

居然智家新零售集团股份有限公司

2024 年度财务报表及审计报告

居然智家新零售集团股份有限公司

2024 年度财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 5
2024 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 - 136
补充资料	1 - 2



审计报告

普华永道中天审字(2025)第 10031 号
(第一页, 共六页)

居然智家新零售集团股份有限公司全体股东:

一、 保留意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了居然智家新零售集团股份有限公司(以下简称“居然智家”)的财务报表, 包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2024 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) 保留意见

我们认为, 除“形成保留意见的基础”部分所述事项可能产生的影响外, 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, 公允反映了居然智家 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成保留意见的基础

如财务报表附注十一所述, 居然智家于 2025 年 4 月 17 日发布公告, 公司收到实际控制人、董事长兼首席执行官汪林朋先生家属的通知, 其于近日收到由武汉市江汉区监察委员会签发的关于汪林朋先生的《留置通知书》和《立案通知书》。于 2025 年 4 月 18 日, 公司通过中国证券登记结算有限公司系统查询到实际控制人汪林朋先生直接持有的公司 372,049,824 股股份被司法冻结, 占公司总股本比例 5.97%。截至财务报表报出日, 公司认为上述事项对 2024 年度财务报表及内部控制不会产生重大影响。截至本审计报告日, 相关部门的调查仍在进行中, 我们无法就上述事项执行必要的审计程序, 包括无法直接了解上述事项的具体情况, 缘由和最新进展; 无法获取充分、适当的审计证据, 以判断上述事项可能对财务报表的影响。作为公司实际控制人、董事长兼首席执行官, 汪林朋先生参与的事项对财务报表存在产生重大影响的可能性, 上述事项的最终调查结果对财务报表及内部控制的影响存在重大的不确定性。如果根据最终调查结果, 上述事项对财务报表的影响与公司当前的判断有所不同, 则财务报表可能需要作出适当调整, 该等调整可能影响重大。

普华永道中天审字(2025)第 10031 号
(第二页, 共六页)

二、 形成保留意见的基础(续)

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,为发表保留意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于居然智家,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。

除“形成保留意见的基础”部分所描述的事项外,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
投资性房地产的估值 请参阅财务报表附注二(13)投资性房地产、附注二(29)重要会计估计和判断、附注四(14)投资性房地产及附注四(52)公允价值变动收益。 居然智家及其子公司(以下称“居然智家集团”)采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。于 2024 年 12 月 31 日,居然智家集团投资性房地产账面价值为人民币 232.60 亿元。于 2024 年度,确认于合并利润表中的投资性房地产公允价值变动收益为人民币 1.09 亿元。公允价值由居然智家参考其聘请的独立评估师作出的评估结果确定。	我们就该事项执行的程序包括: 1. 评估独立评估师的胜任能力、专业素质和客观性,并与评估师讨论其工作范围; 2. 我们与居然智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智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;

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
投资性房地产公允价值评估涉及重大的会计估计和判断, 主要包括估值技术的确定及对应评估方法下输入值的选择。估值采用收益法或成本法, 估值时涉及的输入值通常包括市场租金、资本化率、空置率、基准地价及修正系数、重置全价及综合成新率等。 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。	3. 我们抽样选取了部分投资性房地产公允价值的评估结果并执行了如下程序: 评估使用的关键输入值的合理性, 包括将市场租金与市场可比案例及现有实际签约租金信息进行比对; 将资本化率与行业水平进行比对; 将空置率与相关市场水平及物业实际运行情况进行对比; 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。 根据我们所执行的审计工作, 我们发现居然智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。

四、 其他信息

居然智家管理层对其他信息负责。其他信息包括居然智家 2024 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。如上述“形成保留意见的基础”部分所述, 我们无法判断就该事项获取充分、适当的审计证据。因此, 我们无法确定与该事项相关的其他信息是否存在重大错报。

五、 管理层和审计委员会对财务报表的责任

居然智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智家的持续经营能力,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智家、终止运营或别无其他现实的选择。

审计委员会负责监督居然智家的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对居然智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智家不能持续经营。

(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) 就居然智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。

我们与审计委员会就计划的审计范围、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审计委员会提供声明, 并与审计委员会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(2025)第 10031 号
(第六页, 共六页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

从与审计委员会沟通的事项中, 我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要, 因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项, 除非法律法规禁止公开披露这些事项, 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
2025 年 4 月 29 日

注册会计师

注册会计师

赵建荣
赵建荣(项目合伙人)

贺贝贝
贺贝贝

居然智家新零售集团股份有限公司

2024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	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金	四(1)	2,661,363,262.96	3,568,234,357.80
交易性金融资产	四(2)	68,321,629.07	75,176,646.10
应收票据		362,110.27	1,440,000.00
应收保理融资款	四(3)	109,776,424.21	390,647,638.13
应收账款	四(4)	1,131,654,232.16	1,125,023,813.69
预付款项	四(5)	477,979,500.90	353,086,465.02
其他应收款	四(6)	431,209,321.00	344,846,481.52
其中：应收利息		-	171,396.70
存货	四(7)	540,022,602.59	437,721,286.60
合同资产		58,193,920.75	53,792,467.20
发放贷款	四(8)	65,475,818.57	73,913,732.64
一年内到期的非流动资产		16,702,700.42	16,722,066.58
其他流动资产	四(9)	319,105,673.34	329,477,099.29
流动资产合计		5,880,167,196.24	6,770,082,054.57
非流动资产			
长期应收款	四(10)	806,494,409.33	680,991,513.28
长期股权投资	四(11)	771,650,762.19	811,823,449.10
其他权益工具投资	四(12)	47,761,736.67	-
其他非流动金融资产	四(13)	73,176,024.94	179,063,316.32
投资性房地产	四(14)	23,259,818,869.71	22,946,994,009.19
固定资产	四(15)	2,158,115,677.15	2,232,374,367.66
在建工程	四(16)	363,908,960.46	495,821,864.09
使用权资产	四(17)	9,994,537,384.49	13,107,433,574.13
无形资产	四(18)	566,689,193.38	698,762,371.72
开发支出		49,083,071.69	51,721,763.82
商誉	四(19)	44,012,992.09	175,926,096.21
长期待摊费用	四(20)	1,538,650,862.36	1,365,759,784.84
递延所得税资产	四(21)	1,831,148,763.91	1,862,376,679.82
其他非流动资产	四(22)	2,290,071,229.58	2,302,156,727.91
非流动资产合计		43,795,119,937.95	46,911,205,518.09
资产总计		49,675,287,134.19	53,681,287,572.66

居然智家新零售集团股份有限公司

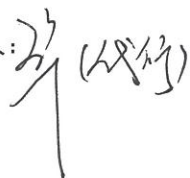
2024年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债			
短期借款	四(24)	1,882,615,616.13	1,447,012,432.61
应付票据	四(25)	291,877,619.42	-
应付账款	四(26)	627,109,040.71	518,757,414.26
预收款项	四(27)	728,413,713.85	1,125,298,546.84
合同负债	四(28)	466,204,848.07	439,396,005.53
应付职工薪酬	四(29)	167,633,860.92	206,867,351.46
应交税费	四(30)	239,297,606.10	476,870,780.74
其他应付款	四(31)	2,814,182,359.17	3,396,042,942.39
其中:应付股利		-	3,600,010.49
一年内到期的非流动负债	四(32)	2,747,282,902.33	2,629,961,167.66
其他流动负债	四(33)	122,254,515.30	108,785,594.80
流动负债合计		10,086,872,082.00	10,348,992,236.29
非流动负债			
长期借款	四(34)	3,090,297,251.63	3,437,242,800.00
租赁负债	四(35)	11,851,950,858.11	15,508,172,559.19
长期应付款	四(36)	1,054,704,251.80	812,113,239.01
预计负债		4,000,000.00	40,883.50
递延收益		4,522,792.06	5,695,087.31
递延所得税负债	四(21)	2,621,889,138.97	2,566,770,467.34
非流动负债合计		18,627,364,292.57	22,330,035,036.35
负债合计		28,714,236,374.57	32,679,027,272.64
股东权益			
股本	四(37)	6,251,840,127.00	6,287,288,273.00
资本公积	四(38)	8,757,290,356.26	8,867,581,488.46
减:库存股	四(39)	(289,853,244.69)	(340,730,121.08)
其他综合收益	四(41)	310,452,624.63	310,264,412.34
盈余公积	四(42)	390,482,589.35	390,482,589.35
一般风险准备		672,367.93	672,367.93
未分配利润	四(43)	4,794,808,662.70	4,414,119,836.59
归属于母公司股东权益合计		20,215,693,483.18	19,929,678,846.59
少数股东权益		745,357,276.44	1,072,581,453.43
股东权益合计		20,961,050,759.62	21,002,260,300.02
负债和股东权益总计		49,675,287,134.19	53,681,287,572.66

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

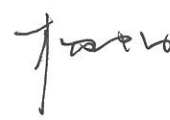
企业负责人:



主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



居然智家新零售集团股份有限公司

2024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	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产			
货币资金		80,022,558.87	73,084,099.43
应收账款		7,769,892.71	6,780,073.19
预付款项		26,043,498.40	28,483,724.02
其他应收款	十八(1)	3,844,283,458.56	3,487,721,062.47
其他流动资产		22,481,784.67	19,871,497.00
流动资产合计		3,980,601,193.21	3,615,940,456.11
非流动资产			
长期应收款		4,182,581.01	-
长期股权投资	十八(2)	26,701,078,491.87	39,368,170,631.00
固定资产		391,399.03	234,554.63
在建工程		198,113.20	198,113.20
无形资产		75,337,183.97	77,242,323.08
长期待摊费用		2,390,564.56	2,997,734.09
递延所得税资产		214,322,299.03	146,957,725.24
其他非流动资产		273,562,250.00	273,562,250.00
非流动资产合计		27,271,462,882.67	39,869,363,331.24
资产总计		31,252,064,075.88	43,485,303,787.35
流动负债			
短期借款		308,400,000.00	-
应付账款		3,965,743.85	3,965,743.85
预收款项		107.88	107.88
应付职工薪酬		16,102,666.70	30,689,388.08
应交税费		4,324,433.37	1,347,872.35
其他应付款	十八(3)	1,415,121,789.16	1,177,989,719.45
一年内到期的非流动负债		106,419,338.58	46,000,000.00
流动负债合计		1,854,334,079.54	1,259,992,831.61
非流动负债			
长期借款		206,100,381.18	92,000,000.00
长期应付款		107,441,517.37	-
非流动负债合计		313,541,898.55	92,000,000.00
负债合计		2,167,875,978.09	1,351,992,831.61
股东权益			
股本		6,251,840,127.00	6,287,288,273.00
资本公积		35,077,254,569.15	35,211,110,068.37
减：库存股		(289,853,244.69)	(340,730,121.08)
盈余公积		571,042,280.14	571,042,280.14
未分配利润		(12,526,095,633.81)	404,600,455.31
股东权益合计		29,084,188,097.79	42,133,310,955.74
负债和股东权益总计		31,252,064,075.88	43,485,303,787.35

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

张(行)

主管会计工作的负责人：

李坤

会计机构负责人：

张

居然智家新零售集团股份有限公司

2024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	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	四(44)	12,965,913,209.23	13,512,033,573.51
减: 营业成本	四(44)	(9,419,414,964.96)	(8,903,146,275.20)
税金及附加	四(45)	(160,419,870.79)	(151,694,738.34)
销售费用	四(46)	(1,237,685,888.66)	(1,590,330,681.62)
管理费用	四(47)	(495,524,555.64)	(579,454,727.31)
研发费用		(52,019,125.82)	(39,223,918.80)
财务费用	四(48)	(964,425,106.92)	(1,043,003,984.87)
其中: 利息费用	四(48)	(942,050,492.65)	(1,049,386,470.98)
利息收入	四(48)	21,736,844.47	54,921,177.19
加: 其他收益	四(50)	10,918,850.24	25,541,150.09
投资收益	四(51)	(53,651,548.18)	(15,568,696.60)
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		(24,378,118.82)	(47,772,205.02)
公允价值变动收益	四(52)	112,573,183.39	80,568,293.19
信用减值损失	四(53)	(149,412,431.55)	(111,689,481.68)
资产减值损失	四(54)	(131,516,004.45)	4,027,383.90
资产处置收益	四(55)	844,738,398.77	831,138,375.96
二、营业利润		1,270,074,144.66	2,019,196,272.23
加: 营业外收入	四(56)	14,677,839.43	13,158,149.20
减: 营业外支出	四(57)	(65,217,705.93)	(114,620,629.79)
三、利润总额		1,219,534,278.16	1,917,733,791.64
减: 所得税费用	四(58)	(384,348,857.76)	(577,861,168.43)
四、净利润		835,185,420.40	1,339,872,623.21
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		-	(337,756.60)
按经营性持续分类			
持续经营净利润		835,185,420.40	1,339,872,623.21
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
少数股东损益		65,812,975.42	39,627,452.42
归属于母公司股东的净利润		769,372,444.98	1,300,245,170.79
五、其他综合收益		268,874.70	102,379,625.60
将重分类进损益的其他综合收益			
投资性房地产转换日公允价值高于账面价值的金额		-	102,618,272.68
外币财务报表折算差额		268,874.70	(238,647.08)
六、综合收益总额		835,454,295.10	1,442,252,248.81
归属于母公司股东的综合收益总额		769,560,657.27	1,352,341,842.78
归属于少数股东的综合收益总额		65,893,637.83	89,910,406.03
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(59)	0.12	0.21
稀释每股收益(人民币元)	四(59)	0.12	0.21

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

张代华

主管会计工作的负责人:

张代华

会计机构负责人:

张代华

居然智家新零售集团股份有限公司

2024 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	2024 年度	2023 年度
一、营业收入		59,009,538.07	83,414,098.05
减：营业成本		(6,690,075.38)	-
税金及附加		(231,852.18)	(823,233.74)
销售费用		(95,428,686.69)	(139,981,439.93)
管理费用		(179,655,321.39)	(152,380,293.93)
财务费用		(44,324,420.67)	(67,286,592.94)
其中：利息费用		(48,667,683.23)	(52,727,996.47)
利息收入		29,114,822.47	7,332,407.45
信用减值损失		(2,126,858.23)	(204,655.60)
资产减值损失		(12,689,918,748.87)	-
加：其他收益		184,875.47	108,571.08
投资收益	十八(4)	350,000,000.00	559,103,594.75
二、营业利润		(12,609,181,549.87)	281,950,047.74
加：营业外收入		4,519.08	16,395.61
减：营业外支出		(200,013.26)	(4,257.68)
三、利润总额		(12,609,377,044.05)	281,962,185.67
减：所得税费用		67,364,573.80	62,305,575.44
四、净利润		(12,542,012,470.25)	344,267,761.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：

孙 (18/11)

主管会计工作的负责人：

李 (18/11)

会计机构负责人：

杨 (18/11)

居然智家新零售集团股份有限公司

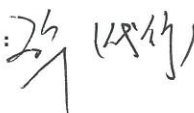
2024 年度合并现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,549,894,106.92	13,432,136,195.81
应收保理融资款净减少额		129,509,657.82	43,515,014.03
发放贷款净减少额		-	88,586,618.29
收取利息、手续费及佣金的现金		32,936,508.69	64,448,179.56
收到其他与经营活动有关的现金	四(60)(a)	46,161,238.89	199,740,637.20
经营活动现金流入小计		12,758,501,512.32	13,828,426,644.89
购买商品、接受劳务支付的现金		(6,359,313,911.72)	(5,767,282,337.56)
客户贷款及垫款净增加额		(2,104,618.32)	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,422,951,610.54)	(1,352,368,622.39)
支付的各项税费		(843,686,274.10)	(1,277,400,624.76)
支付其他与经营活动有关的现金	四(60)(b)	(1,495,732,608.02)	(1,595,703,283.81)
经营活动现金流出小计		(10,123,789,022.70)	(9,992,754,868.52)
经营活动产生的现金流量净额	四(61)(a)	2,634,712,489.62	3,835,671,776.37
二、投资活动使用的现金流量：			
收回投资收到的现金		181,065,265.37	192,051,457.42
取得投资收益所收到的现金		1,511,424.00	2,519,040.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		179,000,458.37	3,507,929.19
收到其他与投资活动有关的现金	四(60)(c)	-	2,641,102.31
投资活动现金流入小计		361,577,147.74	200,719,528.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(778,008,336.64)	(1,449,958,214.65)
投资支付的现金		(129,770,744.40)	(13,613,006.62)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	四(61)(b)	-	(1,702,061,772.17)
支付其他与投资活动有关的现金	四(60)(d)	-	(3,128,015.56)
投资活动现金流出小计		(907,779,081.04)	(3,168,761,009.00)
投资活动使用的现金流量净额		(546,201,933.30)	(2,968,041,480.08)
三、筹资活动使用的现金流量：			
吸收投资收到的现金		26,697,001.78	13,787,901.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		26,697,001.78	13,787,901.00
取得借款收到的现金		2,443,177,534.31	3,854,188,678.30
收到其他与筹资活动有关的现金	四(60)(e)	198,116,597.43	-
筹资活动现金流入小计		2,667,991,133.52	3,867,976,579.30
偿还债务支付的现金		(2,644,748,443.42)	(2,008,479,326.36)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(695,074,518.12)	(1,452,478,713.37)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(60,499,100.33)	(37,632,422.65)
同一控制下企业合并支付对价		-	(134,300.00)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(60)(f)	(2,340,318,807.94)	(2,741,829,273.53)
筹资活动现金流出小计		(5,680,141,769.48)	(6,202,921,613.26)
筹资活动使用的现金流量净额		(3,012,150,635.96)	(2,334,945,033.96)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(2,132,891.27)	(5,617,236.36)
五、现金及现金等价物净减少额	四(61)(a)	(925,772,970.91)	(1,472,931,974.03)
加：年初现金及现金等价物余额	四(61)(a)	3,106,935,515.95	4,579,867,489.98
六、年末现金及现金等价物余额	四(61)(a)	2,181,162,545.04	3,106,935,515.95

