68
递延所得税负债	2,484,464,870.15	2,445,043,930.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	23,797,200,382.13	26,396,945,119.05
负债合计	32,608,800,136.60	35,967,940,814.77
所有者权益：		
股本	6,529,036,899.00	6,529,036,899.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,565,327,588.48	8,613,619,166.47
减：库存股	340,730,121.08	340,730,121.08
其他综合收益	258,167,740.35	258,167,740.35
专项储备		
盈余公积	356,055,813.24	206,378,808.07
一般风险准备	634,341.55	481,311.66
未分配利润	4,402,720,688.69	3,952,326,016.85
归属于母公司所有者权益合计	19,771,212,950.23	19,219,279,821.32
少数股东权益	1,008,261,289.05	1,044,466,575.80
所有者权益合计	20,779,474,239.28	20,263,746,397.12
负债和所有者权益总计	53,388,274,375.88	56,231,687,211.89

法定代表人：汪林朋 主管会计工作负责人：朱蝉飞 会计机构负责人：罗媛

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	1,881,735,018.92	2,036,741,379.35
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	15,349,873.33	15,731,513.38

其他应收款	4,306,601,155.08	3,787,844,566.57
其中：应收利息		
应收股利	2,862,000,000.00	1,262,000,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	10,918,859.61	14,399,886.32
流动资产合计	6,214,604,906.94	5,854,717,345.62
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	39,306,888,912.53	39,286,888,912.53
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	91,244.05	80,254.13
在建工程	198,113.20	198,113.20
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	37,643,242.22	18,029,439.56
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,459,026.52	730,649.53
递延所得税资产	84,652,149.80	50,242,167.03
其他非流动资产	273,562,250.00	273,562,250.00
非流动资产合计	39,705,494,938.32	39,629,731,785.98
资产总计	45,920,099,845.26	45,484,449,131.60
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	22,212,614.75	
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	4,105,320.87	22,374,131.50
应交税费	391,348.42	564,137.81
其他应付款	2,711,810,958.66	2,994,679,839.03
其中：应付利息		

应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	57,500,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	2,796,020,242.70	3,017,618,108.34
非流动负债：		
长期借款	138,000,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	138,000,000.00	
负债合计	2,934,020,242.70	3,017,618,108.34
所有者权益：		
股本	6,529,036,899.00	6,529,036,899.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	34,912,579,724.90	34,841,989,126.11
减：库存股	340,730,121.08	340,730,121.08
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	536,615,504.03	386,938,498.86
未分配利润	1,348,577,595.71	1,049,596,620.37
所有者权益合计	42,986,079,602.56	42,466,831,023.26
负债和所有者权益总计	45,920,099,845.26	45,484,449,131.60

3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	12,980,579,114.40	13,071,038,722.80
其中：营业收入	12,980,579,114.40	13,071,038,722.80
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	10,491,653,973.09	9,889,483,787.51
其中：营业成本	7,157,679,043.74	6,778,269,311.50
利息支出		
手续费及佣金支出		

退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	163,809,078.62	159,538,913.25
销售费用	1,444,515,200.75	1,193,267,371.54
管理费用	547,931,015.46	574,540,757.40
研发费用	36,689,231.93	1,485,746.92
财务费用	1,141,030,402.59	1,182,381,686.90
其中：利息费用	1,194,905,522.30	1,204,641,586.75
利息收入	98,167,911.79	49,860,281.74
加：其他收益	53,424,334.19	60,900,774.01
投资收益（损失以“-”号填列）	-134,205,441.56	-13,258,472.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-154,998,325.41	-63,325,911.87
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-80,169,119.69	127,410,616.55
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-153,882,877.17	-110,992,211.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-64,410,184.90	-7,429,296.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）	392,628,303.46	5,631,966.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,502,310,155.64	3,243,818,311.09
加：营业外收入	64,052,668.35	27,296,002.87
减：营业外支出	94,326,652.34	96,035,526.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,472,036,171.65	3,175,078,787.04
减：所得税费用	751,361,123.26	797,069,624.12
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,720,675,048.39	2,378,009,162.92
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,720,675,048.39	2,378,009,162.92
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	1,648,336,778.10	2,303,316,502.02
2.少数股东损益	72,338,270.29	74,692,660.90
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益		

的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,720,675,048.39	2,378,009,162.92
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,648,336,778.10	2,303,316,502.02
归属于少数股东的综合收益总额	72,338,270.29	74,692,660.90
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.25	0.35
（二）稀释每股收益	0.25	0.35

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-9,591,675.14 元，上期被合并方实现的净利润为：-19,428,516.83 元。

法定代表人：汪林朋 主管会计工作负责人：朱蝉飞 会计机构负责人：罗媛

4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	943,396.23	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	202,897.47	
销售费用	51,602,571.52	18,206,870.14
管理费用	67,526,593.61	70,476,739.48
研发费用		
财务费用	19,346,741.90	32,289,110.32
其中：利息费用	56,282,224.29	14,500,142.51
利息收入	58,573,162.88	3,178,935.87
加：其他收益	119,607.95	72,227.02
投资收益（损失以“－”号填列）	1,600,000,000.00	1,262,000,000.00

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-26,631.36	-34,453.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,462,357,568.32	1,141,065,054.06
加：营业外收入	56,880.57	1,380.00
减：营业外支出	54,379.95	10,000,201.42
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,462,360,068.94	1,131,066,232.64
减：所得税费用	-34,409,982.77	-32,733,441.84
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,496,770,051.71	1,163,799,674.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,496,770,051.71	1,163,799,674.48
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	1,496,770,051.71	1,163,799,674.48
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 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	13,728,074,638.49	13,712,058,752.20
应收保理融资款净减少额	113,656,086.78	246,809,700.84
发放贷款及垫款净减少额	157,200,451.02	38,251,650.93
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	79,534,041.97	86,913,212.27
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	13,613,534.30	32,768,364.18
收到其他与经营活动有关的现金	135,200,031.10	128,248,195.34
经营活动现金流入小计	14,227,278,783.66	14,245,049,875.76
购买商品、接受劳务支付的现金	5,783,128,684.82	4,706,444,532.80
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,696,693,060.88	1,509,073,729.80
支付的各项税费	1,296,870,819.83	1,020,482,641.50
支付其他与经营活动有关的现金	1,655,626,748.36	1,308,384,945.44
经营活动现金流出小计	10,432,319,313.89	8,544,385,849.54
经营活动产生的现金流量净额	3,794,959,469.77	5,700,664,026.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,074,971,549.58	5,483,400,000.00
取得投资收益收到的现金	59,080,573.54	28,894,846.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,726,964.77	3,596,457.03
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,900,000.00	23,855,026.12
收到其他与投资活动有关的现金	3,926,915.37	3,613,564.55
投资活动现金流入小计	1,144,606,003.26	5,543,359,893.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	950,927,287.73	1,333,129,519.25
投资支付的现金	1,085,548,401.75	6,591,566,182.47
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		15,599,276.32
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,036,475,689.48	7,940,294,978.04
投资活动产生的现金流量净额	-891,869,686.22	-2,396,935,084.34
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金	2,470,000.00	34,300,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,470,000.00	34,300,000.00
取得借款收到的现金	1,550,760,513.20	2,391,626,228.92
收到其他与筹资活动有关的现金	65,030,000.00	8,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,618,260,513.20	2,433,926,228.92
偿还债务支付的现金	1,442,653,503.50	2,465,886,314.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,371,754,137.04	595,392,059.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	84,560,660.56	48,859,815.49
同一控制下企业合并支付对价	137,568,581.69	469,482,901.00
支付其他与筹资活动有关的现金	2,561,061,347.98	4,084,330,484.60
筹资活动现金流出小计	5,513,037,570.21	7,615,091,759.39
筹资活动产生的现金流量净额	-3,894,777,057.01	-5,181,165,530.47
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	-991,687,273.46	-1,877,436,588.59
加：期初现金及现金等价物余额	5,571,528,364.44	7,448,964,953.03
六、期末现金及现金等价物余额	4,579,841,090.98	5,571,528,364.44

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 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		
收到的税费返还	12,771,294.77	4,135,461.75
收到其他与经营活动有关的现金	203,609,347.36	5,387,980.62
经营活动现金流入小计	216,380,642.13	9,523,442.37
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	96,213,289.53	22,801,289.88
支付的各项税费	444,869.71	6,659,677.52
支付其他与经营活动有关的现金	396,702,069.19	79,626,413.25
经营活动现金流出小计	493,360,228.43	109,087,380.65
经营活动产生的现金流量净额	-276,979,586.30	-99,563,938.28
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		240,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		240,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,132,478.65	20,635,007.43
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	20,000,000.00	569,482,900.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	37,132,478.65	590,117,907.43
投资活动产生的现金流量净额	-37,132,478.65	-350,117,907.43
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		

取得借款收到的现金	230,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	1,068,000,000.00	62,535,263.40
筹资活动现金流入小计	1,298,000,000.00	62,535,263.40
偿还债务支付的现金	34,500,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,104,394,295.48	369,084,832.06
支付其他与筹资活动有关的现金		350,994,046.68
筹资活动现金流出小计	1,138,894,295.48	720,078,878.74
筹资活动产生的现金流量净额	159,105,704.52	-657,543,615.34
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	-155,006,360.43	-1,107,225,461.05
加：期初现金及现金等价物余额	2,036,741,379.35	3,143,966,840.40
六、期末现金及现金等价物余额	1,881,735,018.92	2,036,741,379.35

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	6,529,036,899.00				8,613,619,166.47	340,730,121.08	258,167,740.35		206,378,808.07	481,311.66	3,952,326,016.85	19,219,279,821.32	1,044,466,575.80	20,263,746,397.12
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	6,529,036,899.00				8,613,619,166.47	340,730,121.08	258,167,740.35		206,378,808.07	481,311.66	3,952,326,016.85	19,219,279,821.32	1,044,466,575.80	20,263,746,397.12
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-48,291,577.99			149,677,005.17	153,029.89	450,394,671.84	551,933,128.91	-36,205,286.75		515,727,842.16
(一) 综合收益总额										1,648,336,778.10	1,648,336,778.10	72,338,270.29		1,720,675,048.39
(二) 所有者投入和减少资本					-48,291,577.99							-48,291,577.99	-19,637,210.89	-67,928,788.88
1. 所有者投入的普通股													-19,637,210.89	-19,637,210.89
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-48,291,577.99							-48,291,577.99		-48,291,577.99
(三) 利润分配								149,677,005.17	153,029.89	-	-1,048,112,071.20	-88,906,346.15		-1,137,018,417.35

									1,197,942,106.26				
1. 提取盈余公积							149,677,005.17		-149,677,005.17				
2. 提取一般风险准备								153,029.89	-153,029.89				
3. 对所有者（或股东）的分配									-	1,048,112,071.20	-1,048,112,071.20	-88,906,346.15	-1,137,018,417.35
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	6,529,036,899.00			8,565,327,588.48	340,730,121.08	258,167,740.35	356,055,813.24	634,341.55	4,402,720,688.69	19,771,212,950.23	1,008,261,289.05		20,779,474,239.28

上期金额

单位：元

项目	2021 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	6,529,036,899.00				8,737,585,694.17		258,167,740.35	89,998,840.62	238,032.64	4,293,776,682.59		19,908,803,889.37	1,053,037,457.87	20,961,841,347.24
加：会计政策变更										2,128,949,499.19		-2,128,949,499.19	-4,874,302.22	-2,133,823,801.41
前期差错更正														
同一控制下企业合并					1,000,000.00					-19,022,975.47		-18,022,975.47		-18,022,975.47
其他														
二、本年期初余额	6,529,036,899.00				8,738,585,694.17		258,167,740.35	89,998,840.62	238,032.64	2,145,804,207.93		17,761,831,414.71	1,048,163,155.65	18,809,994,570.36
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-124,966,527.70	340,730,121.08		116,379,967.45	243,279.02	1,806,521,808.92		1,457,448,406.61	-3,696,579.85	1,453,751,826.76
(一) 综合收益总额										2,303,316,502.02		2,303,316,502.02	74,692,660.90	2,378,009,162.92
(二) 所有者投入和减少资本					-114,702,603.46	340,730,121.08						-455,432,724.54	-29,529,425.26	-484,962,149.80
1. 所有者投入的普通股													-29,529,425.26	-29,529,425.26
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-114,702,603.46	340,730,121.08						-455,432,724.54		-455,432,724.54
(三) 利润分配								116,379,967.45	243,279.02	-496,794,693.10		-380,171,446.63	-48,859,815.49	-429,031,262.12
1. 提取盈余公积								116,379,967.45		-116,379,967.45				

2. 提取一般风险准备								243,279.02	-243,279.02			
3. 对所有者（或股东）的分配									-380,171,446.63	-380,171,446.63	-48,859,815.49	-429,031,262.12
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他				-10,263,924.24							-10,263,924.24	-10,263,924.24
四、本期期末余额	6,529,036,899.00			8,613,619,166.47	340,730,121.08	258,167,740.35	206,378,808.07	481,311.66	3,952,326,016.85	19,219,279,821.32	1,044,466,575.80	20,263,746,397.12

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	6,529,036,899.00				34,841,989,126.11	340,730,121.08			386,938,498.86	1,049,596,620.37		42,466,831,023.26
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	6,529,036,899.00				34,841,989,126.11	340,730,121.08			386,938,498.86	1,049,596,620.37		42,466,831,023.26
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)					70,590,598.79				149,677,005.17	298,980,975.34		519,248,579.30
(一) 综合收益总额										1,496,770,051.71		1,496,770,051.71
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									149,677,005.17	-1,197,789,076.37		-1,048,112,071.20
1. 提取盈余公积									149,677,005.17	-149,677,005.17		
2. 对所有者(或股东)的分配										-1,048,112,071.20		-1,048,112,071.20
3. 其他												
(四) 所有者权益内部												

结转												
1. 资本公积转增资本 (或股本)												
2. 盈余公积转增资本 (或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转 留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他					70,590,598.79							70,590,598.79
四、本期期末余额	6,529,036,899.00				34,912,579,724.90	340,730,121.08			536,615,504.03	1,348,577,595.71		42,986,079,602.56

上期金额

单位：元

项目	2021 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	6,529,036,899.00				34,858,326,637.25				270,558,531.41	340,591,868.40		41,998,513,936.06
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	6,529,036,899.00				34,858,326,637.25				270,558,531.41	340,591,868.40		41,998,513,936.06
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-16,337,511.14	340,730,121.08			116,379,967.45	709,004,751.97		468,317,087.20
(一) 综合收益总额										1,163,799,674.48		1,163,799,674.48
(二) 所有者投入和减少资本					-16,337,511.14	340,730,121.08						-357,067,632.22
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					-16,337,511.14	340,730,121.08						-357,067,632.22
(三) 利润分配									116,379,967.45	-454,794,922.51		-338,414,955.06
1. 提取盈余公积									116,379,967.45	-116,379,967.45		
2. 对所有者(或股东)的分配										-338,414,955.06		-338,414,955.06
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												

