

居然智家新零售集团股份有限公司

2024 年年度报告

公告编号：2025-001



2025 年 4 月

2024 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及除以下存在异议声明的董事、监事、高级管理人员外的其他董事、监事、高级管理人员均保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

姓名	职务	内容和原因
汪林朋	董事长兼 CEO	汪林朋先生被武汉市江汉区监察委员会实施留置，无法正常履职。

公司负责人王宁（代行）、主管会计工作负责人朱蝉飞及会计机构负责人（会计主管人员）杨帆声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席 董事姓名	未亲自出席 董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人 姓名
汪林朋	董事长	汪林朋先生被武汉市江汉区监察委员会实施留置，无法正常履职。	无

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：2024 年度公司注销回购股份 35,448,146 股，对应的回购金额为 141,331,318.44 元。本年度现金分红和股份回购注销总额为 141,331,318.44 元，占公司合并报表归属于母公司股东净利润的 18.37%。本年度不派发现金红利，不送红股，不进行资本公积转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	11
第四节 公司治理.....	38
第五节 环境和社会责任.....	61
第六节 重要事项.....	64
第七节 股份变动及股东情况.....	88
第八节 优先股相关情况.....	95
第九节 债券相关情况.....	96
第十节 财务报告.....	97

备查文件目录

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

释义

释义项	指	释义内容
居然智家、居然之家、（本）公司、（本）集团	指	居然智家新零售集团股份有限公司（曾用名：居然之家新零售集团股份有限公司、武汉中商集团股份有限公司）
居然控股、控股股东	指	北京居然之家投资控股集团有限公司
实际控制人	指	汪林朋
慧鑫达建材	指	霍尔果斯慧鑫达建材有限公司
武汉中商集团	指	武汉中商集团有限公司
家居连锁	指	北京居然之家家居连锁有限公司（曾用名：北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司）
金隅集团、北京金隅	指	北京金隅集团股份有限公司
瀚云新领	指	杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）
阿里巴巴	指	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司
杭州灏月	指	杭州灏月企业管理有限公司
居然智能	指	北京居然之家智能科技有限公司
商业物业	指	北京居然之家商业物业有限公司
武汉中江	指	武汉中江房地产开发有限公司
居然设计家	指	居然设计家（北京）科技有限公司（曾用名：每平每屋设计家（北京）科技有限公司、躺平设计家（北京）科技有限公司）
智慧家教育科技	指	北京居然智慧家教育科技有限公司
智慧家艾谱科技	指	北京居然智慧家艾谱科技有限公司
中居和家	指	中居和家（北京）投资基金管理有限公司
联合投资管理中心	指	北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）
山西百绎通	指	山西百绎通商业管理有限公司
睿鸿公司	指	北京睿鸿商业管理有限公司
中商销品茂、武汉销品茂、销品茂公司	指	武汉中商鹏程销品茂管理有限公司
人民币普通股、A 股	指	获准在中国境内证券交易所发行上市、以人民币认购和进行交易的普通股股票，每股面值人民币 1.00 元
董事会	指	本公司董事会
董事	指	本公司董事
监事会	指	本公司监事会
监事	指	本公司监事
《公司章程》	指	《居然智家新零售集团股份有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《中国企业会计准则》	指	中华人民共和国财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南，解释及其他相关规定
报告期、本报告期	指	2024 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	居然智家	股票代码	000785
变更前的股票简称（如有）	居然之家、武汉中商		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	居然智家新零售集团股份有限公司		
公司的中文简称	居然智家		
公司的外文名称（如有）	Easyhome New Retail Group Corporation Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	Easyhome		
公司的法定代表人	汪林朋		
注册地址	湖北省武汉市武昌区中南路 9 号		
注册地址的邮政编码	430071		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	北京市东城区东直门南大街甲 3 号		
办公地址的邮政编码	100007		
公司网址	www.juran.com.cn		
电子信箱	ir@juran.com.cn; ir01@juran.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王建亮	刘蓉、郝媛媛
联系地址	北京市东城区东直门南大街甲 3 号	武汉市武昌区中南路 9 号、北京市东城区东直门南大街甲 3 号
电话	010-84098738	027-87362507、010-84098738
传真	027-87307723	027-87307723
电子信箱	ir@juran.com.cn; ir01@juran.com.cn	ir@juran.com.cn; ir01@juran.com.cn