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：



居然智家新零售集团股份有限公司

2024 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	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生/(使用)的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		56,009,538.07	76,414,205.94
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		270,887,710.81	157,289,218.15
经营活动现金流入小计		326,897,248.88	233,703,424.09
购买商品、接受劳务支付的现金		(6,690,075.38)	(31,384,979.27)
支付给职工以及为职工支付的现金		(61,316,839.79)	(57,470,634.33)
支付的各项税费		(2,717,391.00)	(8,819,347.21)
支付其他与经营活动有关的现金		(254,223,727.08)	(582,975,975.25)
经营活动现金流出小计		(324,948,033.25)	(680,650,936.06)
经营活动产生/(使用)的现金流量净额		1,949,215.63	(446,947,511.97)
二、投资活动使用的现金流量：			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(4,089,662.11)	(44,493,333.24)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	(4,500,000.00)
投资活动现金流出小计		(4,089,662.11)	(48,993,333.24)
投资活动使用的现金流量净额		(4,089,662.11)	(48,993,333.24)
三、筹资活动使用的现金流量：			
取得借款收到的现金		502,750,381.18	-
收到其他与筹资活动有关的现金		140,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		642,750,381.18	-
偿还债务支付的现金		(46,000,000.00)	(58,891,947.88)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(437,351,302.10)	(1,253,818,125.40)
支付其他与筹资活动有关的现金		(150,320,173.16)	(1.00)
筹资活动现金流出小计		(633,671,475.26)	(1,312,710,074.28)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		9,078,905.92	(1,312,710,074.28)
四、现金及现金等价物净增加/(减少)额		6,938,459.44	(1,808,650,919.49)
加：年初现金及现金等价物余额		73,084,099.43	1,881,735,018.92
五、年末现金及现金等价物余额		80,022,558.87	73,084,099.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：23 (2841)

主管会计工作的负责人：

朱晓

会计机构负责人：

杨



居然新零售集团股份有限公司

2023 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	2023 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			股东权益合计
2023 年 1 月 1 日年初余额	6,529,036,899.00	8,566,031,588.48	(340,730,121.08)	258,167,740.35	634,341.55	356,055,813.24	4,402,157,593.69	1,008,261,289.05	20,779,615,144.28	
2023 年增减变动额										
综合收益总额										
净利润										
其他综合收益	四(41)									
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	四(37)	(241,748,626.00)								
同一控制下企业合并	四(38)	(134,300.00)								
股份支付计入股东权益的金额	四(38)	59,935,574.98								
其他										
利润分配										
提取盈余公积										
对股东的分配	四(43)									
提取一般风险准备										
2023 年 12 月 31 日年末余额	6,287,288,273.00	8,867,581,488.46	(340,730,121.08)	310,264,412.34	672,367.93	390,482,589.35	4,414,119,836.59	1,072,581,453.43	21,002,260,300.02	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：王研(代行)

主管会计工作的负责人：

李忠卿

会计机构负责人：

杨



居然智家新零售集团股份有限公司
2024 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	2024 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			股东权益合计
2024 年 1 月 1 日年初余额	6,287,288,273.00	8,867,581,488.46	(340,730,121.08)	310,264,412.34	672,367.93	390,482,589.35	4,414,119,836.59	1,072,581,453.43		21,002,260,300.02
2024 年增减变动额										
综合收益总额										
净利润										
其他综合收益										
四(41)				188,212.29			769,372,444.98	65,812,975.42		835,185,420.40
股东投入和减少资本								80,662.41		268,874.70
股东投入的普通股		44,638,250.16								
四(38)		(21,073,883.14)						29,820,488.23		74,458,738.39
股东减少的普通股								(17,839,296.86)		(38,913,180.00)
股份支付计入股东权益的金额		22,826,609.74								22,826,609.74
四(38)		(50,753,226.90)	49,230,877.43							(1,522,349.47)
限制性股票解锁		(105,928,882.06)	141,377,028.06							
四(37)	(35,448,146.00)									
注销股本			(139,731,029.10)					(344,599,905.86)		(484,330,934.96)
四(39), 四(36)										
其他										
利润分配										
提取盈余公积										
对股东的分配							(388,683,618.87)	(60,499,100.33)		(449,182,719.20)
四(43)										
提取一般风险准备										
2024 年 12 月 31 日年末余额	6,251,840,127.00	8,757,290,356.26	(289,853,244.69)	310,452,624.63	672,367.93	390,482,589.35	4,794,808,662.70	745,357,276.44		20,961,050,759.62

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:



居然智家新零售集团股份有限公司

2023 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	2023 年度				
		股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润
2023 年 1 月 1 日年初余额		6,529,036,899.00	34,912,579,724.90	(340,730,121.08)	536,615,504.03	1,348,577,595.71
2023 年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	-	344,267,761.11
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		(241,748,626.00)	241,748,625.00	-	-	(1.00)
股份支付计入股东权益的金额		-	56,781,718.47	-	-	56,781,718.47
利润分配						
提取盈余公积		-	-	-	34,426,776.11	(34,426,776.11)
对股东的分配		-	-	-	-	(1,253,818,125.40)
2023 年 12 月 31 日年末余额		6,287,288,273.00	35,211,110,068.37	(340,730,121.08)	571,042,280.14	404,600,455.31
						42,133,310,955.74

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：[Signature]

主管会计工作的负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]

居然智家新零售集团股份有限公司

2024 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	2024 年度				
		股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润
2024 年 1 月 1 日年初余额		6,287,288,273.00	35,211,110,068.37	(340,730,121.08)	571,042,280.14	404,600,455.31
2024 年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	(12,542,012,470.25)	(12,542,012,470.25)
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		-	-	-	-	-
股份支付		-	22,826,609.74	-	-	22,826,609.74
限制性股票解锁		-	(50,753,226.90)	49,230,877.43		(1,522,349.47)
注销股本		(35,448,146.00)	(105,928,882.06)	141,377,028.06	-	-
回购库存股		-	-	(139,731,029.10)	-	(139,731,029.10)
利润分配						
提取盈余公积		-	-	-	-	-
对股东的分配		-	-	-	(388,683,618.87)	(388,683,618.87)
2024 年 12 月 31 日年末余额		6,251,840,127.00	35,077,254,569.15	(289,853,244.69)	571,042,280.14	29,084,188,097.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人: 王(代行)

主管会计工作的负责人:

王

会计机构负责人:

王

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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

居然智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”，曾用名“居然之家新零售集团股份有限公司”，以下称“居然智家”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。

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。

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购买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”)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 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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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。

于 2023 年 6 月 9 日，公司以人民币 1 元总价回购重大资产重组业绩承诺人应补偿股份 241,748,626 股并进行注销，公司总股本由 6,529,036,899 股变更为 6,287,288,273 股。控股股东仍为居然控股，本公司最终实控制人仍为汪林朋先生。

于 2024 年 12 月 10 日，公司中文名称由“居然之家新零售集团股份有限公司”变更为“居然智家新零售集团股份有限公司”。公司证券简称由“居然之家”变更为“居然智家”。

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

本财务报表由本公司董事会于 2025 年 4 月 29 日批准报出。

财务报表附注

2024 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(10))、存货的计价方法(附注二(11))、投资性房地产的计量模式(附注二(13))、固定资产折旧、无形资产摊销和使用权资产摊销(附注二(14)、(17)、(27))、收入的确认时点(附注二(24))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(29)。

(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 2024 年 12 月 31 日止，本集团的流动负债超过流动资产 4,206,704,885.76 元，包括短期借款 1,882,615,616.13 元及一年内到期的长期借款 699,422,732.57 元。本集团还持有长期借款 3,090,297,251.63 元，同时本集团资产负债表日后事项(包括附注十一中所述事项)对本集团持续经营能力可能存在不利影响。

本公司的管理层评估了本集团自 2024 年 12 月 31 日后的十二个月的现金流量预测，包括：(1) 未来经营活动的预计现金流入；(2) 可使用的外部授信额度及可用于抵押的资产情况等。

就上述事项存在的不利影响，本公司的管理层考虑到本公司其他董事、监事和高级管理人员均正常履职，公司控制权未发生变化，公司经营情况正常，预计未来有稳定的经营现金流入。本集团对现有银行借款和授信协议的条款进行检查，并与相关银行进行沟通，以确定是否存在违约及其可能的影响。本集团历史上信用记录良好，不存在借款逾期，与主要银行签订的授信合同或借款合同具有抵押物，预计未来可以获得足够的外部融资。根据评估结果，本公司管理层认为本集团将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保本集团于 2024 年 12 月 31 日后的十二个月内能够清偿到期债务。本公司的董事会审阅并批准了管理层的评估，认为本集团持续经营能力不存在重大疑虑。因此，本公司管理层以持续经营为基础编制本公司 2024 年度的财务报表。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2024 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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 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) 重要性标准确定方法和选择依据

本集团结合自身所处的行业情况和生产经营特点，基于事项的性质和金额两方面综合判断相关财务信息的重要性。其中，根据该事项是否属于日常活动、是否显著影响财务状况、经营成果和现金流量等因素判断性质的重要性；根据该事项相关的金额占资产总额、负债总额、所有者权益总额、营业收入总额和净利润等关键财务指标的比重判断金额的重要性。

(5) 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。

(6) 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，依次冲减盈余公积和未分配利润。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。

财务报表附注

2024 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)

(7) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

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

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 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。

(9) 外币折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(b) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，计入其他综合收益。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(10) 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、金融负债或权益工具。

(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。

财务报表附注

2024 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) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

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

—债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

—以摊余成本计量

以摊余成本计量的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，其中，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的长期应收款，本集团将其列示为一年内到期的非流动资产。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。

—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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 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、合同资产、应收保理款和发放贷款等，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 and 努力即可获得有关过去事项、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。

除上述应收票据、应收账款和合同资产外，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。

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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。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
应收权益金类款项	加盟商
应收商品销售及其他款项	客户
押金和保证金组合	押金和保证金
其他组合	其他

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

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

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 金融工具(续)

(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，包括应付票据、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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(11) 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。在同一地区生产和销售且具有相同或类似最终用途的存货，本集团合并计提存货跌价准备。

(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。

(12) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 长期股权投资(续)

(a) 投资成本确定(续)

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，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，按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，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。在编制合并财务报表时，对于本集团向被投资单位投出或出售资产的顺流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关未实现的收入和成本或资产处置损益等中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整投资收益；对于被投资单位向本集团投出或出售资产的逆流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关资产账面价值中包含的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整长期股权投资的账面价值。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。

财务报表附注

2024 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) 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(19))。

(13) 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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(14) 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%	1.90%-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(19))。

(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)

(15) 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(19))。

(16) 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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 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

本集团的研究开发支出主要包括本集团实施软件开发活动而发生的研发部门职工薪酬、研发使用的设备及软件等资产的折旧摊销、研发测试、研发技术服务费及授权许可费等支出。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 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(19))。

(18) 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。

财务报表附注

2024 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)

(19) 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。

(20) 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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 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。

(21) 现金股利

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 股份支付

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。本集团实施的股票期权计划及限制性股票计划均作为以权益结算的股份支付进行核算。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入当期损益，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动、是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，并以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入当期损益。

对于最终未能达到可行权条件的股份支付，本集团不确认成本或费用，除非该可行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

本集团修改股份支付计划条款时，如果修改增加了所授予权益工具的公允价值，本集团根据修改前后的权益工具在修改日公允价值之间的差额相应确认取得服务的增加。如果本集团按照有利于职工的方式修改可行权条件，本集团按照修改后的可行权条件核算；如果本集团以不利于职工的方式修改可行权条件，核算时不予以考虑，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。如果本集团取消了所授予的权益工具，则于取消日作为加速行权处理，将原本应在剩余等待期内确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。

如果本集团需要按事先约定的回购价格回购未解锁而失效或作废的限制性股票，本集团按照限制性股票的数量以及相应的回购价格确认负债及库存股。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 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。

(24) 收入确认

(a) 自有/租赁商场的管理

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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(25) 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。

财务报表附注

2024 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) 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)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并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。

财务报表附注

2024 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) 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。

一本集团作为承租人

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

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

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

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

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

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 租赁(续)

—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及租入的房屋建筑物、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。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，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。

(28) 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。

财务报表附注

2024 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)

(29) 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。

(b) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率或基于账龄矩阵确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。2024 年度，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 60%、20%和 20%(2023 年度：60%、20%和 20%)。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、相关客户行业整体情况的变化、国内生产总值和消费者物价指数等。2024 年度，本集团已考虑了不同的宏观经济情景下的不确定性，相应更新了相关假设和参数，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	4.75	4.31	5.19
消费者物价指数累计同比增长率	0.55	0.41	0.69
生产价格指数累计同比增长率	(0.95)	(1.10)	(0.80)
固定资产投资完成额全年累计同比增长率	4.30	3.60	4.99

财务报表附注

2024 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)

(29) 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业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

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

(e) 信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

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

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

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

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(30) 重要会计政策变更

财政部分别于 2023 年和 2024 年发布了《企业会计准则解释第 17 号》(以下简称“解释 17 号”)和《企业会计准则解释第 18 号》(以下简称“解释 18 号”), 本集团已采用解释 17 号和解释 18 号编制 2024 年度财务报表, 除下述影响外, 上述解释对本集团及本公司的财务报表没有重大影响:

(a) 供应商融资安排的披露

本集团执行了解释 17 号中关于供应商融资安排的披露规定, 该规定不影响本集团 2023 年 12 月 31 日的财务报表, 相关披露详见附注十六。

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(b)	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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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桦旭商业管理有限公司等，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、税务总局关于关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财税【2022】13 号)，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，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 25% 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》(财税【2023】6 号)，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 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。

本集团的子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。

2023 年，本公司的子公司北京洞窝数字科技有限公司取得北京市科学技术委员会、北京市财政局、国家税务总局北京市税务局颁发的《高新技术企业证书》(证书编号为 GR202311002438)，该证书的有效期为 3 年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条的有关规定，2024 年度北京洞窝数字科技有限公司适用的企业所得税税率为 15%(2023 年度：15%)。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
库存现金	2,881,475.83	3,091,456.32
银行存款	2,178,281,069.21	3,103,844,059.63
其他货币资金	480,200,717.92	461,298,841.85
	<u>2,661,363,262.96</u>	<u>3,568,234,357.80</u>

于 2024 年 12 月 31 日，本集团其他货币资金 480,200,717.92 元(2023 年 12 月 31 日：461,298,841.85 元)，主要是银行票据、银行借款的保证金及为商户银行贷款提供担保而存入银行的保证金。

(2) 交易性金融资产

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
基金	68,321,629.07	61,075,797.94
银行理财	-	14,100,848.16
	<u>68,321,629.07</u>	<u>75,176,646.10</u>

(3) 应收保理融资款

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收保理融资本金	157,930,494.36	474,183,132.33
利息调整	(2,085,896.38)	(40,154,082.18)
	<u>155,844,597.98</u>	<u>434,029,050.15</u>
减：减值准备	(46,068,173.77)	(43,381,412.02)
	<u>109,776,424.21</u>	<u>390,647,638.13</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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(续)

(a) 应收保理融资款按类别披露如下：

	金额	2024 年 12 月 31 日		净额
		占比	减值准备	
有追索权	<u>155,844,597.98</u>	<u>100%</u>	<u>(46,068,173.77)</u>	<u>109,776,424.21</u>

	金额	2023 年 12 月 31 日		净额
		占比	减值准备	
有追索权	<u>434,029,050.15</u>	<u>100%</u>	<u>(43,381,412.02)</u>	<u>390,647,638.13</u>

(b) 逾期保理融资款按逾期账龄列示如下：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
3 个月以内	3,500,000.00	8,986,046.69
3-6 个月	19,258,595.00	8,388,500.00
7-12 个月	10,646,120.00	53,542,237.86
1 至 2 年	48,781,797.12	20,683,444.32
2 年以上	<u>36,008,889.84</u>	<u>27,568,199.28</u>
合计	<u>118,195,401.96</u>	<u>119,168,428.15</u>

(c) 2024 年度，本集团计提的坏账准备金额为 2,686,761.75 元(2023 年度：21,321,172.24 元)。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收账款	1,623,041,497.95	1,512,339,829.41
减：坏账准备	(491,387,265.79)	(387,316,015.72)
	<u>1,131,654,232.16</u>	<u>1,125,023,813.69</u>

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年以内	962,371,099.66	1,027,289,512.45
一到二年	297,768,816.33	231,541,543.40
二到三年	133,405,362.40	107,518,529.84
三年以上	229,496,219.56	145,990,243.72
	<u>1,623,041,497.95</u>	<u>1,512,339,829.41</u>

(b) 于 2024 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：

	2024 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>220,832,143.01</u>	<u>(29,093,117.37)</u>	<u>13.61%</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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	2024 年 12 月 31 日					2023 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	362,680,065.87	22.35%	(343,180,065.87)	94.62%	19,500,000.00	337,007,065.36	22.28%	(294,896,701.27)	87.50%	42,110,364.09
按组合计提坏账准备	<u>1,260,361,432.08</u>	77.65%	<u>(148,207,199.92)</u>	11.76%	<u>1,112,154,232.16</u>	<u>1,175,332,764.05</u>	77.72%	<u>(92,419,314.45)</u>	7.86%	<u>1,082,913,449.60</u>
合计	<u>1,623,041,497.95</u>		<u>(491,387,265.79)</u>		<u>1,131,654,232.16</u>	<u>1,512,339,829.41</u>		<u>(387,316,015.72)</u>		<u>1,125,023,813.69</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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：

