

居然之家新零售集团股份有限公司

2022 年度财务报表及审计报告

居然之家新零售集团股份有限公司

2022 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 – 6
2022 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1 – 3
合并及公司利润表	4 – 5
合并及公司现金流量表	6 – 7
合并股东权益变动表	8 – 9
公司股东权益变动表	10 – 11
财务报表附注	12 – 134
补充资料	1 – 2

## 审计报告

普华永道中天审字(2023)第 10096 号  
(第一页, 共六页)

居然之家新零售集团股份有限公司全体股东:

### 一、 审计意见

#### (一) 我们审计的内容

我们审计了居然之家新零售集团股份有限公司(以下称“居然之家”)的财务报表,包括 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>请参阅财务报表附注二(11)投资性房地产、附注二(26)重要会计估计和判断、附注四(13)投资性房地产及附注四(48)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法下输入值的选择。估值采用收益法或成本法, 估值时</p>	<p>我们就该事项执行的程序包括:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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</li> </ol>

## 三、 关键审计事项(续)

<p>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>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。

普华永道中天审字(2023)第 10096 号  
(第五页, 共六页)

## 六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(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)。

普华永道中天审字(2023)第 10096 号  
(第六页, 共六页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

从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。

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国·上海市

2023 年 4 月 26 日

注册会计师

  
赵建荣(项目合伙人)

注册会计师

  
胡洋

居然之家新零售集团股份有限公司

2022年12月31日合并资产负债表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	四(1)	4,618,231,625.28	5,636,558,364.44
交易性金融资产	四(2)	162,927,014.28	241,512,140.75
应收票据		500,000.00	5,000,000.00
应收保理融资款	四(3)	442,521,699.36	551,966,305.09
应收账款	四(4)	1,082,932,697.25	709,375,534.29
预付款项	四(5)	329,461,572.49	791,804,497.76
其他应收款	四(6)	301,659,233.75	218,586,772.14
存货	四(7)	586,019,057.89	379,067,449.42
合同资产		49,780,517.21	47,225,289.15
发放贷款	四(8)	148,240,798.15	320,205,438.35
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	四(9)	193,201,386.70	144,839,781.74
<b>流动资产合计</b>		<b>7,932,265,097.21</b>	<b>9,067,629,850.22</b>
<b>非流动资产</b>			
长期应收款	四(10)	329,467,041.22	329,635,422.16
长期股权投资	四(11)	856,793,082.67	1,012,743,928.56
其他非流动金融资产	四(12)	222,486,926.58	200,823,524.94
投资性房地产	四(13)	18,818,670,402.77	17,148,534,971.95
固定资产	四(14)	2,862,876,074.21	3,061,730,956.39
在建工程	四(15)	665,410,442.95	1,736,753,634.32
使用权资产	四(16)	14,655,995,646.66	16,433,992,323.55
无形资产	四(17)	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	四(18)	1,520,585,663.07	1,679,360,164.95
递延所得税资产	四(19)	1,997,647,722.56	1,920,439,669.75
其他非流动资产	四(20)	2,759,345,429.65	2,895,374,416.28
<b>非流动资产合计</b>		<b>45,456,009,278.67</b>	<b>47,164,057,361.67</b>
<b>资产总计</b>		<b>53,388,274,375.88</b>	<b>56,231,687,211.89</b>

居然之家新零售集团股份有限公司

2022年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债</b>			
短期借款	四(22)	1,094,023,238.62	881,626,228.92
应付账款	四(23)	505,985,986.25	449,803,141.76
预收款项	四(24)	1,074,663,545.41	1,383,762,629.48
合同负债	四(25)	540,312,744.28	529,660,109.76
应付职工薪酬	四(26)	140,104,223.61	304,110,340.42
应交税费	四(27)	688,517,604.59	694,632,795.42
其他应付款	四(28)	2,349,243,785.16	2,820,448,533.02
一年内到期的非流动负债	四(29)	2,331,697,443.80	2,344,749,891.38
其他流动负债	四(30)	87,051,182.75	162,202,025.56
<b>流动负债合计</b>		<b>8,811,599,754.47</b>	<b>9,570,995,695.72</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	四(31)	2,464,040,000.00	2,618,465,000.00
租赁负债	四(32)	17,923,055,314.30	20,399,117,772.09
长期应付款	四(33)	917,791,738.80	920,838,190.12
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	四(19)	2,484,464,870.15	2,445,043,930.58
<b>非流动负债合计</b>		<b>23,797,200,382.13</b>	<b>26,396,945,119.05</b>
<b>负债合计</b>		<b>32,608,800,136.60</b>	<b>35,967,940,814.77</b>
<b>股东权益</b>			
股本	四(34)	6,529,036,899.00	6,529,036,899.00
资本公积	四(35)	8,565,327,588.48	8,613,619,166.47
减: 库存股	四(36)	(340,730,121.08)	(340,730,121.08)
其他综合收益	四(37)	258,167,740.35	258,167,740.35
盈余公积	四(38)	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	四(39)	4,402,720,688.69	3,952,326,016.85
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>19,771,212,950.23</b>	<b>19,219,279,821.32</b>
少数股东权益		1,008,261,289.05	1,044,466,575.80
<b>股东权益合计</b>		<b>20,779,474,239.28</b>	<b>20,263,746,397.12</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>53,388,274,375.88</b>	<b>56,231,687,211.89</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



居然之家新零售集团股份有限公司

2022年12月31日公司资产负债表  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金		1,881,735,018.92	2,036,741,379.35
预付款项		15,349,873.33	15,731,513.38
其他应收款	十六(1)	4,306,601,155.08	3,787,844,566.57
其他流动资产		10,918,859.61	14,399,886.32
<b>流动资产合计</b>		<b>6,214,604,906.94</b>	<b>5,854,717,345.62</b>
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	十六(2)	39,306,888,912.53	39,286,888,912.53
固定资产		91,244.05	80,254.13
在建工程		198,113.20	198,113.20
无形资产		37,643,242.22	18,029,439.56
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
<b>非流动资产合计</b>		<b>39,705,494,938.32</b>	<b>39,629,731,785.98</b>
<b>资产总计</b>		<b>45,920,099,845.26</b>	<b>45,484,449,131.60</b>
<b>流动负债</b>			
应付账款		22,212,614.75	-
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	十六(3)	2,711,810,958.66	2,994,679,839.03
一年内到期的非流动负债		57,500,000.00	-
<b>流动负债合计</b>		<b>2,796,020,242.70</b>	<b>3,017,618,108.34</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款		138,000,000.00	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>138,000,000.00</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>2,934,020,242.70</b>	<b>3,017,618,108.34</b>
<b>股东权益</b>			
股本		6,529,036,899.00	6,529,036,899.00
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)
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
<b>股东权益合计</b>		<b>42,986,079,602.56</b>	<b>42,466,831,023.26</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>45,920,099,845.26</b>	<b>45,484,449,131.60</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人： 

主管会计工作的负责人： 

会计机构负责人： 



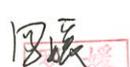
居然之家新零售集团股份有限公司

2022 年年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	四(40)	12,980,579,114.40	13,071,038,722.80
减：营业成本	四(40)	(7,157,679,043.74)	(6,778,269,311.50)
税金及附加	四(41)	(163,809,078.62)	(159,538,913.25)
销售费用	四(42)	(1,444,515,200.75)	(1,193,267,371.54)
管理费用	四(43)	(547,931,015.46)	(574,540,757.40)
研发费用		(36,689,231.93)	(1,485,746.92)
财务费用	四(44)	(1,141,030,402.59)	(1,182,381,686.90)
其中：利息费用	四(44)	(1,194,905,522.30)	(1,204,641,586.75)
利息收入	四(44)	98,167,911.79	49,860,281.74
加：其他收益	四(46)	53,424,334.19	60,900,774.01
投资收益	四(47)	(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	四(47)	(154,998,325.41)	(63,325,911.87)
公允价值变动收益	四(48)	(80,169,119.69)	127,410,616.55
信用减值损失	四(49)	(153,882,877.17)	(110,992,211.84)
资产减值损失	四(50)	(64,410,184.90)	(7,429,296.65)
资产处置收益	四(51)	392,628,303.46	5,631,966.35
二、营业利润		2,502,310,155.64	3,243,818,311.09
加：营业外收入	四(52)	64,052,668.35	27,296,002.87
减：营业外支出	四(53)	(94,326,652.34)	(96,035,526.92)
三、利润总额		2,472,036,171.65	3,175,078,787.04
减：所得税费用	四(54)	(751,361,123.26)	(797,069,624.12)
四、净利润		1,720,675,048.39	2,378,009,162.92
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净利润		(9,591,675.14)	(19,428,516.83)
按经营性持续分类			
持续经营净利润		1,720,675,048.39	2,378,009,162.92
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
少数股东损益		72,338,270.29	74,692,660.90
归属于母公司股东的净利润		1,648,336,778.10	2,303,316,502.02
五、其他综合收益		-	-
固定资产转换为投资性房地产公允价值与账面价值差额计入其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		1,720,675,048.39	2,378,009,162.92
归属于母公司股东的综合收益总额		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
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(55)	0.25	0.35
稀释每股收益(人民币元)	四(55)	0.25	0.35

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人： 主管会计工作的负责人： 会计机构负责人：



居然之家新零售集团股份有限公司

2022 年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入		943,396.23	-
减：营业成本		-	-
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)
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
信用减值损失		(26,631.36)	(34,453.02)
加：其他收益		119,607.95	72,227.02
投资收益	十六(4)	1,600,000,000.00	1,262,000,000.00
二、营业利润		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		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		1,496,770,051.71	1,163,799,674.48

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：



主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：




居然之家新零售集团股份有限公司

2022 年度合并现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2022 年度	2021 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
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
发放贷款净减少额		157,200,451.02	38,251,650.93
收取利息、手续费及佣金的现金		79,534,041.97	86,913,212.27
收到的税费返还款		13,613,534.30	32,768,364.18
收到其他与经营活动有关的现金	四(56)(a)	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)
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	四(56)(b)	(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	四(57)(a)	3,794,959,469.77	5,700,664,026.22
<b>二、投资活动使用的现金流量：</b>			
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	四(57)(b)	3,900,000.00	23,855,026.12
收到其他与投资活动有关的现金	四(56)(c)	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)
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)
投资活动使用的现金流量净额		(891,869,686.22)	(2,396,935,084.34)
<b>三、筹资活动使用的现金流量：</b>			
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	四(56)(d)	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	四(56)(e)	(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)
筹资活动使用的现金流量净额		(3,894,777,057.01)	(5,181,165,530.47)
<b>四、现金及现金等价物净减少额</b>			
加：年初现金及现金等价物余额	四(57)(a)	5,571,528,364.44	7,448,964,953.03
<b>五、年末现金及现金等价物余额</b>			
	四(57)(a)	4,579,841,090.98	5,571,528,364.44