(或股本)												
2. 盈余公积转增资本 (或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转 留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	6,529,036,899.00				34,841,989,126.11	340,730,121.08			386,938,498.86	1,049,596,620.37		42,466,831,023.26

三、公司基本情况

居然之家新零售集团股份有限公司(原“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42010000087270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。

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”。

于2020年9月28日，本公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准居然之家新零售集团股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可【2020】2408号)，核准本公司向境内投资者非公开增发发行不超过660,000,000股人民币普通股(A股)股票。截至2020年11月9日止，23名合格投资者以7.06元/股的价格认购509,206,798股普通股(A股)股票，合计认购金额3,594,999,993.88元。扣除发行费用后，募集资金净额为3,568,568,390.14元，其中增加股本509,206,798.00元，增加资本公积3,059,361,592.14元。上述资本金增加经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审验，并出具普华永道中天验字(2020)第0961号验资报告。新股发行后，本公司总股本变更为6,529,036,899股，控股股东仍为居然控股，其持有本公司39.35%的股份，本公司最终控制人仍为汪林朋先生。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)经批准的主要经营范围为：百货、日用杂品销售；超级市场零售；装饰设计；销售家具、建筑材料、五金交电、计算机、软件及辅助设备、电子产品；房屋出租；物业管理；以受让应收账款的方式提供贸易融资；融资担保业务；在北京市范围内发放贷款；数字化家装家居平台；智慧物流园服务。(以上经营范围中需专项审批的，仅供持有许可证的分支机构使用)/(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)。

本公司注册地址为：湖北省武汉市武昌区中南路9号，办公地址为：湖北省武汉市武昌区中南路9号。

本财务报表由本公司董事会于2023年4月26日批准报出。

本年度纳入合并范围的子公司详见财务报告九、在其他主体中的权益，本年度新纳入合并范围的子公司详见财务报告八、合并范围的变更1.2，本年度不再纳入合并范围的子公司详见财务报告八、合并范围的变更3。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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。

2、持续经营

截至 2022 年 12 月 31 日止,本集团的流动负债超过流动资产 879,334,657.26 元。本集团的管理层审慎评估本集团盈利能力以及经营性现金流量状况,确信本集团的经营能力使得本集团在可预见的未来有能力清偿到期债务而不至于大规模缩减经营规模。本集团将会持续经营,因此以持续经营为基础编制本年度财务报表。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

本集团根据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及合同资产的预期信用损失的计量(财务报告五、7.金融工具)、存货的计价方法(财务报告五、12.存货)、投资性房地产的计量模式(财务报告五、16.投资性房地产)、固定资产折旧、无形资产摊销和使用权资产摊销(财务报告五、17、21、31)、收入的确认时点(财务报告五、28.收入)等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见财务报告五、34.重要会计政策和会计估计变更。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司 2022 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 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、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。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(a) 同一控制下的企业合并

本集团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。本集团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。

(b) 非同一控制下的企业合并

本集团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。

5、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归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。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。此外，与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动，以及被投资方持有的分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的累计公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

6、现金及现金等价物的确定标准

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。

7、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) 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或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

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：

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、应收保理融资款、应收账款、其他应收款、发放贷款和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产。

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。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，其余列示为交易性金融资产。

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。

(ii)减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、应收租赁款、财务担保合同、合同资产和贷款承诺等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、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。或，在反映金融工具预期信用损失计量方法应反映的要素的前提下，本集团在计量预期信用损失时运用简便方法，即对于应收账款的预期信用损失，本集团参照历史信用损失经验，编制应收账款逾期天数与固定准备率对照表，以此为基础计算预期信用损失。

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、应收款项融资和合同资产，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。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产和应收租赁款外，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，认定为处于第一阶段的金融工具，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。

为了对信用风险精细化管理，本集团考虑了不同客户的信用风险特征。

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：

应收租赁及相关款项	商户及其他
应收商品销售款项	客户
应收权益金类款项	加盟商
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、应收租赁款和应收销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据和应收款项融资，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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的应收票据、应收款项融资和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。

对于划分组合的以摊余成本计量的发放贷款及担保款，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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分组合的以摊余成本计量的应收保理款，本集团考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的应收保理款的预期信用损失进行估计。如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内的预期信用损失金额计量其损失准备；如果信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

(b) 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，包括应付账款、其他应付款、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。

(c) 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。

8、应收票据

应收票据的相关会计政策已包含至“财务报告五、7.金融工具”。

9、应收账款

应收账款的相关会计政策已包含至“财务报告五、7.金融工具”。

10、应收款项融资

应收款项融资的相关会计政策已包含至“财务报告五、7.金融工具”。

11、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

其他应收款的相关会计政策已包含至“财务报告五、7.金融工具”。

12、存货

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中零售相关业的披露要求

(a) 分类

存货包括库存商品和周转材料等，按成本与可变现净值孰低计量。

(b) 发出存货的计价方法

存货发出时的成本按加权平均法核算。

(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

周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品采用一次或分次摊销法、包装物采用一次转销法进行摊销。

13、合同资产

合同资产的相关会计政策已包含至“财务报告五、7.金融工具”。

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法已包含至“财务报告五、7.金融工具”。

14、长期应收款

长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法已包含至“财务报告五、7.金融工具”。

15、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；本集团对合营企业和联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。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

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

(a) 投资成本确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，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形成的长期股权投资，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，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以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确认为初始投资成本。

(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。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、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、联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（财务报告五、22.长期资产减值）。

16、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

投资性房地产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，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

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的金额计入当期损益。

17、固定资产

(1) 确认条件

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。

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，在相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。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20年-50年	0.00%-5.00%	2.00%-5.00%
运输设备	年限平均法	5年-14年	0.00%-5.00%	6.79%-20.00%
办公、电子、电器设备	年限平均法	5年	5.00%	19.00%
专用设备	年限平均法	5年-10年	0.00%	10.00%-20.00%

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。

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。

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(财务报告五、22.长期资产减值)。

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。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

详见财务报告五、31.租赁。

18、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(财务报告五、22.长期资产减值)。

19、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。

20、使用权资产

使用权资产的确认方法及标准相关会计政策已包含至“财务报告五、31.租赁”。

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产包括土地使用权、软件、租赁合同权益和特许使用权等。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 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) 特许使用权

特许使用权按照使用年限 10 年的预计使用年限平均摊销。

(e) 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。

(f) 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；大规模生产之前，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。

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。

(g) 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(财务报告五、22.长期资产减值)。

22、长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、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、联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资产减值损失。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。

23、长期待摊费用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本年和以后各期负担的、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。经营租入使用权资产改良的摊销年限为 10 年。

24、合同负债

合同负债的相关会计政策已包含至“财务报告五、28. 收入”。

25、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、离职后福利和辞退福利等。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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。

(2) 离职后福利的会计处理方法

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。

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。

(3) 辞退福利的会计处理方法

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。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

26、租赁负债

租赁负债的相关会计政策已包含至“财务报告五、31.租赁”。

27、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。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

28、收入

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中零售相关业的披露要求

(a) 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，本集团按合同约定的收费方法计算确定的金额，在提供管理服务期间确认收入

(b) 加盟业务收入

(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。本集团在提供相关商业咨询及招商服务时间段内按照履约进度确认收入。

(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，在提供管理服务期间确认收入。

(c) 战略咨询费收入

系本集团与品牌厂家及商户签订协议，在协议有效期内持续提供经营分析、信息咨询、招商对接及展位协调等服务而取得收入。本集团按协议约定的金额在协议有效期内按照履约进度确认收入。

(d) 联合营销收入

系本集团与品牌厂家及商户签订协议，在协议有效期内开展联合营销活动、提供企划服务、媒体制作等而取得的收入。本集团按协议约定的金额在协议有效期内按照履约进度确认收入。

(e) 装修及设计收入

本集团对外提供家居设计及装修工程服务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(f) 商品销售

(i) 经销收入

系本集团超市、数码产品、百货和家居建材产品的销售而取得的收入。本集团履行了合同中的履约义务，客户取得相关商品或服务的控制权时，确认相关的商品销售收入。

本集团实施奖励积分计划，顾客因购买产品而获得的奖励积分，可在未来购买产品时抵减购买价款。本集团根据销售产品和奖励积分各自单独售价的相对比例，将销售取得的货款在产品销售收入与奖励积分之间进行分配，与奖励积分相关的部分先确认为合同负债，待顾客兑换奖励积分或奖励积分失效时，结转计入收入。

(ii) 联营收入

系本集团百货及超市业态以联营形式销售商品取得的收入。本集团根据联营合同约定对销售收益收取一定比例的分成，将收取的分成确认为联营收入。

(g) 利息收入

金融资产的利息收入根据让渡资金使用权的时间和实际利率在发生时计入当期损益。利息收入包括折价或溢价摊销，或生息资产的初始账面价值与其按实际利率基准计算的到期日金额之间其他差异的摊销。已减值金融资产的利息收入，按确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率进行计算。

(h) 担保业务收入

担保业务收入于财务担保合同成立并承担相应担保责任，与财务担保合同相关的经济利益很可能流入，并与财务担保合同相关的净收入能够可靠计量时予以确认。居然之家（天津）融资担保有限公司按照在签订财务担保合同时，按照约定的担保授信金额及担保费率计提预计负债，并在合同期限内按直线法摊销并确认为收入。

29、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。

本集团将与资产相关的政府补助确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

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。

本集团收到的政策性优惠利率贷款，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。本集团直接收取的财政贴息，冲减相关借款费用。

30、递延所得税资产/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。

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。

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除财政部规定的可以采用简化方法的合同变更外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

对于符合条件的就现有租赁合同达成的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成协议解除原支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关费用，并相应调整租赁负债。

本集团作为出租人

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

经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

对于符合条件的就现有租赁合同达成的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为或有租金，在减免期间将减免金额冲减收入。

除符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁的会计处理方法

于租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本集团将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内(含一年)收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。

32、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。

33、其他重要的会计政策和会计估计

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：

(a) 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。

(b) 预期信用损失的计量

本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标，如 GDP 不变价当季同比、城镇登记失业率、城镇居民人均可支配收入累计同比、国内生产总值累计同比增长率、居民消费价格指数增长率累计同比增长率、生产价格指数累计同比增长率等。

本集团至少每年对这些经济指标进行评估预测，并定期检测评估结果。2022 年度，本集团采用统计分析方法，调整了前瞻性经济指标的预测，同时考虑了各情景所代表的可能结果的范围，并确定最终的宏观经济情景及其权重。与其他经济预测类似，对预计经济指标和发生可能性的估计具有高度的固有不确定性，因此实际结果可能同预测存在重大差异。

在考虑前瞻性信息时，本集团综合考虑内外部数据以及统计分析确定这些经济指标与违约概率、违约损失率和违约敞口之间的关系。在充分考虑经济环境变化的基础上，对模型输入值部分进行了平滑调整。针对不同的宏观经济情景，设置“基准”、“不利”及“有利”三种经济情景的权重分别是 60%、20%和 20%(2021 年度：60%、20%和 20%)。

2022 年度，本集团在各宏观经济情景中使用的重要宏观经济假设包括、国内生产总值累计同比增长率、居民消费价格指数累计同比增长率和生产价格指数累计同比增长率和房地产开发投资完成额年度累计同比增长率等，具体参数列示如下：

项目	经济情景		
	基准	不利	有利
国内生产总值累计同比增长率	7.19	4.55	9.83
消费者物价指数累计同比增长率	1.96	1.09	2.82
生产价格指数累计同比增长率	2.51	0.44	4.58
房地产开发投资完成额年度累计同比增长率	2.83	-2.99	8.65

2021 年度，本集团在各情景中所使用的关键宏观经济参数列示如下：

项目	经济情景		
	基准	不利	有利
国内生产总值累计同比增长率	5.2	4.9	5.5
消费者物价指数累计同比增长率	2.2	2.1	2.3
生产价格指数累计同比增长率	4	3.8	4.2
GDP 不变价当季同比(标准化后)	6	6	6.1

城镇登记失业率(标准化后)	3.8	3.8	3.8
城镇居民人均可支配收入累计同比(标准化后)	7.1	7	7.2

(c) 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。

(d) 金融资产的分类

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

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

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

(e) 信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

本集团在区分金融工具所处的不同阶段时，对信用风险显著增加和已发生信用减值的判断如下：

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

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

34、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2021 年颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 15 号>的通知》，并于 2022 年及 2023 年颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 16 号>的通知》(以下简称“解释 16 号”)及《企业会计准则实施问答》等文件，本集团及本公司已采用上述通知和实施问答编制 2022 年度财务报表，除下述影响外，上述修订对本集团及本公司财务报表无重大影响。		

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团及本公司在编制 2022 年度财务报表时，均已采用上述通知中的简化方法进行处理(财务报告七、53. 费用按性质分类)，相关租金减让计入本年税前利润的金额为人民币 448,771,439.49 元。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	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)	13%、9%、6%、5%及 3%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%及 25%
房产税	按租金收入或按房产余值	12%及 1.2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
石家庄居然之家装饰工程有限公司	20%
重庆居然之家二郎家居建材市场有限公司	15%
重庆居然之家建材超市经营管理有限公司	20%
西安居然之家家居建材有限公司	15%
西安家之尊家居建材有限公司	15%
兰州居然之家万佳家居建材有限公司马滩分公司	15%
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	15%
昆明居然之家家居建材市场有限公司	15%

2、税收优惠

(a) 根据《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号), 自 2021 年 1 月 1 日至 2030 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 60% 以上的企业。

本集团的子公司兰州居然之家万佳家居建材有限公司、兰州居然之家万佳银滩家居建材有限公司和昆明居然之家家居建材市场有限公司等, 享受西部大开发税收优惠政策, 减按 15% 缴纳企业所得税。

根据《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税【2019】13 号), 自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税; 对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分, 减按 50% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。根据《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号), 自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日, 对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 在《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税【2019】13 号)的基础上, 再减半征收企业所得税。

本集团的子公司山西元洲装饰有限公司、潍坊居然之家家居建材有限公司等, 享受小微企业普惠性税收减免政策, 减按 20% 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)、财政部和税务总局颁布的《关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部 税务总局公告【2019】87 号)以及财政部和税务总局颁布的《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告【2022】11 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 2022 年 12 月 31 日, 按照当期可抵扣进项税额加计 15%, 抵减增值税应纳税额。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,673,107.32	3,735,237.37
银行存款	4,576,167,983.66	5,567,793,127.07
其他货币资金	38,390,534.30	65,030,000.00
合计	4,618,231,625.28	5,636,558,364.44

其他说明：

于 2022 年 12 月 31 日，本集团其他货币资金 38,390,534.30 元，主要是为商户银行贷款提供担保而存入银行的保证金。(2021 年 12 月 31 日：65,030,000.00 元，主要为本集团子公司武汉中商徐东平价广场有限公司从招商银行开具信用证缴纳的保证金，已于 2022 年 6 月 28 日到期。)