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

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

<p>历次控股股东的变更情况 (如有)</p>	<p>1、2007 年 3 月 27 日，国务院国有资产监督管理委员会下发的《关于武汉武商集团股份有限公司、武汉中商集团股份有限公司、武汉中百集团股份有限公司国有股权变动有关问题的批复》（以下简称“批复”），批复同意武汉国有资产经营公司以所持有的武汉中百集团股份有限公司 33,864,366 股国家股(含代其他股东垫付的股改对价 5,251,835 股)、武汉武商集团股份有限公司 87,405,945 股国家股、武汉中商集团股份有限公司 115,083,119 股国家股（含代其他股东垫付的股改对价 1,902,160 股）作为出资，联合武汉经济发展投资（集团）有限公司以现金出资，共同发起设立武汉商联（集团）股份有限公司(以下简称“武汉商联（集团）”)。2007 年 9 月 19 日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司确认，武汉国有资产经营公司将其持有的本公司 114,634,160 股股份过户到武汉商联（集团）名下。经上述变动后，武汉商联（集团）合计持有本公司 115,083,119 股股份（含尚未收回的代其他股东垫付的股改对价股份），占公司总股本的 45.81%，公司的控股股东变更为武汉商联（集团）。</p> <p>2、2019 年 11 月 28 日，公司收到中国证券监督管理委员会下发《关于核准武汉中商集团股份有限公司向汪林朋等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2019]2512 号），核准公司向汪林朋、居然控股等 22 名交易对方发行 5,768,608,403 股股份。2019 年 12 月 19 日（本次新增股份上市日的前一交易日），本公司 2,569,147,817 股股份登记至居然控股名下。经上述变动后，居然控股所持股份占公司总股本的 42.68%，公司的控股股东变更为居然控股。2020 年 10 月 10 日，公司收到中国证监会出具的《关于核准居然之家新零售集团股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2020]2408 号），核准公司向不超过 35 名特定对象非公开发行不超过 66,000 万股新股。2020 年 12 月 1 日公司披露《非公开发行股票发行情况报告书暨上市公告书》，非公开发行的 509,206,798 股股票于 2020 年 12 月 2 日在深圳证券交易所上市，本次非公开发行股份上市后公司总股本由 6,019,830,101 股增加至 6,529,036,899 股，导致公司控股股东居然控股持股比例由非公开发行前 42.68% 被动稀释至 39.35%。</p> <p>3、2023 年 6 月 9 日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的通知，业绩承诺补偿涉及的股份 241,748,626 股完成回购并注销，其中控股股东回购并注销股份 166,582,644 股，公司总股本由 6,529,036,899 股变更为 6,287,288,273 股，公司控股股东居然控股持股比例变更为 38.21%。</p> <p>4、2023 年 7 月 7 日，公司收到控股股东居然控股出具的《关于通过大宗交易减持居然之家股份暨持股比例变动超过 1%的告知函》，其于 2023 年 7 月 3 日至 2023 年 7 月 7 日通过大宗交易减持其持有的公司股份，合计减持 125,370,000 股，减持后持股比例为 36.22%。</p> <p>5、2023 年 11 月 17 日，公司收到控股股东居然控股通知，为引入战略投资者，居然控股及其一致行动人汪林朋、慧鑫达建材与金隅集团于 2023 年 11 月 17 日共同签署《股份转让协议》，居然控股拟将其持有的公司 628,728,827 股无限售条件流通股（占公司已发行股份总数的 10.00%）转让给金隅集团。2023 年 12 月 27 日，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成股份交易过户，公司控股股东持股比例变更为 26.22%。</p> <p>6、2024 年 12 月 18 日，公司完成回购股份注销事项，注销的回购股份数量为 35,448,146 股，公司总股本由 6,287,288,273 股变更为 6,251,840,127 股，公司控股股东居然控股持股比例变更为 26.37%。</p>
-----------------------------	---

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入（元）	12,965,913,209.23	13,512,033,573.51	-4.04%	12,982,569,555.46
归属于上市公司股东的净利润（元）	769,372,444.98	1,300,245,170.79	-40.83%	1,647,941,655.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	890,307,909.64	1,230,074,329.47	-27.62%	1,696,640,638.80
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,634,712,489.62	3,835,671,776.37	-31.31%	3,794,973,398.11
基本每股收益（元/股）	0.12	0.21	-42.86%	0.25
稀释每股收益（元/股）	0.12	0.21	-42.86%	0.25
加权平均净资产收益率	3.83%	6.59%	-2.76%	8.52%
	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产（元）	49,675,287,134.19	53,681,287,572.66	-7.46%	53,389,198,346.72
归属于上市公司股东的净资产（元）	20,215,693,483.18	19,929,678,846.59	1.44%	19,771,353,855.23