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：


主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



居然之家新零售集团股份有限公司

2022 年度公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2022 年度	2021 年度
<b>一、经营活动使用的现金流量：</b>			
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)
经营活动使用的现金流量净额		(276,979,586.30)	(99,563,938.28)
<b>二、投资活动使用的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	240,000,000.00
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)
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)
投资活动使用的现金流量净额		(37,132,478.65)	(350,117,907.43)
<b>三、筹资活动(使用)/产生的现金流量：</b>			
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(使用)/产生的现金流量净额		159,105,704.52	(657,543,615.34)
<b>四、现金及现金等价物净减少额</b>			
		(155,006,360.43)	(1,107,225,461.05)
加：年初现金及现金等价物余额		2,036,741,379.35	3,143,966,840.40
<b>五、年末现金及现金等价物余额</b>			
		1,881,735,018.92	2,036,741,379.35

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人： 主管会计工作的负责人： 会计机构负责人：



居然之家新零售集团股份有限公司

2022 年度合并股东权益变动表  
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2022 年度																		
		归属于母公司股东权益					少数股东权益													
		股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	一般风险准备	盈余公积	未分配利润	股本	资本公积	未分配利润									
2021 年 12 月 31 日年末余额		6,529,036,899.00	8,613,619,166.47	(340,730,121.08)	258,167,740.35	481,311.66	206,378,808.07	3,952,326,016.85	1,044,466,575.80	20,263,746,397.12										
2022 年 1 月 1 日年初余额		6,529,036,899.00	8,613,619,166.47	(340,730,121.08)	258,167,740.35	481,311.66	206,378,808.07	3,952,326,016.85	1,044,466,575.80	20,263,746,397.12										
2022 年增减变动额																				
综合收益总额																				
净利润																				
股东投入和减少资本																				
股东投入的普通股																				
股东减少的普通股																				
同一控制下企业合并	四(35)		(137,648,526.06)																	
股东债务豁免																				
其他			18,766,349.28																	
利润分配																				
提取盈余公积													149,677,005.17	(149,677,005.17)						
对股东的分配	四(39)													(1,048,112,071.20)						
提取一般风险准备													153,029.89	(153,029.89)						
其他																				
2022 年 12 月 31 日年末余额		6,529,036,899.00	8,565,327,588.48	(340,730,121.08)	258,167,740.35	634,341.55	356,055,813.24	4,402,720,688.69	1,008,261,289.05	20,779,474,239.28										

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:



主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

居然之家新零售集团股份有限公司

2021年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2021年度							少数股东权益	股东权益合计
		归属于母公司股东权益								
		股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	一般风险准备	盈余公积	未分配利润		
2020年12月31日年末余额		6,529,036,899.00	8,737,585,694.17	-	258,167,740.35	238,032.64	89,998,840.62	4,293,776,682.59	1,053,037,457.87	20,961,841,347.24
会计政策变更	二(27)	-	-	-	-	-	-	(2,128,949,499.19)	(4,874,302.22)	(2,133,823,801.41)
同一控制下企业合并		-	1,000,000.00	-	-	-	-	(19,022,975.47)	-	(18,022,975.47)
2021年1月1日年初余额		6,529,036,899.00	8,738,585,694.17	-	258,167,740.35	238,032.64	89,998,840.62	2,145,804,207.93	1,048,163,155.65	18,809,994,570.36
2021年度增减变动额										
综合收益总额										
净利润										
股东投入和减少资本										
股东投入的普通股										
股东减少的普通股										
股东债务豁免	四(35)		354,780,297.54							34,300,000.00
同一控制下企业合并	四(35)		(469,482,901.00)							(63,829,425.26)
其他	四(36)			(340,730,121.08)						354,780,297.54
利润分配										(469,482,901.00)
提取盈余公积							116,379,967.45	(116,379,967.45)		(340,730,121.08)
对股东的分配	四(39)							(380,171,446.63)	(48,859,815.49)	(429,031,262.12)
提取一般风险准备						243,279.02		(243,279.02)		-
其他			(10,263,924.24)							(10,263,924.24)
2021年12月31日年末余额		6,529,036,899.00	8,613,619,166.47	(340,730,121.08)	258,167,740.35	481,311.66	206,378,808.07	3,952,326,016.85	1,044,466,575.80	20,263,746,897.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 



主管会计工作的负责人: 

会计机构负责人: 

居然之家新零售集团股份有限公司

2022年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2022年度					未分配利润	股东权益合计
		股本	资本公积	减：库存股	盈余公积			
2021年12月31日年末余额		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	
会计政策变更		-	-	-	-	-	-	
2022年1月1日年初余额		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	
2022年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润						1,496,770,051.71	1,496,770,051.71	
股东投入和减少资本								
投入的普通股								
股本溢价								
其他								
利润分配								
提取盈余公积					149,677,005.17	(149,677,005.17)		
对股东的分配						(1,048,112,071.20)	(1,048,112,071.20)	
其他			70,590,598.79				70,590,598.79	
2022年12月31日年末余额		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	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：



主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

居然之家新零售集团股份有限公司

2021年度公司股东权益变动表  
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	2021年度					未分配利润	股东权益合计
		股本	资本公积	减:库存股	盈余公积			
2020年12月31日年末余额		6,529,036,899.00	34,858,326,637.25	-	270,558,531.41	340,591,868.40	41,998,513,936.06	
会计政策变更		-	-	-	-	-	-	
2021年1月1日年初余额		6,529,036,899.00	34,858,326,637.25	-	270,558,531.41	340,591,868.40	41,998,513,936.06	
2021年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	1,163,799,674.48	1,163,799,674.48	
股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	
股东投入的普通股		-	(10,263,925.60)	-	-	-	(10,263,925.60)	
股本溢价		-	(6,073,585.54)	(340,730,121.08)	-	-	(346,803,706.62)	
其他		-	-	-	-	-	-	
利润分配		-	-	-	116,379,967.45	(116,379,967.45)	-	
提取盈余公积		-	-	-	-	(338,414,955.06)	(338,414,955.06)	
对股东的分配		-	-	-	-	-	-	
2021年12月31日年末余额		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	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况以及历史沿革

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 420100000087270 号企业法人营业执照。

1993 年 12 月 29 日, 国家体改委以体改生【1993】238 号文确认武汉中南为规范化股份制试点企业。1997 年 2 月 19 日, 经武汉市经济体制改革委员会【1996】21 号文批准, 武汉中南更名为武汉中商集团股份有限公司(以下称“武汉中商”)。经中国证券监督管理委员会证监发字(1997)363 号文及深圳证券交易所深证发(1997)269 号文审核批准, 武汉中商社会公众股于 1997 年 7 月 11 日在深圳证券交易所挂牌交易。2006 年 4 月 3 日, 武汉中商完成股权分置改革, 原流通股股东的非流通股股份性质变更为有限售条件的流通股。于 2018 年 12 月 31 日, 武汉中商股份总额为 251,221,698 股, 注册资本和股本均为人民币 251,221,698 元。

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

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

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

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 公司基本情况以及历史沿革(续)

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

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。

本年度纳入合并范围的子公司详见附注六，本年度新纳入合并范围的子公司详见附注五(1)、(2)，本年度不再纳入合并范围的子公司详见附注五(3)、附注五(4)(b)。

本财务报表由本公司董事会于 2023 年 4 月 26 日批准报出。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计

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(附注二(8))、存货的计价方法(附注二(9))、投资性房地产的计量模式(附注二(11))、固定资产折旧、无形资产摊销和使用权资产摊销(附注二(12)、(15)、(24))、收入的确认时点(附注二(21))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注二(26)。

### (1) 财务报表的编制基础

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。

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。

### (2) 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。

### (3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (4) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币。本财务报表以人民币列示。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (5) 企业合并

##### (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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (6) 合并财务报表的编制方法(续)

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。

### (7) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### (8) 金融工具

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

#### (a) 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：

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (8) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (i) 分类和计量(续)

##### 债务工具(续)

##### 以摊余成本计量

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收保理融资款、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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (8) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、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的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (8) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (ii) 减值(续)

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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (8) 金融工具(续)

##### (a) 金融资产(续)

##### (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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 存货

(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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (10) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (10) 长期股权投资(续)

##### (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(附注二(17))。

#### (11) 投资性房地产

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

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (12) 固定资产

##### (a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物，运输设备，办公、电子、电器设备及专用设备  
等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量  
时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在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。

##### (b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 年-50 年	0.00%-5.00%	2.00%-5.00%
运输设备	5 年-14 年	0.00%-5.00%	6.79%-20.00%
办公、电子、电器设备	5 年	5.00%	19.00%
专用设备	5 年-10 年	0.00%	10.00%-20.00%

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

##### (c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附 注二(17))。

##### (d) 固定资产的处置

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (13) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

### (14) 借款费用

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

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

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

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (15) 无形资产

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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (15) 无形资产(续)

##### (f) 研究与开发(续)

为研究软件而进行的有计划的调查、评价和选择阶段的支出为研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；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(附注二(17))。

#### (16) 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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (17) 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。

### (18) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利等。

#### (a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (18) 职工薪酬(续)

##### (b) 离职后福利

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

##### 基本养老保险

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

##### (c) 辞退福利

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

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。

#### (19) 现金股利

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (20) 预计负债

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

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

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

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。

### (21) 收入确认

#### (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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (21) 收入确认(续)

##### (b) 加盟业务收入(续)

##### (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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (21) 收入确认(续)

##### (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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (22) 政府补助

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

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (23) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (24) 租赁

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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (24) 租赁(续)

本集团作为承租人(续)

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。

#### (a) 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。

#### (b) 融资租赁

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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (25) 分部信息

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

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

### (26) 重要会计估计和判断

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

#### (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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (26) 重要会计估计和判断(续)

##### (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：

	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

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 主要会计政策和会计估计(续)