于 2022 年 12 月 31 日，本集团银行存款中 1,888,010,028.80 元(2021 年 12 月 31 日：2,030,285,733.74 元)，为本公司 2020 年度非公开发行募集资金余额及利息，用于本集团门店升级改造、中商超市智慧零售建设项目及大数据平台建设等募投项目。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	162,927,014.28	241,512,140.75
其中：		
银行理财	94,461,128.98	144,701,996.33
基金	68,465,885.30	96,810,144.42
其中：		
合计	162,927,014.28	241,512,140.75

其他说明：

无

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	500,000.00	5,000,000.00
合计	500,000.00	5,000,000.00

单位：元

类别	期末余额				账面价值	期初余额			
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比		金额	比	金额	计提比

				例			例		例	
按单项计提坏账准备的应收票据	500,000.00					5,000,000.00				
其中：										
其中：										
合计	500,000.00					5,000,000.00				

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用

4、应收保理融资款

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收保理融资本金	517,698,146.36	631,354,233.14
利息调整(待摊销预收利息)	-53,116,207.22	-60,837,264.71
小计	464,581,939.14	570,516,968.43
减值准备	-22,060,239.78	-18,550,663.34
合计	442,521,699.36	551,966,305.09

(a) 应收保理融资款按类别披露如下：

有追索权：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
金额	464,581,939.14	570,516,968.43
占比	100%	100%
坏账准备	-22,060,239.78	-18,550,663.34
净额	442,521,699.36	551,966,305.09

(b) 逾期保理融资款按逾期账龄列示如下：

账龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
3 个月以内	11,263,978.68	11,203,101.93
3-6 个月	10,901,040.06	10,744,040.29
7-12 个月	15,268,812.50	2,070,300.00
1 年至 2 年	20,917,006.31	17,540,438.13
2 年以上	12,797,680.87	-
合计	71,148,518.42	41,557,880.35

(c) 2022 年度，本集团计提的坏账准备金额为 3,509,576.44 元 (2021 年度：5,164,962.14 元)。

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	279,955,214.60	20.51%	-234,803,910.52	83.87%	45,151,304.08	167,646,468.65	19.35%	-140,937,103.50	84.07%	26,709,365.15
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,085,084,019.42	79.49%	-47,302,626.25	4.36%	1,037,781,393.17	698,675,335.75	80.65%	-16,009,166.61	2.29%	682,666,169.14
其中：										
合计	1,365,039,234.02		-282,106,536.77		1,082,932,697.25	866,321,804.40		-156,946,270.11		709,375,534.29

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
	279,955,214.60	-234,803,910.52	83.87%	

按组合计提坏账准备：应收商品销售款项

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收商品销售款项	419,511,342.32	-5,883,842.34	1.40%

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：应收权益金款项

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收权益金款项	233,467,885.89	-6,507,704.88	2.79%

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：应收租赁及相关款项

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
3 个月以内	303,443,780.33	-4,486,050.33	1.48%
3-6 个月	36,030,131.32	-3,527,722.19	9.79%
7-12 个月	44,530,386.31	-7,653,464.38	17.19%
1-2 年	44,200,838.62	-15,344,187.50	34.71%
2-3 年	3,136,062.06	-3,136,062.06	100.00%
3 年以上	763,592.57	-763,592.57	100.00%
合计	432,104,791.21	-34,911,079.03	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,071,463,290.59
1 至 2 年	139,852,746.20
2 至 3 年	77,946,127.80
3 年以上	75,777,069.43
3 至 4 年	75,777,069.43
合计	1,365,039,234.02

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	-140,937,103.50	-93,866,807.02				-234,803,910.52
按组合计提坏账准备	-16,009,166.61	-31,293,459.64				-47,302,626.25
合计	-156,946,270.11	125,160,266.66				-282,106,536.77

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

2022 年度，计提的坏账准备金额为 125,160,266.66 元，不存在收回或转回的坏账准备。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

2022 年度，不存在核销的应收账款和坏账准备。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	166,796,423.20	12.22%	2,819,091.91
合计	166,796,423.20	12.22%	

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	314,360,710.01	95.42%	774,962,047.64	97.88%
1 至 2 年	8,898,453.03	2.70%	5,548,247.84	0.70%
2 至 3 年	2,880,868.48	0.87%	3,978,694.14	0.50%
3 年以上	3,321,540.97	1.01%	7,315,508.14	0.92%
合计	329,461,572.49		791,804,497.76	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于 2022 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 15,100,862.48 元(2021 年 12 月 31 日：16,842,450.12 元)，主要为预付商品采购款。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

于 2022 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：

项目	金额	占预付账款总额比例
余额前五名的预付款项总额	133,226,177.98	40.44%

其他说明：

无

7、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	301,659,233.75	218,586,772.14
合计	301,659,233.75	218,586,772.14

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收押金和保证金	107,708,063.35	104,281,469.55
应收股东返还分红款	70,590,598.79	
股权转让款	26,000,000.00	29,900,000.00
应收债权	20,000,000.00	
应收银行未达款	17,855,681.80	
应收平台款	8,533,582.27	36,745,378.85
关联方代垫款	23,801,361.57	10,964,653.50
应收利息	3,961,780.25	2,024,573.70
其他	41,744,107.99	43,868,810.46
减：坏账准备	-18,535,942.27	-9,198,113.92
合计	301,659,233.75	218,586,772.14

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	4,058,218.37		5,139,895.55	9,198,113.92
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				0.00
——转入第三阶段				0.00
——转回第二阶段				0.00
——转回第一阶段				0.00
本期计提	3,676,362.33		5,661,466.02	9,337,828.35
本期转回				0.00
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2022 年 12 月 31 日余额	7,734,580.70		10,801,361.57	18,535,942.27

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i)于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日,组合计提坏账准备的其他应收分析如下:

2022 年 12 月 31 日			
第一阶段	账面余额	坏账准备	
	金额	未来 12 个月内预期信用损失率	金额
组合计提:			
押金和保证金组合:	107,708,063.35	2.71%	-2,913,753.55
其他组合:	201,685,751.10	2.39%	-4,820,827.15
一年以内	189,771,494.28	2.24%	-4,251,382.99
一年以上	11,914,256.82	4.78%	-569,444.16
合计:	309,393,814.45		-7,734,580.70

2021 年 12 月 31 日			
第一阶段	账面余额	坏账准备	
	金额	未来 12 个月内预期信用损失率	金额
组合计提:			
押金和保证金组合:	104,281,469.55	2.58%	-2,687,767.52
其他组合:	112,702,054.94	1.22%	-1,370,450.85
一年以内	101,525,718.11	1.13%	-1,146,504.51
一年以上	11,176,336.83	2.00%	-223,946.34
合计:	216,983,524.49		-4,058,218.37

(ii)于 2022 年 12 月 31 日, 单项计提坏账准备的其他应收款分析如下:

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备
应收代垫款	10,801,361.57	100.00%	-10,801,361.57

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	294,163,101.70
1 至 2 年	16,897,165.51
2 至 3 年	5,052,145.71
3 年以上	4,082,763.10
3 至 4 年	4,082,763.10
合计	320,195,176.02

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

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

		计提	收回或转回	核销	其他	
	9,198,113.92	9,337,828.35				18,535,942.27
合计	9,198,113.92	9,337,828.35				18,535,942.27

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
A 公司	应收控股股东返还分红款	48,642,132.05	一年以内	15.19%	
B 公司	股权转让款	26,000,000.00	一年以内	8.12%	409,448.00
C 公司	未达账款	17,855,681.80	一年以内	5.58%	161,200.00
D 公司	应收押金和保证金	15,000,000.00	一年以内	4.68%	228,600.00
E 公司	应收控股股东返还分红款	14,477,949.55	一年以内	4.52%	
合计		121,975,763.40		38.09%	799,248.00

8、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	587,390,539.37	1,826,225.50	585,564,313.87	380,115,528.15	1,623,238.30	378,492,289.85
周转材料	454,744.02		454,744.02	575,159.57		575,159.57
合计	587,845,283.39	1,826,225.50	586,019,057.89	380,690,687.72	1,623,238.30	379,067,449.42

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	1,623,238.30	202,987.20				1,826,225.50

合计	1,623,238.30	202,987.20				1,826,225.50
----	--------------	------------	--	--	--	--------------

9、发放贷款

(a)按产品类型分布情况

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流水贷	133,569,172.74	245,342,107.20
员工贷	18,119,658.39	49,704,050.54
经营贷	44,476,926.69	60,224,034.06
消费贷	52,095.75	82,372.76
小计:	196,217,853.57	355,352,564.56
减: 贷款损失准备		
其中: 组合评估	-33,758,695.10	-27,459,484.96
单项评估	-14,218,360.32	-7,687,641.25
小计:	-47,977,055.42	-35,147,126.21
合计:	148,240,798.15	320,205,438.35

(b)按担保方式分布情况

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
保证贷款	124,962,309.11	187,221,418.83
抵押贷款	62,168,761.80	158,556,997.95
信用贷款	9,086,782.66	9,574,147.78
小计	196,217,853.57	355,352,564.56
贷款损失准备	-47,977,055.42	-35,147,126.21
合计	148,240,798.15	320,205,438.35

(c)逾期贷款按产品类型逾期账龄列示如下

2022 年 12 月 31 日					
项目	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	合计
流水贷	2,289,421.49	281,119.51	4,238,704.15	31,001,787.30	37,811,032.45
经营贷	4,000,000.00	-	8,422,033.69	19,720,333.31	32,142,367.00
员工贷	52,999.85	148,097.11	299,338.65	224,693.60	725,129.21
消费贷	-	-	-	52,095.75	52,095.75

合计	6,342,421.34	429,216.62	12,960,076.49	50,998,909.96	70,730,624.41
----	--------------	------------	---------------	---------------	---------------

2021 年 12 月 31 日					
项目	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	合计
流水贷	24,917,360.41	5,881,661.64	9,037,280.66	20,986,140.34	60,822,443.05
经营贷	10,500,000.00	-	3,400,000.00	19,830,833.31	33,730,833.31
员工贷	49,976.37	303,602.48	43,546.85	301,985.70	699,111.40
消费贷	-	-	-	82,372.76	82,372.76
合计	35,467,336.78	6,185,264.12	12,480,827.51	41,201,332.11	95,334,760.52

(d)逾期贷款按担保方式逾期账龄列示如下

2022 年 12 月 31 日					
项目	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	合计
保证贷款	1,572,508.04	148,097.11	12,960,076.49	48,417,412.07	63,098,093.71
抵押贷款	4,769,913.30	260,000.00	-	937,000.00	5,966,913.30
信用贷款	-	21,119.51	-	1,644,497.89	1,665,617.40
合计	6,342,421.34	429,216.62	12,960,076.49	50,998,909.96	70,730,624.41

2021 年 12 月 31 日					
项目	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	合计
保证贷款	11,827,336.78	6,185,264.12	12,480,827.51	39,128,357.21	69,621,785.62
抵押贷款	23,640,000.00	-	-	250,000.00	23,890,000.00
信用贷款	-	-	-	1,822,974.90	1,822,974.90
合计	35,467,336.78	6,185,264.12	12,480,827.51	41,201,332.11	95,334,760.52

(e)本年度本集团计提的坏账准备金额为 14,764,189.18 元，核销坏账准备 1,934,259.97 元。

10、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

合同资产	67,113,736.58	17,333,219.37	49,780,517.21	60,514,195.68	13,288,906.53	47,225,289.15
合计	67,113,736.58	17,333,219.37	49,780,517.21	60,514,195.68	13,288,906.53	47,225,289.15

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况：

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
合同资产	4,044,312.84			
合计	4,044,312.84			——

其他说明：

11、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	16,789,494.85	21,488,277.09
合计	16,789,494.85	21,488,277.09

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

12、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	110,671,550.55	113,097,913.26
待认证进项税额	78,847,067.85	23,642,534.49
预缴企业所得税	229,275.72	2,749,950.43
其他	3,453,492.58	5,349,383.56
合计	193,201,386.70	144,839,781.74

其他说明：

13、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	6,711,583.99		6,711,583.99	9,548,712.00		9,548,712.00	
应收债权(i)	474,477,058.64	134,932,106.56	339,544,952.08	475,566,846.00	133,991,858.75	341,574,987.25	
减：列示于一年内到期的非流动资产的长期应收款	-16,789,494.85		-16,789,494.85	-21,488,277.09		-21,488,277.09	
合计	464,399,147.78	134,932,106.56	329,467,041.22	463,627,280.91	133,991,858.75	329,635,422.16	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	-1,273,458.75		-132,718,400.00	-133,991,858.75
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-940,247.81			-940,247.81
2022 年 12 月 31 日余额	-2,213,706.56		-132,718,400.00	-134,932,106.56

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

(i)于 2022 年 12 月 31 日，本集团应收债权主要为本集团子公司北京居然之家商业物业有限公司(以下称“商业物业”) 2017 年拟收购本集团子公司大庆居然之家家居建材有限公司甲方物业大庆市煜凯丰房地产开发有限公司物业，支付的收购款 392,718,400.00 元，由于物业方债务纠纷尚未解决，相关收购未完成，因此将该笔款项计入长期应收款，并基于预计可能发生的损失计提坏账准备 132,718,400.00 元。

14、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
每平每屋设计家(北京)科	705,509,523.36			-87,384,089.78							618,125,433.58	

技有限公司											
小计	705,509,523.36			-87,384,089.78						618,125,433.58	
二、联营企业											
中居和家（北京）投资基金管理有限公司	32,184,493.80	4,660,000.00		-286,893.80						36,557,600.00	
北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）	141,761,555.85	59,650,000.00	-27,883,677.24	-59,569,836.24			-49,919,527.56			64,038,514.81	
美材（武汉）科技有限公司	120,658,059.77			-7,781,852.03						112,876,207.74	
其他	12,630,295.78	23,438,401.75	-10,897,717.43	24,346.44						25,195,326.54	
小计	307,234,405.20	87,748,401.75	-38,781,394.67	-67,614,235.63			-49,919,527.56			238,667,649.09	
合计	1,012,743,928.56	87,748,401.75	-38,781,394.67	154,998,325.41	0.00	0.00	49,919,527.56	0.00	0.00	856,793,082.67	

其他说明：

本集团在合营企业及联营企业中的权益相关信息见财务报告九、2.在合营安排或联营企业中的权益。

15、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
上市公司股权	132,088,501.64	
未上市公司股权	90,398,424.94	200,823,524.94
合计	222,486,926.58	200,823,524.94

其他说明：

于 2022 年 12 月 31 日，未上市公司股权投资主要为本集团持有的汉口银行股份有限公司 0.61% 股权，上市公司股权为本集团持有的箭牌家居集团股份有限公司 1% 股权，于 2022 年度由未上市公司股权划分至上市公司股权。上述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。