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,136,687,198.95	3,210,226,075.08	3,132,230,773.29	3,486,769,161.91
归属于上市公司股东的净利润	349,125,033.99	253,617,503.18	129,030,747.83	37,599,159.98

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	373,082,172.76	301,603,698.52	141,643,149.00	73,978,889.36
经营活动产生的现金流量净额	318,582,263.89	751,195,344.03	732,258,698.56	832,676,183.14

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-38,337,855.35	-210,519.66	2,275,631.18	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	10,299,004.21	14,808,337.47	34,515,810.70	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,151,351.31	2,641,102.31	2,058,919.20	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		-337,756.60	-9,986,797.65	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-22,795,506.53	134,351,396.83	-73,347,740.09	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-50,539,866.50	-4,112,419.83	2,713,680.32	
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	4,583,065.95	
其他公允价值变动损益	3,455,585.80	-53,783,103.64	-6,821,379.60	
处置非流动性金融资产产生的投资收益	-42,762,325.85			
重组资产评估增值摊销	-42,317,567.01	-42,709,652.46	-49,393,075.92	
处置长期股权投资产生的投资收益	9,572,479.86	23,772,890.12	11,631,858.71	
减：所得税影响额	-45,148,384.65	13,563,904.25	-20,853,772.07	
少数股东权益影响额（税后）	-4,937,209.43	-6,043,995.04	-12,217,271.92	
合计	-120,935,464.66	70,170,841.32	-48,698,983.21	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

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

1、公司所处行业特点

2024 年是“十四五”规划收官之年，也是“十五五”规划谋篇布局之年，国民经济运行总体平稳、稳中有进，但当前外部环境变化带来不利影响加深，国内需求不足，部分企业生产经营困难，经济运行仍面临不少困难和挑战。2024 年，国内生产总值 134.9 万亿元，同比增长 5.0%，增速居世界主要经济体前列。全年消费规模保持增长，2024 年，社会消费品零售总额 48.79 万亿元，同比增长 3.5%，全年限额以上单位家具类、家用电器和音像器材类、建筑及装潢材料类商品零售额分别增长 3.6%、12.3%、-2.0%。2024 年，中国家具行业规模以上企业实现营业收入 6,771.5 亿元，同比增长 0.4%。相较餐饮及其他商品零售，家居行业受“客单价高、决策链条长”等特征影响，消费恢复相对滞后。

2024 年，我国房地产市场整体仍呈现调整态势，全国房地产市场整体承压，使得建材家居市场有效需求相对不足，行业加速出清。根据中国建材流通协会数据，2024 年全国规模以上建材家居卖场累计销售额为 1.49 万亿元，同比下降 3.85%，全国 BHEI（中国城镇建材家居市场饱和度预警指数）值为 126.31，全国建材家居市场整体仍处于饱和状态。规模以上建材家居市场面积增长率连续 3 年为负值，2024 年，全国规模以上建材家居市场面积约为 20,495 万平方米，同比下降 9.55%，同比降幅扩大，市场竞争愈发激烈，整体市场空置率也随之上升。

家居零售行业集中度仍相对较低，但呈现逐渐提高的趋势。据艾瑞咨询发布的《2024 年中国家居市场消费洞察报告》，2023 年在全国万平以上建材家居卖场中，前两名的市场份额合计为 23.5%，其中居然智家以 12.5% 的市场份额位居行业第一。根据中国建筑材料流通协会发布的数据，全国建材家居卖场单店 50 强在 2023 年实现了 625.96 亿元的总销售额，2024 年上半年总销售额为 286.94 亿元，2024 年上半年全国建材家居卖场单店 50 强总销售额占同期建材家居卖场总销售额的比例较 2023 年提升 0.13 个百分点。同时，劣势家居卖场、建材街、街边店加速出清，家居品牌对头部渠道的依赖程度进一步提升，头部连锁家居卖场的竞争优势更加明显。