#### (26) 重要会计估计和判断(续)

##### (b) 预期信用损失的计量(续)

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：

	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	4.0	3.8	4.2
GDP 不变价当季同比(标准化后)	6.0	6.0	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	7.0	7.2

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (26) 重要会计估计和判断(续)

#### (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商业模式，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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (27) 重要会计政策变更

财政部于 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(附注四(45))，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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 税项

#### (1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%及 25%
增值税(a)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	13%、9%、6%、5%及 3%
城市维护建设税	缴纳的增值税税额	7%
房产税	按租金收入或按房产余值	12%及 1.2%

#### (a) 本集团内家居卖场租赁收入，采用一般计税方法适用的增值税税率为 9%，采用简易计税方法适用的增值税税率为 5%。

本集团内商场管理服务收入、加盟管理服务收入、保理利息收入和担保业务收入等适用的增值税税率为 6%。

本集团内提供商品销售的一般纳税人，适用增值税税率为 13%。

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

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 三 税项(续)

#### (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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注

#### (1) 货币资金

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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
	<u>4,618,231,625.28</u>	<u>5,636,558,364.44</u>

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交纳的保证金，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

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
银行理财	94,461,128.98	144,701,996.33
基金	68,465,885.30	96,810,144.42
	<u>162,927,014.28</u>	<u>241,512,140.75</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收保理融资款

	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)	<u>(53,116,207.22)</u>	<u>(60,837,264.71)</u>
	<u>464,581,939.14</u>	<u>570,516,968.43</u>
减：减值准备	<u>(22,060,239.78)</u>	<u>(18,550,663.34)</u>
应收保理款账面价值	<u>442,521,699.36</u>	<u>551,966,305.09</u>

(a) 应收保理融资款按类别披露如下：

	2022 年 12 月 31 日			
	金额	占比	减值准备	净额
有追索权	<u>464,581,939.14</u>	<u>100%</u>	<u>(22,060,239.78)</u>	<u>442,521,699.36</u>

	2021 年 12 月 31 日			
	金额	占比	减值准备	净额
有追索权	<u>570,516,968.43</u>	<u>100%</u>	<u>(18,550,663.34)</u>	<u>551,966,305.09</u>

(b) 逾期保理融资款按逾期账龄列示如下：

	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 至 2 年	20,917,006.31	17,540,438.13
2 年以上	<u>12,797,680.87</u>	<u>-</u>
合计	<u>71,148,518.42</u>	<u>41,557,880.35</u>

(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)。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 应收账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收账款	1,365,039,234.02	866,321,804.40
减：坏账准备	<u>(282,106,536.77)</u>	<u>(156,946,270.11)</u>
	<u>1,082,932,697.25</u>	<u>709,375,534.29</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	1,071,463,290.59	694,669,158.35
一到二年	139,852,746.20	94,698,097.84
二到三年	77,946,127.80	76,618,968.30
三到四年	<u>75,777,069.43</u>	<u>335,579.91</u>
	<u>1,365,039,234.02</u>	<u>866,321,804.40</u>

(b) 于 2022 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	坏账准备金额	占应收账款 余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>166,796,423.20</u>	<u>(2,819,091.91)</u>	<u>12.22%</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 应收账款(续)

(c) 坏账准备

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

类别	2022 年 12 月 31 日					2021 年 12 月 31 日				
	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	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
按组合计提 坏账准备	<u>1,085,084,019.42</u>	79.49%	<u>(47,302,626.25)</u>	4.36%	<u>1,037,781,393.17</u>	<u>698,675,335.75</u>	80.65%	<u>(16,009,166.61)</u>	2.29%	<u>682,666,169.14</u>
合计	<u>1,365,039,234.02</u>		<u>(282,106,536.77)</u>		<u>1,082,932,697.25</u>	<u>866,321,804.40</u>		<u>(156,946,270.11)</u>		<u>709,375,534.29</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 应收账款(续)

(c) 坏账准备(续)

为了对信用风险精细化管理，本集团基于不同客户的信用风险特征将其进行分类，以账龄为基础评估相应组合的预期信用损失。

(i) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

应收租赁及相关款项

	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
3 个月以内	303,443,780.33	1.48%	(4,486,050.33)
3-6 个月	36,030,131.32	9.79%	(3,527,722.19)
7-12 个月	44,530,386.31	17.19%	(7,653,464.38)
1-2 年	44,200,838.62	34.71%	(15,344,187.50)
2-3 年	3,136,062.06	100.00%	(3,136,062.06)
3 年以上	763,592.57	100.00%	(763,592.57)
	<u>432,104,791.21</u>		<u>(34,911,079.03)</u>
	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
3 个月以内	234,889,722.78	0.24%	(572,557.06)
3-6 个月	20,805,627.55	3.63%	(755,502.47)
7-12 个月	32,811,930.08	6.45%	(2,117,474.78)
1-2 年	24,834,918.12	13.97%	(3,470,231.54)
2-3 年	428,012.66	54.30%	(232,410.87)
3 年以上	335,579.91	100.00%	(335,579.91)
	<u>314,105,791.10</u>		<u>(7,483,756.63)</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 应收账款(续)

(c) 坏账准备(续)

(i) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下(续):

应收商品销售款项

2022 年 12 月 31 日		
账面余额	坏账准备	
金额	整个存续期预期信用损失率	金额
419,511,342.32	1.40%	(5,883,842.34)

2021 年 12 月 31 日		
账面余额	坏账准备	
金额	整个存续期预期信用损失率	金额
176,444,429.47	1.40%	(2,477,969.10)

应收权益金款项

2022 年 12 月 31 日		
账面余额	坏账准备	
金额	整个存续期预期信用损失率	金额
233,467,885.89	2.79%	(6,507,704.88)

2021 年 12 月 31 日		
账面余额	坏账准备	
金额	整个存续期预期信用损失率	金额
208,125,115.18	2.91%	(6,047,440.88)

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 应收账款(续)

(c) 坏账准备(续)

(ii) 单项计提坏账准备的应收账款分析如下：

2022 年 12 月 31 日			
账面余额	坏账准备		
金额	整个存续期预期信用损失率		金额
279,955,214.60	83.87%	(234,803,910.52)	

2021 年 12 月 31 日			
账面余额	坏账准备		
金额	整个存续期预期信用损失率		金额
167,646,468.65	84.07%	(140,937,103.50)	

(d) 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。

(e) 本年度，不存在核销的应收账款和坏账准备。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	314,360,710.01	95.42%	774,962,047.64	97.88%
一到二年	8,898,453.03	2.70%	5,548,247.84	0.70%
二到三年	2,880,868.48	0.87%	3,978,694.14	0.50%
三年以上	3,321,540.97	1.01%	7,315,508.14	0.92%
	<u>329,461,572.49</u>	<u>100.00%</u>	<u>791,804,497.76</u>	<u>100.00%</u>

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。

(b) 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：

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>133,226,177.98</u>	<u>40.44%</u>

(6) 其他应收款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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(附注四(35))	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
	<u>320,195,176.02</u>	<u>227,784,886.06</u>
减：坏账准备	<u>(18,535,942.27)</u>	<u>(9,198,113.92)</u>
	<u>301,659,233.75</u>	<u>218,586,772.14</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	294,163,101.70	209,335,332.93
一至二年	16,897,165.51	7,805,842.39
二至三年	5,052,145.71	6,289,297.54
三年以上	4,082,763.10	4,354,413.20
	320,195,176.02	227,784,886.06

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段	
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
2021 年 12 月 31 日	216,983,524.49	(4,058,218.37)	10,801,361.57	(5,139,895.55)
本年变化	92,410,289.96	(3,676,362.33)	-	(5,661,466.02)
2022 年 12 月 31 日	309,393,814.45	(7,734,580.70)	10,801,361.57	(10,801,361.57)

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

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：

第一阶段	2022 年 12 月 31 日		
	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)
	<u>309,393,814.45</u>		<u>(7,734,580.70)</u>

第一阶段	2021 年 12 月 31 日		
	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)
	<u>216,983,524.49</u>		<u>(4,058,218.37)</u>

(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：

	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	<u>10,801,361.57</u>	100.00%	<u>(10,801,361.57)</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应收款(续)

(c) 本年度计提的坏账准备金额为 9,337,828.35 元，不存在收回或转回的坏账准备。

(d) 本年度不存在核销的其他应收款及坏账准备。

(e) 于 2022 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下：

	性质	2022 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
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%	-
		<u>121,975,763.40</u>		<u>38.09%</u>	<u>(799,248.00)</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(7) 存货

存货分类如下：

	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	587,390,539.37	(1,826,225.50)	585,564,313.87
周转材料	454,744.02	-	454,744.02
	<u>587,845,283.39</u>	<u>(1,826,225.50)</u>	<u>586,019,057.89</u>
	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	380,115,528.15	(1,623,238.30)	378,492,289.85
周转材料	575,159.57	-	575,159.57
	<u>380,690,687.72</u>	<u>(1,623,238.30)</u>	<u>379,067,449.42</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 发放贷款

(a) 按产品类型分布情况

	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
	<u>196,217,853.57</u>	<u>355,352,564.56</u>
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)
	<u>(47,977,055.42)</u>	<u>(35,147,126.21)</u>
	<u>148,240,798.15</u>	<u>320,205,438.35</u>

(b) 按担保方式分布情况

	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
发放贷款总额	<u>196,217,853.57</u>	<u>355,352,564.56</u>
贷款损失准备	(47,977,055.42)	(35,147,126.21)
账面价值	<u>148,240,798.15</u>	<u>320,205,438.35</u>

(c) 逾期贷款按产品类型逾期账龄列示如下

	2022 年 12 月 31 日				合计
	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	
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	<u>6,342,421.34</u>	<u>429,216.62</u>	<u>12,960,076.49</u>	<u>50,998,909.96</u>	<u>70,730,624.41</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 发放贷款 (续)

(c) 逾期贷款按产品类型逾期账龄列示如下(续)

	2021 年 12 月 31 日				合计
	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	
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
	<u>35,467,336.78</u>	<u>6,185,264.12</u>	<u>12,480,827.51</u>	<u>41,201,332.11</u>	<u>95,334,760.52</u>

(d) 逾期贷款按担保方式逾期账龄列示如下

	2022 年 12 月 31 日				合计
	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	
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
	<u>6,342,421.34</u>	<u>429,216.62</u>	<u>12,960,076.49</u>	<u>50,998,909.96</u>	<u>70,730,624.41</u>