组合一：应收租赁及相关款项

	2024 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	219,604,042.15	1.79%	(3,921,823.23)
3-6 个月	11,777,186.19	17.90%	(2,108,247.60)
7-12 个月	16,621,529.06	31.33%	(5,207,752.68)
1-2 年	112,252,611.30	51.30%	(57,584,705.77)
2-3 年	28,569,560.82	100.00%	(28,569,560.82)
3 年以上	17,468,798.38	100.00%	(17,468,798.38)
	<u>406,293,727.90</u>		<u>(114,860,888.48)</u>
	2023 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	267,447,327.28	1.68%	(4,503,379.95)
3-6 个月	29,632,393.67	15.80%	(4,680,970.89)
7-12 个月	112,785,190.66	27.29%	(30,774,744.84)
1-2 年	42,438,250.22	41.27%	(17,514,197.74)
2-3 年	17,209,233.36	100.00%	(17,209,233.36)
3 年以上	4,354,187.02	100.00%	(4,354,187.02)
	<u>473,866,582.21</u>		<u>(79,036,713.80)</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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):

组合二：应收权益金款项

2024 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
293,315,820.54	2.55%		(7,465,765.35)
2023 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
250,342,854.10	2.43%		(6,087,226.58)

组合三：应收商品销售及其他组合

2024 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
560,751,883.64	4.62%		(25,880,546.09)
2023 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
451,123,327.74	1.62%		(7,295,374.07)

(ii) 单项计提坏账准备的应收账款分析如下:

2024 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
362,680,065.87	94.62%		(343,180,065.87)
2023 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
337,007,065.36	87.50%		(294,896,701.27)

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(d) 2024 年度，计提的坏账准备金额为 132,391,283.69 元(2023 年度：106,252,527.49 元)，不存在收回或转回金额重大的坏账准备(2023 年度：无)。

(e) 本年度实际核销的应收账款账面余额为 28,320,033.62 元(2023 年度：无)，坏账准备金额为 28,320,033.62 元(2023 年度：无)。

(5) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	422,957,173.12	88.49%	342,493,415.41	97.00%
一到二年	48,129,673.59	10.07%	3,732,493.90	1.06%
二到三年	2,999,242.08	0.63%	3,271,953.71	0.93%
三年以上	3,893,412.11	0.81%	3,588,602.00	1.01%
	<u>477,979,500.90</u>	<u>100.00%</u>	<u>353,086,465.02</u>	<u>100.00%</u>

于 2024 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 55,022,327.78 元(2023 年 12 月 31 日：10,593,049.61 元)，主要为预付的可变租金及物业费。

(b) 于 2024 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>217,338,683.25</u>	<u>45.47%</u>

(6) 其他应收款

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收押金和保证金	118,283,308.01	109,987,699.33
应收债权(i)	94,652,213.20	52,028,538.09
股权转让款	86,034,552.44	96,389,413.20
应收支付平台款项	54,590,086.34	34,701,439.19
代垫款	29,373,992.56	12,498,385.50
其他	<u>67,885,570.32</u>	<u>55,580,215.43</u>
	450,819,722.87	361,185,690.74
减：坏账准备	<u>(19,610,401.87)</u>	<u>(16,339,209.22)</u>
	<u>431,209,321.00</u>	<u>344,846,481.52</u>

(i) 应收债权主要为转加盟或经协商提前解除租约的门店应收甲方待退还的租金。预计于一年以后收回的部分分类在长期应收款。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年以内	300,363,814.43	294,223,297.66
一至二年	104,595,498.88	57,772,200.17
二至三年	37,502,850.72	6,452,012.11
三年以上	8,357,558.84	2,738,180.80
	<u>450,819,722.87</u>	<u>361,185,690.74</u>

(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
2023 年 12 月 31 日	350,285,649.17	(5,439,167.65)	10,900,041.57	(10,900,041.57)
本年变化	<u>88,203,702.75</u>	<u>(1,840,863.27)</u>	<u>1,430,329.38</u>	<u>(1,430,329.38)</u>
2024 年 12 月 31 日	<u>438,489,351.92</u>	<u>(7,280,030.92)</u>	<u>12,330,370.95</u>	<u>(12,330,370.95)</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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 2024 年 12 月 31 日及 2023 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 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第一阶段	2024 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
组合一：押金和保证金	118,283,308.01	1.61%	(1,910,266.39)
组合二：其他	320,206,043.91	1.68%	(5,369,764.53)
一年以内	232,551,000.97	1.60%	(3,711,365.27)
一年以上	87,655,042.94	1.89%	(1,658,399.26)
	<u>438,489,351.92</u>		<u>(7,280,030.92)</u>
第一阶段	2023 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
组合一：押金和保证金	109,987,699.33	1.56%	(1,710,739.96)
组合二：其他	240,297,949.84	1.55%	(3,728,427.69)
一年以内	184,238,618.33	1.49%	(2,752,323.62)
一年以上	56,059,331.51	1.74%	(976,104.07)
	<u>350,285,649.17</u>		<u>(5,439,167.65)</u>

(ii) 于 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第三阶段	2024 年 12 月 31 日		
	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>12,330,370.95</u>	100.00%	<u>(12,330,370.95)</u>
第三阶段	2023 年 12 月 31 日		
	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>10,900,041.57</u>	100.00%	<u>(10,900,041.57)</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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 3,271,192.65 元，转回的坏账准备为 0.00 元。

(d) 本年度不存在核销的其他应收款及坏账准备。

(e) 于 2024 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	2024 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	股权转让款	51,387,469.03	1-2 年	11.40%	434,546.81
B 公司	应收债权	38,241,165.89	1 年以内	8.48%	1,417,518.60
C 公司	股权转让款	19,614,020.36	1-2 年	4.35%	183,394.40
D 公司	应收押金和保证金	18,000,000.00	2-3 年	3.99%	242,163.36
E 公司	应收支付平台款项	16,106,940.89	1 年以内	3.57%	7,034.33
		<u>143,349,596.17</u>		<u>31.79%</u>	<u>2,284,657.50</u>

(f) 于 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，本集团均不存在逾期的应收股利。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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

(a) 存货分类如下：

	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	540,423,812.69	(401,210.10)	540,022,602.59
	540,423,812.69	(401,210.10)	540,022,602.59
	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	437,883,000.24	(510,763.05)	437,372,237.19
周转材料	349,049.41	-	349,049.41
	438,232,049.65	(510,763.05)	437,721,286.60

(b) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备分析如下：

	2023 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少			2024 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回	转销	其他	
库存商品	(510,763.05)	-	-	-	-	109,552.95	(401,210.10)

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流水贷	51,457,978.40	68,567,134.87
员工贷	12,201,663.06	12,349,527.27
经营贷	46,035,990.90	26,670,810.76
消费贷	43,762.38	43,762.38
	<u>109,739,394.74</u>	<u>107,631,235.28</u>
减：贷款损失准备		
其中：组合评估	(15,770,151.16)	(19,499,142.32)
单项评估	(28,493,425.01)	(14,218,360.32)
	<u>(44,263,576.17)</u>	<u>(33,717,502.64)</u>
发放贷款净额	<u>65,475,818.57</u>	<u>73,913,732.64</u>

(b) 按担保方式分布情况

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
保证贷款	58,692,793.87	71,865,141.92
抵押贷款	37,313,600.23	26,525,619.38
信用贷款	13,733,000.64	9,240,473.98
发放贷款总额	<u>109,739,394.74</u>	<u>107,631,235.28</u>
贷款损失准备	<u>(44,263,576.17)</u>	<u>(33,717,502.64)</u>
账面价值	<u>65,475,818.57</u>	<u>73,913,732.64</u>

(c) 逾期贷款按产品类型逾期账龄列示如下

2024 年 12 月 31 日				
	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上
流水贷	-	-	6,254,895.85	45,203,082.55
经营贷	-	-	-	26,035,990.90
员工贷	-	-	12,183,014.00	18,649.06
消费贷	-	-	-	43,762.38
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,437,909.85</u>	<u>71,301,484.89</u>
				<u>89,739,394.74</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

2023 年 12 月 31 日					
	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	合计
流水贷	-	700,000.00	10,350,686.25	42,324,533.62	53,375,219.87
经营贷	-	-	1,000,000.00	25,060,990.90	26,060,990.90
员工贷	-	-	99,899.48	66,613.79	166,513.27
消费贷	-	-	-	43,762.38	43,762.38
	-	700,000.00	11,450,585.73	67,495,900.69	79,646,486.42

(d) 逾期贷款按担保方式逾期账龄列示如下

2024 年 12 月 31 日					
	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	合计
保证贷款	-	-	-	58,692,793.87	58,692,793.87
抵押贷款	-	-	6,254,895.85	11,058,704.38	17,313,600.23
信用贷款	-	-	12,183,014.00	1,549,986.64	13,733,000.64
	-	-	18,437,909.85	71,301,484.89	89,739,394.74

2023 年 12 月 31 日					
	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	合计
保证贷款	-	700,000.00	6,037,493.26	60,015,302.14	66,752,795.40
抵押贷款	-	-	5,413,092.47	5,920,611.91	11,333,704.38
信用贷款	-	-	-	1,559,986.64	1,559,986.64
	-	700,000.00	11,450,585.73	67,495,900.69	79,646,486.42

(e) 本年度本集团计提的坏账准备金额为 10,546,073.53 元，不存在核销的坏账准备。

(9) 其他流动资产

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	159,346,667.08	89,830,979.92
待认证进项税额	159,759,006.26	239,646,119.37
	319,105,673.34	329,477,099.29

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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

	2024 年 12 月 31 日余额			2023 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)	539,606,054.80	(134,914,575.41)	404,691,479.39	484,316,658.19	(135,332,862.35)	348,983,795.84
应收土地回收款(ii)	267,840,000.00	(1,378,290.10)	266,461,709.90	350,000,000.00	(1,270,215.98)	348,729,784.02
应收售后回租融资款保 证金	4,200,000.00	(17,418.98)	4,182,581.02	-	-	-
应收保理融资款(iii)	148,674,794.35	(813,454.91)	147,861,339.44	-	-	-
	<u>960,320,849.15</u>	<u>(137,123,739.40)</u>	<u>823,197,109.75</u>	<u>834,316,658.19</u>	<u>(136,603,078.33)</u>	<u>697,713,579.86</u>
减：列示于一年内到期 的非流动资产的长 期应收款	<u>(16,702,700.42)</u>	<u>-</u>	<u>(16,702,700.42)</u>	<u>(16,722,066.58)</u>	<u>-</u>	<u>(16,722,066.58)</u>
	<u>943,618,148.73</u>	<u>(137,123,739.40)</u>	<u>806,494,409.33</u>	<u>817,594,591.61</u>	<u>(136,603,078.33)</u>	<u>680,991,513.28</u>

- (i) 于 2024 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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(ii) 根据无锡市自然资源和规划局出具的《闲置土地认定书》，无锡家居艺术小镇新建项目用地因政府原因闲置，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 XDG15 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。截至 2024 年 12 月 31 日，已收回 17,300 万元，剩余 17,700 万元确认为长期应收款。

2024 年 4 月 7 日，长春居然之家智慧物联科技有限公司(“长春智慧物联”)向长春政府提交解约退地申请，经长春市规划和自然资源局和长春经济技术开发区管理委员会研究同意，长春智慧物联将土地使用权交还给长春市规划和自然资源局，长春市规划和自然资源局预计在 2026 年-2030 年期间无息返还土地出让款 9,084 万元(扣除定金)，确认为长期应收款。

(iii) 本集团下属子公司天津居然之家商业保理有限公司开展保理融资业务，将 1 年以上的应收保理融资款确认为长期应收款。

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段(i)	
	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(i)
2024 年 1 月 1 日	424,876,191.61	(3,884,678.33)	392,718,400.00	(132,718,400.00)
本年新增	299,023,557.12	(880,044.66)	-	-
本年收回/转回	(173,000,000.00)	359,383.59	-	-
2024 年 12 月 31 日	550,899,748.73	(4,405,339.40)	392,718,400.00	(132,718,400.00)

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合营企业(a)	616,670,533.88	596,233,783.95
联营企业(b)	154,980,228.31	215,589,665.15
减：长期股权投资减值准备	-	-
	<u>771,650,762.19</u>	<u>811,823,449.10</u>

(a) 合营企业

	2023 年 12 月 31 日	本年增减变动					2024 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		本年新增	收回投资	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		
居然设计家 (北京)科技有 限公司	596,233,783.95	40,000,000.00	-	(20,141,923.94)	-	-	616,091,860.01	-
北京汉居文化 传媒有限公司	-	2,000,000.00	-	(1,421,326.13)	-	-	578,673.87	-
	<u>596,233,783.95</u>	<u>42,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>(21,563,250.07)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>616,670,533.88</u>	<u>-</u>

本集团在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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

	2023 年 12 月 31 日	本年增减变动						2024 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		本年新增	收回投资(附注四 (51))	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	其他	
北京居然之家联合投资 管理中心(有限合伙)	36,325,243.39	-	(29,836,120.39)	(1,720,523.27)	-	-	-	-	4,768,599.73
天津居然智居股权投资 基金合伙企业(有限合 伙)	60,795,533.96	-	(27,958,447.70)	(1,099,286.20)	-	-	-	-	31,737,800.06
美材(武汉)科技有限公司	113,074,417.21	-	-	4,940.72	-	-	-	-	113,079,357.93
其他	5,394,470.59	-	-	-	-	-	-	-	5,394,470.59
	215,589,665.15	-	(57,794,568.09)	(2,814,868.75)	-	-	-	-	154,980,228.31

本集团在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

(12) 其他权益工具投资

	2023 年 12 月 31 日	新增投资	减少投资	本年计入其他 综合收益的利 得/(损失)	其他	2024 年 12 月 31 日	本年确认的 股利收入	累计计入其他 综合收益的利 得/(损失)
非交易性权益工具投资								
非上市公司股权	-	47,761,736.67	-	-	-	47,761,736.67	-	-

本集团作为杭州后浪星河科技合伙企业(有限合伙)的有限合伙人，没有以任何其他方式参与或影响其财务和经营决策，不具有重大影响，且持有意图上属于非交易性，因此将其指定为其他权益工具投资核算。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 其他非流动金融资产

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
未上市公司股权	73,176,024.94	75,999,524.94
上市公司股权	-	103,063,791.38
合计	<u>73,176,024.94</u>	<u>179,063,316.32</u>

于 2024 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 0.44% 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。2023 年 12 月 31 日，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 1.00% 股权，已于本年全部处置，产生投资损失 42,762,325.85 元。

(14) 投资性房地产

	合计
2023 年 12 月 31 日	22,946,994,009.19
本年购建	205,502,464.16
在建工程转入	5,426,235.65
公允价值变动	109,117,597.59
本年处置	(7,221,436.88)
2024 年 12 月 31 日	<u>23,259,818,869.71</u>

- (a) 2024 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收益 109,117,597.59 元(2023 年度：收益 134,351,396.83 元)(附注四(52))。

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 9,206,353,151.06 元(2023 年 12 月 31 日：10,167,637,771.89 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(34)。

如下物业的产权证尚在办理中：

		2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
海口店二期物业	账面价值	620,427,972.21	615,174,427.29
	原价	<u>222,663,032.26</u>	<u>216,946,906.03</u>
天津智慧物联物流仓库	账面价值	788,446,300.00	790,879,427.10
	原价	<u>791,797,837.35</u>	<u>791,797,837.35</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 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					
2023 年 12 月 31 日	2,846,688,674.10	261,044,789.07	19,947,774.48	50,688,920.64	3,178,370,158.29
本年增加					
购置	-	18,729,659.45	1,761,061.95	7,186,807.03	27,677,528.43
在建工程转入	50,640,547.55	32,800,258.35	-	-	83,440,805.90
其他增加	3,183,099.42	553,511.13	2,403,997.16	2,552,142.35	8,692,750.06
本年减少					
处置及报废	(31,988,312.08)	(27,260,153.49)	(4,369,027.80)	(12,006,300.18)	(75,623,793.55)
2024 年 12 月 31 日	2,868,524,008.99	285,868,064.51	19,743,805.79	48,421,569.84	3,222,557,449.13
累计折旧					
2023 年 12 月 31 日	(793,816,756.91)	(94,186,196.46)	(13,536,664.96)	(24,792,497.89)	(926,332,116.22)
本年增加					
计提	(146,721,751.58)	(32,462,542.49)	(2,120,354.94)	(6,416,107.59)	(187,720,756.60)
本年减少					
处置及报废	21,159,728.27	21,169,093.19	1,382,251.22	6,192,037.28	49,903,109.96
2024 年 12 月 31 日	(919,378,780.22)	(105,479,645.76)	(14,274,768.68)	(25,016,568.20)	(1,064,149,762.86)
减值准备					
2023 年 12 月 31 日	(19,371,665.29)	(276,658.69)	-	(15,350.43)	(19,663,674.41)
本年减少	19,371,665.29	-	-	-	19,371,665.29
2024 年 12 月 31 日	-	(276,658.69)	-	(15,350.43)	(292,009.12)
账面价值					
2024 年 12 月 31 日	1,949,145,228.77	180,111,760.06	5,469,037.11	23,389,651.21	2,158,115,677.15
2023 年 12 月 31 日	2,033,500,251.90	166,581,933.92	6,411,109.52	25,881,072.32	2,232,374,367.66

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 固定资产(续)

2024 年度，固定资产计提的折旧金额为 187,720,756.60 元(2023 年度：198,826,390.99 元)，其中计入营业成本和管理费用的折旧费用分别为 92,699,989.45 元、95,020,767.15 元(2023 年度：88,195,703.61 元、110,630,687.38 元)。

2024 年度，由在建工程转入固定资产的金额为 83,440,805.90 元(2023 年度：58,171,031.25 元)。

于 2024 年 12 月 31 日，无房屋及建筑物(2023 年 12 月 31 日：无)被作为借款的抵押物。

(a) 于 2024 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>1,169,832,340.15</u>	<u>房屋产权证正在办理中</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 在建工程