泛家居行业流通渠道多元，各渠道竞争激烈。泛家居行业流通渠道主要包含集合式家居建材市场、大卖场、家装公司、设计师渠道、电商平台、工厂专卖店、家居建材超市七种业态，随着电商消费的普及和消费人群的年轻化，“线上搜索信息+线下体验成交”已成为消费者最常采用的购买方式，传统线下渠道数智升级与线上新渠道开拓并驾齐驱。

智能家居发展迅猛。根据亿欧智库数据，智能家居 2025 年市场规模有望突破万亿元，市场潜力巨大。同时，智能家居发展也面临诸多亟待解决的问题。首先，数据割裂与系统缺乏互通互联的问题较为突出，不同品牌、终端以及生态的智能家居系统互相独立，形成一个个信息孤岛。其次，数据安全问题令人担忧，缺乏统一的数据安全标准和有效的监管机制，数据在存储、传输以及使用的过程中面临着诸多风险。再者，智能家居的消费场景存在明显不足，智能家居的应用大多局限于智能灯光、智能门锁等单品的控制，缺乏系统性的整合与创新。

出海成为全行业的共识。家居行业出海呈现“阶梯式升级”的鲜明特征，早期以低成本产品出口打开国际市场，随后海外建厂，当前正通过跨境电商运营、建立自主销售网络来提升品牌价值和影响力。尽管家居跨境电商业务已初见成效，但中国家居品牌进入海外线下零售渠道门槛较高、品牌认知度不足，国际化进程在线下零售市场的突破仍面临较大挑战。

2、行业发展影响因素分析

泛家居行业产业链较长，发展受社会经济水平、居民可支配收入、房地产业发展、技术和模式创新及相关政策等因素的影响。

社会经济和居民可支配收入方面，2024 年我国经济总体平稳、稳中有进，居民人均可支配收入 4.1 万元，同比增长 5.3%。但居民消费水平和消费信心恢复缓慢，市场呈现有效需求不足和信心偏弱的局面。其中，家居建材作为“客单价相对较高、决策链条相对较长”的消费品类，复苏过程相对滞后。随着经济发展和居民消费信心的进一步恢复，泛家居产业作为一类刚需和重要消费品类，也将恢复到合理增长水平。

房地产业发展方面，新房销售承压，存量房市场交易开始复苏，存量房对家居消费的拉动作用将逐步显现。根据国家统计局数据，2024 年全国商品房销售面积同比下降 12.9%。2024 年“930”新政发布以来，全国重点城市二手房成交出现改善。克而瑞监测数据显示，2024 年，35 个重点城市二手房总成交面积约为 2.3 亿平方米，同比增长 6%，新房总成交面积约 1.4 亿平方米，同比下降约 24%。中指研究院数据也显示，2024 年，30 个重点城市二手房成交约 165.7 万套，同比增长约 7%。其中，三季度二手房成交套数同比增长 15%，四季度同比增长 35%。由于二手房交易回暖到带动家居消费一般有 6 个月左右时间间隔，随着存量房交易持续回暖，有望对冲新房需求收缩，支撑家居消费平稳过渡。

技术和模式创新方面，人类已经迎来以数字化、智能化为主导的第四次科技革命，数字技术、物联网技术、人工智能等技术正在推动家居产业发生深刻变革。在流通渠道方面，传统模式下企业主要经营线下卖场，通过级差地租和商品差价形成经营优势。随着数字化时代的到来，传统线下家居卖场亟需进行数字化转型。由于家居消费单价较高，消费者对现场体验的需求强烈，纯线上或纯线下模式都难以满足家居流通渠道的数字化升级需求。未来，企业发展模式将是线上线下相结合的 S2B2C 数字化产业互联网平台模式。在商品类别方面，智能家电、智能安防、智能睡眠、智能康养等智能家居产品正逐步受到消费者的青睐。技术和模式创新加速了家居行业的优胜劣汰，只有拥抱数字化、智能化变革的家居企业才能保持持续的竞争力。