16、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	17,148,534,971.95			17,148,534,971.95
二、本期变动	1,670,135,430.82			1,670,135,430.82
加：外购	66,095,807.36			66,095,807.36
存货\固定资产\在建工程转入	1,224,855,896.93			1,224,855,896.93
企业合并增加				
减：处置	2,726,964.77			2,726,964.77
其他转出				
公允价值变动	-73,347,740.09			-73,347,740.09
其他转入	455,258,431.39			455,258,431.39
三、期末余额	18,818,670,402.77			18,818,670,402.77

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
海口店二期物业	613,948,915.88	产权证尚在办理中
长春硅谷店物业	1,663,166,500.00	产权证尚在办理中

其他说明：

2022 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-73,347,740.09 元(2021 年度：142,195,105.60 元)(财务报告七、56.公允价值变动收益)。

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值为 7,446,307,040.70 元(2021 年 12 月 31 日：7,305,720,465.17 元)的投资性房地产被作为借款的抵押物，具体信息详见财务报告七、27.短期借款及财务报告七、36.长期借款。

17、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,862,876,074.21	3,061,730,956.39
合计	2,862,876,074.21	3,061,730,956.39

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	办公、电子、电器设备	运输设备	专用设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	3,350,159,196.69	401,580,987.76	18,145,806.84	45,573,699.44	3,815,459,690.73
2.本期增加金额	20,186,812.12	31,173,424.54	1,653,703.57	8,137,501.26	61,151,441.49
(1) 购置		22,525,888.49	1,462,877.93	8,137,501.26	32,126,267.68
(2) 在建工程转入	20,186,812.12	8,529,011.89			28,715,824.01
(3) 企业合并增加		118,524.16	190,825.64		309,349.80
3.本期减少金额		-24,582,695.55	-1,830,759.47	-2,935,198.00	-29,348,653.02
(1) 处置或报废		-24,582,695.55	-1,830,759.47	-2,935,198.00	-29,348,653.02
4.期末余额	3,370,346,008.81	408,171,716.75	17,968,750.94	50,776,002.70	3,847,262,479.20
二、累计折旧					
1.期初余额	-524,536,713.56	-202,321,786.21	-11,827,168.90	-14,751,056.55	-753,436,725.22
2.本期增加金额	-168,876,275.81	-48,648,852.77	-2,088,386.80	-7,727,882.48	-227,341,397.86
(1) 计提	-168,876,275.81	-48,547,436.75	-1,908,461.75	-7,727,882.48	-227,060,056.79
(2) 非同一控制下企业合并		-101,416.02	-179,925.05		-281,341.07
3.本期减少金额		11,770,299.78	1,468,159.50	2,816,933.22	16,055,392.50
(1) 处置或报废		11,770,299.78	1,468,159.50	2,816,933.22	16,055,392.50
4.期末余额	-693,412,989.37	-239,200,339.20	-12,447,396.20	-19,662,005.81	-964,722,730.58
三、减值准备					
1.期初余额		-276,658.69		-15,350.43	-292,009.12
2.本期增加金额	-19,371,665.29				-19,371,665.29
(1) 计提	-19,371,665.29				-19,371,665.29
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	-19,371,665.29	-276,658.69		-15,350.43	-19,663,674.41
四、账面价值					
1.期末账面价值	2,657,561,354.15	168,694,718.86	5,521,354.74	31,098,646.46	2,862,876,074.21

2.期初账面价值	2,825,622,483.13	198,982,542.86	6,318,637.94	30,807,292.46	3,061,730,956.39
----------	------------------	----------------	--------------	---------------	------------------

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	1,917,922,332.60	屋产权证正在办理中

其他说明：

2022 年度，固定资产计提的折旧金额为 227,060,056.79 元(2021 年度：232,972,740.53 元)，其中计入在建工程、研发支出、营业成本、管理费用的折旧费用分别为 0.00 元、1,059.57 元、123,007,660.65 元、104,051,336.57 元(2021 年度：527,578.89 元、0.00 元、114,705,349.56 元、117,739,812.08 元)。

2022 年度，由在建工程转入固定资产的金额为 28,715,824.01 元(2021 年度：705,766,868.02 元)。

于 2022 年 12 月 31 日，账面价值约为 134,598,001.03 元(原价 153,265,554.27 元)的房屋及建筑物(2021 年 12 月 31 日：账面价值 140,820,518.78 元、原价 161,326,294.20 元)被作为借款的抵押物，具体信息详见财务报告七、36.长期借款。

18、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	665,410,442.95	1,736,753,634.32
合计	665,410,442.95	1,736,753,634.32

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
家居艺术小镇新建项目	370,174,364.43	20,174,364.43	350,000,000.00	369,277,406.88		369,277,406.88
乌鲁木齐代建物业项目	230,464,850.34		230,464,850.34	230,464,850.34		230,464,850.34
门店装修工程	64,234,125.31		64,234,125.31	40,220,998.12		40,220,998.12
长春代建物业项目				1,068,128,425.10		1,068,128,425.10
其他	20,711,467.30		20,711,467.30	28,661,953.88		28,661,953.88
合计	685,584,807.38	20,174,364.43	665,410,442.95	1,736,753,634.32		1,736,753,634.32

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	-------------	----------	------

										额	
家居艺术小镇新建项目(i)	1,135,253,200.00	369,277,406.88	896,957.55		20,174,364.43	-350,000,000.00		不适用			金融机构贷款
乌鲁木齐代建物业项目	589,999,993.60	230,464,850.34				230,464,850.34	38.91%	38.91%	914,728.00		金融机构贷款
门店装修工程		40,220,998.12	241,356,218.76	20,533,470.26	196,809,621.31	64,234,125.31		不适用			金融机构贷款
长春代建物业项目	1,321,000,000.00	1,068,128,425.10	156,727,471.83		1,224,855,896.93		88.95%	100.00%	49,797,432.84		金融机构贷款
合计	3,046,253,193.60	1,708,091,680.44	398,980,648.14	20,533,470.26	1,441,839,882.67	644,698,975.65			50,712,160.84		

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
家居艺术小镇新建项目	-20,174,364.43	2022 年度，本集团收到了无锡市自然资源和规划局出具的《闲置土地认定书》，通知该项目用地涉嫌构成闲置，定性为政府原因闲置，应按照《闲置土地处置办法》进行处置。于 2023 年 2 月 23 日，本集团子公司无锡居然之家企业管理有限公司与无锡市梁溪区广益街道办事处（甲方）及区属企业（乙方）签订《关于有偿收回 XDG-2019-15 号地块的协议书》，由甲方与乙方有偿收回该土地，总金额约为 35,000 万元（具体金额以市财政返还数为准）。本集团将该金额作为该工程的可收回金额，因此计提减值准备 20,174,364.43 元。
合计	-20,174,364.43	--

其他说明：

19、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	33,383,811,778.02	33,383,811,778.02
2.本期增加金额	1,204,138,556.00	1,204,138,556.00
新增租赁合同	872,838,645.69	872,838,645.69
租赁变更	331,299,910.31	331,299,910.31
3.本期减少金额	-2,165,809,600.77	-2,165,809,600.77

租赁变更	-2,165,809,600.77	-2,165,809,600.77
4.期末余额	32,422,140,733.25	32,422,140,733.25
二、累计折旧		
1.期初余额	-16,949,819,454.47	-16,949,819,454.47
2.本期增加金额		
(1) 计提	-1,828,693,069.06	-1,828,693,069.06
3.本期减少金额	1,012,367,436.94	1,012,367,436.94
(1) 处置		
(2) 租赁变更	1,012,367,436.94	1,012,367,436.94
4.期末余额	-17,766,145,086.59	-17,766,145,086.59
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	14,655,995,646.66	14,655,995,646.66
2.期初账面价值	16,433,992,323.55	16,433,992,323.55

其他说明：

20、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	租赁合同权益	特许使用权	合计
一、账面原值							
1.期初余额	312,023,870.70			324,130,280.24	226,023,159.72	10,129,707.14	872,307,017.80
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	76,215,720.50	0.00	612,747.42	76,828,467.92
(1) 购置				76,215,720.50		612,747.42	76,828,467.92
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							

3.本期减少金额	-1,286,217.62	0.00	0.00	-43,083.02	0.00	0.00	-1,329,300.64
(1) 处置	-1,286,217.62			-43,083.02			-1,329,300.64
4.期末余额	310,737,653.08			400,302,917.72	226,023,159.72	10,742,454.56	947,806,185.08
二、累计摊销							
1.期初余额	-43,060,334.96			-65,891,314.32	-39,564,182.51	-606,815.56	-149,122,647.35
2.本期增加金额	-10,281,724.82	0.00	0.00	-35,527,007.23	-18,138,916.42	-978,312.77	-64,925,961.24
(1) 计提	-10,281,724.82			-35,527,007.23	-18,138,916.42	-978,312.77	-64,925,961.24
3.本期减少金额	31,628.30	0.00	0.00	43,083.02	0.00	0.00	74,711.32
(1) 处置	31,628.30	0.00	0.00	43,083.02	0.00	0.00	74,711.32
4.期末余额	-53,310,431.48			-101,375,238.53	-57,703,098.93	-1,585,128.33	-213,973,897.27
三、减值准备							
1.期初余额				-58,506.84			-58,506.84
2.本期增加金额							
(1) 计提							
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额				-58,506.84			-58,506.84
四、账面价值							
1.期末账面价值	257,427,221.60			298,869,172.35	168,320,060.79	9,157,326.23	733,773,780.97
2.期初账面价值	268,963,535.74			258,180,459.08	186,458,977.21	9,522,891.58	723,125,863.61

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

2022 年度，无形资产的摊销金额为 64,925,961.24 元(2021 年度：57,740,332.49 元)。

于 2022 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。

21、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
平台开发	21,542,485.21	16,723,339.71		9,672,049.59		28,593,775.33
合计	21,542,485.21	16,723,339.71		9,672,049.59		28,593,775.33

其他说明：

22、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
承德居然之家商业管理有限公司	0.00	4,363,290.03	0.00	4,363,290.03
合计	0.00	4,363,290.03	0.00	4,363,290.03

23、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良	1,679,360,164.95	252,237,334.88	326,803,107.52	84,208,729.24	1,520,585,663.07
合计	1,679,360,164.95	252,237,334.88	326,803,107.52	84,208,729.24	1,520,585,663.07

其他说明：

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	451,214,393.43	112,803,598.36	232,921,331.36	58,230,332.84
可抵扣亏损	1,600,630,455.19	400,157,613.80	1,270,044,380.68	317,511,095.17
租赁负债	19,280,317,575.76	4,820,079,393.94	21,843,572,940.04	5,460,893,235.01
预提费用	42,152,397.44	10,538,099.36	42,152,397.44	10,538,099.36
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	13,658,818.08	3,414,704.52	6,790,560.60	1,697,640.15
合计	21,387,973,639.90	5,346,993,409.98	23,395,481,610.12	5,848,870,402.53

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		495,009,044.24		424,549,611.15

预计于 1 年后转回的金额		4,851,984,365.74		5,424,320,791.38
合计:		5,346,993,409.98		5,848,870,402.53

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位: 元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	4,140,804,818.32	1,035,201,204.58	4,230,637,511.16	1,057,659,377.79
使用权资产	12,569,295,470.20	3,142,323,867.55	14,795,036,410.52	3,698,759,102.63
投资性房地产的公允价值变动	4,436,832,811.39	1,109,208,202.85	4,510,180,551.48	1,127,545,137.87
投资性房地产折旧差异	2,119,231,060.36	529,807,765.09	1,876,278,218.72	469,069,554.68
直线法摊销	66,483,983.00	16,620,995.75	78,359,274.56	19,589,818.64
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	426,331.24	106,582.81	1,238,931.24	309,732.81
其他	2,167,755.76	541,938.94	2,167,755.76	541,938.94
合计	23,335,242,230.27	5,833,810,557.57	25,493,898,653.44	6,373,474,663.36

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 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
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		479,631,440.48		476,714,405.89
预计于 1 年后转回的金额		5,354,179,117.09		5,896,760,257.47
合计:		5,833,810,557.57		6,373,474,663.36

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位: 元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	3,349,345,687.42	1,997,647,722.56	3,928,430,732.78	1,920,439,669.75
递延所得税负债	3,349,345,687.42	2,484,464,870.15	3,928,430,732.78	2,445,043,930.58

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	405,814,224.08	404,882,156.96
可抵扣亏损	1,005,417,709.08	571,680,231.90

合计	1,411,231,933.16	976,562,388.86
----	------------------	----------------

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2022		78,155,983.71	
2023	307,891,223.82	172,433,803.04	
2024	72,683,443.81	94,239,523.49	
2025	49,977,065.43	80,147,174.94	
2026	188,618,963.77	146,703,746.72	
2027	386,247,012.25		
合计	1,005,417,709.08	571,680,231.90	

其他说明：

25、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付土地使用权款(i)	725,000,000.00		725,000,000.00	1,221,231,690.21		1,221,231,690.21
预付租金(ii)	987,097,518.83		987,097,518.83	1,070,772,248.58		1,070,772,248.58
预付物业收购款(iii)	393,562,250.00		393,562,250.00	273,562,250.00		273,562,250.00
预付股权收购款(iv)	400,000,000.00		400,000,000.00			
待抵扣进项税	253,185,660.82		253,185,660.82	304,991,716.45		304,991,716.45
其他	500,000.00		500,000.00	24,816,511.04		24,816,511.04
合计	2,759,345,429.65		2,759,345,429.65	2,895,374,416.28		2,895,374,416.28

其他说明：

(i)2018 年度，本集团下属子公司商业物业委托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两处物业的代建，向其支付相关土地购买款。于 2022 年 12 月 31 日，随着长春代建物业项目完工，预付土地款已经转入投资性房地产，剩余土地购买款余额为 725,000,000.00 元(2021 年 12 月 31 日：1,221,231,690.21 元)。

(ii)主要为本集团预付物业方的租金及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(以下称“郑州欧凯龙”)对其经营租赁权采用估值技术确认的预付租金。本集团于 2018 年 8 月取得郑州欧凯龙的控制权。郑州欧凯龙根据其于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，即郑州欧凯龙在承担物业建设相关成本的基础上，能以显著低于市场租金的价格长期租赁该物业，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 1,263,023,225.18 元。于 2022 年 12 月 31 日，该预付租金余额为 987,097,518.83 元(2021 年 12 月 31 日：1,050,772,248.58 元)。

(iii)2013 年 7 月 26 日，本集团与湖北省实验幼儿师范学校签订转让产权交易合同，作价 300,500,000.00 元。由于教职工宿舍搬迁工作尚未完成，故本集团未支付合同尾款。截至 2022 年 12 月 31 日，本集团共支付物业收购款 273,562,250.00 元(2021 年 12 月 31 日：273,562,250.00 元)，尚有 30,150,000.00 元尾款需在湖北省实验幼儿师范学校协助本集团办妥产权证时支付。