	2024 年 12 月 31 日			2023 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
乌鲁木齐代建物业项目	281,393,256.36	-	281,393,256.36	230,464,850.34	-	230,464,850.34
门店装修工程	78,793,968.78	-	78,793,968.78	236,204,914.12	-	236,204,914.12
家居艺术小镇新建项目	20,174,364.43	(20,174,364.43)	-	20,174,364.43	(20,174,364.43)	-
其他	3,721,735.32	-	3,721,735.32	29,152,099.63	-	29,152,099.63
	<u>384,083,324.89</u>	<u>(20,174,364.43)</u>	<u>363,908,960.46</u>	<u>515,996,228.52</u>	<u>(20,174,364.43)</u>	<u>495,821,864.09</u>

在建工程项目变动

工程名称	预算数	2023 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	本年减少	2024 年 12 月 31 日	工程投入 占预算的 比例	工程 进度	借款	资金来 源
		12 月 31 日	本年增加金额								费用 资本 化 金额	
乌鲁木齐代建物业项目	589,999,993.60	230,464,850.34	50,928,406.02	-	-	-	-	281,393,256.36	48.85%	-	-	-
门店装修工程	-	236,204,914.12	248,489,349.39	(13,267,841.39)	(5,426,235.65)	(381,127,693.30)	(6,078,524.39)	78,793,968.78	-	-	-	-
其他	-	29,152,099.63	66,918,234.36	(70,172,964.51)	-	(330,545.30)	(21,845,088.86)	3,721,735.32	-	-	-	-
	<u>589,999,993.60</u>	<u>495,821,864.09</u>	<u>366,335,989.77</u>	<u>(83,440,805.90)</u>	<u>(5,426,235.65)</u>	<u>(381,458,238.60)</u>	<u>(27,923,613.25)</u>	<u>363,908,960.46</u>	-	-	-	-

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 使用权资产

房屋及建筑物

原价

2023 年 12 月 31 日	31,303,722,999.82
本年增加	
新增	769,512,472.59
租赁变更	275,260,882.19
本年减少	
租赁变更	(1,023,068,598.49)
处置	(4,477,580,670.29)
外币折算差异	5,287,404.92
2024 年 12 月 31 日	26,853,134,490.74

累计折旧

2023 年 12 月 31 日	(18,196,289,425.69)
本年增加	
计提	(1,580,914,854.03)
本年减少	
租赁变更	11,513,142.79
处置	2,907,828,318.45
外币折算差异	(734,287.77)
2024 年 12 月 31 日	(16,858,597,106.25)

减值准备

2023 年 12 月 31 日	-
2024 年 12 月 31 日	-

账面价值

2024 年 12 月 31 日	9,994,537,384.49
2023 年 12 月 31 日	13,107,433,574.13

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 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					
2023 年 12 月 31 日	219,437,086.33	513,458,779.54	226,023,159.72	10,345,537.95	969,264,563.54
本年增加					
购置	-	10,573,508.41	-	6,690,566.04	17,264,074.45
内部研发	-	35,119,408.59	-	-	35,119,408.59
本年减少					
处置	(119,284,275.00)	(340,996.67)	-	(6,226,415.10)	(125,851,686.77)
2024 年 12 月 31 日	100,152,811.33	558,810,699.87	226,023,159.72	10,809,688.89	895,796,359.81
累计摊销					
2023 年 12 月 31 日	(51,561,439.15)	(140,768,914.33)	(75,842,015.42)	(2,271,316.08)	(270,443,684.98)
本年增加					
计提	(7,414,968.60)	(48,049,964.56)	(18,138,916.49)	(1,125,516.14)	(74,729,365.79)
本年减少					
处置	16,103,377.03	21,014.15	-	-	16,124,391.18
2024 年 12 月 31 日	(42,873,030.72)	(188,797,864.74)	(93,980,931.91)	(3,396,832.22)	(329,048,659.59)
减值准备					
2023 年 12 月 31 日	-	(58,506.84)	-	-	(58,506.84)
2024 年 12 月 31 日	-	(58,506.84)	-	-	(58,506.84)
账面价值					
2024 年 12 月 31 日	57,279,780.61	369,954,328.29	132,042,227.81	7,412,856.67	566,689,193.38
2023 年 12 月 31 日	167,875,647.18	372,631,358.37	150,181,144.30	8,074,221.87	698,762,371.72

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 无形资产(续)

2024 年度，无形资产的摊销金额为 74,729,365.79 元(2023 年度：66,761,110.37 元)，其中计入管理费用、营业成本和在建工程的摊销费用分别为 49,991,314.87 元、22,551,172.60 元和 2,186,878.32 元(2023 年度：42,772,204.87 元、21,603,220.01 元和 2,385,685.49 元)。

于 2024 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。

(19) 商誉

	2023 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2024 年 12 月 31 日
商誉				
北京睿鸿商业管理有限公司	131,913,104.12	-	-	131,913,104.12
家之尊居然之家文化产业有限公司	17,866,670.28	-	-	17,866,670.28
中居和家(北京)投资基金管理有限公司	20,529,963.07	-	-	20,529,963.07
承德居然之家商业管理有限公司	4,363,290.03	-	-	4,363,290.03
其他	153,868,468.61	-	-	153,868,468.61
	328,541,496.11	-	-	328,541,496.11
减：减值准备				
北京睿鸿商业管理有限公司	-	(131,913,104.12)	-	(131,913,104.12)
家之尊居然之家文化产业有限公司	-	-	-	-
中居和家(北京)投资基金管理有限公司	-	-	-	-
承德居然之家商业管理有限公司	-	-	-	-
其他	(152,615,399.90)	-	-	(152,615,399.90)
	(152,615,399.90)	(131,913,104.12)	-	(284,528,504.02)
	175,926,096.21	(131,913,104.12)	-	44,012,992.09

2024 年度，本集团在进行减值测试时，经比较相关资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，由于可收回金额低于账面价值，本集团对收购北京睿鸿商业管理有限公司产生商誉计提减值准备 131,913,104.12 元。

按照企业会计准则的有关规定，为了减值测试的目的，企业合并中取得的商誉应当于取得日分摊到购买方的预计能从企业合并的协同效应中受益的每一资产组或资产组组合。因确定购买对价的预计未来现金流量所对应的资产组——北京未来广场于 2024 年 1 月停止营业，因此对原资产组分摊的商誉进行减值。改造后的“智能家居体验中心”于 2024 年 9 月重新开业，其公允价值变动详见附注四(14)。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 长期待摊费用

	2023 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	本年减值	其他减少	2024 年 12 月 31 日
经营租入固定资产改良	1,365,759,784.84	586,477,096.62	(340,796,361.56)	-	(72,789,657.54)	1,538,650,862.36

(21) 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

	2024 年 12 月 31 日		2023 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	13,147,498,407.19	3,286,874,601.80	17,077,181,926.57	4,269,295,481.64
可抵扣亏损	4,256,948,427.12	1,064,237,106.78	2,869,820,913.70	717,455,228.43
资产减值准备	679,575,330.62	169,893,832.65	558,876,491.21	139,719,122.80
预提费用	47,293,411.56	11,823,352.89	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	49,434,019.28	12,358,504.82	64,046,184.40	16,011,546.10
股份支付	56,781,718.47	14,195,429.62	59,935,574.98	14,983,893.74
其他公允价值变动	1,892,774.24	473,193.56	918,411.48	229,602.87
	18,239,424,088.48	4,559,856,022.12	20,672,931,899.78	5,168,232,974.94
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		462,632,737.52		571,611,341.22
预计于 1 年后转回的金额		4,097,223,284.60		4,596,621,633.72
		4,559,856,022.12		5,168,232,974.94

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 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

	2024 年 12 月 31 日		2023 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	8,768,390,702.09	2,192,097,675.52	11,433,138,562.20	2,858,284,640.55
投资性房地产的公允价值变动	4,818,100,532.15	1,204,525,133.04	4,708,008,571.80	1,177,002,142.95
非同一控制下企业合并	4,370,796,576.63	1,092,699,144.16	4,453,553,760.56	1,113,388,440.14
投资性房地产折旧差异	3,347,024,863.06	836,756,215.76	2,853,873,569.36	713,468,392.34
直线法摊销	95,905,159.03	23,976,289.76	39,764,830.15	9,941,207.54
其他	2,167,755.76	541,938.94	2,167,755.76	541,938.94
	<u>21,402,385,588.72</u>	<u>5,350,596,397.18</u>	<u>23,490,507,049.83</u>	<u>5,872,626,762.46</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		415,869,569.12		426,694,528.80
预计于 1 年后转回的金额		4,934,726,828.06		5,445,932,233.66
		<u>5,350,596,397.18</u>		<u>5,872,626,762.46</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣亏损分析如下：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	376,209,379.19	405,814,224.08
可抵扣亏损	<u>963,122,120.20</u>	<u>933,945,707.05</u>
	<u>1,339,331,499.39</u>	<u>1,339,759,931.13</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 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：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
2024	-	68,233,046.63
2025	55,012,403.10	55,012,403.10
2026	191,646,068.19	191,646,068.19
2027	339,575,729.75	339,575,729.75
2028	279,478,459.38	279,478,459.38
2029	97,409,459.78	-
	<u>963,122,120.20</u>	<u>933,945,707.05</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：

	2024 年 12 月 31 日		2023 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	2,728,707,258.21	1,831,148,763.91	3,305,856,295.12	1,862,376,679.82
递延所得税负债	2,728,707,258.21	2,621,889,138.97	3,305,856,295.12	2,566,770,467.34

(22) 其他非流动资产

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预付租金(i)	868,599,361.10	923,422,789.09
预付土地使用权款(ii)	725,000,000.00	725,000,000.00
预付物业收购款(iii)	301,062,250.00	298,062,250.00
待抵扣进项税	399,409,618.48	359,671,688.82
其他	<u>500,000.00</u>	<u>500,000.00</u>
减：减值准备	<u>(4,500,000.00)</u>	<u>(4,500,000.00)</u>
	<u>2,290,071,229.58</u>	<u>2,302,156,727.91</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 其他非流动资产(续)

- (i) 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。郑州欧凯龙根据其与河南欧凯龙家具家居集团有限公司签署的《合作经营协议》，取得了具备开业条件的物业资产的经营租赁权，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 2024 年 12 月 31 日，该预付租金余额为 868,599,361.10 元(2023 年 12 月 31 日：923,422,789.09 元)。
- (ii) 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进行物业的代建，向其支付相关土地购买款。
- (iii) 主要为本集团与湖北省实验幼儿师范学校 2013 年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 2024 年 12 月 31 日，本集团共支付物业收购款 273,562,250.00 元(2023 年 12 月 31 日：273,562,250.00 元)。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 资产减值准备

	2023 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2024 年 12 月 31 日
			转回	核销/转销	
应收账款坏账准备	387,316,015.72	132,391,283.69	-	(28,320,033.62)	491,387,265.79
其中：单项计提坏账准备	294,896,701.27	48,283,364.60	-	-	343,180,065.87
组合计提坏账准备	92,419,314.45	84,107,919.09	-	(28,320,033.62)	148,207,199.92
其他应收款坏账准备	16,339,209.22	3,271,192.65	-	-	19,610,401.87
应收保理款减值准备	43,381,412.02	2,686,761.75	-	-	46,068,173.77
长期应收款减值准备	136,603,078.33	880,044.66	(359,383.59)	-	137,123,739.40
发放贷款减值准备	33,717,502.64	10,546,073.53	-	-	44,263,576.17
	617,357,217.93	149,775,356.28	(359,383.59)	(28,320,033.62)	738,453,157.00
合同资产减值准备	12,815,148.03	-	(397,099.67)	-	12,418,048.36
长期待摊费用减值准备	254,665,021.15	-	-	(16,116,855.14)	238,548,166.01
存货跌价准备	510,763.05	-	-	(109,552.95)	401,210.10
固定资产减值准备	19,663,674.41	-	-	(19,371,665.29)	292,009.12
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	131,913,104.12	-	-	284,528,504.02
其他非流动资产减值准备	4,500,000.00	-	-	-	4,500,000.00
	465,002,877.81	131,913,104.12	(397,099.67)	(35,598,073.38)	560,920,808.88
	1,082,360,095.74	281,688,460.40	(756,483.26)	(63,918,107.00)	1,299,373,965.88

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 短期借款

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
信用借款	<u>1,882,615,616.13</u>	<u>1,447,012,432.61</u>

于 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在逾期短期借款，利率区间为 1.80%至 4.20%(2023 年 12 月 31 日：2.00%至 4.20%)。

于 2024 年 12 月 31 日，涉及供应商融资安排的短期借款为 101,143,035.45 元(附注十六)。

(25) 应付票据

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	262,188,151.27	-
商业承兑汇票	<u>29,689,468.15</u>	-
	<u>291,877,619.42</u>	-

于 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在已到期未支付的应付票据(2023 年 12 月 31 日：无)。

(26) 应付账款

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付商品采购款	480,050,492.01	414,602,491.67
应付装修工程款	96,631,783.10	55,309,904.70
应付材料款	49,397,544.42	41,495,004.09
其他	<u>1,029,221.18</u>	<u>7,350,013.80</u>
	<u>627,109,040.71</u>	<u>518,757,414.26</u>

于 2024 年 12 月 31 日账龄超过一年的应付账款为 20,377,374.29 元(2023 年 12 月 31 日：23,950,709.28 元)，主要为尚未支付的商品采购款和工程款。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 预收款项

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预收租金	346,571,625.29	665,772,391.02
预收租赁意向金	381,842,088.56	459,526,155.82
	<u>728,413,713.85</u>	<u>1,125,298,546.84</u>

于 2024 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 196,662,642.47 元(2023 年 12 月 31 日：179,728,643.01 元)，因租赁期尚未结束，该款项尚未结清。

于 2024 年 12 月 31 日，预收租金中 20,199,161.69 元(2023 年 12 月 31 日：47,521,287.68 元)由本集团提供担保。

(28) 合同负债

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预收储值卡款	217,553,525.95	211,524,579.95
预收加盟费	116,832,923.83	122,005,582.52
商品销售款	79,360,188.50	36,099,643.70
未使用的奖励积分	39,025,644.68	37,902,360.20
预收工程款	10,683,465.65	29,163,984.95
软件服务费	2,749,099.46	2,699,854.21
	<u>466,204,848.07</u>	<u>439,396,005.53</u>

包括在 2023 年 12 月 31 日账面价值中的 294,057,828.80 元合同负债已于 2024 年度转入营业收入，包括储值卡 209,743,837.93 元，工程款 29,163,984.95 元，商品销售款 23,401,483.78 元，奖励积分 2,441,835.09 元，加盟费 26,606,832.84 元，软件服务费 2,699,854.21 元。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 应付职工薪酬

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	154,380,452.11	195,298,710.57
应付设定提存计划(b)	4,782,098.97	3,540,121.53
应付辞退福利(c)	8,471,309.84	8,028,519.36
	<u>167,633,860.92</u>	<u>206,867,351.46</u>

(a) 短期薪酬

	2023 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2024 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	191,617,235.93	968,218,855.67	(1,008,134,357.99)	151,701,733.61
职工福利费	88,837.09	37,789,551.91	(37,695,860.03)	182,528.97
社会保险费	1,418,494.46	78,392,555.96	(78,851,959.99)	959,090.43
其中：医疗保险费	1,140,731.41	64,543,963.37	(65,148,826.88)	535,867.90
工伤保险费	65,465.65	3,531,086.58	(3,548,724.11)	47,828.12
生育保险费	212,297.40	10,317,506.01	(10,154,409.00)	375,394.41
住房公积金	270,133.63	75,199,517.89	(75,400,788.79)	68,862.73
工会经费和职工教育经费	1,891,461.27	6,236,460.88	(6,666,529.70)	1,461,392.45
其他短期薪酬	12,548.19	3,321,021.69	(3,326,725.96)	6,843.92
	<u>195,298,710.57</u>	<u>1,169,157,964.00</u>	<u>(1,210,076,222.46)</u>	<u>154,380,452.11</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 应付职工薪酬(续)

(b) 设定提存计划

	2023 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2024 年 12 月 31 日
基本养老保险	3,253,207.24	120,881,874.95	(119,615,244.82)	4,519,837.37
失业保险费	<u>286,914.29</u>	<u>4,458,566.98</u>	<u>(4,483,219.67)</u>	<u>262,261.60</u>
	<u>3,540,121.53</u>	<u>125,340,441.93</u>	<u>(124,098,464.49)</u>	<u>4,782,098.97</u>

(c) 应付辞退福利

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他辞退福利(i)	<u>8,471,309.84</u>	<u>8,028,519.36</u>

(i) 2024年度，本集团因解除劳动关系所提供的其他辞退福利为76,133,869.29元(2023年：58,498,615.66 元)。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 应交税费

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应交企业所得税	143,887,290.75	353,181,738.58
未交增值税	64,582,122.91	94,157,120.26
应交房产税	10,489,856.97	11,868,677.13
其他	20,338,335.47	17,663,244.77
	<u>239,297,606.10</u>	<u>476,870,780.74</u>

(31) 其他应付款

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
代收商家货款、服务费	1,226,730,944.90	1,372,478,058.57
应付工程款	943,897,905.67	940,262,731.20
应付广告促销活动费	206,299,097.14	212,865,326.00
应退还押金、保证金	111,564,683.31	136,044,523.61
应付水电、物业等杂费	52,201,814.76	56,666,685.86
违约金	37,361,234.71	38,410,657.04
应付居然控股款项	27,943,446.39	424,052,883.55
应付代收储值款	25,526,348.57	8,823,943.65
应付中介机构费	15,438,317.20	34,730,822.54
代收保险费	7,814,827.89	8,351,107.18
其他	159,403,738.63	163,356,203.19
	<u>2,814,182,359.17</u>	<u>3,396,042,942.39</u>