家居行业政策方面，家居消费作为消费四大金刚之一，受到国家层面的高度重视，近年来国家围绕家居消费出台了一系列的支持政策。2024 年 3 月，商务部等 14 部门印发《推动消费品以旧换新行动方案》，针对开展汽车、家电以旧换新和家装厨卫“焕新”提出了行动方案。2024 年 7 月，国家发改委和财政部印发《关于加力支持大规模设备更新和消费品以旧换新的若干措施》，提出各地区应重点支持旧房装修、厨卫等局部改造、居家适老化改造所用物品和材料购置，促进智能家居消费等，同时直接向地方安排 1,500 亿元左右超长期特别国债资金主要用于支持地方提升消费品以旧换新能力。2024 年 12 月，中央经济工作会议提出加力扩围实施“两新”政策。2025 年 3 月，政府工作报告提出，将大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求，并特别提出将安排超长期特别国债 3,000 亿元支持消费品以旧换新。根据商务部数据，受益于国家消费品以旧换新政策，2024 年全年，超过 3,600 万名消费者购买了八大类家电产品 5,600 多万台，带动销售额 2,400 亿元；家装厨卫“焕新”带动销售相关产品近 6,000 万件，销售额约 1,200 亿元。

2025 年全国建材家居市场迎来良好开局，根据中国建筑材料流通协会数据，全国建材家居景气指数（BHI）1 月份为 110.35，环比上涨 1.53 点，同比上涨 8.46 点。全国规模以上建材家居卖场 1 月销售额为 1,095.27 亿元，同比上涨 3.09%。在以旧换新政策的拉动下，BHI 环比微涨，市场展现出积极的发展态势。

3、公司所处行业地位

公司是国内市场少数搭建了全国线下零售网络的大型、综合家居渠道商。公司是全国工商联家具装饰业商会执行会长单位，在市场中具有较高的认可度和美誉度，连续 20 年荣膺“北京十大商业品牌”，中国连锁经营协会发布的“2023 年中国连锁 TOP100”榜单第二名。作为中国泛家居行业头部企业，公司在服务口碑、品牌知名度、业务规模、商业模式及数智化转型等多个方面具有领先的竞争优势。公司采用“轻资产”连锁发展模式快速拓展全国市场，出租率、坪效等经营指标领先同行。

公司是中国家居零售行业全链路 AI 技术融合的先行人和标杆企业。公司率先在行业内开展数智化转型，将 AI 前沿技术深度融入设计、智能家居和智能家装，已完成“居然设计家”、“居然智慧家”和“洞窝”三大家居产业数智化平台的建设。公司将以 AI 设计为新的流量入口，以智能家装和智能家居为新的消费场景，以产业服务平台为数字化底座，成为家居消费新模式的领跑者。

公司实体商业第二增长曲线树立区域范本。公司在长春、武汉等城市已运营 4 家“中商世界里”购物中心，其中长春“中商世界里”仅用 3 年时间就进入长春市商业项目销售额的前 5 名。公司在购物中心运营上围绕“数字化”、“智能化”和“内容 IP”形成了独特的竞争力和经营特色。公司经营的现代百货和超市零售业务在湖北省区域内具有较高的知名度。

二、报告期内公司从事的主要业务

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

（一）报告期内公司主要业务情况

1、连锁家居卖场业务

公司开展连锁家居卖场的运营和管理业务，通过直营和加盟模式进行卖场连锁扩张。截至 2024 年 12 月 31 日，公司在国内 30 个省、区、市及海外经营 407 家家居卖场，包含 83 家直营卖场及 324 家加盟卖场。

直营模式是指通过自有或租赁物业自主运营卖场，直接承担店面选址、物业建设或租赁、卖场装修、招商、商户管理、营销活动管理等一系列工作的自主运营管理模式。根据物业权属，直营模式下卖场可划分为自有物业和租赁物业两种。公司直营模式以租赁物业为主，截至 2024 年 12 月 31 日，公司经营的 83 家直营卖场中，17 家为自有物业，66 家为租赁物业。公司直营模式卖场多位于直辖市、省会级城市等较发达城市。直营模式下，公司的收入来源是向商户收取的租金、物业管理费、按商户销售额的一定比例收取的各项管理费用以及使用数字化管理系统收取的系统使用费和销售佣金等平台服务收入。

加盟模式是指公司与加盟方签订加盟协议，授权加盟方使用公司的商标与商号等资源开展经营的商业模式。加盟模式下，公司负责提供数字化 SaaS 等系统协助加盟方进行日常运营，并根据加盟方需求派驻总经理等运营管理人员。加盟方主要负责提供用于经营的物业并与商户签署招商合同。公司加盟模式收入主要来自收取加盟方的招商运营费、按加盟门店年度营业收入的一定比例收取品牌使用费及使用数字化管理系统收取的系统使用费和销售佣金等平台服务收入。