2022 年度，本集团签订房屋买卖合同，截至 2022 年 12 月 31 日，本集团共支付物业收购款 100,000,000.00 元。

(iv) 2021 年 12 月，本集团因拟收购商业物业公司而签订合作意向书，截至 2022 年 12 月 31 日，本集团共支付股权收购款 400,000,000.00 元。

26、资产减值准备

项目	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2022 年 12 月 31 日
			转回	核销	
应收账款坏账准备	156,946,270.11	125,160,266.66	-	-	282,106,536.77
其中：单项计提坏账准备	140,937,103.50	93,866,807.02	-	-	234,803,910.52
组合计提坏账准备	16,009,166.61	31,293,459.64	-	-	47,302,626.25
其他应收款坏账准备	9,198,113.92	9,337,828.35	-	-	18,535,942.27
应收保理款减值准备	18,550,663.34	3,509,576.44	-	-	22,060,239.78
长期应收款减值准备	133,991,858.75	940,247.81	-	-	134,932,106.56
财务担保准备	887,638.58	170,768.73	-	-	1,058,407.31
发放贷款减值准备	35,147,126.21	14,764,189.18	-	-1,934,259.97	47,977,055.42
小计	354,721,670.91	153,882,877.17	-	-1,934,259.97	506,670,288.11
合同资产减值准备	13,288,906.53	4,044,312.84	-	-	17,333,219.37
长期待摊费用减值准备	238,548,166.01	16,116,855.14	-	-	254,665,021.15
存货跌价准备	1,623,238.30	202,987.20	-	-	1,826,225.50
固定资产减值准备	292,009.12	19,371,665.29	-	-	19,663,674.41
在建工程减值准备	-	20,174,364.43	-	-	20,174,364.43
无形资产减值准备	58,506.84	-	-	-	58,506.84
商誉减值准备	152,615,399.90	-	-	-	152,615,399.90
其他非流动资产减值损失	-	4,500,000.00	-	-	4,500,000.00
小计	406,426,226.70	64,410,184.90	-	-	470,836,411.60
合计	761,147,897.61	218,293,062.07	-	-1,934,259.97	977,506,699.71

27、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		50,000,000.00
保证借款		87,356,285.24
信用借款	1,094,023,238.62	744,269,943.68
合计	1,094,023,238.62	881,626,228.92

短期借款分类的说明：

(a)于 2022 年 12 月 31 日, 本集团无银行抵押借款(2021 年 12 月 31 日: 50,000,000.00 元系由本集团账面价值约为 240,073,989.06 元的投资性房地产作抵押)。

(b)于 2022 年 12 月 31 日, 本集团无保证借款(2021 年 12 月 31 日: 87,356,285.24 元的借款系由居然控股进行担保)。

(c)于 2022 年 12 月 31 日, 短期借款的利率区间为 2.00%至 4.30% (2021 年 12 月 31 日: 3.13%至 4.79%)。

28、应付账款

(1) 应付账款列示

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应付商品采购款	422,431,948.46	367,576,878.41
应付装修工程款	35,091,696.04	49,423,043.72
应付材料款	44,706,017.00	22,814,156.76
其他	3,756,324.75	9,989,062.87
合计	505,985,986.25	449,803,141.76

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位: 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
账龄超过一年的应付账款	19,570,752.46	尚未支付的商品采购款和工程款。
合计	19,570,752.46	

其他说明:

29、预收款项

(1) 预收款项列示

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	650,399,583.95	1,000,732,958.61
预收租赁意向金	424,263,961.46	383,029,670.87
合计	1,074,663,545.41	1,383,762,629.48

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位: 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
账龄超过一年的预收款项	102,306,727.62	因租赁合同尚未到期, 该款项尚未结清
合计	102,306,727.62	--

(3) 其他说明

于 2022 年 12 月 31 日，预收租金中 38,390,534.30 元由本集团提供担保。

30、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
储值卡及预收加盟费	369,931,476.22	387,553,828.13
预收工程款	48,111,599.49	50,962,320.16
未使用的奖励积分	35,752,786.44	33,378,481.74
商品销售款	80,254,570.61	57,765,479.73
软件服务费	6,262,311.52	
合计	540,312,744.28	529,660,109.76

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

31、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	300,549,724.04	1,350,962,753.54	1,529,170,581.89	122,341,895.69
二、离职后福利-设定提存计划	3,066,324.35	146,553,676.21	141,616,697.00	8,003,303.56
三、辞退福利	494,292.03	35,170,514.32	25,905,781.99	9,759,024.36
合计	304,110,340.42	1,532,686,944.07	1,696,693,060.88	140,104,223.61

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	295,461,853.20	1,136,317,932.56	1,325,192,490.60	106,587,295.16
2、职工福利费	136,644.04	20,335,520.83	20,388,989.46	83,175.41
3、社会保险费	2,236,225.77	91,249,655.69	91,244,335.76	2,241,545.70
其中：医疗保险费	2,158,303.55	78,669,564.62	78,813,728.43	2,014,139.74
工伤保险费	74,221.54	3,297,280.93	3,144,096.51	227,405.96
生育保险费	3,700.68	9,282,810.14	9,286,510.82	
4、住房公积金	285,011.86	92,904,136.01	81,844,189.19	11,344,958.68
5、工会经费和职工教育经费	2,429,989.17	8,112,147.48	8,571,809.91	1,970,326.74

育经费				
8、其他短期薪酬		2,043,360.97	1,928,766.97	114,594.00
合计	300,549,724.04	1,350,962,753.54	1,529,170,581.89	122,341,895.69

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,956,926.57	123,338,816.32	118,745,047.13	7,550,695.76
2、失业保险费	109,397.78	23,214,859.89	22,871,649.87	452,607.80
合计	3,066,324.35	146,553,676.21	141,616,697.00	8,003,303.56

其他说明：

项目	期初余额	期末余额
其他辞退福利(i)	494,292.03	9,759,024.36

2022 年度，本集团因解除劳动关系所提供的其他辞退福利为 35,170,514.32 元。

32、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	70,010,187.29	50,172,372.13
企业所得税	587,639,059.86	609,514,588.83
房产税	12,039,989.04	15,833,258.04
其他	18,828,368.40	19,112,576.42
合计	688,517,604.59	694,632,795.42

其他说明：

无

33、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	2,349,243,785.16	2,820,448,533.02
合计	2,349,243,785.16	2,820,448,533.02

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代收商家货款、服务费	1,242,170,371.40	1,743,085,835.15
应付工程款	479,979,269.82	664,400,083.74
应退还押金、保证金	163,827,020.72	127,804,529.79

应付广告促销活动费	132,037,922.18	31,803,445.14
违约金	68,395,596.00	25,000,000.00
应付水电、物业等杂费	32,559,618.67	14,123,055.41
应付代收储值款	20,235,405.30	20,518,604.47
应付中介机构费	14,622,598.93	16,235,071.96
应付股权收购款	8,838,196.41	10,333,272.76
应付居然控股款项	4,723,666.69	377,981.10
代收保险费	4,378,516.12	
其他	177,475,602.92	166,766,653.50
合计	2,349,243,785.16	2,820,448,533.02

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
账龄超过 1 年的其他应付款	272,319,141.55	押金保证金及应付工程款
合计	272,319,141.55	

其他说明：

34、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	398,612,892.85	349,409,369.09
一年内到期的长期应付款	404,147,861.85	483,185,639.66
一年内到期的租赁负债	1,528,936,689.10	1,512,154,882.63
合计	2,331,697,443.80	2,344,749,891.38

其他说明：

35、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
诉讼赔偿款	26,667,249.08	98,885,814.98
待转销项税额	50,693,861.25	50,890,701.69
预提“三供一业”移交费	9,690,072.42	12,425,508.89
合计	87,051,182.75	162,202,025.56

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计										

其他说明：

36、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,611,772,892.85	2,689,994,369.09
信用借款	250,880,000.00	277,880,000.00
减：一年以内到期的长期借款		
抵押借款	-359,612,892.85	-322,409,369.09
信用借款	-39,000,000.00	-27,000,000.00
合计	2,464,040,000.00	2,618,465,000.00

长期借款分类的说明：

于 2022 年 12 月 31 日，银行抵押借款 370,232,069.34 元(2021 年 12 月 31 日：472,640,580.37 元)系由本集团账面价值约为 1,461,725,700.00 元(2021 年 12 月 31 日：1,474,244,000.00 元)的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 5.39%。其中 70,232,069.34 元由居然控股提供担保，借款到期日为 2023 年 11 月 15 日及之前；300,000,000.00 元，借款到期日为 2027 年 9 月 14 日及之前。

于 2022 年 12 月 31 日，银行抵押借款 148,555,000.00 元(2021 年 12 月 31 日：172,345,000.00 元)系由本集团账面价值约为人民币 754,130,981.22 元的投资性房地产(2021 年 12 月 31 日：745,954,103.43 元)及账面净值为 134,598,001.03 元的固定资产做抵押(2021 年 12 月 31 日：140,820,518.78 元)，利息每季度支付一次，年利率为 4.9%-6.37%，其中 107,335,000.00 元，借款到期日为 2028 年 1 月 30 日及之前，其中 41,220,000.00 元，借款到期日为 2023 年 3 月 28 日及之前。

于 2022 年 12 月 31 日，银行抵押借款 660,000,000.00 元(2021 年 12 月 31 日：742,500,000.00 元)系由本集团账面价值为 1,730,331,821.42 元(2021 年 12 月 31 日：1,727,414,995.35 元)的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为人民银行同期基准贷款利率下浮 0.1%，每年贷款发放日的对应日进行调整。借款到期日为 2030 年 3 月 19 日及之前。

于 2022 年 12 月 31 日，银行抵押借款 1,237,485,823.51 元以本集团子公司商业物业账面价值为 3,090,570,626.06 元的投资性房地产做抵押，同时以商业物业子公司哈尔滨信源商业管理有限公司 100%股权和吉林太阳城物业管理有限公司 100%股权做质押，利息每季度支付一次，利率为人民银行同期基准贷款利率下浮 0.25%，每年贷款发放日的对应日进行调整。借款到期日为 2027 年 2 月 19 日及之前。

于 2022 年 12 月 31 日，银行抵押借款 195,500,000.00 元系由本集团账面价值为 409,547,912.00 元的投资性房地产做抵押，利息每月支付一次，利率为 4.75%。借款到期日为 2027 年 3 月 2 日及之前。

其他说明，包括利率区间：

于 2022 年 12 月 31 日，长期借款的利率区间为 4.35%至 6.37% (2021 年 12 月 31 日：4.4%至 6.37%)。

37、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

租赁负债	19,451,992,003.40	21,911,272,654.72
减：一年内到期的非流动负债	-1,528,936,689.10	-1,512,154,882.63
合计	17,923,055,314.30	20,399,117,772.09

其他说明：

38、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	917,791,738.80	920,838,190.12
合计	917,791,738.80	920,838,190.12

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付合同保证金及质保金	1,319,281,340.75	1,400,859,469.88
其他	2,658,259.90	3,164,359.90
减：一年内到期的长期应付款	404,147,861.85	483,185,639.66
合计	917,791,738.80	920,838,190.12

其他说明：

39、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	1,058,409.14	5,607,638.58	
合计	1,058,409.14	5,607,638.58	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

40、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	7,872,587.68	68,000.00	1,150,537.94	6,790,049.74	
合计	7,872,587.68	68,000.00	1,150,537.94	6,790,049.74	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关

节能补贴	3,686,856.52	68,000.00		1,002,682.56			2,752,173.96	
以工代训	4,185,731.16			147,855.38			4,037,875.78	

其他说明：

41、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	6,529,036,899.00						6,529,036,899.00

其他说明：

42、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	10,890,372,182.39			10,890,372,182.39
其他资本公积	-2,276,753,015.92	89,356,948.07	137,648,526.06	-2,325,044,593.91
合计	8,613,619,166.47	89,356,948.07	137,648,526.06	8,565,327,588.48

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(a)由于本年发生同一控制下企业合并，2021年1月1日及2021年12月31日资本公积的金额已经重述，如八、合并范围变更所示。

(b)本公司子公司家居连锁2019年度、2021年度及2022年度经审计的扣除非经常性损益后的归属于母公司股东的净利润合计为689,413.58万元，承诺数合计为719,569.00万元，差额为-30,155.42万元，累计实现业绩承诺金额的比例为95.81%，业绩承诺人汪林朋、居然控股和霍尔果斯慧鑫达建材有限公司需按照《盈利预测补偿协议》及其补充协议的约定向本公司履行补偿义务。

43、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
回购股票	340,730,121.08			340,730,121.08
合计	340,730,121.08			340,730,121.08

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司根据2021年2月4日、2021年2月24日分别召开的公司第十届董事会第十四次、2021年第一次临时股东大会会议审议通过的《关于公司以集中竞价方式回购部分社会公众股份方案的议案》、2021年10月14日召开的第十届董事会第二十次会议审议通过的《关于公司以集中竞价方式回购部分社会公众股份方案(第二期)的议案》，使用自有资金以集中竞价方式回购部分公司股份用于员工持股计划或股权激励，合计回购59,209,299股，确认库存股340,730,121.08元。回购股份占公司年末总股本的0.91%，全部存放于公司回购专用证券账户，存放期间不享有股东大会表决权、利润分配、公积

金转增股本、配股、质押等相关权利，若本公司未能在股份回购完成之后 36 个月内实施上述用途，或回购股份因激励对象放弃认购股票等原因未能全部授出，则对应未转让或未全部授出的回购股份将依法注销。

44、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	258,167,740.35							258,167,740.35
固定资产转换为以公允价值计量的投资性房地产	258,167,740.35							258,167,740.35
其他综合收益合计	258,167,740.35							258,167,740.35

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

45、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	206,378,808.07	149,677,005.17		356,055,813.24
合计	206,378,808.07	149,677,005.17		356,055,813.24

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

46、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,952,326,016.85	4,293,776,682.59
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-2,147,972,474.66
调整后期初未分配利润	3,952,326,016.85	2,145,804,207.93
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,648,336,778.10	2,303,316,502.02
减：提取法定盈余公积	149,677,005.17	116,379,967.45

提取一般风险准备	153,029.89	243,279.02
应付普通股股利	1,048,112,071.20	380,171,446.63
期末未分配利润	4,402,720,688.69	3,952,326,016.85

调整期初未分配利润明细:

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整,影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更,影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

2022 年度,由于同一控制下企业合并调整 2021 年年初未分配利润 19,022,975.47 元,2021 年度,由于首次执行新租赁准则调整 2021 年年初未分配利润 2,128,949,499.19 元。

47、营业收入和营业成本

单位:元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,446,258,693.76	7,076,267,816.38	12,280,132,645.67	6,667,448,508.17
其他业务	534,320,420.64	81,411,227.36	790,906,077.13	110,820,803.33
合计	12,980,579,114.40	7,157,679,043.74	13,071,038,722.80	6,778,269,311.50