	2021 年 12 月 31 日				合计
	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	
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
	<u>35,467,336.78</u>	<u>6,185,264.12</u>	<u>12,480,827.51</u>	<u>41,201,332.11</u>	<u>95,334,760.52</u>

(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。

(9) 其他流动资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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
	<u>193,201,386.70</u>	<u>144,839,781.74</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期应收款

	2022 年 12 月 31 日余额			2021 年 12 月 31 日余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收债权(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
应收融资租赁款	6,711,583.99	-	6,711,583.99	9,548,712.00	-	9,548,712.00
	<u>481,188,642.63</u>	<u>(134,932,106.56)</u>	<u>346,256,536.07</u>	<u>485,115,558.00</u>	<u>(133,991,858.75)</u>	<u>351,123,699.25</u>
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)
	<u>464,399,147.78</u>	<u>(134,932,106.56)</u>	<u>329,467,041.22</u>	<u>463,627,280.91</u>	<u>(133,991,858.75)</u>	<u>329,635,422.16</u>

- (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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段	
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)		整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
2022 年 1 月 1 日	70,908,880.91	(1,273,458.75)	392,718,400.00	(132,718,400.00)
本年新增	771,866.87	(940,247.81)	-	-
本年转回	-	-	-	-
2022 年 12 月 31 日	<u>71,680,747.78</u>	<u>(2,213,706.56)</u>	<u>392,718,400.00</u>	<u>(132,718,400.00)</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合营企业(a)	618,125,433.58	705,509,523.36
联营企业(b)	238,667,649.09	307,234,405.20
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>856,793,082.67</u>	<u>1,012,743,928.56</u>

(a) 合营企业

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动						2022 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		本年新增	减少投资	按权益法调整的净 损益	其他综合收 益调整	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备		
每平每屋设计 家(北京)科 技有限公司	705,509,523.36	-	-	(87,384,089.78)	-	-	-	618,125,433.58	-

本集团在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(b) 联营企业

	2021 年 12 月 31 日	本年新增	本年增减变动				2022 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
			减少投资	按权益法调整的 净损益	其他综 合收益 调整	宣告发放现金股 利或利润		
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	-
	<u>307,234,405.20</u>	<u>87,748,401.75</u>	<u>(38,781,394.67)</u>	<u>(67,614,235.63)</u>	<u>-</u>	<u>(49,919,527.56)</u>	<u>238,667,649.09</u>	<u>-</u>

本集团在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(12) 其他非流动金融资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
上市公司股权	132,088,501.64	-
未上市公司股权	<u>90,398,424.94</u>	<u>200,823,524.94</u>
合计	<u>222,486,926.58</u>	<u>200,823,524.94</u>

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。

(13) 投资性房地产

	合计
2021 年 12 月 31 日	17,148,534,971.95
本年购建	66,095,807.36
在建工程转入	1,224,855,896.93
其他转入	455,258,431.39
公允价值变动计入损益	(73,347,740.09)
本年减少	<u>(2,726,964.77)</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>18,818,670,402.77</u>

(a) 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)(附注四(48))。

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，具体信息详见附注四(22)及附注四(31)。

如下物业的产权证尚在办理中：

		2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
海口店二期物业	账面价值	613,948,915.88	611,572,485.21
	原价	215,173,846.71	212,817,908.90
长春硅谷店物业	账面价值	1,663,166,500.00	-
	原价	1,680,114,328.32	-

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (14) 固定资产

	房屋及建筑物	办公、电子、电器设备	运输设备	专用设备	合计
原价					
2021 年 12 月 31 日	3,350,159,196.69	401,580,987.76	18,145,806.84	45,573,699.44	3,815,459,690.73
本年增加					
购置	-	22,525,888.49	1,462,877.93	8,137,501.26	32,126,267.68
在建工程转入	20,186,812.12	8,529,011.89	-	-	28,715,824.01
非同一控制下企业合并	-	118,524.16	190,825.64	-	309,349.80
本年减少					
处置及报废	-	(24,582,695.55)	(1,830,759.47)	(2,935,198.00)	(29,348,653.02)
2022 年 12 月 31 日	3,370,346,008.81	408,171,716.75	17,968,750.94	50,776,002.70	3,847,262,479.20
累计折旧					
2021 年 12 月 31 日	(524,536,713.56)	(202,321,786.21)	(11,827,168.90)	(14,751,056.55)	(753,436,725.22)
本年增加					
计提	(168,876,275.81)	(48,547,436.75)	(1,908,461.75)	(7,727,882.48)	(227,060,056.79)
非同一控制下企业合并	-	(101,416.02)	(179,925.05)	-	(281,341.07)
本年减少					
处置及报废	-	11,770,299.78	1,468,159.50	2,816,933.22	16,055,392.50
2022 年 12 月 31 日	(693,412,989.37)	(239,200,339.20)	(12,447,396.20)	(19,662,005.81)	(964,722,730.58)
减值准备					
2021 年 12 月 31 日	-	(276,658.69)	-	(15,350.43)	(292,009.12)
本年增加					
计提	(19,371,665.29)	-	-	-	(19,371,665.29)
2022 年 12 月 31 日	(19,371,665.29)	(276,658.69)	-	(15,350.43)	(19,663,674.41)
账面价值					
2022 年 12 月 31 日	2,657,561,354.15	168,694,718.86	5,521,354.74	31,098,646.46	2,862,876,074.21
2021 年 12 月 31 日	2,825,622,483.13	198,982,542.86	6,318,637.94	30,807,292.46	3,061,730,956.39

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (14) 固定资产(续)

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，具体信息详见附注四(31)。

(a) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产。

(b) 未办妥产权证书的固定资产：

	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	<u>1,917,922,332.60</u>	<u>房屋产权证正在办理中</u>

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (15) 在建工程

	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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
	<u>685,584,807.38</u>	<u>(20,174,364.43)</u>	<u>665,410,442.95</u>	<u>1,736,753,634.32</u>	<u>-</u>	<u>1,736,753,634.32</u>

#### 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2021 年		本年转入 固定资产 金额	本年转入 投资性房地产 金额	本年转入 长期待摊费用 金额	本年计提减值准 备	2022 年 12 月 31 日	工程投 入 占预算 的比例	工程 进度	借款费用 资本化 累计金额	其中：			
		12 月 31 日	本年增加金额									本年借款 费用资本 化率(%)	本年借款 费用资本 化率(%)	资金来源	
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	不适用	-	-	-	-	自筹 银行借 款/自 筹
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	-	-	-	自筹 银行借 款/自 筹
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	不适用	-	-	-	-	自筹 银行借 款/自 筹
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	-	-	-	筹
	<u>3,046,253,193.60</u>	<u>1,708,091,680.44</u>	<u>398,980,648.14</u>	<u>(20,533,470.26)</u>	<u>(1,224,855,896.93)</u>	<u>(196,809,621.31)</u>	<u>(20,174,364.43)</u>	<u>644,698,975.65</u>			<u>50,712,160.84</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

(i) 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款为准）。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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 使用权资产

房屋及建筑物

原价	
2022 年 1 月 1 日	33,383,811,778.02
本年增加	
新增租赁合同	872,838,645.69
租赁变更	331,299,910.31
其他	-
本年减少	
租赁变更	(2,165,809,600.77)
其他	-
2022 年 12 月 31 日	32,422,140,733.25
累计折旧	
2022 年 1 月 1 日	(16,949,819,454.47)
本年增加	
计提	(1,828,693,069.06)
其他	-
本年减少	
租赁变更	1,012,367,436.94
其他	-
2022 年 12 月 31 日	(17,766,145,086.59)
减值准备	
2022 年 1 月 1 日	-
本年增加	
计提	-
其他	-
本年减少	
租赁变更	-
其他	-
2022 年 12 月 31 日	-
账面价值	
2022 年 12 月 31 日	14,655,995,646.66
2021 年 12 月 31 日	16,433,992,323.55

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 无形资产

	土地使用权	软件	租赁合同权益	特许使用权	合计
原价					
2021 年 12 月 31 日	312,023,870.70	324,130,280.24	226,023,159.72	10,129,707.14	872,307,017.80
本年增加					
购置	-	76,215,720.50	-	612,747.42	76,828,467.92
本年减少					
处置	(1,286,217.62)	(43,083.02)	-	-	(1,329,300.64)
2022 年 12 月 31 日	310,737,653.08	400,302,917.72	226,023,159.72	10,742,454.56	947,806,185.08
累计摊销					
2021 年 12 月 31 日	(43,060,334.96)	(65,891,314.32)	(39,564,182.51)	(606,815.56)	(149,122,647.35)
本年增加					
计提	(10,281,724.82)	(35,527,007.23)	(18,138,916.42)	(978,312.77)	(64,925,961.24)
本年减少					
处置	31,628.30	43,083.02	-	-	74,711.32
2022 年 12 月 31 日	(53,310,431.48)	(101,375,238.53)	(57,703,098.93)	(1,585,128.33)	(213,973,897.27)
减值准备					
2021 年 12 月 31 日	-	(58,506.84)	-	-	(58,506.84)
本年增加					
计提	-	-	-	-	-
本年减少					
处置	-	-	-	-	-
2022 年 12 月 31 日	-	(58,506.84)	-	-	(58,506.84)
账面价值					
2022 年 12 月 31 日	257,427,221.60	298,869,172.35	168,320,060.79	9,157,326.23	733,773,780.97
2021 年 12 月 31 日	268,963,535.74	258,180,459.08	186,458,977.21	9,522,891.58	723,125,863.61

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 无形资产(续)

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。

(18) 长期待摊费用

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	本年减值	本年处置	2022 年 12 月 31 日
经营租入固定资产改良	1,679,360,164.95	252,237,334.88	(326,803,107.52)	(16,116,855.14)	(68,091,874.10)	1,520,585,663.07