于 2024 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 159,348,466.85 元 (2023 年 12 月 31 日：267,539,009.98 元)，主要为押金保证金及应付工程款。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 一年内到期的非流动负债

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年内到期的租赁负债(附注四(35))	1,580,468,614.50	1,718,460,425.66
一年内到期的长期借款(附注四(34))	699,422,732.57	498,801,033.94
一年内到期的长期应付款(附注四(36))	467,391,555.26	412,699,708.06
	<u>2,747,282,902.33</u>	<u>2,629,961,167.66</u>

(33) 其他流动负债

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
诉讼赔偿款	66,486,945.08	58,745,445.08
待转销项税额	47,698,156.34	41,957,134.18
预提“三供一业”移交费	8,069,413.88	8,083,015.54
	<u>122,254,515.30</u>	<u>108,785,594.80</u>

(34) 长期借款

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	3,349,380,440.00	3,718,615,228.48
信用借款	440,339,544.20	217,428,605.46
	<u>3,789,719,984.20</u>	<u>3,936,043,833.94</u>
减：一年以内到期的长期借款(附注四(32))		
抵押借款	(582,121,200.00)	(442,252,428.48)
信用借款	(117,301,532.57)	(56,548,605.46)
	<u>(699,422,732.57)</u>	<u>(498,801,033.94)</u>
	<u>3,090,297,251.63</u>	<u>3,437,242,800.00</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 长期借款(续)

- (a) 于 2024 年 12 月 31 日，银行抵押借款 210,000,000.00 元(2023 年 12 月 31 日：260,000,000.00 元)系由本集团账面价值约为 474,785,240.46 元(2023 年 12 月 31 日：1,689,416,126.75 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%，借款到期日为 2027 年 9 月 14 日及之前。

于 2024 年 12 月 31 日，银行抵押借款 444,910,440.00 元(2023 年 12 月 31 日：430,694,400.00 元)系由本集团账面价值约 1,269,800,957.19 元的投资性房地产(2023 年 12 月 31 日：账面价值约 1,237,206,303.12 元的投资性房地产)做抵押，利息每季度支付一次，年利率为 4.35%-5.67%，其中 166,952,800.00 元借款到期日为 2028 年 3 月 28 日及之前，277,957,640.00 元借款到期日为 2033 年 12 月 26 日及之前。

于 2024 年 12 月 31 日，银行抵押借款 529,970,000.00 元(2023 年 12 月 31 日：597,490,000.00 元)系由本集团账面价值为 1,783,561,855.58 元(2023 年 12 月 31 日：1,745,830,561.47 元)的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为中国人民银行同期基准贷款利率下浮 0.10%，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 2024 年 12 月 31 日，银行抵押借款 997,500,000.00 元(2023 年 12 月 31 日：1,132,430,828.48 元)以本集团子公司商业物业账面价值为 3,047,299,237.23 元(2023 年 12 月 31 日：3,086,957,943.07 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，利率为中国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 2024 年 12 月 31 日，银行抵押借款 92,000,000.00 元(2023 年 12 月 31 日：138,000,000.00 元)系由本集团账面价值为 410,725,500.00 元(2023 年 12 月 31 日：412,711,139.00 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。

于 2024 年 12 月 31 日，银行抵押借款 1,075,000,000.00 元(2023 年 12 月 31 日：1,160,000,000.00 元)系由本集团账面价值为 2,220,180,360.60 元(2023 年 12 月 31 日：1,995,515,698.48 元)的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为中国人民银行同期基准贷款利率上浮 0.1%，每年 1 月 1 日进行调整。借款到期日为 2030 年 6 月 5 日及之前。

- (b) 于 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在逾期长期借款，利率区间为 3.70%至 5.67%(2023 年 12 月 31 日：4.05%至 6.37%)。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 租赁负债

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
租赁负债	13,432,419,472.61	17,226,632,984.85
减：一年内到期的非流动负债 (附注四(32))	<u>(1,580,468,614.50)</u>	<u>(1,718,460,425.66)</u>
	<u>11,851,950,858.11</u>	<u>15,508,172,559.19</u>

(36) 长期应付款

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付合同保证金及质保金	1,058,735,482.71	1,222,154,687.17
应付承诺分红款(i)	327,099,905.86	-
应付售后回租融资款	133,610,855.94	-
其他	2,649,562.55	2,658,259.90
减：一年内到期的长期应付款 (附注四(32))	<u>(467,391,555.26)</u>	<u>(412,699,708.06)</u>
	<u>1,054,704,251.80</u>	<u>812,113,239.01</u>

- (i) 根据本公司的子公司武汉中商鹏程销品茂管理有限公司(“销品茂”)的经营发展需要，本公司及武汉团结集团作为销品茂的股东，与公司全资子公司武汉中商及销品茂签署《承包经营协议》，将销品茂整体发包给武汉中商承包经营，承包经营期限为十五年零四个月。在承包期内，销品茂应按照《承包经营协议》约定每年向武汉团结集团分配固定金额的经营性利润，实际可分配利润低于协议约定的应分配经营性利润的，武汉中商负责补足差额。因此，将该固定金额的利润分配确认为长期应付款，对应减少少数股东权益。

(37) 股本

	2023 年 12 月 31 日	本年增减变动	2024 年 12 月 31 日
人民币普通股 (附注四(39))	<u>6,287,288,273.00</u>	<u>(35,448,146.00)</u>	<u>6,251,840,127.00</u>
	2022 年 12 月 31 日	本年增减变动	2023 年 12 月 31 日
人民币普通股(i)	<u>6,529,036,899.00</u>	<u>(241,748,626.00)</u>	<u>6,287,288,273.00</u>

- (i) 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。根据 2022 年度股东大会决议，本公司以人民币 1 元总价回购股东汪林朋、居然控股和霍尔果斯慧鑫达建材有限公司持有的 241,748,626 股份并注销，作为对本公司子公司家居连锁业绩承诺未完成的补偿。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 资本公积

	股本溢价	其他资本公积	资本公积合计
2022 年 12 月 31 日	10,890,372,182.39	(2,324,340,593.91)	8,566,031,588.48
同一控制下企业合并(i)	-	(134,300.00)	(134,300.00)
股东减少的普通股 (附注四(37(i)))	-	241,748,625.00	241,748,625.00
股份支付计入股东权益的 金额(附注四(40))	-	59,935,574.98	59,935,574.98
2023 年 12 月 31 日	10,890,372,182.39	(2,022,790,693.93)	8,867,581,488.46
处置子公司部分股权(ii)	44,638,250.16	-	44,638,250.16
购买少数股东股权(iii)	(21,073,883.14)	-	(21,073,883.14)
股份注销(附注四(39))	(105,928,882.06)	-	(105,928,882.06)
股份支付计入股东权益的 金额(附注四(40))	-	22,826,609.74	22,826,609.74
限制性股票解锁 (附注四(40))	(17,105,042.30)	(33,648,184.60)	(50,753,226.90)
2024 年 12 月 31 日	10,790,902,625.05	(2,033,612,268.79)	8,757,290,356.26

(i) 由于 2023 年度发生同一控制下企业合并，2023 年度支付合并对价减少其他资本公积 134,300.00 元。

(ii) 于 2024 年 09 月 30 日，本公司子公司武汉中商超市连锁有限公司(“平价连锁”)处置了子公司武汉中商校园服务管理有限公司(“校园超市”)20%的股权。本次交易的交易日为 2024 年 09 月 30 日，交易对价为现金 47,761,736.67 元。本次交易完成后，平价连锁持有校园超市 80%的股权，平价连锁仍拥有对校园超市的控制权。该交易对归属于母公司所有者权益和少数股东权益的影响金额分别为增加 44,638,250.16 元和增加 3,123,486.51 元，具体计算情况如下：

	2024 年度
处置价款	47,761,736.67
减：按处置股权比例计算确定的享有子公司 自合并日开始持续计算的净资产份额	(3,123,486.51)
调整资本公积(股本溢价)	44,638,250.16

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 资本公积(续)

(iii) 于 2024 年 05 月 31 日，本公司子公司家居连锁向天津恒青企业管理合伙企业(有限合伙)购买了其持有的家居连锁子公司北京居然之家智能科技有限公司(“居然智能”)30%的股权。本次交易的交易日为 2024 年 05 月 31 日，本次交易完成后，家居连锁持有居然智能 100%的股权。该交易对归属于母公司所有者权益和少数股东权益的影响金额分别为减少 16,067,078.53 元和减少 22,846,101.47 元，具体计算情况如下：

	2024 年度
购买成本—	
支付的现金	38,913,180.00
减：按新取得的股权比例计算确定的享有子公司自	
合并日开始持续计算的净资产份额	(22,846,101.47)
调整资本公积(股本溢价)	<u>16,067,078.53</u>

于 2024 年 10 月 31 日，本公司子公司武汉中商向武汉合森园企业咨询服务合伙企业(有限合伙)购买了其持有的武汉中商子公司平价连锁 20%的股权。本次交易的交易日为 2024 年 10 月 31 日，本次交易完成后，武汉中商持有平价连锁 100%股权。该交易对归属于母公司所有者权益和少数股东权益的影响金额分别为减少 5,006,804.61 元和增加 5,006,804.61 元，具体计算情况如下：

	2024 年度
购买成本—	
支付的现金	-
减：按新取得的股权比例计算确定的享有子公司自	
合并日开始持续计算的净资产份额	5,006,804.61
调整资本公积(股本溢价)	<u>5,006,804.61</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(39) 库存股

	2023 年 12 月 31 日	本年增加(i)	本年减少 注销(i)	限制性股票解锁 (附注四(40))	2024 年 12 月 31 日
回购股票	340,730,121.08	139,731,029.10	(141,377,028.06)	(49,230,877.43)	289,853,244.69

本公司根据 2021 年审议通过的《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。

- (i) 2024 年度，本公司根据审议通过的《关于公司以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份方案(第三期)的议案》，使用自有资金以集中竞价方式回购公司部分公司股份用于员工持股计划或股权激励；根据审议通过的《关于公司以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份方案(第四期)的议案》，使用自有资金以集中竞价方式回购部分公司股份，本次回购股份将全部予以注销并减少公司注册资本。2024 年第三期和第四期分别回购 17,250,500 股和 24,791,313 股，确认库存股 139,731,029.10 元。

根据审议通过的《关于变更回购股份用途的议案》，同意变更公司 2024 年第二次临时股东大会审议通过的“以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份方案(第三期)”中的回购股份用途，由“用于实施员工持股计划或股权激励”变更为“用于注销并相应减少公司注册资本”。根据审议通过的《关于注销回购股份减少公司注册资本并相应修改<公司章程>的议案》，同意将公司回购专用证券账户中剩余的第二期回购股份 18,197,646 股及第三期回购股份 17,250,500 股，合计 35,448,146 股库存股份全部予以注销，相应减少公司注册资本。注销库存股账面价值 141,377,028.06 元，减少股本溢价 105,928,882.06 元。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 股份支付

(a) 限制性股票

(i) 概要

根据 2023 年 3 月 7 日召开的股东大会决议通过的《居然之家新零售集团股份有限公司第一期员工持股计划(草案)》(“员工持股计划”)及 2023 年 3 月 28 日发布的《关于第一期员工持股计划完成非交易过户的公告》，公司向不超过 6000 名员工无偿授予 41,011,653 股限制性股票，授予日公允价值为每股 4.09 元，均来源于 2021 年回购的库存股。员工持股计划设定公司层面的各年度销售额增长率目标，且员工需要达到各考核期个人绩效考核指标，方能解锁当期员工持股计划股票。根据员工持股计划，本次员工持股计划存续期为 60 个月，所获标的股票分四期解锁，解锁时点分别为自公司公告最后一笔标的股票过户至本次员工持股计划名下之日(2023 年 3 月 28 日)起满 12 个月、24 个月、36 个月、48 个月，最长锁定期为 48 个月，每期解锁的标的股票比例为 25%。

在本员工持股计划存续期内，因员工持股计划持有人员工与公司解除劳动关系，未解锁的持股计划权益，管理委员会有权予以无偿收回，由管理委员会决定进行再分配或择机出售，再分配后仍有剩余权益的，对应权益归公司所有。

(ii) 年度内限制性股票变动情况表

	2024年度		2023年度	
	数量	金额	数量	金额
年初发行在外的限制性	41,011,653.00	167,737,660.77	-	-
本年授予的限制性股票	-	-	41,011,653.0	167,737,660.7
本年解锁的限制性股票	(8,226,940.00)	(33,648,184.60)	-	-
本年失效的限制性股票	(8,103,893.00)	(33,144,922.37)	-	-
年末发行在外的限制性股	24,680,820.00	100,944,553.80	41,011,653.0	167,737,660.77
本年股份支付费用		22,826,609.74		59,935,574.98
累计股份支付费用		82,762,184.72		59,935,574.98

2024年度股份支付费用计入营业成本、管理费用及销售费用的金额分别为 18,573,081.15 元、2,727,617.60 元及 1,525,910.99 元(2023 年度：46,200,967.94 元、9,938,868.23 元及 3,795,738.81 元)。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 股份支付(续)

(a) 限制性股票(续)

(iii) 截至2024年12月31日，员工持股计划剩余期限均至2028年3月28日。

(iv) 当期解锁的限制性股票以解锁日计算的加权平均股价均为5.75元。

(v) 本集团以授予日(2023年3月28日)公司股票收盘价确定限制性股票的公允价值。

(41) 其他综合收益

	资产负债表中其他综合收益				2024 年度利润表中其他综合收益				
	2023 年 12 月 31 日	税后 归属于母公司	其他综合收益转 留存收益	2024 年 12 月 31 日	所得税前 发生额	减：其他综合收 益本年转出	减：所得税 费用	税后 归属于母公司	税后归属 于少数股东
将重分类进损益的其他综合收益									
投资性房地产转换日公允价值高于账面价值的金额	310,503,059.42	-	-	310,503,059.42	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	(238,647.08)	188,212.29	-	(50,434.79)	268,874.70	-	-	188,212.29	80,662.41
	310,264,412.34	188,212.29	-	310,452,624.63	268,874.70	-	-	188,212.29	80,662.41

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(42) 盈余公积

	2023 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2024 年 12 月 31 日
法定盈余公积	<u>390,482,589.35</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>390,482,589.35</u>
	2022 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2023 年 12 月 31 日
法定盈余公积	<u>356,055,813.24</u>	<u>34,426,776.11</u>	<u>-</u>	<u>390,482,589.35</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。

(43) 未分配利润

	2024 年度	2023 年度
年初未分配利润	4,414,119,836.59	4,402,157,593.69
加：本年归属于母公司股东的净利润	769,372,444.98	1,300,245,170.79
减：提取法定盈余公积	-	(34,426,776.11)
提取一般风险准备	-	(38,026.38)
应付普通股股利(a)	<u>(388,683,618.87)</u>	<u>(1,253,818,125.40)</u>
年末未分配利润	<u>4,794,808,662.70</u>	<u>4,414,119,836.59</u>

- (a) 根据本公司 2024 年 5 月 16 日股东会决议，本公司向全体股东派发现金股利每股人民币 0.062 元，按照已发行股份 6,269,090,627.00 股计算(已扣除回购专用证券账户内公司股份余额 18,197,646.00 股)，共派发现金股利共计 388,683,618.87 元。

(44) 营业收入和营业成本

	2024 年度	2023 年度
主营业务收入	12,559,339,554.68	12,901,739,704.68
其他业务收入	<u>406,573,654.55</u>	<u>610,293,868.83</u>
	<u>12,965,913,209.23</u>	<u>13,512,033,573.51</u>
	2024 年度	2023 年度
主营业务成本	9,367,659,905.39	8,853,057,362.86
其他业务成本	<u>51,755,059.57</u>	<u>50,088,912.34</u>
	<u>9,419,414,964.96</u>	<u>8,903,146,275.20</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2024 年度		2023 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	5,539,758,325.47	3,266,427,620.34	6,427,843,382.61	3,453,965,668.60
商品销售	6,323,709,807.47	5,843,443,717.58	5,556,346,900.41	5,007,240,246.30
加盟管理业务	432,506,701.68	94,052,811.57	509,095,887.21	100,551,652.19
装修	263,364,720.06	163,735,755.90	408,453,534.45	291,299,795.77
	<u>12,559,339,554.68</u>	<u>9,367,659,905.39</u>	<u>12,901,739,704.68</u>	<u>8,853,057,362.86</u>

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2024 年度		2023 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	32,936,508.69	226,164.33	64,448,179.56	344,631.02
其他业务	<u>373,637,145.86</u>	<u>51,528,895.24</u>	<u>545,845,689.27</u>	<u>49,744,281.32</u>
	<u>406,573,654.55</u>	<u>51,755,059.57</u>	<u>610,293,868.83</u>	<u>50,088,912.34</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团营业收入分解如下：

	2024 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	-	-	-	6,323,709,807.47	-	-	6,323,709,807.47
在某一时段内确认	2,174,448,642.16	432,506,701.68	263,364,720.06	-	-	-	2,870,320,063.90
租赁收入	3,365,309,683.31	-	-	-	-	-	3,365,309,683.31
	5,539,758,325.47	432,506,701.68	263,364,720.06	6,323,709,807.47	-	-	12,559,339,554.68
其他业务收入							
其中：							
在某一时点确认	24,151,929.29	-	-	-	-	7,026,222.42	31,178,151.71
在某一时段内确认	63,822,752.85	-	-	-	32,936,508.69	278,636,241.30	375,395,502.84
	87,974,682.14	-	-	-	32,936,508.69	285,662,463.72	406,573,654.55

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团营业收入分解如下(续):