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息:

单位:元

合同分类	分部 1	分部 2	租赁及其管理业务	加盟管理业务	装修	商品销售	金融版块	其他业务	合计
商品类型									
其中:									
按经营地区分类									
其中:									
中国大陆			7,236,921,441.33	629,415,523.32	362,362,187.04	4,217,559,542.07	87,255,099.46	447,065,321.18	12,980,579,114.40
市场或客户类型									
其中:									
合同类型									
其中:									
按商品转让的时间分类									
其中:									

按合同期限分类									
其中:									
按销售渠道分类									
其中:									
合计		7,236,921,441.33	629,415,523.32	362,362,187.04	4,217,559,542.07	87,255,099.46	447,065,321.18		12,980,579,114.40

与履约义务相关的信息:

无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元, 其中, 元预计将于年度确认收入, 元预计将于年度确认收入, 元预计将于年度确认收入。

其他说明:

于 2022 年 12 月 31 日, 本集团已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务均属于合同预计期限不超过一年的合同中的一部分。

主营业务收入和主营业务成本:

项目	2022 年度		2021 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
租赁及其管理业务	7,236,921,441.33	3,031,271,949.72	7,415,098,924.22	3,176,348,967.85
商品销售	4,217,559,542.07	3,656,576,739.58	3,680,322,328.31	3,059,265,009.65
加盟管理业务	629,415,523.32	101,264,111.42	791,170,460.59	124,803,895.26
装修	362,362,187.04	287,155,015.66	393,540,932.55	307,030,635.41
合计:	12,446,258,693.76	7,076,267,816.38	12,280,132,645.67	6,667,448,508.17

其他业务收入和其他业务成本:

项目	2022 年度		2021 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
贷款保理利息收入	87,255,099.46	452,833.14	114,809,935.86	9,567,044.04
其他	447,065,321.18	80,958,394.22	676,096,141.27	101,253,759.29
合计:	534,320,420.64	81,411,227.36	790,906,077.13	110,820,803.33

本集团营业收入分解如下:

2022 年度							
项目	租赁及其管理业务	加盟管理业务	装修	商品销售	金融版块	其他业务	合计

主营业务收入							
其中：在某一时点确认				-4,217,559,542.07			4,217,559,542.07
在某一时段内确认	2,510,702,123.94	629,415,523.32	362,362,187.04				3,502,479,834.30
租赁收入	4,726,219,317.39						4,726,219,317.39
合计	7,236,921,441.33	629,415,523.32	362,362,187.04	4,217,559,542.07			12,446,258,693.76
其他业务收入							
其中：在某一时点确认	47,559,859.99					11,045,142.48	58,605,002.47
在某一时段内确认	336,346,245.76				87,255,099.46	52,114,072.95	475,715,418.17
租赁收入							
合计	383,906,105.75				87,255,099.46	63,159,215.43	534,320,420.64

2021 年度							
项目	租赁及其管理业务	加盟管理业务	装修	商品销售	金融板块	其他业务	合计
主营业务收入							
其中：在某一时点确认				3,680,322,328.31			3,680,322,328.31
在某一时段内确认	2,206,338,511.56	791,170,460.59	393,540,932.55				3,391,049,904.70
租赁收入	5,208,760,412.66						5,208,760,412.66
合计	7,415,098,924.22	791,170,460.59	393,540,932.55	3,680,322,328.31			12,280,132,645.67
其他业务收入							
其中：在某一时点确认	9,191,380.61					24,057,364.74	33,248,745.35
在某一时段内确认	632,529,874.44				114,809,935.86	7,873,432.51	755,213,242.81
租赁收入	2,444,088.97						2,444,088.97

合计	644,165,344.02	-	-	-	114,809,935.86	31,930,797.25	790,906,077.13
----	----------------	---	---	---	----------------	---------------	----------------

48、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	7,519,827.04	11,270,310.96
城市维护建设税	26,622,820.18	27,397,739.53
教育费附加	19,745,511.72	19,982,938.35
房产税	86,411,125.06	74,572,100.36
土地使用税	8,674,071.47	8,680,756.02
印花税	12,385,397.62	12,901,119.17
其他	2,450,325.53	4,733,948.86
合计	163,809,078.62	159,538,913.25

其他说明：

49、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告促销费	795,548,266.59	546,492,801.02
职工薪酬费用	416,156,711.41	431,235,575.93
能源及维修费	64,637,760.33	75,607,885.04
使用权资产折旧	59,567,007.53	52,230,609.06
租金	23,294,242.52	25,261,019.11
售后服务费	7,622,908.71	11,585,167.32
其他	77,688,303.66	50,854,314.06
合计	1,444,515,200.75	1,193,267,371.54

其他说明：

50、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	200,966,262.07	255,763,089.98
折旧费和摊销费用	167,249,736.74	159,016,799.38
中介服务费	35,311,741.00	39,980,801.41
开办费	24,893,458.37	15,715,282.05
办公费	7,134,378.46	10,731,631.18
业务招待费	20,123,599.67	19,447,610.68
系统维护费	18,713,573.95	17,654,890.06
租金	19,143,759.48	14,699,428.45
差旅费	5,093,504.07	6,715,995.94
其他	49,301,001.65	34,815,228.27

合计	547,931,015.46	574,540,757.40
----	----------------	----------------

其他说明：

51、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
研发费用	36,689,231.93	1,485,746.92
合计	36,689,231.93	1,485,746.92

其他说明：

52、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	238,149,929.04	164,891,477.33
加：租赁负债利息支出	956,755,593.26	1,068,092,353.86
减：资本化利息(i)		28,342,244.44
利息费用	1,194,905,522.30	1,204,641,586.75
减：利息收入	98,167,911.79	49,860,281.74
手续费	13,954,137.40	17,283,638.17
其他	30,338,654.68	10,316,743.72
合计	1,141,030,402.59	1,182,381,686.90

其他说明：

(i) 2022 年度，本集团未发生借款利息资本化 (2021 年度：借款利息资本化的金额为 28,342,244.44 元，全部计入在建工程)。

53、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：

项目	2022 年度	2021 年度
货物采购成本	3,638,395,189.07	3,057,801,461.68
使用权资产折旧	1,828,693,069.06	1,814,553,232.54
职工薪酬费用	1,532,686,944.07	1,559,534,967.18
折旧费和摊销费用	677,273,291.30	667,782,803.96
广告促销费	822,449,449.03	613,862,033.63
能源及维修费	505,225,938.65	485,336,936.89
装修施工成本	257,766,403.07	302,743,147.92
租金减让(i)	-448,771,439.49	-284,435,745.46
办公及行政费用	86,932,094.28	62,285,907.37
其他	286,163,552.84	268,098,441.65

合计	9,186,814,491.88	8,547,563,187.36
----	------------------	------------------

(i)出租人免除本集团 2022 年度的租金 448,771,439.49 元（2021 年度：284,435,745.46 元），本集团已将上述租金减免额冲减当期租金费用。

54、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
增值税加计扣除	17,919,629.81	19,807,997.93
代扣代缴个人所得税手续费返还	988,893.68	1,082,848.16
政府补助		
-经营补贴	2,929,254.31	1,681,961.59
-稳岗补贴	7,260,368.29	6,043,758.97
-市场体系建设专项资金补贴	1,881,779.00	5,052,300.00
-房产税减免	5,093,593.20	
-北京市鼓励发展商业名牌首店示范项目奖励		2,000,000.00
-其他	17,350,815.90	25,231,907.36
合计	53,424,334.19	60,900,774.01

55、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-154,998,325.41	-63,325,911.87
处置长期股权投资产生的投资收益	11,631,858.70	18,940,669.67
交易性金融资产在持有期间的投资收益	4,583,065.95	25,792,924.46
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	2,519,040.00	2,519,040.00
其他	2,058,919.20	2,814,805.12
合计	-134,205,441.56	-13,258,472.62

其他说明：

56、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-73,347,740.09	142,195,105.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
-基金	-28,344,259.12	-3,189,855.58
-上市公司股权投资	21,476,001.64	
-未上市公司股权投资	-812,600.00	-12,372,105.00
-非保本浮动收益银行理财产品	859,477.88	777,471.53
合计	-80,169,119.69	127,410,616.55

其他说明：

57、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-9,337,828.35	-5,784,658.91
长期应收款坏账损失	-940,247.81	-116,010.65
应收账款坏账损失	-125,160,266.66	-93,780,276.19
应收保理融资款坏账损失	-3,509,576.44	-5,164,962.14
发放贷款减值损失	-14,764,189.18	-6,082,565.37
财务担保合同损失	-170,768.73	-63,738.58
合计	-153,882,877.17	-110,992,211.84

其他说明：

58、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-202,987.20	-1,623,238.30
固定资产减值损失	-19,371,665.29	-292,009.12
在建工程减值损失	-20,174,364.43	
无形资产减值损失		-58,506.84
合同资产减值损失	-4,044,312.84	-301,118.11
其他	-20,616,855.14	-5,154,424.28
合计	-64,410,184.90	-7,429,296.65

其他说明：

59、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产及使用权资产处置利得	458,175,692.03	5,622,887.34
长期待摊费用处置(损失)/利得	-65,547,388.57	9,079.01
合计	392,628,303.46	5,631,966.35

本集团的主营业务为卖场租赁及加盟，新开卖场、因经营不佳而决定终止卖场或转为加盟卖场，均是本集团日常经营过程中所做出的正常经营活动决策，是日常运营的商业结果，因此本集团将终止卖场产生的对损益影响计入经常性损益。本集团 2022 年度关闭相关门店或由直营卖场转为加盟卖场，相应终止确认了使用权资产、租赁负债和长期待摊费用，共计产生利得 390,352,672.28 元，主要源于相关使用权资产在前期采用直线法摊销，而租赁负债采用摊余成本法计量，计入经常性损益。

60、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
无法支付的应付款项	7,222,550.85	13,416,141.08	7,222,550.85
诉讼赔偿金冲回(i)	52,567,266.10		
其他	4,262,851.40	13,879,861.79	4,262,851.40
合计	64,052,668.35	27,296,002.87	11,485,402.25

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关

其他说明：

(i)本集团主营业务为卖场租赁，新开卖场或者因经营不佳而决定终止卖场是本集团日常经营过程中所做出的正常经营活动决策，是日常运营的商业结果，诉讼为本集团在闭店过程中解决闭店赔偿争议的正常形式，因此本集团将关闭卖场产生诉讼赔偿金的损益影响计入经常性损益。诉讼赔偿金冲回为 2021 年度计提的预计诉讼赔偿支出(财务报告七、61. 营业外支出)转回，并计入经常性损益，本集团关闭马鞍山店过程中，2021 年度根据一审判决结果计提了赔偿金额，2022 年度该诉讼事项结案，赔偿金额较 2021 年度一审结果减少了 52,567,266.10 元，因此将其进行冲回，并计入经常性损益。

61、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	391,294.94	10,634,693.00	391,294.94
违约赔偿支出(i)	85,554,930.41	5,764,819.12	
预计诉讼赔偿支出		75,260,118.90	
资产报废损失		8,440.40	
其他	8,380,426.99	4,367,455.50	8,380,426.99
合计	94,326,652.34	96,035,526.92	8,771,721.93

其他说明：

(i) 本集团的主营业务为卖场租赁及加盟，新开卖场、因经营不佳而决定终止卖场或转为加盟卖场，均是本集团日常经营过程中所做出的正常经营活动决策，是日常运营的商业结果，因此本集团将终止卖场产生的对损益影响计入经常性损益。违约赔偿支出为本集团 2022 年度关闭相关门店或由直营卖场转为加盟卖场所产生的赔偿损失。

62、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	789,148,236.50	759,535,097.95
递延所得税费用	-37,787,113.24	37,534,526.17

合计	751,361,123.26	797,069,624.12
----	----------------	----------------

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	2,472,036,171.65
按法定/适用税率计算的所得税费用	618,009,042.91
非应税收入的影响	38,683,939.30
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	743,654.03
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,299,345.55
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	96,794,769.84
优惠税率的影响	-47,577,918.83
冲回以前年度确认的递延所得税资产的可抵扣亏损	52,702,131.58
汇算清缴调整	-5,695,150.02
所得税费用	751,361,123.26

其他说明：

63、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：

项目	2022 年度	2021 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,648,336,778.10	2,303,316,502.02
本公司发行在外普通股的加权平均数	6,469,827,600.00	6,511,593,269.58
基本每股收益	0.25	0.35
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.25	0.35
—终止经营基本每股收益：	-	-

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。于 2022 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2021 年度：无)，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

64、其他综合收益

详见附注财务报告七、44. 其他综合收益。

65、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到政府补助款	35,504,704.38	45,278,407.24
银行存款利息收入	98,167,911.79	49,859,957.75
其他	1,527,414.93	33,109,830.35
合计	135,200,031.10	128,248,195.34

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告促销费	695,313,789.55	613,862,033.63
能源及维修费	64,637,760.33	75,463,229.65
办公及行政费	86,932,094.28	62,236,693.37
百货超市租金	42,438,002.00	27,908,296.41
中介服务费	35,594,940.17	26,335,203.42
手续费	13,954,137.40	17,282,427.43
技术服务费	18,713,573.95	17,654,890.06
交通运输费	21,289,513.91	20,805,645.31
业务招待费	20,123,599.67	19,299,614.17
代收代付货款净额	500,915,463.75	145,649,706.92
代垫款	15,807,044.72	
其他	139,906,828.63	281,887,205.07
合计	1,655,626,748.36	1,308,384,945.44

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

本集团为商户提供“统一收银”服务，在商户完成产品销售时先代商户收取货款，并按约定与商户结算并返款，该资金往来在其他应付款核算。于 2022 年度，实际代付商户货款的净额为 500,915,463.75 元，其他应付款的净增加或减少额，列示于现金流量表“代收代付货款净额”项下。

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回借款	3,926,915.37	3,613,564.55
合计	3,926,915.37	3,613,564.55

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回信用证保证金	65,030,000.00	8,000,000.00
合计	65,030,000.00	8,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁款	2,538,874,192.72	3,137,766,657.27
偿还其他债务支付的现金		564,000,000.00
回购股份		340,730,121.08
支付少数股东减资款	22,107,210.89	31,569,780.00
其他	79,944.37	10,263,926.25
合计	2,561,061,347.98	4,084,330,484.60

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

66、现金流量表补充资料
(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,720,675,048.39	2,378,009,162.92
加：资产减值准备	64,410,184.90	7,429,296.65
信用减值准备	153,882,877.17	110,992,211.84
经营租赁权摊销	63,674,729.75	63,674,729.75
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	227,060,056.79	232,445,161.64
使用权资产折旧	1,828,693,069.06	1,814,553,232.54
无形资产摊销	64,925,961.24	53,516,235.00
长期待摊费用摊销	321,612,543.52	318,146,677.56
处置固定资产、无形资产和其	-392,628,303.46	-5,623,525.95