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
租赁负债	19,280,317,575.76	4,820,079,393.94	21,843,572,940.04	5,460,893,235.01
可抵扣亏损	1,600,630,455.19	400,157,613.80	1,270,044,380.68	317,511,095.17
资产减值准备	451,214,393.43	112,803,598.36	232,921,331.36	58,230,332.84
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
	<u>21,387,973,639.90</u>	<u>5,346,993,409.98</u>	<u>23,395,481,610.12</u>	<u>5,848,870,402.53</u>
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		<u>4,851,984,365.74</u>		<u>5,424,320,791.38</u>
		<u>5,346,993,409.98</u>		<u>5,848,870,402.53</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	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
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
非同一控制下企业合并	4,140,804,818.32	1,035,201,204.58	4,230,637,511.16	1,057,659,377.79
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
	<u>23,335,242,230.27</u>	<u>5,833,810,557.57</u>	<u>25,493,898,653.44</u>	<u>6,373,474,663.36</u>
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		<u>5,354,179,117.09</u>		<u>5,896,760,257.47</u>
		<u>5,833,810,557.57</u>		<u>6,373,474,663.36</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	405,814,224.08	404,882,156.96
可抵扣亏损	<u>1,005,417,709.08</u>	<u>571,680,231.90</u>
	<u>1,411,231,933.16</u>	<u>976,562,388.86</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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	-
	<u>1,005,417,709.08</u>	<u>571,680,231.90</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	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

(20) 其他非流动资产

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
预付土地使用权款(i)	725,000,000.00	1,221,231,690.21
预付租金(ii)	987,097,518.83	1,070,772,248.58
预付物业收购款(iii)	393,562,250.00	273,562,250.00
预付股权收购款(iv)	400,000,000.00	-
待抵扣进项税	253,185,660.82	304,991,716.45
其他	500,000.00	24,816,511.04
	<u>2,759,345,429.65</u>	<u>2,895,374,416.28</u>

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (20) 其他非流动资产(续)

(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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 资产减值准备

	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
	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
	406,426,226.70	64,410,184.90	-	-	470,836,411.60
	761,147,897.61	218,293,062.07	-	(1,934,259.97)	977,506,699.71

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (22) 短期借款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	-	50,000,000.00
保证借款(b)	-	87,356,285.24
信用借款(c)	1,094,023,238.62	744,269,943.68
	<u>1,094,023,238.62</u>	<u>881,626,228.92</u>

(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%)。

#### (23) 应付账款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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
	<u>505,985,986.25</u>	<u>449,803,141.76</u>

于 2022 年 12 月 31 日账龄超过一年的应付账款为 19,570,752.46 元(2021 年 12 月 31 日：22,396,951.23 元)，主要为尚未支付的商品采购款和工程款。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (24) 预收款项

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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
	<u>1,074,663,545.41</u>	<u>1,383,762,629.48</u>

于 2022 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 102,306,727.62 元(2021 年 12 月 31 日：116,912,668.98 元)，因租赁合同尚未到期，该款项尚未结清。

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。

#### (25) 合同负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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	-
	<u>540,312,744.28</u>	<u>529,660,109.76</u>

包括在 2021 年 12 月 31 日账面价值中的 374,632,871.95 元合同负债已于 2022 年度转入营业收入，包括储值卡 210,364,272.39 元，工程款 50,962,320.16 元，商品销售款 57,765,479.72 元，奖励积分 2,015,799.68 元，加盟费 53,525,000.00 元。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付职工薪酬

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	122,341,895.69	300,549,724.04
应付设定提存计划(b)	8,003,303.56	3,066,324.35
应付辞退福利(c)	9,759,024.36	494,292.03
	<u>140,104,223.61</u>	<u>304,110,340.42</u>

(a) 短期薪酬

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
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
职工福利费	136,644.04	20,335,520.83	(20,388,989.46)	83,175.41
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)	-
住房公积金	285,011.86	92,904,136.01	(81,844,189.19)	11,344,958.68
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
其他短期薪酬	-	2,043,360.97	(1,928,766.97)	114,594.00
	<u>300,549,724.04</u>	<u>1,350,962,753.54</u>	<u>(1,529,170,581.89)</u>	<u>122,341,895.69</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应付职工薪酬(续)

(b) 设定提存计划

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2022 年 12 月 31 日
基本养老保险	2,956,926.57	123,338,816.32	(118,745,047.13)	7,550,695.76
失业保险费	109,397.78	23,214,859.89	(22,871,649.87)	452,607.80
	<u>3,066,324.35</u>	<u>146,553,676.21</u>	<u>(141,616,697.00)</u>	<u>8,003,303.56</u>

(c) 应付辞退福利

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
其他辞退福利(i)	<u>9,759,024.36</u>	<u>494,292.03</u>

(i) 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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (27) 应交税费

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应交企业所得税	587,639,059.86	609,514,588.83
未交增值税	70,010,187.29	50,172,372.13
应交房产税	12,039,989.04	15,833,258.04
其他	18,828,368.40	19,112,576.42
	<u>688,517,604.59</u>	<u>694,632,795.42</u>

#### (28) 其他应付款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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
	<u>2,349,243,785.16</u>	<u>2,820,448,533.02</u>

于 2022 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 272,319,141.55 元 (2021 年 12 月 31 日: 208,608,205.63 元)，主要为押金保证金及应付工程款。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(29) 一年内到期的非流动负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(31))	398,612,892.85	349,409,369.09
一年内到期的租赁负债(附注四(32))	1,528,936,689.10	1,512,154,882.63
一年内到期的长期应付款(附注四(33))	404,147,861.85	483,185,639.66
	<u>2,331,697,443.80</u>	<u>2,344,749,891.38</u>

(30) 其他流动负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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
	<u>87,051,182.75</u>	<u>162,202,025.56</u>

(31) 长期借款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	2,611,772,892.85	2,689,994,369.09
信用借款	250,880,000.00	277,880,000.00
	<u>2,862,652,892.85</u>	<u>2,967,874,369.09</u>
减：一年以内到期的长期借款(附注四(29)):		
抵押借款	(359,612,892.85)	(322,409,369.09)
信用借款	(39,000,000.00)	(27,000,000.00)
	<u>(398,612,892.85)</u>	<u>(349,409,369.09)</u>
	<u>2,464,040,000.00</u>	<u>2,618,465,000.00</u>

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (31) 长期借款(续)

(a) 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。

(b) 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%)。

#### (32) 租赁负债

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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 (附注四(29))	<u>(1,528,936,689.10)</u>	<u>(1,512,154,882.63)</u>
	<u>17,923,055,314.30</u>	<u>20,399,117,772.09</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 长期应付款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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 (附注四(29))	<u>(404,147,861.85)</u>	<u>(483,185,639.66)</u>
	<u>917,791,738.80</u>	<u>920,838,190.12</u>

(34) 股本

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动	2022 年 12 月 31 日
人民币普通股	<u>6,529,036,899.00</u>	-	<u>6,529,036,899.00</u>
	2020 年 12 月 31 日	本年增减变动	2021 年 12 月 31 日
人民币普通股	<u>6,529,036,899.00</u>	-	<u>6,529,036,899.00</u>

(35) 资本公积

	股本溢价	其他资本公积	资本公积合计
2020 年 12 月 31 日	10,890,372,182.39	(2,152,786,488.22)	8,737,585,694.17
同一控制下企业合并(i)	-	1,000,000.00	1,000,000.00
2021 年 1 月 1 日	10,890,372,182.39	(2,151,786,488.22)	8,738,585,694.17
股东债务豁免	-	354,780,297.54	354,780,297.54
同一控制下企业合并	-	(469,482,901.00)	(469,482,901.00)
其他	-	(10,263,924.24)	(10,263,924.24)
2021 年 12 月 31 日	<u>10,890,372,182.39</u>	<u>(2,276,753,015.92)</u>	<u>8,613,619,166.47</u>
同一控制下企业合并	-	(137,648,526.06)	(137,648,526.06)
其他(ii)	-	89,356,948.07	89,356,948.07
2022 年 12 月 31 日	<u>10,890,372,182.39</u>	<u>(2,325,044,593.91)</u>	<u>8,565,327,588.48</u>

(i) 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，如附注五(1)所示。

(ii) 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。

## 居然之家新零售集团股份有限公司

### 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (36) 库存股

	<u>2021 年 12 月 31 日</u>	<u>本年增加</u>	<u>本年减少</u>	<u>2022 年 12 月 31 日</u>
回购股票	<u>340,730,121.08</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>340,730,121.08</u>

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。

##### (37) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益			
	<u>2021 年 12 月 31 日</u>	<u>税后归属于母公司</u>	<u>其他综合收益转留存收益</u>	<u>2022 年 12 月 31 日</u>
固定资产转换为以公允价值计量的投资性房地产	<u>258,167,740.35</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>258,167,740.35</u>

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (38) 盈余公积

	2021 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积	<u>206,378,808.07</u>	<u>149,677,005.17</u>	-	<u>356,055,813.24</u>
	2020 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2021 年 12 月 31 日
法定盈余公积	<u>89,998,840.62</u>	<u>116,379,967.45</u>	-	<u>206,378,808.07</u>

#### (39) 未分配利润

	2022 年度	2021 年度
年初未分配利润(调整前)	3,952,326,016.85	4,293,776,682.59
调整(a)	-	<u>(2,147,972,474.66)</u>
年初未分配利润(调整后)	3,952,326,016.85	2,145,804,207.93
加：本年归属于母公司股东的净利润	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(b)	<u>(1,048,112,071.20)</u>	<u>(380,171,446.63)</u>
年末未分配利润	<u>4,402,720,688.69</u>	<u>3,952,326,016.85</u>

(a) 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。

(b) 根据本公司 2022 年 5 月 12 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利每股人民币 0.162 元，按照已发行股份 6,469,827,600 股计算(已扣除回购股份 59,209,299.00 股)，共派发现金股利共计 1,048,112,071.20 元。

#### (40) 营业收入和营业成本

	2022 年度	2021 年度
主营业务收入	12,446,258,693.76	12,280,132,645.67
其他业务收入	<u>534,320,420.64</u>	<u>790,906,077.13</u>
	<u>12,980,579,114.40</u>	<u>13,071,038,722.80</u>
	2022 年度	2021 年度
主营业务成本	7,076,267,816.38	6,667,448,508.17
其他业务成本	<u>81,411,227.36</u>	<u>110,820,803.33</u>
	<u>7,157,679,043.74</u>	<u>6,778,269,311.50</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(40) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	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
	<u>12,446,258,693.76</u>	<u>7,076,267,816.38</u>	<u>12,280,132,645.67</u>	<u>6,667,448,508.17</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	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
	<u>534,320,420.64</u>	<u>81,411,227.36</u>	<u>790,906,077.13</u>	<u>110,820,803.33</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(40) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团营业收入分解如下：