	2023 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	-	-	-	5,556,346,900.41	-	-	5,556,346,900.41
在某一时段内确认	2,340,574,610.98	509,095,887.21	408,453,534.45	-	-	-	3,258,124,032.64
租赁收入	4,087,268,771.63	-	-	-	-	-	4,087,268,771.63
	<u>6,427,843,382.61</u>	<u>509,095,887.21</u>	<u>408,453,534.45</u>	<u>5,556,346,900.41</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,901,739,704.68</u>
其他业务收入							
其中:							
在某一时点确认	13,854,309.94	-	-	-	-	11,601,526.83	25,455,836.77
在某一时段内确认	114,587,318.21	-	-	-	64,448,179.56	405,802,534.29	584,838,032.06
	<u>128,441,628.15</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,448,179.56</u>	<u>417,404,061.12</u>	<u>610,293,868.83</u>

于 2024 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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(45) 税金及附加

	2024 年度	2023 年度
房产税	102,310,588.04	84,277,755.50
城市维护建设税	18,198,447.76	22,961,932.73
教育费附加	13,608,816.57	17,063,541.77
印花税	11,779,557.30	12,364,993.30
土地使用税	9,029,553.08	8,819,462.20
消费税	3,675,494.93	4,983,973.58
其他	1,817,413.11	1,223,079.26
	<u>160,419,870.79</u>	<u>151,694,738.34</u>

(46) 销售费用

	2024 年度	2023 年度
广告促销费	603,045,546.70	959,937,893.43
职工薪酬费用	351,020,359.34	372,661,162.51
能源及维修费	86,842,852.00	76,657,920.85
折旧费和摊销费用	54,230,252.98	55,878,460.03
租金	30,060,999.71	23,028,924.95
售后服务费	5,645,084.75	6,173,755.88
其他	106,840,793.18	95,992,563.97
	<u>1,237,685,888.66</u>	<u>1,590,330,681.62</u>

(47) 管理费用

	2024 年度	2023 年度
折旧费和摊销费用	173,653,572.76	154,907,453.79
职工薪酬费用	141,533,946.60	157,922,300.89
中介服务费	51,424,743.56	66,034,233.21
开办费	20,978,847.71	59,765,824.15
业务招待费	19,843,499.95	22,348,163.24
财产保险费	17,341,118.91	20,793,864.20
租金	16,887,695.71	17,745,948.15
系统维护费	10,528,437.83	14,425,842.59
办公费	10,395,823.10	10,344,698.42
差旅费	7,950,569.42	8,803,307.86
其他	24,986,300.09	46,363,090.81
	<u>495,524,555.64</u>	<u>579,454,727.31</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(48) 财务费用

	2024 年度	2023 年度
借款利息支出	238,412,364.98	231,618,764.11
加：租赁负债利息支出	703,638,127.67	817,767,706.87
利息费用	942,050,492.65	1,049,386,470.98
减：利息收入	(21,736,844.47)	(54,921,177.19)
手续费	16,930,446.97	14,082,111.22
其他	27,181,011.77	34,456,579.86
	<u>964,425,106.92</u>	<u>1,043,003,984.87</u>

(49) 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：

	2024 年度	2023 年度
货物采购成本	5,835,980,950.88	5,081,908,620.63
折旧费和摊销费用	2,181,974,284.02	2,293,032,754.56
职工薪酬费用	1,359,080,933.53	1,437,116,247.94
广告促销费	607,444,131.61	959,643,144.45
能源及维修费	478,653,193.87	489,832,926.62
装修施工成本	147,972,119.26	301,374,084.08
物业租赁费(i)	175,199,177.21	65,470,578.07
办公及行政费用	95,702,246.07	109,867,575.04
中介服务费	51,424,743.56	66,034,233.21
股份支付费用	22,826,609.74	59,935,574.98
财产保险费	17,341,118.91	20,792,197.03
其他	231,045,026.42	227,147,666.32
	<u>11,204,644,535.08</u>	<u>11,112,155,602.93</u>

- (i) 如附注二(27)所述，本集团将短期租赁、低价值租赁以及可变租金的租金支出直接计入当期损益，2024 年度金额为 175,199,177.21 元(2023 年度：65,470,578.07 元)。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(50) 其他收益

	2024 年度	2023 年度
政府补助		
-与收益相关	10,299,004.21	14,808,337.47
代扣代缴个人所得税手续费返还	619,846.03	798,397.80
增值税加计扣除	-	9,934,414.82
	<u>10,918,850.24</u>	<u>25,541,150.09</u>

(51) 投资收益

	2024 年度	2023 年度
处置非流动性金融资产产生的投资损失	(42,762,325.85)	-
权益法核算的长期股权投资损失	(24,378,118.82)	(47,772,205.02)
处置长期股权投资产生的投资收益	9,572,479.86	23,772,890.12
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	1,511,424.00	2,519,040.00
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	253,641.32	3,270,475.99
其他	2,151,351.31	2,641,102.31
	<u>(53,651,548.18)</u>	<u>(15,568,696.60)</u>

(52) 公允价值变动收益

	2024 年度	2023 年度
以公允价值计量的投资性房地产	109,117,597.59	134,351,396.83
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
-基金	6,286,251.53	(7,390,087.36)
-上市公司股权投资	-	(29,024,710.22)
-未上市公司股权投资	(2,823,500.00)	(14,398,900.00)
-非保本浮动收益银行理财产品	(7,165.73)	(2,969,406.06)
	<u>112,573,183.39</u>	<u>80,568,293.19</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(53) 信用减值损失

	2024 年度	2023 年度
应收账款坏账损失	132,391,283.69	106,252,527.49
应收保理融资款坏账损失	2,686,761.75	21,321,172.24
其他应收款坏账损失/(转回)	3,271,192.65	(2,237,229.72)
发放贷款减值损失/(转回)	10,542,532.39	(14,259,552.78)
长期应收款坏账损失	520,661.07	1,670,971.77
财务担保合同转回	-	(1,058,407.32)
	<u>149,412,431.55</u>	<u>111,689,481.68</u>

(54) 资产减值损失

	2024 年度	2023 年度
存货跌价损失	-	490,687.44
合同资产减值损失	(397,099.67)	(4,518,071.34)
商誉减值损失	131,913,104.12	-
合计	<u>131,516,004.45</u>	<u>(4,027,383.90)</u>

(55) 资产处置收益

	2024 年度	2023 年度	计入 2024 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(i)	899,707,937.21	914,818,814.72	(1,203,922.31)
长期待摊费用处置损失	(22,012,468.22)	(83,469,919.10)	(4,176,862.82)
无形资产处置损失	(12,340,897.97)	-	(12,340,897.97)
其他	(20,616,172.25)	(210,519.66)	(20,616,172.25)
	<u>844,738,398.77</u>	<u>831,138,375.96</u>	<u>(38,337,855.35)</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、转为加盟卖场或租赁变更为可变租金模式，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 2024 年度关闭相关门店、由直营卖场转为加盟卖场或变更与甲方租金的支付模式，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 883,076,254.12 元(2023 年度：831,348,895.62 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的影响。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 营业外收入

	2024 年度	2023 年度	计入 2024 年度 非经常性损益的金额
应收赔偿款	5,598,053.52	1,302,856.87	5,598,053.52
无法支付的应付款项	1,146,101.32	6,422,900.67	1,146,101.32
其他	7,933,684.59	5,432,391.66	7,933,684.59
	<u>14,677,839.43</u>	<u>13,158,149.20</u>	<u>14,677,839.43</u>

(57) 营业外支出

	2024 年度	2023 年度	计入 2024 年度 非经常性损益的金额
违约赔偿支出	35,150,900.00	76,309,177.26	35,150,900.00
诉讼赔偿支出	17,802,823.25	21,040,883.50	17,802,823.25
对外捐赠	335,431.21	30,000.00	335,431.21
其他	11,928,551.47	17,240,569.03	11,928,551.47
	<u>65,217,705.93</u>	<u>114,620,629.79</u>	<u>65,217,705.93</u>

(58) 所得税费用

	2024 年度	2023 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	298,002,270.22	565,743,619.87
递延所得税	86,346,587.54	12,117,548.56
	<u>384,348,857.76</u>	<u>577,861,168.43</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：

	2024 年度	2023 年度
利润总额	1,219,534,278.16	1,917,733,791.64
按适用税率计算的所得税	304,883,569.54	479,433,447.91
优惠税率的影响	4,863,924.62	(6,712,954.15)
非应纳税投资损失	7,273,898.98	11,313,291.26
不得扣除的成本、费用和损失	42,286,817.60	1,027,251.51
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损或可 抵扣暂时性差异	(7,401,211.22)	(492,757.08)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	22,035,659.71	69,869,614.85
冲回以前年度确认的递延所得税资产的可抵扣亏损	9,615,848.96	11,096,059.47
其他	790,349.57	12,327,214.66
所得税费用	<u>384,348,857.76</u>	<u>577,861,168.43</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(59) 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：

	2024 年度	2023 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	769,372,444.98	1,300,245,170.79
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>6,226,397,240.67</u>	<u>6,328,807,568.17</u>
基本每股收益	<u>0.12</u>	<u>0.21</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.12	0.21
—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 2024 年度及 2023 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此稀释每股收益等于基本每股收益。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(60) 现金流量表项目注释

本集团不存在以净额列报现金流量的情况，重大的现金流量项目列示如下：

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2024 年度	2023 年度
收到政府补助款	9,746,554.99	14,511,770.48
银行存款利息收入	21,736,844.47	54,921,179.55
代收代付货款净额(i)	-	130,307,687.17
其他	14,677,839.43	-
合计	46,161,238.89	199,740,637.20

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2024 年度	2023 年度
广告促销费	609,611,775.56	959,937,893.43
保证金	196,194,653.44	173,900,134.02
代收代付货款净额(i)	129,044,708.75	-
能源及维修费	91,307,723.10	76,657,920.85
中介服务费	70,717,248.90	66,034,233.21
赔偿款	48,953,723.25	-
百货超市租金	46,948,695.42	40,774,873.10
办公及行政费	31,374,670.81	70,110,522.57
仓储运输费	23,114,354.32	35,903,210.46
业务招待费	19,843,499.95	22,348,163.24
手续费	16,930,446.97	14,082,111.22
技术服务费	10,528,437.83	14,425,842.59
财产保险费	7,950,569.42	20,792,197.03
其他	193,212,100.30	100,736,182.09
合计	1,495,732,608.02	1,595,703,283.81

- (i) 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 2024 年度，实际代付商户货款的净额为 129,044,708.75 元(2023 年度代收：130,307,687.17 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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(60) 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

	2024 年度	2023 年度
收回借款	-	2,641,102.31

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2024 年度	2023 年度
提供借款	-	3,128,015.56

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2024 年度	2023 年度
收回股权转让款项	10,354,860.76	-
收到售后回租融资款	140,000,000.00	-
收到股权处置款	47,761,736.67	-
合计	198,116,597.43	-

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2024 年度	2023 年度
偿还租赁负债支付的金额	2,132,183,578.71	2,492,821,100.00
支付回购库存股款项	139,731,029.10	-
购买少数股东股权	38,913,180.00	-
支付借款保证金	18,901,876.07	249,008,173.53
偿还售后回租融资款本金	6,389,144.06	-
支付售后回租融资保证金	4,200,000.00	-
合计	2,340,318,807.94	2,741,829,273.53

2024 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 2,283,211,116.19 元 (2023 年度：2,533,595,973.10 元)，除计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(61) 现金流量表补充资料

(a) 将净利润调节为经营活动现金流量

	2024 年度	2023 年度
净利润	835,185,420.40	1,339,872,623.21
加：资产减值准备计提/(转回)	131,516,004.45	(4,027,383.90)
信用减值准备	149,412,431.55	111,689,481.68
固定资产折旧	187,720,756.60	198,826,390.99
无形资产摊销	72,542,311.83	64,375,424.88
长期待摊费用摊销	340,796,361.56	348,218,907.34
使用权资产折旧	1,580,914,854.03	1,681,612,031.35
处置固定资产、无形资产和其他		
长期资产的收益	(841,380,130.48)	(831,348,895.62)
公允价值变动收益	(112,573,183.39)	(80,568,293.19)
财务费用	945,828,280.39	1,043,903,779.88
投资损失	53,651,548.18	15,568,696.60
股份支付费用	22,826,609.74	59,935,574.98
递延所得税资产减少	31,227,915.91	135,271,042.74
递延所得税负债增加/(减少)	55,118,671.63	(123,153,494.18)
存货的(增加)/减少	(102,301,315.99)	147,807,083.85
经营性应收项目的增加	(118,119,026.60)	(14,385,894.35)
经营性应付项目的减少	(612,740,518.57)	(205,390,106.15)
其他	15,085,498.38	(52,535,193.74)
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,634,712,489.62</u>	<u>3,835,671,776.37</u>

不涉及现金收支的重大经营、投资和筹资活动

	2024 年度	2023 年度
使用权资产不涉及现金收支的变动	<u>(1,536,534,452.76)</u>	<u>(1,118,417,733.43)</u>

现金及现金等价物净变动情况

	2024 年度	2023 年度
现金及现金等价物的年末余额	2,181,162,545.04	3,106,935,515.95
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>(3,106,935,515.95)</u>	<u>(4,579,867,489.98)</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>(925,772,970.91)</u>	<u>(1,472,931,974.03)</u>

(i) 取得子公司

	2024 年度	2023 年度
本年发生的企业合并于本年支付的现金		
和现金等价物	-	1,704,343,876.83
减：购买日子公司持有的现金和现金等		
价物	-	(2,282,104.66)
取得子公司支付的现金净额	<u>-</u>	<u>1,702,061,772.17</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(61) 现金流量表补充资料(续)

	银行借款 (含一年内到期)	租赁负债 (含一年内到期)	售后回租融资款 (含一年内到期)	其他应付款-关联方拆借资金 (含一年内到期)	合计
2023 年 12 月 31 日	5,383,056,266.55	17,226,632,984.85	-	400,000,000.00	23,009,689,251.40
筹资活动产生的					
现金流入	2,443,177,534.31	-	140,000,000.00	-	2,583,177,534.31
筹资活动产生的					
现金流出	(2,244,748,443.42)	(2,132,183,578.71)	(6,389,144.06)	(400,000,000.00)	(4,783,321,166.19)
不涉及现金收支的					
变动	90,850,242.89	(1,662,029,933.53)	-	-	(1,571,179,690.64)
2024 年 12 月 31 日	5,672,335,600.33	13,432,419,472.61	133,610,855.94	-	19,238,365,928.88

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

(61) 现金流量表补充资料(续)

(d) 现金和现金等价物

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
现金	2,181,162,545.04	3,106,935,515.95
其中：库存现金	2,881,475.83	3,091,456.32
可随时用于支付的银行存款	2,178,281,069.21	3,103,844,059.63
年末现金及现金等价物余额	2,181,162,545.04	3,106,935,515.95

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

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在同一控制下的企业合并。

(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

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在非同一控制下的企业合并。

(3) 处置子公司

2024 年，本集团不存在处置对子公司投资即丧失控制权的情形。

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团注销了北京居然之家金源家居建材市场有限公司下属的 1 家子公司、呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司下属的 2 家子公司、北京居然之家家居建材超市有限公司下属的 1 家子公司。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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

2024 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)
北京居然之家家居建材市场有限公司	北京居然之家智能家居有限公司	2024 年 9 月 3 日	10,000,000.00
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	北京居然之家玉泉营商业管理有限公司	2024 年 4 月 12 日	10,000,000.00
北京居然之家智能科技有限公司	北京居然智慧家教育科技有限公司	2024 年 5 月 9 日	20,000,000.00
北京居然智慧家智能互联科技有限公司	太原市居然智慧家智能互联科技有限公司	2024 年 8 月 14 日	5,000,000.00
华韬香港有限公司	澳门居然智能科技一人有限公司	2024 年 12 月 1 日	718,000.00-
北京居然之家智能科技有限公司	北京居然鑫启典科技有限公司	2024 年 11 月 22 日	30,000,000.00
北京居然之家智能科技有限公司	无锡居然赋能科技有限公司	2024 年 12 月 3 日	5,000,000.00
北京居然之家智能科技有限公司	北京居然凡飞科技有限公司	2024 年 12 月 9 日	50,000,000.00
北京居然之家智能科技有限公司	泉州居然赋能科技有限公司	2024 年 12 月 5 日	5,000,000.00
华韬香港有限公司	KH EASYHOME INTERNATIONAL	2024 年 1 月 1 日	35,227,001.78
华韬香港有限公司	居然之家国际(马来西亚)有限公司	2024 年 11 月 1 日	4,866,000.00
泉州居然之家购物中心有限公司	南安罗东居然之家购物中心有限公司	2024 年 5 月 8 日	1,000,000.00
武汉居然之家家居市场有限公司	黄石居然之家家居市场管理有限公司	2024 年 9 月 26 日	1,000,000.00
武汉中商商业管理有限公司	乌鲁木齐中商世界里商业管理有限公司	2024 年 7 月 26 日	1,000,000.00
武汉中商商业管理有限公司	武汉中商世界里瑜喻路商业管理有限公司	2024 年 6 月 6 日	1,000,000.00
北京居然之家培训中心有限公司	北京市昌平区居然之家家政服务职业技能培训学校有限公司	2024 年 1 月 26 日	500,000.00