他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	80,169,119.69	-127,410,616.55
财务费用（收益以“—”号填列）	1,200,096,086.30	1,204,641,586.75
投资损失（收益以“—”号填列）	134,205,441.56	13,258,472.62
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-77,208,052.81	-4,498,054.72
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	39,420,939.57	42,032,580.89
存货的减少（增加以“—”号填列）	-207,154,595.67	-198,933,091.36
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-137,106,711.03	-63,910,792.30
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-1,289,768,925.20	-137,659,241.06
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,794,959,469.77	5,700,664,026.22
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
当期新增的使用权资产	1,204,138,556.00	235,527,019.18
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,579,841,090.98	5,571,528,364.44
减：现金的期初余额	5,571,528,364.44	7,448,964,953.03
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-991,687,273.46	-1,877,436,588.59

（2） 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	3,900,000.00
其中：	
其中：	
其中：	
处置子公司收到的现金净额	3,900,000.00

其他说明：

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,579,841,090.98	5,571,528,364.44
其中：库存现金	3,673,107.32	3,735,237.37
可随时用于支付的银行存款	4,576,167,983.66	5,567,793,127.07
三、期末现金及现金等价物余额	4,579,841,090.98	5,571,528,364.44

其他说明：

67、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	2,929,254.31	经营补贴	2,929,254.31
与收益相关	7,260,368.29	稳岗补贴	7,260,368.29
与收益相关	1,881,779.00	市场体系建设专项资金补贴	1,881,779.00
与收益相关	5,093,593.20	房产税减免	5,093,593.20
与收益相关	17,350,815.90	其他	17,350,815.90

(2) 政府补助退回情况

 适用 不适用

其他说明：

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
承德居然之家商业管理有限公司	2022年10月28日	0.00	100.00%	非同一控制下企业合并	2022年10月28日	股权转让手续完成	3,646,588.15	-1,035,351.73

其他说明：

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负债的公允价值。

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	承德居然之家商业管理有限公司
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-4,363,290.03
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	4,363,290.03

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	承德居然之家商业管理有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	8,425,007.41	8,425,007.41
应收款项	3,395,908.75	3,395,908.75
存货		
固定资产	28,008.73	28,008.73
无形资产		
预付账款	5,453,600.05	5,453,600.05
其他应收款	218,331.89	218,331.89
其他流动资产	34,878.30	34,878.30
长期待摊费用	999,591.31	999,591.31
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
预收款项	3,964,422.74	3,964,422.74

应付职工薪酬	2,553.61	2,553.61
应交税费	47,193.77	47,193.77
其他应付款	18,904,446.35	18,904,446.35
净资产	-4,363,290.03	-4,363,290.03
减：少数股东权益		
取得的净资产	-4,363,290.03	-4,363,290.03

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	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	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
北京居然之家培训中心有限公司	100.00%	合并日前后同受居然控股控制	2022年06月08日	股权转让手续完成		-9,591,675.14		-21,726,360.18

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	北京居然之家培训中心有限公司
--现金	137,648,526.06
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	北京居然之家培训中心有限公司	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金	79,944.37	132,784.32
应收款项		
存货		
固定资产	1,197,877.81	10,200,757.91
无形资产	7,601,980.48	7,689,966.38
其他流动资产	243,467.25	240,800.58
长期待摊费用	2,747,654.77	3,042,025.57
负债：		
借款		
应付款项		
其他应付款	157,873.90	1,608.84
净资产	11,713,050.78	21,304,725.92
减：少数股东权益		
取得的净资产	11,713,050.78	21,304,725.92

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

上述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，因此本集团重述了比较期数字。

3、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额

						差额						
北京中展居然国际展览有限公司	7,800,000.00	51.00%	股权转让	2022年01月28日	工商登记		25.66%					

其他说明：

2022 年，本集团处置了子公司北京中展居然国际展览有限公司 51% 的股权，从而丧失控制权，将剩余股权计入按权益法核算的长期股权投资。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

4、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

2022 年度新设立子公司如下：

母公司	成立的公司	设立时间	注册资金(元)
居然之家新零售集团股份有限公司	广东居然之家乡村商业发展有限公司	2022 年 1 月 27 日	100,000,000.00
居然之家新零售集团股份有限公司	北京洞心数字科技有限公司	2022 年 2 月 16 日	20,000,000.00
武汉中商商业管理有限公司	内蒙古中商商业管理有限公司	2022 年 3 月 3 日	10,000,000.00
居然之家新零售集团股份有限公司	湖北居然之家城乡融合产业投资有限公司	2022 年 4 月 6 日	100,000,000.00
武汉中商超市连锁有限公司	武汉中商校园服务管理有限公司	2022 年 7 月 8 日	15,000,000.00
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	武汉居然智慧家艾谱科技有限公司	2022 年 8 月 25 日	5,000,000.00
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	许昌居然之家购物中心有限公司	2022 年 9 月 29 日	10,000,000.00
沈阳居然装饰工程有限公司	营口居然整装销售服务有限公司	2022 年 10 月 19 日	300,000.00
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	中山市居然智慧家艾谱科技有限公司	2022 年 11 月 3 日	5,000,000.00
北京居然之家商业物业有限公司	长春居然之家企业管理有限公司	2022 年 11 月 29 日	1,000,000.00
北京居然之家商业物业有限公司	内江居然之家物业管理有限公司	2022 年 12 月 8 日	1,000,000.00
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	北京居然之家运乔商业管理有限公司	2022 年 12 月 12 日	20,000,000.00

2022 年，本集团注销了天津居然之家智慧物联科技有限公司下属的 1 家子公司、北京居然之家智慧物联科技有限公司下属的 2 家子公司、北京居然怡生健康管理咨询有限公司下属的 1 家子公司。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
家居连锁	北京	北京	投资管理	100.00%		重大资产重组
北京居然之家商业咨询有限公司	北京	北京	商务服务	100.00%		设立
北京洞窝数字科技有限公司	北京	北京	软件技术开发	100.00%		设立
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		100.00%	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		100.00%	同一控制下企业合并
郑州居然之家购物中心有限公司	郑州	郑州	经营家居卖场		100.00%	同一控制下企业合并
北京居然之家家居建材商业管理有限公司	北京	北京	经营家居卖场		100.00%	同一控制下企业合并
北京居然之家购物中心有限公司	北京	北京	经营家居卖场		100.00%	同一控制下企业合并
青岛居然之家购物中心有限公司	青岛	北京	经营家居卖场		100.00%	同一控制下企业合并
商业物业	北京	北京	自有物业租赁		100.00%	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		100.00%	非同一控制下企业合并
山西坤成商业综合体管理有限公司	太原	太原	自有物业租赁		100.00%	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		100.00%	非同一控制下企业合并
吉林太阳城物业管理有限公司	长春	长春	自有物业租赁		100.00%	非同一控制下企业合并
天津居然之家商业保理有限公司	天津	天津	保理业务		100.00%	同一控制下企业合并
北京居然之家小额贷款有限责任公司	北京	北京	小额贷款业务		100.00%	同一控制下企业合并
北京居然数装科技有限公司	北京	北京	装饰设计		100.00%	重大资产重组
北京居然之家智能科技有限公司	北京	北京	批发零售		70.00%	同一控制下企业合并

武汉中商集团有限公司	湖北省	武汉	百货销售	100.00%		重大资产重组
武汉中商超市连锁有限公司	湖北省	武汉	批发零售		80.00%	重大资产重组
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	湖北省	武汉	自有物业租赁	51.00%		重大资产重组

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	49.00%	29,282,350.36	25,618,303.01	19,831,150.63
郑州欧凯龙	40.00%	1,647,558.96	11,631,833.48	398,038,353.59
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	49.00%	41,653,586.12	50,996,209.66	484,458,964.71

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

兰州居然之家万佳家居建材有限公司	96,298,999.23	534,206,913.47	630,505,912.70	50,405,346.72	539,628,829.98	590,034,176.70	47,086,208.99	648,488,713.18	695,574,922.17	67,103,447.37	595,477,386.48	662,580,833.85
郑州欧凯龙	252,163,186.66	1,228,115,054.63	1,480,278,241.29	68,012,459.49	417,169,897.83	485,182,357.32	246,959,673.38	1,290,808,910.76	1,537,768,584.14	95,664,131.91	422,047,881.96	517,712,013.87
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	26,788,402.03	1,450,272,609.70	1,477,061,011.73	144,759,487.55	362,094,335.30	506,853,822.85	107,867,101.95	1,466,518,221.42	1,574,385,323.37	223,782,035.08	342,844,944.92	566,626,980.00

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	146,993,138.53	59,759,898.69	59,759,898.69	19,806,156.17	147,587,892.35	47,157,929.73	47,157,929.73	18,632,563.79
郑州欧凯龙	136,453,770.32	4,118,897.40	4,118,897.40	26,607,022.16	120,447,986.56	208,689.48	208,689.48	-5,212,654.09
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	157,232,346.58	66,522,742.78	66,522,742.78	16,774,351.57	217,852,354.15	135,899,989.22	135,899,989.22	126,306,034.94

其他说明：

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
每平每屋设计家（北京）科技有限公司	北京	北京		40.00%		

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
其中：现金和现金等价物		

非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	618,125,433.58	705,509,523.36
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润	-87,384,089.78	-67,733,869.81
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-87,384,089.78	-67,733,869.81
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明：

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	238,667,649.09	307,234,405.20
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-67,614,235.63	4,407,957.94
--综合收益总额	-67,614,235.63	4,407,957.94

其他说明：

净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。

(4) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团无与合营企业投资相关的未确认承诺。

十、与金融工具相关的风险

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。上述金融风险以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本集团的风险管理由财务部按照董事会批准的政策开展。财务部通过与本集团其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本集团内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本集团的审计委员会。

(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。2022 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 1,974,860,000.00 元(2021 年 12 月 31 日：2,317,130,000.00 元)。

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。2022 年度及 2021 年度，本集团并无利率互换安排。

于 2022 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或增加约 7,405,725.00 元(2021 年 12 月 31 日：约 8,689,237.50 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货币资金、应收票据、应收账款、合同资产、应收保理融资款、发放贷款、长期应收款、财务担保合同及其他应收款等。

本集团货币资金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，对于应收票据、应收账款、合同资产、应收保理融资款、发放贷款、长期应收款、财务担保合同及其他应收款等，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。

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：

2022 年 12 月 31 日					
项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	1,112,142,595.19	-	-	-	1,112,142,595.19

应付账款	505,985,986.25	-	-	-	505,985,986.25
其他应付款	2,349,243,785.16	-	-	-	2,349,243,785.16
其他流动负债	36,357,321.50	-	-	-	36,357,321.50
长期借款(含一年内到期部分)	513,269,851.38	476,959,312.08	1,787,394,384.13	499,801,125.48	3,277,424,673.07
租赁负债(含一年内到期部分)	2,198,497,183.33	2,681,715,924.59	7,497,523,484.95	12,328,637,154.43	24,706,373,747.30
长期应付款(含一年内到期部分)	404,147,861.85	-	917,791,738.80	-	1,321,939,600.65
合计	7,119,644,584.66	3,158,675,236.67	10,202,709,607.88	12,828,438,279.91	33,309,467,709.12

2021 年 12 月 31 日					
项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	895,831,386.17	-	-	-	895,831,386.17
应付账款	449,803,141.76	-	-	-	449,803,141.76
其他应付款	2,820,448,533.02	-	-	-	2,820,448,533.02
其他流动负债	111,311,323.87	-	-	-	111,311,323.87
长期借款(含一年内到期部分)	477,909,448.95	447,630,982.91	1,485,741,076.17	1,104,386,926.09	3,515,668,434.12
租赁负债(含一年内到期部分)	2,367,120,243.60	2,762,409,876.15	8,279,133,342.27	14,408,985,948.21	27,817,649,410.23
长期应付款(含一年内到期部分)	483,185,639.66	-	920,838,190.12	-	1,404,023,829.78
合计	7,605,609,717.03	3,210,040,859.06	10,685,712,608.56	15,513,372,874.30	37,014,736,058.95

(i)于资产负债表日，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：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
	一年以内	一年以内
财务担保	62,917,511.85	7,889,513.33

(ii)于资产负债表日，本集团已签订但尚未开始执行的租赁合同现金流量按到期日列示如下：

2022 年 12 月 31 日					
项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
未纳入租赁负债的未来合同现金流	12,934,756.32	73,755,117.94	221,265,353.81	1,333,991,179.84	1,641,946,407.91

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
(一) 交易性金融资产			162,927,014.28	162,927,014.28
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			162,927,014.28	162,927,014.28
(二) 其他非流动金融资产	132,088,501.64		90,398,424.94	222,486,926.58
(四) 投资性房地产			18,818,670,402.77	18,818,670,402.77
2.出租的建筑物			18,818,670,402.77	18,818,670,402.77
持续以公允价值计量的资产总额	132,088,501.64		19,071,995,841.99	19,204,084,343.63
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本集团由财务部门负责金融资产及金融负债的估值工作，同时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预算管理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：

2022/12/31	公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
交易性金融资产	162,927,014.28	净值法	净值	0.7319-1.0163
其他非流动金融资产	90,398,424.94	可比上市公司法	1.市净率	0.72
			2.流动性折价	14.00%
投资性房地产-建成物业	18,818,670,402.77	收益法/成本法	1.单位可出租面积市场日租金（元每平方米每日）	0.95-8.13
			2.资本化率	6.00%-7.81%
			3.空置率	2.00%-10.00%
			4.土地单价（元）	1,339.00
			5.重置全价单价（元）	3,566.00
			6.综合成新率	85.00%

3、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

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、基金以及未上市公

公司的股权。所使用的估值模型主要为净值模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括净值、银行每日报价数据等。

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。

上述第三层次资产变动如下：

项目	交易性金融资产	其他非流动金融资产	投资性房地产
	理财及基金	未上市公司股权	建成物业及在建物业
2022年1月1日	241,512,140.75	200,823,524.94	17,148,534,971.95
购买	996,800,000.00	1,000,000.00	66,095,807.36
在建工程及其他转入			1,680,114,328.32
出售	-1,047,900,345.23		-2,726,964.77
结算	-4,583,065.95		
转出第三层次		-110,612,500.00	
计入损益的利得或损失	-22,901,715.29	-812,600.00	-73,347,740.09
2022年12月31日	162,927,014.28	90,398,424.94	18,818,670,402.77
2022年12月31日仍持有的资产计入当期损益的未实现利得或损失的变动—公允价值变动损益	-27,484,781.24	-812,600.00	-73,347,740.09

4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本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、应付款项、租赁负债、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、租赁负债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。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
居然控股	北京市	商务服务业	86,393,777.00	39.35%	39.35%

本企业的母公司情况的说明

本公司的最终控制人为汪林朋。

本企业最终控制方是。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注财务报告九、在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注财务报告九、在其他主体中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
每平每屋设计家（北京）科技有限公司	合营企业
北京思无界科技有限公司	联营企业