	2022 年度						合计
	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	
主营业务收入							
其中：在某一时间点确认	-	-	-	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
	<u>7,236,921,441.33</u>	<u>629,415,523.32</u>	<u>362,362,187.04</u>	<u>4,217,559,542.07</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,446,258,693.76</u>
其他业务收入							
其中：在某一时间点确认	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	-	-	-	-	-	-	-
	<u>383,906,105.75</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87,255,099.46</u>	<u>63,159,215.43</u>	<u>534,320,420.64</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(40) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团营业收入分解如下(续):

	2021 年度						合计
	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	
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
	<u>7,415,098,924.22</u>	<u>791,170,460.59</u>	<u>393,540,932.55</u>	<u>3,680,322,328.31</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,280,132,645.67</u>
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
	<u>644,165,344.02</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>114,809,935.86</u>	<u>31,930,797.25</u>	<u>790,906,077.13</u>

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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 税金及附加

	2022 年度	2021 年度
房产税	86,411,125.06	74,572,100.36
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
印花税	12,385,397.62	12,901,119.17
土地使用税	8,674,071.47	8,680,756.02
消费税	7,519,827.04	11,270,310.96
其他	2,450,325.53	4,733,948.86
	<u>163,809,078.62</u>	<u>159,538,913.25</u>

(42) 销售费用

	2022 年度	2021 年度
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
	<u>1,444,515,200.75</u>	<u>1,193,267,371.54</u>

(43) 管理费用

	2022 年度	2021 年度
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
	<u>547,931,015.46</u>	<u>574,540,757.40</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(44) 财务费用

	2022 年度	2021 年度
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
	<u>1,141,030,402.59</u>	<u>1,182,381,686.90</u>

(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)。

(45) 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：

	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
	<u>9,186,814,491.88</u>	<u>8,547,563,187.36</u>

(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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 其他收益

	2022 年度	2021 年度	与资产相关/ 与收益相关
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	与收益相关
-稳岗补贴	7,260,368.29	6,043,758.97	与收益相关
-市场体系建设专项资金补贴	1,881,779.00	5,052,300.00	与收益相关
-房产税减免	5,093,593.20	-	与收益相关
-北京市鼓励发展商业名牌首店示范项目奖励	-	2,000,000.00	与收益相关
-其他	17,350,815.90	25,231,907.36	与收益相关
	<u>53,424,334.19</u>	<u>60,900,774.01</u>	

(47) 投资收益

	2022 年度	2021 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	11,631,858.70	18,940,669.67
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	4,583,065.95	25,792,924.46
权益法核算的长期股权投资损失	(154,998,325.41)	(63,325,911.87)
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
	<u>(134,205,441.56)</u>	<u>(13,258,472.62)</u>

(48) 公允价值变动收益

	2022 年度	2021 年度
以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
	<u>(80,169,119.69)</u>	<u>127,410,616.55</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 信用减值损失

	2022 年度	2021 年度
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
其他应收款坏账损失	9,337,828.35	5,784,658.91
发放贷款减值损失	14,764,189.18	6,082,565.37
长期应收款坏账损失	940,247.81	116,010.65
财务担保合同损失	170,768.73	63,738.58
	<u>153,882,877.17</u>	<u>110,992,211.84</u>

(50) 资产减值损失

	2022 年度	2021 年度
固定资产减值损失	19,371,665.29	292,009.12
存货跌价损失	202,987.20	1,623,238.30
合同资产减值损失	4,044,312.84	301,118.11
长期待摊费用减值损失	16,116,855.14	5,154,424.28
无形资产减值损失	-	58,506.84
在建工程减值损失	20,174,364.43	-
其他非流动资产减值损失	4,500,000.00	-
合计	<u>64,410,184.90</u>	<u>7,429,296.65</u>

(51) 资产处置收益

	2022 年度	2021 年度	计入 2022 年度 非经常性损益的金额
固定资产及使用权资产处置利得	458,175,692.03	5,622,887.34	2,382,930.01
长期待摊费用处置(损失)/利得	(65,547,388.57)	9,079.01	(107,298.83)
其他	-	-	-
	<u>392,628,303.46</u>	<u>5,631,966.35</u>	<u>2,275,631.18</u>

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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 营业外收入

	2022 年度	2021 年度	计入 2022 年度 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
	<u>64,052,668.35</u>	<u>27,296,002.87</u>	<u>11,485,402.25</u>

- (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(附注四(53))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。

(53) 营业外支出

	2022 年度	2021 年度	计入 2022 年度 非经常性损益的金额
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	-
对外捐赠	391,294.94	10,634,693.00	391,294.94
资产报废损失	-	8,440.40	-
其他	8,380,426.99	4,367,455.50	8,380,426.99
	<u>94,326,652.34</u>	<u>96,035,526.92</u>	<u>8,771,721.93</u>

- (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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (54) 所得税费用

	2022 年度	2021 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	789,148,236.50	759,535,097.95
递延所得税	(37,787,113.24)	37,534,526.17
	<u>751,361,123.26</u>	<u>797,069,624.12</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2022 年度	2021 年度
利润总额	2,472,036,171.65	3,175,078,787.04
按适用税率计算的所得税	618,009,042.91	793,769,696.76
优惠税率的影响	(47,577,918.83)	(45,121,396.65)
非应纳税投资损失	38,683,939.30	11,005,756.79
不得扣除的成本、费用和损失	743,654.03	3,606,913.50
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(2,299,345.55)	(18,228,985.79)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	233,016.78	3,537,464.44
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	96,561,753.06	42,107,526.73
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	6,392,648.34
汇算清缴调整	(5,695,150.02)	-
所得税费用	<u>751,361,123.26</u>	<u>797,069,624.12</u>

#### (55) 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：

	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	<u>6,469,827,600.00</u>	<u>6,511,593,269.58</u>
基本每股收益	<u>0.25</u>	<u>0.35</u>
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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 四 合并财务报表项目附注(续)

#### (56) 现金流量表项目注释

##### (a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度
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	<u>135,200,031.10</u>	<u>128,248,195.34</u>

##### (b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度
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	<u>1,655,626,748.36</u>	<u>1,308,384,945.44</u>

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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(56) 现金流量表项目注释(续)

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度
收回借款	3,926,915.37	3,613,564.55
合计	<u>3,926,915.37</u>	<u>3,613,564.55</u>

(d) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度
收回信用证保证金	65,030,000.00	8,000,000.00
合计	<u>65,030,000.00</u>	<u>8,000,000.00</u>

(e) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2022 年度	2021 年度
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	<u>2,561,061,347.98</u>	<u>4,084,330,484.60</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(57) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2022 年度	2021 年度
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
固定资产折旧	227,060,056.79	232,445,161.64
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
使用权资产折旧	1,828,693,069.06	1,814,553,232.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(392,628,303.46)	(5,623,525.95)
公允价值变动损失/(收益)	80,169,119.69	(127,410,616.55)
财务费用	1,200,096,086.30	1,204,641,586.75
投资收益	134,205,441.56	13,258,472.62
递延所得税资产增加	(77,208,052.81)	(4,498,054.72)
递延所得税负债减少	39,420,939.57	42,032,580.89
存货的增加	(207,154,595.67)	(198,933,091.36)
经营性应收项目的增加	(137,106,711.03)	(63,910,792.30)
经营性应付项目的减少	(1,289,768,925.20)	(137,659,241.06)
经营租赁权摊销	63,674,729.75	63,674,729.75
经营活动产生的现金流量净额	<u>3,794,959,469.77</u>	<u>5,700,664,026.22</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(57) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金流量表补充资料(续)

不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动

	2022 年度	2021 年度
当期新增的使用权资产	<u>1,204,138,556.00</u>	<u>235,527,019.18</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2022 年度	2021 年度
现金及现金等价物的年末余额	4,579,841,090.98	5,571,528,364.44
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(5,571,528,364.44)</u>	<u>(7,448,964,953.03)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>(991,687,273.46)</u>	<u>(1,877,436,588.59)</u>

(b) 处置子公司

(i) 处置子公司

	2022 年度	2021 年度
本年处置子公司于本期收到的现金和现金等价物	3,900,000.00	23,855,026.12
减：丧失控制日子公司持有的现金和现金等价物	-	-
加：前期处置子公司于本年收到的现金及现金等价物	-	-
	<u>3,900,000.00</u>	<u>23,855,026.12</u>

(c) 现金和现金等价物

	2022 年度	2021 年度
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
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
年末现金及现金等价物余额	<u>4,579,841,090.98</u>	<u>5,571,528,364.44</u>

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更

#### (1) 同一控制下的企业合并

##### (a) 本年度发生的同一控制下的企业合并

被合并方	取得比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	2022 年 1 月 1 日	2022 年 1 月 1 日	2021 年被合并方的收入	2021 年被合并方的净亏损	2022 年 1 月 1 日至	2022 年 1 月 1 日
					至合并日被合并方的收入	至合并日被合并方的净亏损			合并日被合并方的经营活动现金流量	至合并日被合并方现金流量净额
北京居然之家培训中心有限公司	100%	合并日前后同受居然控股控制	2022 年 6 月 8 日	股权转让手续完成	-	(9,591,675.14)	-	(21,726,360.18)	(52,839.95)	(52,839.95)

##### (b) 合并成本列示如下：

公司全称	支付的现金
北京居然之家培训中心有限公司	137,648,526.06
	<u>137,648,526.06</u>

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (1) 同一控制下的企业合并(续)

(c) 被合并方于合并日及 2021 年 12 月 31 日的资产、负债账面价值列示如下：

公司全称	北京居然之家培训中心有限公司	
	合并日 账面价值	2021 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	79,944.37	132,784.32
其他流动资产	243,467.25	240,800.58
固定资产	1,197,877.81	10,200,757.91
无形资产	7,601,980.48	7,689,966.38
长期待摊费用	2,747,654.77	3,042,025.57
减：其他应付款	157,873.90	1,608.84
净资产	11,713,050.78	21,304,725.92
取得的净资产	11,713,050.78	21,304,725.92

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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 非同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的非同一控制下的企业合并

被购买方	取得时点	购买成本	取得的权益比例	取得方式	购买日	购买日确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的经营活动现金流量	购买日至年末被购买方的现金流量净额
承德居然之家商业管理有限公司	2022年10月28日	0.00元	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)	(8,067,908.11)	(8,067,908.11)

(b) 合并成本以及商誉的确认情况如下：

承德居然之家商业管理有限公司

合并成本—

现金

减：取得的可辨认净资产公允价值份额

商誉

(4,363,290.03)