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
北京居然之家家居连锁有限公司	北京	北京	12,755.10	投资管理	100%		重大资产重组
北京居然之家家居建材市场有限公司	北京	北京	2,000.00	经营家居卖场		100%	同一控制下企业合并
北京居然之家商业物业有限公司	北京	北京	10,000.00	自有物业租赁		100%	同一控制下企业合并
北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京	北京	500.00	经营家居卖场		100%	设立
北京居然之家家居建材商业管理有限公司	北京	北京	500.00	经营家居卖场		100%	设立
太原居然之家河西家居有限公司	太原	太原	1,000.00	经营家居卖场		100%	设立
青岛居然之家购物中心有限公司	青岛	青岛	1,000.00	经营家居卖场		100%	同一控制下企业合并
北京居然之家运乔商业管理有限公司	北京	北京	2,000.00	经营家居卖场		100%	设立
天津居然之家家居建材有限公司	天津	天津	2,000.00	经营家居卖场		100%	设立
广东居然之家家居连锁商业管理有限公司	广州	广州	5,000.00	经营家居卖场		100%	设立
北京居然之家智能科技有限公司	北京	北京	20,000.00	批发零售		100%	同一控制下企业合并
北京居然之家枣园路购物中心有限公司	北京	北京	3,000.00	经营家居卖场		100%	设立
北京睿鸿商业管理有限公司	北京	北京	100.00	自有物业租赁		100%	收购
郑州居然之家欧凯龙北龙湖购物中心有限公司	郑州	郑州	10,000.00	经营家居卖场		60%	收购
北京居然之家小额贷款有限责任公司	北京	北京	35,000.00	小额贷款业务		100%	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	30,000.00	保理业务		100%	同一控制下企业合并
北京洞窝数字科技有限公司	北京	北京	12,300.00	软件开发	100%		设立
北京居然乐屋装饰有限公司	北京	北京	2,000.00	装饰设计		100%	设立
武汉中商超市连锁有限公司	湖北	武汉	7,250.00	批发零售		100%	重大资产重组
太原居然之家家居有限公司	太原	太原	5,000.00	经营家居卖场		100%	设立

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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

本集团综合考虑子公司是否为上市公司、其少数股东权益占本集团合并股东权益的比例、少数股东损益占本集团合并利润的比例等因素，确定存在重要少数股东权益的子公司，列示如下：

子公司名称	少数股东 持股比例	2024 年度归属 于少数股东的损益	2024 年度向少数股东 宣告分派的股利	2024 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%	52,215,918.96	25,499,100.42	39,083,526.36
郑州欧凯龙	40%	(18,674,071.07)	-	356,467,964.29
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	49%	8,477,297.79	-	127,434,578.42

子公司名称	少数股东 持股比例	2023 年度归属 于少数股东的损益	2023 年度向少数股东 宣告分派的股利	2023 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%	(7,464,442.83)	-	12,366,707.81
郑州欧凯龙	40.00%	(8,512,207.17)	14,384,111.06	375,142,035.36
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	49.00%	34,693,353.72	20,848,311.59	498,304,006.84

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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：

	2024 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	385,546,985.18	26,135,103.27	411,682,088.45	302,998,529.77	28,921,259.99	331,919,789.76
郑州欧凯龙	274,603,350.93	1,235,863,671.57	1,510,467,022.50	84,665,696.08	534,631,415.69	619,297,111.77
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	66,021,299.17	2,201,325,751.92	2,267,347,051.09	661,073,567.42	1,346,202,915.47	2,007,276,482.89
	2023 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	238,517,863.51	238,288,869.10	476,806,732.61	126,797,259.83	324,771,293.56	451,568,553.39
郑州欧凯龙	266,518,877.04	1,154,795,331.16	1,421,314,208.20	82,970,519.50	400,488,600.30	483,459,119.80
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	264,179,212.21	1,621,410,440.78	1,885,589,652.99	330,549,891.11	641,805,515.42	972,355,406.53

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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):

	2024 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	94,704,762.28	106,563,099.92	106,563,099.92	(11,318,807.12)
郑州欧凯龙	98,283,634.53	(46,685,177.68)	(46,685,177.68)	28,987,303.45
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	122,223,988.46	17,300,607.74	17,300,607.74	(291.99)
	2023 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	126,533,122.97	(15,233,556.80)	(15,233,556.80)	61,027,714.24
郑州欧凯龙	105,940,837.14	(21,280,517.93)	(21,280,517.93)	48,445,476.36
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	3,219,941.87	(32,909,943.59)	(32,909,943.59)	118,482,428.85

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 重要合营企业和联营企业的基础信息

本集团综合考虑合营企业和联营企业是否为上市公司、其账面价值占本集团合并总资产的比例、权益法核算的长期股权投资收益占本集团合并净利润的比例等因素，确定重要的合营企业和联营企业，列示如下：

	主要 经营地	注册地	业务性质	对集团活动 是否具有战 略性	持股比例	
					直接	间接
合营企业 -						
居然设计家(北京)科技有限公司	北京市东城区	北京市东城区	技术服务、技术开发、技术咨询；专业设计服务；办公服务；软件开发等	否	52.86%	-

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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(续)

(b) 重要合营企业的汇总信息

	2024 年度	2023 年度
居然设计家(北京)科技有限公司		
投资账面价值合计	616,091,860.01	596,233,783.95
下列各项按持股比例计算的合计数		
-亏损(i)	(20,141,923.94)	(61,891,649.63)
-综合亏损总额	(20,141,923.94)	(61,891,649.63)

(c) 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

	2024 年度	2023 年度
合营企业及联营企业：		
投资账面价值合计	155,558,902.18	215,589,665.15
下列各项按持股比例计算的合计数		
--(亏损)/收益(i)	(4,236,194.88)	14,119,444.61
--综合(亏损)/收益总额	(4,236,194.88)	14,119,444.61

(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。

(d) 本集团无与合营企业投资相关的未确认承诺。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2024 年度及 2024 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	6,060,239,709.29	263,364,720.06	6,323,709,807.47	32,936,508.69	285,662,463.72	-	12,965,913,209.23
分部间交易收入	60,353,195.60	106,981,153.73	31,844,606.67	-	113,370,280.55	(312,549,236.55)	-
营业成本	(3,448,687,414.83)	(185,464,490.91)	(5,849,766,796.91)	(226,164.33)	(83,187,719.48)	147,917,621.50	(9,419,414,964.96)
利息收入	61,750,052.28	15,516.63	3,358,215.95	1,050,814.15	2,795,641.99	(47,233,396.53)	21,736,844.47
利息费用	(875,836,902.95)	-	(66,114,552.80)	-	(47,332,433.43)	47,233,396.53	(942,050,492.65)
对联营和合营企业的投资损失	-	-	-	-	(24,378,118.82)	-	(24,378,118.82)
信用减值损失	(131,786,217.95)	(156,986.26)	(91,229.37)	(14,042,749.05)	(3,335,248.92)	-	(149,412,431.55)
资产减值准备(计提)/转回	(131,913,104.12)	-	-	397,099.67	-	-	(131,516,004.45)
折旧费和摊销费	(2,009,984,482.69)	(12,947,235.28)	(131,490,910.84)	(616,487.35)	(26,935,167.86)	-	(2,181,974,284.02)
利润/(亏损)总额	1,358,644,216.21	20,222,498.56	(71,279,775.68)	15,831,694.19	(103,884,355.12)	-	1,219,534,278.16
所得税费用	(387,498,594.78)	(8,836,302.32)	17,892,286.25	(7,146,795.54)	1,240,548.63	-	(384,348,857.76)
净利润/(亏损)	971,145,621.43	11,386,196.24	(53,387,489.43)	8,684,898.65	(102,643,806.49)	-	835,185,420.40
资产总额	44,555,915,656.63	211,147,363.67	3,797,196,932.87	806,754,071.15	3,746,892,177.97	(3,442,619,068.10)	49,675,287,134.19
负债总额	25,744,333,558.65	399,425,576.75	2,496,339,361.56	14,685,314.13	3,502,071,631.58	(3,442,619,068.10)	28,714,236,374.57
对联营企业和合营企业的长期股权投资	5,394,470.59	-	-	-	766,256,291.60	-	771,650,762.19
非流动资产增加额(i)	172,309,831.12	34,984,345.82	156,115,247.89	-	1,474,424,547.27	-	1,837,833,972.10

(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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(b) 2023 年度及 2023 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	7,065,380,897.97	408,453,534.45	5,556,346,900.41	64,448,179.56	417,404,061.12	-	13,512,033,573.51
分部间交易收入	27,899,764.20	20,945,918.26	163,630,299.18	-	4,272,289.13	(216,748,270.77)	-
营业成本	(3,558,863,610.52)	(346,195,323.00)	(5,166,844,205.98)	(344,631.02)	(47,152,048.30)	216,253,543.62	(8,903,146,275.20)
利息收入	47,431,183.85	24,869.61	4,108,366.54	488,735.99	4,730,265.22	(1,862,244.02)	54,921,177.19
利息费用	(1,010,623,238.33)	-	(40,625,476.67)	-	-	1,862,244.02	(1,049,386,470.98)
对联营和合营企业的投资损失	(286,894.55)	-	-	-	(47,485,310.47)	-	(47,772,205.02)
信用减值损失	(104,335,705.97)	(81,595.27)	1,969,878.28	(6,003,212.15)	(3,238,846.57)	-	(111,689,481.68)
资产减值损失	(119,533,265.88)	-	(490,687.44)	-	-	124,051,337.22	4,027,383.90
折旧费和摊销费	(2,082,370,121.35)	(9,887,100.07)	(183,295,330.07)	(595,311.64)	(16,884,891.43)	-	(2,293,032,754.56)
利润/(亏损)总额	2,323,935,976.11	(9,484,699.19)	(250,801,884.11)	57,188,143.96	(203,103,745.13)	-	1,917,733,791.64
所得税费用	(651,963,774.82)	(886,997.48)	28,177,847.75	(14,075,109.44)	60,886,865.56	-	(577,861,168.43)
净利润/(亏损)	1,671,972,201.29	(10,371,696.67)	(222,624,036.36)	43,113,034.52	(142,216,879.57)	-	1,339,872,623.21
资产总额	50,029,981,240.54	167,651,153.37	4,343,805,978.96	798,868,232.23	1,794,230,038.32	(3,453,249,070.76)	53,681,287,572.66
负债总额	31,010,818,196.76	367,496,414.37	3,141,832,865.15	15,049,108.36	1,597,079,758.76	(3,453,249,070.76)	32,679,027,272.64
对联营企业和合营企业的长期股权投资	5,394,470.59	-	-	-	806,428,978.51	-	811,823,449.10
非流动资产增加额(i)	4,315,612,846.91	3,229,832.27	47,077,239.75	1,841.00	106,164,841.49	-	4,472,086,601.42

(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

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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

	2023 年 12 月 31 日	本年增加	2024 年 12 月 31 日
居然控股	90,553,345.00	-	90,553,345.00

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2024 年 12 月 31 日		2023 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	26.37%	26.37%	26.22%	26.22%

(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
居然设计家(北京)科技有限公司	合营企业
北京汉居文化传媒有限公司	合营企业
北京居然之家联合投资管理中心(有限合伙)	联营企业
天津居然智居股权投资基金合伙企业(有限合伙)	联营企业

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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
北京居然之家文化娱乐有限公司	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
罗田文斗河农业发展有限公司	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
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
北京志腾云飞投资管理中心(有限合伙)	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
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
居然之家金融控股有限公司	与本公司同受母公司控制
北京市居然公益基金会	与本公司同受母公司控制
上海星饰居家居有限公司	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
北京凯蒂易居家居有限公司	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
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	母公司联营企业
海口耀莱成龙影城管理有限公司	母公司联营企业
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
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
汇纳科技股份有限公司	本公司高级管理人员担任关键管理人员的企业
无锡居然智慧家智能科技有限公司	本公司高级管理人员担任关键管理人员的企业
天津恒青企业管理合伙企业(有限合伙)	本公司高级管理人员担任关键管理人员的企业
武汉合森园企业咨询服务合伙企业(有限合伙)	本公司高级管理人员担任关键管理人员的企业
成都盒马鲜生网络科技有限公司	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)
杭州天猫校园技术服务有限公司	其他关联方(a)
上海盒马网络科技有限公司	其他关联方(a)
浙江天猫技术有限公司	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)
阿里云计算有限公司	其他关联方(a)
北京盒马网络科技有限公司	其他关联方(a)
浙江天猫供应链管理有限公司	其他关联方(a)
北京建贸新科建材有限公司	其他关联方(b)
金隅融资租赁有限公司	其他关联方(b)
北京金隅商贸有限公司	其他关联方(b)
北京金隅天坛家具股份有限公司	其他关联方(b)
西安金隅天丽商贸有限公司	其他关联方(b)
北京市龙顺成中式家具有限公司	其他关联方(b)
北京天坛装饰工程有限责任公司	其他关联方(b)

(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。

(b) 其他关联方为公司重要股东北京金隅集团股份有限公司控制的其他公司。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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	2024 年度	2023 年度
居然控股及其下属子公司	采购物业管理服务	113,502.22	291,069.01
阿里巴巴及其下属子公司	接受广告、软件开发等服务	15,944,084.89	19,542,916.14
北京金隅及其下属子公司	广告展览、装修费	247,212.63	-
无锡居然智慧家智能科技有限公司	采购广告服务	-	13,800.00
上海星饰家居有限公司	展览服务费	83,541.85	-
北京汉居文化传媒有限公司	展览服务费	1,443,396.23	-
		<u>17,831,737.82</u>	<u>19,847,785.15</u>

销售商品、提供劳务：

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度
居然控股及其下属子公司	商品销售、管理服务	11,226,521.92	8,883,227.72
北京金隅及其下属子公司	推广服务、装修收入	590,456.95	-
北京居然之家联合投资 管理中心(有限合伙)	金融服务	-	11,291,305.87
无锡居然智慧家智能科技有限公司	商品销售	-	6,073,670.96
阿里巴巴及其下属子公司	推广服务	-	10,865,308.19
		<u>11,816,978.87</u>	<u>37,113,512.74</u>

商标许可使用费和品牌使用费：

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度
居然控股及其下属子公司	商标许可使用费	<u>4,716,981.13</u>	<u>4,716,981.13</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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	2024 年度	2023 年度
北京金隅及其下属子公司	市场门店	35,005,066.59	-
阿里巴巴及其下属子公司	市场门店	34,198,752.90	31,601,121.87
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	市场门店	1,478,648.48	1,292,141.75
无锡居然智慧家智能科技有限公司	市场门店	77,493.24	65,371.53
北京凯蒂易居家居有限公司	市场门店	100,484.88	-
		<u>70,860,446.09</u>	<u>32,958,635.15</u>

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2024 年度	2023 年度
居然控股及其下属子公司	房屋建筑物	<u>62,497,449.38</u>	<u>34,160,358.31</u>

(c) 售后回租

融资方	本金	起始日	到期日
金隅融资租赁有限公司(i)	140,000,000.00	2024 年 9 月 12 日	2029 年 9 月 12 日

- (i) 2024 年 9 月，居然之家新零售集团以居然之家广州家居生活 MALL 及居然之家三亚购物中心为标的资产与金隅融资租赁有限公司签订售后回租合同，其中本金为 140,000,000.00 元，固定利率 3.8%，租赁保证金 4,200,000.00 元。留购价款 1,000.00 元。

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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(d) 股权转让

2024 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	2024 年度
北京居然之家智能科技有限公司	天津恒青企业管理合伙企业(有限合伙)	北京居然之家家居连锁有限公司	股权受让	38,913,180.00
武汉中商超市连锁有限公司	武汉合森园企业咨询服务合伙企业(有限合伙)	武汉中商集团有限公司	股权受让	-
武汉中商校园服务管理有限公司	武汉中商超市连锁有限公司	杭州天猫校园技术服务有限公司	股权转让	47,761,736.67
				<u>86,674,916.67</u>

2023 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	2023 年度
黄冈居然之家物业服务 有限公司	北京居然之家垂直森林置业有限公司	黄冈居然之家商业运营管理 有限公司	股权受让	134,300.00
天津居然智居股权投资 基金合伙企业(有限合伙)	居然之家金融控股有限公司	北京居然之家商业咨询有限 公司	股权受让	60,802,900.00
				<u>60,937,200.00</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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) 其他资金往来

2024 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 22,311,816.82 元(2023 年度：25,847,557.23 元)。

2024 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 1,498,980.35 元(2023 年度：21,712,884.57 元)。

(f) 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：

	2024 年度	2023 年度
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	<u>50,928,406.02</u>	<u>-</u>

(g) 关键管理人员薪酬

	2024 年度	2023 年度
关键管理人员薪酬	<u>24,676,191.09</u>	<u>26,074,978.57</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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：

	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
北京蓝色早晨国际家居有限公司	12,968,556.08	(12,968,556.08)	14,811,012.00	(14,811,012.00)
阿里巴巴及其下属子公司	11,947,143.09	-	11,300,158.14	-
居然控股及其下属子公司	5,149,096.85	(106,856.29)	2,508,358.91	(49,665.51)
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	5,140,677.84	(4,701,710.09)	4,422,589.45	(1,877,604.13)
海口耀莱成龙影城管理有限公司	991,503.00	(991,503.00)	991,503.00	(991,503.00)
北京金隅及其下属子公司	779,359.77	(108,615.17)	-	-
无锡居然智慧家智能科技有限公司	48.51	-	13,348.80	(756.23)
北京志腾云飞投资管理中心(有限合伙)	18,006,750.00	(1,276,678.57)	-	-
	<u>54,983,135.14</u>	<u>(20,153,919.20)</u>	<u>34,046,970.30</u>	<u>(17,730,540.87)</u>
	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产				
居然控股及其下属子公司	<u>247,685.16</u>	<u>(10,378.01)</u>	<u>247,685.16</u>	<u>(10,378.01)</u>
	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款				
北京蓝色早晨国际家居有限公司	12,330,370.95	(12,330,370.95)	10,900,041.57	(10,900,041.57)
居然控股及其下属子公司	898,234.55	(1,807.98)	456,366.88	(6,697.65)
阿里巴巴及其下属子公司	260,000.00	(113.55)	460,000.00	(6,095.29)
北京居然之家联合投资管理中心(有限合伙)	-	-	681,977.05	(9,036.63)
	<u>13,488,605.50</u>	<u>(12,332,292.48)</u>	<u>12,498,385.50</u>	<u>(10,921,871.14)</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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)