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
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
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
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
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
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
北京元洲装饰有限责任公司	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
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
阿里云计算有限公司	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)
上海盒马网络科技有限公司	其他关联方(a)
北京盒马网络科技有限公司	其他关联方(a)
西安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)
阿里巴巴(北京)软件服务有限公司	其他关联方(a)
浙江阿里巴巴通信技术有限公司	其他关联方(a)
浙江天猫技术有限公司	其他关联方(a)
杭州天猫校园技术服务有限公司	其他关联方(a)
支付宝(中国)网络技术有限公司	其他关联方(a)
广州盒马鲜生网络科技有限公司	其他关联方(a)
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	母公司联营企业
北京蓝色早晨国际家居有限公司	母公司联营企业
北京居然之家商业发展有限公司	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
无锡高点家居文化产业有限公司	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
天津恒业企业管理合伙企业(有限合伙)	本公司控股股东关键管理人员控制的企业
天津恒盛企业管理合伙企业(有限合伙)	本公司控股股东关键管理人员控制的企业
湖北英华广告有限公司	与最终控制人关系密切的家庭成员控制的公司

其他说明：

其他关联方为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。

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
居然控股及其下属子公司	采购物业管理服务	152,560.38	5,000,000.00	否	5,824,948.42
阿里巴巴及其下属子公司	接受广告、软件开发等服务	25,627,014.80	45,000,000.00	否	44,378,438.89
湖北英华广告有限公司	采购广告服务			否	36,407.76
北京思无界科技有限公司	接受软件开发服务	6,024,054.32		否	9,661,414.86
无锡高点家居文化产业有限公司	采购广告服务			否	3,800,000.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
居然控股及其下属子公司	商品销售、管理服务	1,916,343.72	2,018,036.13
阿里巴巴及其下属子公司	推广服务	14,912,735.51	
北京蓝色早晨国际家居有限公司	装修服务		170,860.37
居然控股及其下属子公司	商标许可使用费	4,716,981.13	4,716,981.13
北京居然之家商业发展有限公司	品牌使用费	2,830,188.68	9,433,962.26

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

本公司将“居然之家”、“Easyhome”、“居然世界里”等商标授权许可居然控股及其下属子公司使用，本年度收取商标许可使用费 4,716,981.13 元。

2022 年，北京居然之家网络科技有限公司收到浙江天猫技术有限公司“双十一”团新家推广活动补贴 13,000,000.00 元，用于补贴本集团拉新活动所发生费用。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
阿里巴巴及其下属子公司	市场门店	36,113,197.52	36,109,738.90
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	市场门店	4,030,021.85	2,690,801.27
北京思无界科技有限公司	市场门店	131,775.88	562,662.10
北京蓝色早晨国际家居有限公司	市场门店		2,217,457.90
海口耀莱成龙影城管理有限公司	市场门店		1,781,124.85
北京凯蒂易家居有限公司	市场门店		61,432.07

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
居然控股及其下属子公司	房屋建筑物					26,638,333.61	15,653,043.85				

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
居然控股	70,232,069.34	2017年06月21日	2024年12月31日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
居然控股及其下属子公司	向关联方采购罗田小业主物业产权	29,525,885.31	0.00
居然控股及其下属子公司	向关联方采购罗田停车场使用权	3,875,229.36	0.00

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	20,825,746.39	42,804,005.82

(8) 其他关联交易

股权转让

2022 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	2022 年度
北京居然之家培训中心有限公司	居然控股	北京洞心数字科技有限公司	股权受让	137,648,526.06

2021 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	2021 年度
山西百绎通商业管理有限公司	居然控股	本公司	股权受让	385,938,100.00
北京居然怡生健康管理有限公司	居然控股	本公司	股权受让	83,544,800.00
中居和家(北京)投资基金管理有限公司	居然之家金融控股有限公司	本公司	股权受让	31,897,600.00
北京居然之家联合投资管理中心(有限合伙)	居然之家金融控股有限公司	本公司	股权受让	133,176,600.00
北京居然之家电子商务有限公司	居然控股	本公司	股权受让	1.00
				634,557,101.00

2022 年度，由于北京地区工作居住证和落户等原因导致的居然控股及其下属子公司为本集团代付员工工资、社会保险和住房公积金款项金额合计为 28,621,301.93 元(2021 年度：15,708,318.75 元)。

2022 年，北京居然之家网络科技有限公司代居然商户向天猫店铺支付软件使用费 28,321,718.04 元。

2022 年，北京洞窝数字科技有限公司支付居然控股代垫款 25,496,558.14 元，由其用于支付采购的营销推广服务。

2022 年，长春硅谷店支付居然控股及其下属子公司代收代付电费 8,900,000.00 万元。

委托关联方进行建设代管

商业物业于 2018 年与关联方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，商业物业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：

项目	2022 年度发生额	2021 年度发生额
长春居然之家商业房地产开发有限公司	156,727,471.83	384,515,210.23
黄冈居然之家商业地产有限公司		91,270,658.82
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司		119,129,069.70
合计	156,727,471.83	594,914,938.75

支付关联方代建项目款：

项目	2022 年度	2021 年度
长春居然之家商业房地产开发有限公司	50,000,000.00	177,000,000.00
黄冈居然之家商业地产有限公司	71,440,000.00	175,900,000.00
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司		139,280,911.54
合计	121,440,000.00	492,180,911.54

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京蓝色早晨国际家居有限公司	14,811,012.00	-14,811,012.00	12,981,232.90	-6,177,200.98
应收账款	阿里巴巴及其下	13,707,754.14	-9,801.45	10,892,089.38	-306.70

	子公司				
应收账款	北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	4,239,851.38	-459,188.51		
应收账款	海口耀莱成龙影城管理有限公司	991,503.00	-344,197.27	2,234,172.58	-19,024.52
应收账款	居然控股及其下属子公司	136,184.45	-1,381.80	240,789.73	-1,660.36
合同资产	居然控股及其下属子公司	284,033.76		96,890.93	
其他应收款	北京蓝色早晨国际家居有限公司	10,801,361.57	-10,801,361.57	10,801,361.57	-5,139,895.55
其他应收款	居然控股及其下属子公司	63,275,899.73	-1,149,153.62	500.00	-2.57
其他应收款	汪林朋	7,470,517.20			
其他应收款	阿里巴巴及其下属子公司	13,030,206.86	-430,257.43	162,791.93	-838.11
预付账款	居然控股及其下属子公司	182,243.89		180,926.01	
预付账款	阿里巴巴及其下属子公司	4,433,020.93		555,614.14	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	居然控股及其下属子公司	158,963,657.07	154,209,566.89
其他应付款	阿里巴巴及其下属子公司	19,907,626.88	57,825.02
其他应付款	海口耀莱成龙影城管理有限公司		75,000.00
其他应付款	北京凯蒂易居家居有限公司	105,860.00	84,780.00
其他应付款	北京蓝色早晨国际家居有限公司	18,600.01	254,344.12
其他应付款	北京思无界科技有限公司		23,993.80
预收账款	阿里巴巴及其下属子公司	7,109,019.59	5,472,091.84
预收账款	北京凯蒂易居家居有限公司	8,115.17	145,149.72
预收账款	北京思无界科技有限公司		137,197.06

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

 适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

资本性支出承诺事项

已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备	836,593,134.00	629,448,885.77
无形资产	52,373,480.00	45,666,233.06
合计：	888,966,614.00	675,115,118.83

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	1,302,167,850.60
-----------	------------------

经审议批准宣告发放的利润或股利	1,302,167,850.60
利润分配方案	根据 2023 年 4 月 26 日董事会决议，董事会提议本公司拟以 2022 年 12 月 31 日总股本 6,529,036,899 股扣减公司回购专用账户中的回购股份 18,197,646 股，即 6,510,839,253 股为基础，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 2.00 元（含税），共计派发现金股利人民币 1,302,167,850.60 元（含税），本年度不送红股、不进行资本公积转增股本。如遇股权激励、业绩承诺回购注销股本变化，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 2.00 元（含税）不变，派发现金股利总金额将相应调整。上述 2022 年度利润分配方案尚待股东大会批准，因此未纳入本年度财务报表。

3、其他资产负债表日后事项说明

资产负债表日后经营租赁收款额

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

	2022 年 12 月 31 日
一年以内	2,528,920,821.79
一到二年	395,362,802.21
二到三年	188,671,244.52
三到四年	121,734,183.23
四到五年	111,670,639.29
五年以上	600,718,048.53
合计	3,947,077,739.57

十六、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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 5 个报告分部，分别为：

- 租赁及加盟业务分部，主要负责在全国地区提供家居卖场租赁及管理服务、加盟服务
- 装修分部，主要负责在全国地区提供装修服务
- 商品销售分部，主要负责销售装修用品、百货用品及电子产品
- 金融分部，主要负责提供融资、担保、保理服务

—其他分部，主要负责提供其他服务

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。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	租赁及加盟业务分部	装修分部	商品销售分部	金融分部	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	8,250,243,070.40	362,362,187.04	4,217,559,542.07	87,255,099.46	63,159,215.43		12,980,579,114.40
分部间交易收入	37,203,771.23	8,619,351.95	52,150,267.40	3,500,000.00	1,594,193.96	-103,067,584.54	
营业成本	-3,205,519,189.64	-309,946,417.11	-3,666,291,507.86	-452,833.14	-19,584,137.50	44,115,041.51	-7,157,679,043.74
利息收入	32,914,339.21	37,967.90	64,811,615.81	196,626.28	207,362.59		98,167,911.79
利息费用	-1,158,604,355.25		-39,801,167.05			3,500,000.00	-1,194,905,522.30
对联营和合营企业的投资(损失)/收益	-87,646,637.14				-67,351,688.27		-154,998,325.41
信用减值损失	-132,623,457.93	-113,262.51	-2,459,535.94	-18,444,534.35	-242,086.44		-153,882,877.17
资产减值损失	-64,112,389.02	-99,298.98	-198,496.90				-64,410,184.90
使用权资产折旧费	-1,742,932,741.54		-85,760,327.52				-1,828,693,069.06
经营租赁权摊销费	-63,674,729.75						-63,674,729.75
折旧费和摊销费	-499,241,800.43	-11,644,095.84	-84,547,597.13	-848,498.56	-17,316,569.59		-613,598,561.55
利润/(亏损)总额	3,060,670,054.40	-39,743,423.39	-114,744,727.97	69,495,397.92	-503,641,129.31		2,472,036,171.65
所得税费用	-837,478,408.05	5,072,179.04	21,337,966.52	-17,492,231.77	77,199,371.00		-751,361,123.26
净利润/(亏损)	2,223,191,646.35	-34,671,244.35	-93,406,761.45	52,003,166.15	-426,441,758.31		1,720,675,048.39
资产总额	50,611,434,666.82	208,730,943.57	4,792,367,904.05	25,588,731.81	1,893,749,595.85	-4,143,597,466.22	53,388,274,375.88
负债总额	30,742,759,997.75	401,067,454.47	3,410,168,257.46	18,687,346.80	2,179,714,546.34	-4,143,597,466.22	32,608,800,136.60
对联营企业和合营企业的长期股权投资	623,519,935.16				233,273,147.51		856,793,082.67
非流动资产增加额(i)	-2,242,445,390.25	6,308,752.09	192,180,000.74	-848,498.56	394,004,825.36		-1,650,800,310.62

(3) 其他说明

(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。

十七、资本管理

本集团资本管理政策的目的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。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控资本。

于 2022 年 12 月 31 日和 2021 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产负债比率	61.08%	63.96%

十八、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	2,862,000,000.00	1,262,000,000.00
其他应收款	1,444,601,155.08	2,525,844,566.57
合计	4,306,601,155.08	3,787,844,566.57

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京居然之家家居连锁有限公司	2,862,000,000.00	1,262,000,000.00
合计	2,862,000,000.00	1,262,000,000.00

2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
与子公司的往来款	1,372,711,779.64	2,524,780,751.68
应收股利	2,862,000,000.00	1,262,000,000.00
应收押金和保证金	500,000.00	500,000.00
应收控股股东返还分红款	70,590,598.79	
其他	865,904.68	604,311.56

减：坏账准备	-67,128.03	-40,496.67
合计	4,306,601,155.08	3,787,844,566.57

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 1 月 1 日余额	40,496.67			
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	26,631.36			
2022 年 12 月 31 日余额	67,128.03			

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	4,225,936,350.57
1 至 2 年	76,899,463.99
2 至 3 年	3,832,468.55
合计	4,306,668,283.11

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	40,496.67	26,631.36				67,128.03
合计	40,496.67	26,631.36				67,128.03

于 2022 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：			
与子公司的往来款	4,234,711,779.64	-	-
应收控股股东返还分红款	70,590,598.79	-	-
其他	1,365,904.68	4.91%	-67,128.03
合计	4,306,668,283.11		-67,128.03

于 2022 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。

于 2022 年 12 月 31 日，计提的坏账准备金额为 26,631.36 元，不存在收回或转回的坏账准备。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	39,306,888,912.53		39,306,888,912.53	39,286,888,912.53		39,286,888,912.53
合计	39,306,888,912.53		39,306,888,912.53	39,286,888,912.53		39,286,888,912.53

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
家居连锁	37,548,892,459.82					37,548,892,459.82	
武汉中商集团有限公司	1,164,587,138.25					1,164,587,138.25	
山西百绎通商业管理有限公司	392,211,423.43					392,211,423.43	
北京洞窝数字科技有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
北京居然怡生健康管理有限公司	81,197,891.03					81,197,891.03	
武汉中商商业管理有限公司		20,000,000.00				20,000,000.00	
合计	39,286,888,912.53	20,000,000.00				39,306,888,912.53	

3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
子公司分配股利	1,600,000,000.00	1,262,000,000.00
合计	1,600,000,000.00	1,262,000,000.00

4、其他应付款

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付子公司款项	2,695,901,221.46	2,988,106,333.57
缓缴员工公积金	4,478,876.69	-

应付居然控股代垫员工工资社保公积金	1,765,486.08	-
押金、保证金、质保金	5,909,980.00	6,121,000.00
其他	3,755,394.43	452,505.46
合计:	2,711,810,958.66	2,994,679,839.03

十九、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	2,275,631.18	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	34,515,810.70	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,058,919.20	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-9,591,675.14	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-73,347,740.09	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,713,680.32	
其他公允价值变动损益	-6,821,379.60	
重组资产评估增值摊销	-49,393,075.92	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	4,583,065.95	
处置长期股权投资产生的投资收益	11,631,858.71	
减：所得税影响额	-20,853,772.07	
少数股东权益影响额	-12,217,271.92	
合计	-48,303,860.70	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	8.52%	0.25	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	9.16%	0.26	0.26

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

居然之家新零售集团股份有限公司董事会

2023 年 4 月 26 日