4,363,290.03

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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 非同一控制下的企业合并(续)

(c) 被购买方于购买日及 2021 年 12 月 31 日的资产和负债情况列示如下：

	购买日 账面价值	购买日 公允价值	2021 年 12 月 31 日 账面价值
货币资金	8,425,007.41	8,425,007.41	10,379,517.70
应收款项	3,395,908.75	3,395,908.75	142,543.93
预付账款	5,453,600.05	5,453,600.05	22,053.71
其他应收款	218,331.89	218,331.89	4,092.76
其他流动资产	34,878.30	34,878.30	-
固定资产	28,008.73	28,008.73	60,996.43
长期待摊费用	999,591.31	999,591.31	3,409,800.99
减：预收款项	3,964,422.74	3,964,422.74	4,473,852.51
应付职工薪酬	2,553.61	2,553.61	2,427.63
应交税费	47,193.77	47,193.77	198,903.67
其他应付款	18,904,446.35	18,904,446.35	15,724,929.96
净资产	(4,363,290.03)	(4,363,290.03)	(6,381,108.25)
取得的净资产	(4,363,290.03)	(4,363,290.03)	(6,381,108.25)

(3) 处置子公司

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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 五 合并范围的变更(续)

#### (4) 其他原因的合并范围变动

##### (a) 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

##### (b) 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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益

#### (1) 在子公司中的权益

##### (a) 企业集团的构成

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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
家居连锁	北京	北京	投资管理	100%	-	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%	-	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%	-	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%	同一控制下企业合并
太原居然之家家居有限公司	太原	太原	经营家居卖场	-	100%	同一控制下企业合并
郑州居然之家购物中心有限公司	郑州	郑州	经营家居卖场	-	100%	同一控制下企业合并
北京居然之家家居建材商业管理有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	同一控制下企业合并
北京居然之家购物中心有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	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%	同一控制下企业合并
商业物业	北京	北京	自有物业租赁	-	100%	同一控制下企业合并
太原正祥工贸有限公司	太原	太原	自有物业租赁	-	100%	非同一控制下企业合并
山西坤成商业综合体管理有限公司	太原	太原	自有物业租赁	-	100%	非同一控制下企业合并
哈尔滨信源商业管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨	自有物业租赁	-	100%	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%	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%	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%	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%	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%	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%	-	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%	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%	-	重大资产重组

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东持股比例	2022 年度归属于少数股东的损益	2022 年度向少数股东宣告分派的股利	2022 年 12 月 31 日少数股东权益
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

子公司名称	少数股东持股比例	2021 年度归属于少数股东的损益	2021 年度向少数股东宣告分派的股利	2021 年 12 月 31 日少数股东权益
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	49.00%	23,107,385.57	24,281,173.35	16,167,103.28
郑州欧凯龙	40.00%	83,475.79	5,763,638.61	408,022,628.11
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	49.00%	66,590,994.72	18,815,003.54	493,801,588.25

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2022 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	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
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
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

	2021 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	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	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	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

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 六 在其他主体中的权益(续)

#### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下(续):

	2022 年度			
	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
郑州欧凯龙	136,453,770.32	4,118,897.40	4,118,897.40	26,607,022.16
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
	2021 年度			
	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	147,587,892.35	47,157,929.73	47,157,929.73	18,632,563.79
郑州欧凯龙	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	217,852,354.15	135,899,989.22	135,899,989.22	126,306,034.94

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(2) 在合营企业和联营企业中的权益

(a) 重要合营企业的汇总信息

	2022 年度	2021 年度
每平每屋设计家（北京）科技有限公司		
投资账面价值合计	618,125,433.58	705,509,523.36
下列各项按持股比例计算的合计数		
-亏损(i)	(87,384,089.78)	(67,733,869.81)
-其他综合收益	-	-
-综合亏损总额	(87,384,089.78)	(67,733,869.81)

(b) 不重要联营企业的汇总信息

	2022 年度	2021 年度
联营企业：		
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		
--亏损(i)	(67,614,235.63)	4,407,957.94
--其他综合收益	-	-
--综合亏损总额	(67,614,235.63)	4,407,957.94

(i) 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。

(c) 本集团无与合营企业投资相关的未确认承诺。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 分部信息

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

本集团有 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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 分部信息(续)

(a) 2022 年度及 2022 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	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)

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 七 分部信息(续)

(b) 2021 年度及 2021 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	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	8,729,129,401.00	393,540,932.55	3,801,627,656.14	114,809,935.86	31,930,797.25	-	13,071,038,722.80
分部间交易收入	57,802,567.87	607,583.36	67,451,133.46	-	-	(125,861,284.69)	-
营业成本	(3,401,591,431.23)	(307,698,218.77)	(3,126,564,444.10)	(9,567,044.04)	(39,714,312.16)	106,866,138.80	(6,778,269,311.50)
利息收入	41,202,439.01	38,735.51	8,276,853.29	301,231.73	41,022.20	-	49,860,281.74
利息费用	(1,188,416,816.73)	(205,537.50)	(15,637,008.24)	-	(382,224.28)	-	(1,204,641,586.75)
对联营和合营企业的投资损失	(63,325,911.87)	-	-	-	-	-	(63,325,911.87)
信用减值损失	(98,146,283.09)	(46,191.58)	(1,485,326.83)	(11,311,266.09)	(3,144.25)	-	(110,992,211.84)
资产减值损失	(307,778.41)	6,660.30	-	-	(7,128,178.54)	-	(7,429,296.65)
使用权资产折旧费	(1,762,322,623.48)	-	(52,230,609.06)	-	-	-	(1,814,553,232.54)
经营租赁权摊销费	(63,674,729.75)	-	-	-	-	-	(63,674,729.75)
折旧费和摊销费	(490,587,750.27)	(11,954,595.61)	(61,939,084.06)	(1,285,567.52)	(38,341,076.75)	-	(604,108,074.21)
利润/(亏损)总额	2,988,607,029.57	(23,203,262.17)	158,139,622.34	90,611,384.07	(39,075,986.77)	-	3,175,078,787.04
所得税费用	(783,545,529.24)	(124,008.67)	10,123,035.74	(23,523,121.95)	-	-	(797,069,624.12)
净利润/(亏损)	2,205,061,500.33	(23,327,270.84)	168,262,658.08	67,088,262.12	(39,075,986.77)	-	2,378,009,162.92
资产总额	64,535,304,383.05	397,482,139.80	2,876,308,570.30	1,071,195,801.84	1,045,314,641.76	(13,693,918,324.86)	56,231,687,211.89
负债总额	47,612,854,039.22	417,110,505.12	598,310,347.66	161,206,251.64	872,291,407.83	(13,693,831,736.70)	35,967,940,814.77
对联营企业和合营企业的长期股权投资	717,077,240.77	1,062,547.37	-	-	294,604,140.42	-	1,012,743,928.56
非流动资产增加额(i)	17,632,299,607.13	9,090,249.65	338,863,429.71	-	322,449.15	-	17,980,575,735.64

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易

#### (1) 母公司情况

##### (a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
居然控股	北京市	商务服务业

本公司的最终控制人为汪林朋。

##### (b) 母公司注册资本及其变化

	2021 年 12 月 31 日	本年增加	2022 年 12 月 31 日
居然控股	<u>86,393,777.00</u>	-	<u>86,393,777.00</u>

##### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
居然控股	<u>39.35%</u>	<u>39.35%</u>	<u>39.35%</u>	<u>39.35%</u>

#### (2) 重要子公司情况

重要子公司的基本情况及相关信息见附注六。

#### (3) 合联营企业情况

与本集团发生关联交易的合联营企业的情况如下：

公司名称	与本集团的关系
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

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (4) 其他重要关联方情况

关联方名称	与本集团的关系
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

(a) 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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

### 2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 八 关联方关系及其交易(续)

##### (5) 关联交易

##### (a) 购销商品、提供和接受劳务

###### 采购商品、接受劳务：

关联方	关联交易内容	2022 年度	2021 年度
居然控股及其下属子公司	采购物业管理服务	152,560.38	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	44,378,438.89
湖北英华广告有限公司	采购广告服务	-	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	9,661,414.86
无锡高点家居文化产业有限公司	采购广告服务	-	3,800,000.00
		<u>31,803,629.50</u>	<u>63,701,209.93</u>

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。

###### 销售商品、提供劳务：

关联方	关联交易内容	2022 年度	2021 年度
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
		<u>16,829,079.23</u>	<u>2,188,896.50</u>

###### 商标许可使用费和品牌使用费：

关联方	关联交易内容	2022 年度	2021 年度
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	<u>2,830,188.68</u>	<u>9,433,962.26</u>
		<u>7,547,169.81</u>	<u>14,150,943.39</u>

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

### 2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 八 关联方关系及其交易(续)

##### (5) 关联交易(续)

##### (b) 租赁

本集团作为出租方当年确认的租赁收入：

承租方名称	租赁资产种类	2022 年度	2021 年度
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
北京凯蒂易居家居有限公司	市场门店	-	61,432.07
		<u>40,274,995.25</u>	<u>43,423,217.09</u>

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2022 年度	2021 年度
居然控股及其下属子公司	房屋建筑物	<u>26,638,333.61</u>	<u>15,653,043.85</u>

##### (c) 担保

本集团作为被担保方：

担保方	担保原值	担保余额	担保起始日	担保到期日	于 2022 年 12 月 31 日担保是否已经履行完毕
居然控股	465,000,000.00	70,232,069.34	2017 年 6 月 21 日	2024 年 12 月 31 日	否

##### (d) 资产采购

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	2022 年度
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	市场公允价格	29,525,885.31
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	市场公允价格	<u>3,875,229.36</u>
			<u>33,401,114.67</u>

本集团与关联方之间交易与日常经营相关，交易遵循了公开、公平、公正的原则，双方交易按照市场公允价格结算。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

##### (e) 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	<u>137,648,526.06</u>

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	<u>1.00</u>
				<u>634,557,101.00</u>

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (f) 其他资金往来

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。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (5) 关联交易(续)

#### (g) 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：

	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
	<u>156,727,471.83</u>	<u>594,914,938.75</u>

支付关联方代建项目款：

	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
	<u>121,440,000.00</u>	<u>492,180,911.54</u>

#### (h) 关键管理人员薪酬

	2022 年度	2021 年度
关键管理人员薪酬	<u>20,825,746.39</u>	<u>42,804,005.82</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方余额