	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项				
阿里巴巴及其下属子公司	3,494,591.13	-	3,434,509.97	-
居然控股及其下属子公司	1,239,930.14	-	3,137,879.35	-
	<u>4,734,521.27</u>	<u>-</u>	<u>6,572,389.32</u>	<u>-</u>
	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
长期应收款				
北京金隅及其下属子公司	4,200,000.00	-	-	-

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 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：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付款项		
阿里巴巴及其下属子公司	3,969,342.84	-
居然控股及其下属子公司	64,152.36	-
北京金隅及其下属子公司	45,362.63	-
	<u>4,078,857.83</u>	<u>-</u>
	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款		
居然控股及其下属子公司	28,537,364.03	514,304,299.10
阿里巴巴及其下属子公司	11,058,475.89	12,943,596.17
北京金隅及其下属子公司	10,652,237.98	-
汇纳科技股份有限公司	1,180,000.00	125,980.00
无锡居然智慧家智能科技有限公司	222,973.15	256,877.67
上海星饰居家居有限公司	21,658.96	-
北京凯蒂易居家居有限公司	-	105,860.00
北京蓝色早晨国际家居有限公司	-	140,432.00
	<u>51,672,710.01</u>	<u>527,877,044.94</u>
	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预收款项		
阿里巴巴及其下属子公司	7,777,033.93	8,706,952.55
北京金隅及其下属子公司	1,985,887.38	-
居然控股及其下属子公司	435,687.84	412.30
北京凯蒂易居家居有限公司	110,466.53	8,115.17
无锡居然智慧家智能科技有限公司	3,000.06	21,382.09
北京蓝色早晨国际家居有限公司	1,448.00	4,785.53
北京居然之家商业发展有限公司	-	40,000.00
	<u>10,313,523.74</u>	<u>8,781,647.64</u>
	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
长期应付款		
北京金隅及其下属子公司	<u>133,610,855.94</u>	<u>-</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

九 或有事项

本集团于日常经营过程中会涉及到一些与租赁物业方之间的纠纷、诉讼或索赔，经咨询相关法律顾问并经管理层谨慎估计这些未决纠纷、诉讼或索赔的结果后，对于很有可能给本集团造成损失的纠纷、诉讼或索赔等，本集团已计提了相应的预计负债(附注四(33))。

十 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：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备	558,016,357.59	1,025,488,698.00
无形资产	37,378,659.22	41,625,148.00
	<u>595,395,016.81</u>	<u>1,067,113,846.00</u>

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十一 资产负债表日后事项

如本公司于 2025 年 4 月 17 日公告所述，公司收到实际控制人、董事长兼首席执行官汪林朋先生家属的通知，其于近日收到由武汉市江汉区监察委员会(“江汉区监察委”)签发的关于汪林朋先生的《留置通知书》和《立案通知书》。于 2025 年 4 月 18 日，公司通过中国证券登记结算有限公司系统查询到实际控制人汪林朋先生直接持有的本公司 372,049,824 股股份被司法冻结，占本公司总股本比例 5.97%，上述事项统称为“实控人事项”。截至本财务报表报出日，实控人事项尚在相关部门调查中。

为应对上述实控人事项，本公司已采取多项措施并执行了相应程序，确保公司各项工作正常开展：

- (1) 及时召开董事会并审议通过《关于推举董事、执行总裁王宁代为履行董事长、法定代表人、CEO 等职责的议案》；
- (2) 组织开展就该事项对于公司内部控制系统设计和执行的影响的分析和评估、重新审视内部控制自我评价结果和对重大交易进行专项自查；
- (3) 积极做好外部沟通工作，主动与金融机构、核心战略伙伴等进行充分沟通，寻求理解和支持，目前既定的业务合作正常开展；
- (4) 积极寻求控股股东和其他核心股东的持续支持。

本公司及各子公司其他董事、监事和高级管理人员均正常履职。日常经营理由本公司高管团队按公司制度执行，本集团经营情况一切正常。本公司管理层认为该实控人事项不会对本集团日常经营活动产生重大不利影响。

本公司基于上述情况并综合评估了获取的相关信息，结合本公司采取的前述措施和执行的程序，于本财务报表报出日，本公司认为该实控人事项对 2024 年度财务报表及内部控制不会产生重大影响。

如果根据最终调查结果，该事项对财务报表的影响与本公司当前的判断有所不同，则财务报表可能需要作出适当的调整，该等调整可能是重大的。本公司现阶段无法预计该事项未来对财务报表及内部控制的影响，该影响存在一定不确定性。本公司将持续关注该事项的后续进展，依法及时履行信息披露义务并提示相关风险。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十二 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：

	2024 年 12 月 31 日
一年以内	1,594,183,717.64
一到二年	866,301,506.38
二到三年	391,012,189.77
三到四年	322,125,609.55
四到五年	248,491,242.52
五年以上	1,114,050,020.22
	<u>4,536,164,286.08</u>

十三 企业合并

见附注五(1)、(2)。

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 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。2024 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 2,695,996,870.45 元(2023 年 12 月 31 日：3,439,384,400.00 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。2024 年度及 2023 年度，本集团并无利率互换安排。

于 2024 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 10,109,988.26 元(2023 年 12 月 31 日：约 12,897,691.50 元)。

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 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。

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。

此外，财务担保和贷款承诺可能会因为交易对手方违约而产生风险，本集团对财务担保和贷款承诺制定了严格的申请和审批要求，综合考虑内外部信用评级等信息，持续监控信用风险敞口、交易对手方信用评级的变化及其他相关信息，确保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，并综合考虑利率水平、借款期限、增信措施等融资条件，筛选不同的金融机构以获得提供足够备用资金的承诺，同时考虑开展不同类型的供应商融资安排，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下，其中，与本集团供应商融资安排相关的短期借款和应付账款的到期日信息详见附注十六。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 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：

	2024 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	1,916,895,003.49	-	-	-	1,916,895,003.49
应付票据	291,877,619.42	-	-	-	291,877,619.42
应付账款	627,109,040.71	-	-	-	627,109,040.71
其他应付款	2,814,182,359.17	-	-	-	2,814,182,359.17
其他流动负债	74,556,358.96	-	-	-	74,556,358.96
长期借款(含一年内到期部分)	842,273,403.63	960,115,060.63	1,976,984,156.66	425,772,004.16	4,205,144,625.08
租赁负债(含一年内到期部分)	2,183,501,913.10	2,005,610,643.97	5,637,063,695.26	7,345,154,298.53	17,171,330,550.86
长期应付款(含一年内到期部分)	473,532,835.44	716,955,799.75	196,935,147.21	284,812,500.00	1,672,236,282.40
	<u>9,223,928,533.92</u>	<u>3,682,681,504.35</u>	<u>7,810,982,999.13</u>	<u>8,055,738,802.69</u>	<u>28,773,331,840.09</u>
	2023 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	1,477,954,089.57	-	-	-	1,477,954,089.57
应付账款	518,757,414.26	-	-	-	518,757,414.26
其他应付款	3,396,042,942.39	-	-	-	3,396,042,942.39
其他流动负债	66,828,460.62	-	-	-	66,828,460.62
长期借款(含一年内到期部分)	662,851,372.42	780,955,329.67	2,245,418,051.61	834,675,024.06	4,523,899,777.76
租赁负债(含一年内到期部分)	2,384,356,872.88	2,348,690,510.43	6,706,682,488.78	10,666,213,055.27	22,105,942,927.36
长期应付款(含一年内到期部分)	412,699,708.06	2,658,259.90	809,454,979.11	-	1,224,812,947.07
	<u>8,919,490,860.20</u>	<u>3,132,304,100.00</u>	<u>9,761,555,519.50</u>	<u>11,500,888,079.33</u>	<u>33,314,238,559.03</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十四 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：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
	一年以内	一年以内
财务担保	-	2,500,000.00

- (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：

	2024 年 12 月 31 日				
	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	-	-	-	-	-

	2023 年 12 月 31 日				
	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	39,116,004.34	67,745,299.96	205,508,751.24	425,330,430.78	737,700,486.32

十五 公允价值估计

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2024 年 12 月 31 日、2023 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：

	2024 年 12 月 31 日		
	第一层次	第三层次	合计
金融资产			
交易性金融资产—			
理财及基金	-	68,321,629.07	68,321,629.07
其他非流动金融资产—			
未上市公司股权	-	73,176,024.94	73,176,024.94
金融资产合计	-	141,497,654.01	141,497,654.01
非金融资产			
投资性房地产—			
建成物业	-	23,259,818,869.71	23,259,818,869.71
非金融资产合计	-	23,259,818,869.71	23,259,818,869.71
	-	23,401,316,523.72	23,401,316,523.72
	2023 年 12 月 31 日		
	第一层次	第三层次	合计
金融资产			
交易性金融资产—			
理财及基金	-	75,176,646.10	75,176,646.10
其他非流动金融资产—			
上市公司股权投资	103,063,791.38	-	103,063,791.38
未上市公司股权	-	75,999,524.94	75,999,524.94
金融资产合计	103,063,791.38	151,176,171.04	254,239,962.42
非金融资产			
投资性房地产—			
建成物业	-	22,946,994,009.19	22,946,994,009.19
非金融资产合计	-	22,946,994,009.19	22,946,994,009.19
	103,063,791.38	23,098,170,180.23	23,201,233,971.61

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

本集团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
2024 年 1 月 1 日	75,176,646.10	75,999,524.94	22,946,994,009.19
本年购建	-	-	205,502,464.16
固定资产、无形资产、在建工程转入	-	-	5,426,235.65
本年处置及其他转出	(13,134,102.83)	-	(7,221,436.88)
结算	(253,641.32)	-	-
当期利得或损失总额			
计入损益	6,532,727.12	(2,823,500.00)	109,117,597.59
计入其他综合收益	-	-	-
2024 年 12 月 31 日	<u>68,321,629.07</u>	<u>73,176,024.94</u>	<u>23,259,818,869.71</u>
2024 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>6,279,085.80</u>	<u>(2,823,500.00)</u>	<u>109,117,597.59</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

	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
2023 年 1 月 1 日	162,927,014.28	90,398,424.94	18,818,670,402.77
企业合并增加	-	-	1,959,113,262.58
本年购建	59,609,125.24	-	1,144,657,393.40
固定资产、无形资产、在建 工程转入	-	-	834,360,557.28
本年处置及其他转出	(137,000,000.00)	-	(80,983,367.24)
结算	(3,270,475.99)	-	-
当期利得或损失总额			
计入损益	(7,089,017.43)	(14,398,900.00)	134,351,396.83
计入其他综合收益	-	-	136,824,363.57
2023 年 12 月 31 日	<u>75,176,646.10</u>	<u>75,999,524.94</u>	<u>22,946,994,009.19</u>
2023 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>(10,359,493.42)</u>	<u>(14,398,900.00)</u>	<u>134,351,396.83</u>

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的其他债权投资、投资性房地产等资产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务预算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。

- (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。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

2024 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	68,321,629.07	净值法	净值	0.7201
其他非流动金融资产	73,176,024.94	可比上市公司法	1.市净率 2.流动性折价	0.57 14.00%
投资性房地产-建成物业	23,259,818,869.71	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	0.53-20.35 6.00%-7.20% 2.00%-5.00% 1,234.00 3,500.57 82%

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

第三层次公允价值计量的相关信息如下(续):

2023 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	75,176,646.10	净值法	净值	0.6529-1.0000
其他非流动金融资产	75,999,524.94	可比上市公司法	1.市净率 2.流动性折价	0.58 14.00%
投资性房地产-建成物业	22,946,994,009.19	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	0.54-15.53 6.00%-7.20% 2.00%-8.00% 1,325.00 3,798.00 83.00%

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十五 公允价值估计(续)

(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。

十六 供应商融资安排

本集团就部分原材料供应商的应付款项与工商银行、中信银行、中国银行和招商银行等分别开展了不同类型的供应商融资安排，具体情况如下：

(1) 涉及供应商融资安排的借款的余额如下：

	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
短期借款	101,143,035.45	61,386,335.71
其中：供应商已收款	59,354,100.00	—

于 2024 年度，本集团视自身日常营运资金管理及融资需求，在原有银行授信额度内，与工商银行、中信银行、中国银行和招商银行等就部分应付货款及应付租金等达成供应商融资安排。未进行上述安排的同类应付货款及应付租金的付款期限通常为收到发票 30 天至 180 天，根据此项安排，本集团的付款期限将延长至供应商接受供应商融资安排一年后，并需相应承担银行利息和手续费。因此，本集团将原应付供应商的应付货款及应付租金重分类至短期借款(附注四(24))。于 2024 年 12 月 31 日，本集团因上述安排应向银行还款的到期日区间为六个月以内 66,454,374.70 元，六个月到一年 34,688,660.75 元。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十七 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 2024 年 12 月 31 日和 2023 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产负债比率	57.80%	60.88%

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十八 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
与子公司的往来款	3,830,931,834.93	3,485,744,665.08
应收押金和保证金	1,050,000.00	1,300,000.00
应收平台款	11,598,433.60	-
其他	854,305.61	728,254.21
	<u>3,844,434,574.14</u>	<u>3,487,772,919.29</u>
减：坏账准备	<u>(151,115.58)</u>	<u>(51,856.82)</u>
	<u>3,844,283,458.56</u>	<u>3,487,721,062.47</u>

本公司不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年以内	3,361,813,830.44	3,479,532,062.59
一到二年	482,118,463.70	4,410,668.15
二到三年	502,280.00	-
三年以上	-	3,830,188.55
	<u>3,844,434,574.14</u>	<u>3,487,772,919.29</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
2023 年 12 月 31 日	3,487,772,919.29	(51,856.82)
本年变动	356,661,654.85	(99,258.76)
2024 年 12 月 31 日	<u>3,844,434,574.14</u>	<u>(151,115.58)</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十八 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 2024 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	3,830,931,834.93	-	-
应收平台款	11,598,433.60	0.07%	(7,572.68)
其他	1,904,305.61	7.54%	(143,542.90)
	<u>3,844,434,574.14</u>		<u>(151,115.58)</u>

(ii) 于 2024 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 2024 年 12 月 31 日，计提坏账准备 99,258.76 元。

(2) 长期股权投资

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
子公司(a)	39,390,997,240.74	39,368,170,631.00
减：长期股权投资减值准备	<u>(12,689,918,748.87)</u>	<u>-</u>
	<u>26,701,078,491.87</u>	<u>39,368,170,631.00</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十八 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2023 年 12 月 31 日	本年增减变动		2024 年 12 月 31 日	减值准备		本年宣告分派的 现金股利
		本年增加	计提减值准备		2024 年	2023 年	
					12 月 31 日	12 月 31 日	
家居连锁	37,605,674,178.29	22,826,609.74	(12,689,918,748.87)	24,938,582,039.16	12,689,918,748.87	-	350,000,000.00
武汉中商集团有限公司	1,164,587,138.25	-	-	1,164,587,138.25	-	-	-
山西百绛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	104,500,000.00	-	-	104,500,000.00	-	-	-
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>39,368,170,631.00</u>	<u>22,826,609.74</u>	<u>(12,689,918,748.87)</u>	<u>26,701,078,491.87</u>	<u>12,689,918,748.87</u>	<u>-</u>	<u>350,000,000.00</u>

(b) 长期股权投资减值准备

	2023 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2024 年 12 月 31 日
家居连锁(i)	-	(12,689,918,748.87)	-	(12,689,918,748.87)

- (i) 2024 年，本公司对子公司家居连锁的长期股权投资出现减值迹象，本公司对其进行减值测试，经比较该长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额为 24,938,582,039.16 元，计提长期股权投资减值准备 12,689,918,748.87 元。本公司采用市场法的估值技术确定该项长期股权投资的公允价值，由于家居连锁的业务与本集团主要业务一致，故本公司管理层基于本公司的股票市值，考虑控制权溢价并剔除本集团内其他业务后的价值，作为本公司持有的家居连锁的长期股权投资的公允价值。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

十八 公司财务报表附注(续)

(3) 其他应付款

	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付子公司款项	1,407,300,955.43	1,168,661,308.07
缓缴员工公积金	2,552,435.89	2,067,081.22
应付控股代垫员工薪酬	4,378.42	373,538.20
押金保证金	2,319,091.29	3,585,180.00
其他	2,944,928.13	3,302,611.96
	<u>1,415,121,789.16</u>	<u>1,177,989,719.45</u>

(4) 投资收益

	2024 年度	2023 年度
子公司分配股利	<u>350,000,000.00</u>	<u>559,103,594.75</u>

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表补充资料

2024 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

	2024 年度	2023 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	(22,795,506.53)	134,351,396.83
除与正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有对公司损益产生持续影响外，计入当期损益的政府补助	10,299,004.21	14,808,337.47
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	253,641.32	3,270,475.99
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的净损失	-	(337,756.60)
其他公允价值变动损益	3,455,585.80	(53,783,103.64)
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,151,351.31	2,641,102.31
其他营业外收支净额	(50,539,866.50)	(4,112,419.83)
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	(38,337,855.35)	(210,519.66)
重组资产评估增值摊销	(42,317,567.01)	(42,709,652.46)
处置长期股权投资产生的投资收益	9,572,479.86	23,772,890.12
处置非流动性金融资产产生的投资收益	(42,762,325.85)	-
小计	(171,021,058.74)	77,690,750.53
减：所得税影响数	45,148,384.65	(13,563,904.25)
减：归属于少数股东的非经常性损益	4,937,209.43	6,043,995.04
归属于母公司股东的非经常性损益	(120,935,464.66)	70,170,841.32

非经常性损益明细表编制基础

根据《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 (2023 年修订)》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做出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

居然智家新零售集团股份有限公司

财务报表补充资料

2024 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	
	2024 年度	2023 年度	2024 年度	2023 年度	2024 年度	2023 年度
归属于公司普通股股东的净利润	3.83%	6.59%	0.12	0.21	0.12	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.43%	6.45%	0.14	0.19	0.14	0.19

居然智家新零售集团股份有限公司

2025 年 4 月 29 日