应收关联方款项：

应收账款	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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)
阿里巴巴及其下属子公司	13,707,754.14	(9,801.45)	10,892,089.38	(306.70)
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	4,239,851.38	(459,188.51)	-	-
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)
居然控股及其下属子公司	136,184.45	(1,381.80)	240,789.73	(1,660.36)
	<u>33,886,304.97</u>	<u>(15,625,581.03)</u>	<u>26,348,284.59</u>	<u>(6,198,192.56)</u>

合同资产	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
居然控股及其下属子公司	<u>284,033.76</u>	<u>-</u>	<u>96,890.93</u>	<u>-</u>

其他应收款	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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)
居然控股及其下属子公司	63,275,899.73	(1,149,153.62)	500.00	(2.57)
阿里巴巴及其下属子公司	13,030,206.86	(430,257.43)	162,791.93	(838.11)
汪林朋	7,470,517.20	-	-	-
	<u>94,577,985.36</u>	<u>(12,380,772.62)</u>	<u>10,964,653.50</u>	<u>(5,140,736.23)</u>

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 关联方余额(续)

预付款项	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
居然控股及其下属子公司	182,243.89	-	180,926.01	-
阿里巴巴及其下属子公司	4,433,020.93	-	555,614.14	-
	<u>4,615,264.82</u>	<u>-</u>	<u>736,540.15</u>	<u>-</u>

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 八 关联方关系及其交易(续)

#### (6) 关联方余额(续)

应付关联方款项：

	2022 年 12 月 31 日 账面余额	2021 年 12 月 31 日 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
阿里巴巴及其下属子公司	19,907,626.88	57,825.02
海口耀莱成龙影城管理有限公司	-	75,000.00
北京凯蒂易居家居有限公司	105,860.00	84,780.00
北京蓝色早晨国际家居有限公司	18,600.01	254,344.12
北京思无界科技有限公司	-	23,993.80
	<u>178,995,743.96</u>	<u>154,705,509.83</u>
预收款项	2022 年 12 月 31 日 账面余额	2021 年 12 月 31 日 账面余额
阿里巴巴及其下属子公司	7,109,019.59	5,472,091.84
北京凯蒂易居家居有限公司	8,115.17	145,149.72
北京思无界科技有限公司	-	137,197.06
	<u>7,117,134.76</u>	<u>5,754,438.62</u>

### 九 承诺事项

#### (1) 资本性支出承诺事项

(a) 已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

	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
	<u>888,966,614.00</u>	<u>675,115,118.83</u>

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十 资产负债表日后事项

#### (1) 利润分配情况说明

- (a) 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。

### 十一 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
	<hr/>
	3,947,077,739.57

### 十二 企业合并

见附注五(1)、(2)。

### 十三 金融工具及相关风险

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)。

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 金融工具及相关风险(续)

#### (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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十三 金融工具及相关风险(续)

(3) 流动性风险(续)

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2022 年 12 月 31 日				
	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
	<u>7,119,644,584.66</u>	<u>3,158,675,236.67</u>	<u>10,202,709,607.88</u>	<u>12,828,438,279.91</u>	<u>33,309,467,709.12</u>
	2021 年 12 月 31 日				
	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
	<u>7,605,609,717.03</u>	<u>3,210,040,859.06</u>	<u>10,685,712,608.56</u>	<u>15,513,372,874.30</u>	<u>37,014,736,058.95</u>

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十三 金融工具及相关风险(续)

#### (3) 流动性风险(续)

- (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：

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

- (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：

	<u>2022 年 12 月 31 日</u>				
	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	<u>12,934,756.32</u>	<u>73,755,117.94</u>	<u>221,265,353.81</u>	<u>1,333,991,179.84</u>	<u>1,641,946,407.91</u>

### 十四 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2022 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

	第一层次	2022 年 12 月 31 日 第三层次	合计	2021 年 12 月 31 日 第三层次
金融资产				
交易性金融资产—				
理财及基金	-	162,927,014.28	162,927,014.28	241,512,140.75
其他非流动金融资产—				
上市公司股权投资	132,088,501.64	-	132,088,501.64	-
未上市公司股权	-	90,398,424.94	90,398,424.94	200,823,524.94
金融资产合计	<u>132,088,501.64</u>	<u>253,325,439.22</u>	<u>385,413,940.86</u>	<u>442,335,665.69</u>
非金融资产				
投资性房地产—				
建成物业	-	18,818,670,402.77	18,818,670,402.77	17,148,534,971.95
非金融资产合计	<u>-</u>	<u>18,818,670,402.77</u>	<u>18,818,670,402.77</u>	<u>17,148,534,971.95</u>
	<u>132,088,501.64</u>	<u>19,071,995,841.99</u>	<u>19,204,084,343.63</u>	<u>17,590,870,637.64</u>

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十四 公允价值估计(续)

#### (1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

本集团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：

	交易性金融资产 理财及基金	其他非流动金融资产 未上市公司股权	投资性房地产 建成物业及在建物业
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	<u>162,927,014.28</u>	<u>90,398,424.94</u>	<u>18,818,670,402.77</u>
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	<u>(27,484,781.24)</u>	<u>(812,600.00)</u>	<u>(73,347,740.09)</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

	交易性金融资产 理财及基金	其他非流动金融资产 未上市公司股权	投资性房地产 建成物业及在建物业
2021 年 1 月 1 日	103,349,426.28	211,038,805.00	16,274,286,641.28
购买	5,623,900,000.00	2,156,824.94	134,293,332.90
在建工程及其他转入	-	-	601,133,044.14
出售	(5,483,400,000.00)	-	(3,373,151.97)
结算	(25,792,924.46)	-	-
计入损益的利得或损失	23,455,638.93	(12,372,105.00)	142,195,105.60
2021 年 12 月 31 日	<u>241,512,140.75</u>	<u>200,823,524.94</u>	<u>17,148,534,971.95</u>
2021 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	<u>(2,412,384.05)</u>	<u>(12,372,105.00)</u>	<u>142,195,105.60</u>

(a) 计入当期损益的利得或损失分别计入利润表中的公允价值变动收益、投资收益、信用减值损失等项目。

(b) 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。

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

2022 年 12 月 31 日	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 2.流动性折价	0.72 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) 2.资本化率 3.空置率 4.土地单价(元) 5.重置全价单价(元) 6.综合成新率	0.95-8.13 6.00%-7.81% 2.00%-10.00% 1,339.00 3,566.00 85.00%

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

2021 年 12 月 31 日	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	241,512,140.75	净值法	净值	1.0000-1.0670
其他非流动金融资产	200,823,524.94	可比上市公司法	1.市净率 2.修正后 EBITDA 倍数 3.流动性折价	0.65 14.69 14.00%-25.30%
投资性房地产-建成物业	17,148,534,971.95	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) 2.资本化率 3.空置率 4.土地单价(元) 5.重置全价单价(元) 6.综合成新率	0.99-8.06 6.00%-7.81% 2.00%-10.00% 1,688.00 3,722.00 87.00%

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 十四 公允价值估计(续)

#### (2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

### 十五 资本管理

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

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

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：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>61.08%</u>	<u>63.96%</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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
	<u>4,306,668,283.11</u>	<u>3,787,885,063.24</u>
减：坏账准备	(67,128.03)	(40,496.67)
	<u>4,306,601,155.08</u>	<u>3,787,844,566.57</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年以内	4,225,936,350.57	3,121,725,308.12
一到二年	76,899,463.99	666,159,755.12
二到三年	3,832,468.55	-
	<u>4,306,668,283.11</u>	<u>3,787,885,063.24</u>

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段	
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)	
	账面余额	坏账准备
2021 年 12 月 31 日	3,787,885,063.24	(40,496.67)
本年变动	518,783,219.87	(26,631.36)
2022 年 12 月 31 日	<u>4,306,668,283.11</u>	<u>(67,128.03)</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(i) 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)
	<u>4,306,668,283.11</u>		<u>(67,128.03)</u>

(ii) 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。

(iii) 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。

(2) 长期股权投资

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
子公司(a)	<u>39,306,888,912.53</u>	<u>39,286,888,912.53</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2021 年 12 月 31 日	本年增减变动		2022 年 12 月 31 日	本年宣告分派的 现金股利
		本年增加	本年减少		
家居连锁	37,548,892,459.82	-	-	37,548,892,459.82	1,600,000,000.00
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	-
	<u>39,286,888,912.53</u>	<u>20,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>39,306,888,912.53</u>	<u>1,600,000,000.00</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 其他应付款

	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	5,909,980.00	6,121,000.00
其他	3,755,394.43	452,505.46
	<u>2,711,810,958.66</u>	<u>2,994,679,839.03</u>

(4) 投资收益

	2022 年度	2021 年度
子公司分配股利	1,600,000,000.00	1,262,000,000.00
	<u>1,600,000,000.00</u>	<u>1,262,000,000.00</u>

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表补充资料

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 一 非经常性损益明细表

	2022 年度	2021 年度
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的收益	(73,347,740.09)	142,195,105.60
计入当期损益的政府补助（与本集团正常业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量享受的政府补助除外）	34,515,810.70	40,009,927.92
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
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的净收益	(9,591,675.14)	(19,428,516.83)
其他公允价值变动损益	(6,821,379.60)	(14,784,489.05)
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
其他营业外收支净额	2,713,680.32	6,520,594.85
处置非流动资产收益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	2,275,631.18	223,304.35
重组资产评估增值摊销	(49,393,075.92)	(51,864,774.02)
处置长期股权投资产生的投资收益	11,631,858.71	18,940,669.67
小计	<u>(81,374,904.69)</u>	<u>150,419,552.07</u>
减：所得税影响数	20,853,772.07	(38,840,516.88)
减：归属于少数股东的非经常性损益	12,217,271.92	(37,432,309.08)
归属于母公司股东的非经常性损益	<u>(48,303,860.70)</u>	<u>74,146,726.11</u>

### 非经常性损益明细表编制基础

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

# 居然之家新零售集团股份有限公司

## 财务报表补充资料

2022 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

### 二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2022 年度	2021 年度	2022 年度	2021 年度	2022 年度	2021 年度
归属于公司普通股股东的净利润	8.52%	12.31%	0.25	0.35	0.25	0.35
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%	12.10%	0.26	0.34	0.26	0.34

居然之家新零售集团股份有限公司



2023 年 4 月 26 日