2、数智化创新业务

公司持续打造“居然设计家（Homestylar）”、“居然智慧家”、“洞窝”三大数智化创新业务平台。

居然设计家是公司和阿里巴巴共同打造的 AI 设计平台，通过 AI、3D、大数据等底层技术驱动，赋能用户实现所想即所见、所见即所得，为泛家居行业品牌商、零售商提供智能导购、精准营销服务，以全球设计生态推动行业跨境出海。

居然智慧家是公司为适应万物互联时代的到来而打造的智慧生活服务平台，通过打造跨品牌、跨生态、跨终端互联互通的智能家居系统，连接智能手机、智能汽车、智能家电等各种智能终端设备，打造“人、车、家”智慧生活新场景、绿色低碳生活新场景、智能养老和大健康智慧管理新场景，为消费者创造更好的智慧生活服务体验。

洞窝是公司围绕家装家居全产业链打造的数字化产业服务平台，通过聚焦线上线下一体化的全场景营销、产业链上下游数据的互通互联、全渠道商业管理系统（DOS），全面赋能品牌商、渠道商和零售商，提升行业运营效率，改善消费者服务体验。

3、购物中心及现代百货超市业务

公司将购物中心业态作为公司实体商业的第二增长曲线，以“中商世界里”为品牌开展购物中心业务。截至 2024 年 12 月 31 日，公司在长春、武汉等地运营 4 家“中商世界里”购物中心。同时，公司在武汉、黄石、咸宁、荆门等城市的核心商圈经营 4 家现代百货店和 165 家各类超市。

4、智能家装业务

公司开展家装业务，推出个性化定制、高端大宅设计、整装套餐、局部改造等多种产品，为用户提供设计-施工-主材选配-售后的全链路装修服务。依托“居然设计家”和自研施工管理系统，实现装修服务全链路数字化管理，全角色线上参与，解决施工交付中的痛点问题，提升服务质量。公司通过重塑家装价值链，推动产业链上下游从价格博弈转为价值协同关系；顺应整装发展趋势，以“内容”和“体验”虹吸流量，为卖场和商户打造新的流量入口；实行管家式管理制度，提供“家装零增项”、“一次装修终身维保”等服务，为消费者提供全生命周期解决方案。

（二）报告期内公司主营业务发展情况

2024 年公司实现营业收入 129.66 亿元，同比下降 4.04%；实现归属于上市公司股东的净利润 7.69 亿元，同比下降 40.83%，扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润 8.90 亿元，同比下降 27.62%。

报告期内，净利润下降的主要原因是：受国内经济形势波动和房地产市场周期性影响，家居建材市场存量竞争加剧，商户经营面临较大的压力，公司作为家居建材头部企业，为支持商户持续经营，给予优质商户部分租金及管理费减免等，导致租赁及管理业务收入出现阶段性下降。为应对收入下降的影响，公司创新卖场合作新模式、加强费控管理，固定租赁成本逐步下降，管理费用率、销售费用率、财务费用率同比均明显改善。

1、家居主业凸显韧性，持续筑牢发展基石

家居主业是公司业务发展的基石。2024 年，公司依托数智化创新优势，积极推进经营业态、营销模式、招商模式转型，顺应消费趋势变化发展整装业务，紧抓政策机遇扩大销售规模，为家居主业发展提供新动能，确保了家居主业总体保持健康和稳定。

（1）拥抱智能家居消费趋势，推动家居卖场向智能家居体验中心方向转型

随着万物互联的智能化时代到来，智能家居成为新的消费热点。公司敏锐察觉市场变化，持续推动家居卖场向智能家居体验中心方向转型升级，打造“人、车、家”三位一体的智能生活新场景。截至 2024 年 12 月 31 日，公司已开业运营 16 个智能家居体验中心，通过数字化链接、供应链整合和场景化销售，智能家居体验中心取得良好经营效果，招商入驻率保持 95% 以上，经营坪效明显优于传统家居卖场。

（2）拥抱营销新模式，推动数字化全场景营销转型

公司围绕“厂商提供内容，居然提供流量”的营销策略，积极推动云卖场、云商店、云员工、云导购全域平台营销工作，线上提声量，全域抓流量。2024 年，公司共开展 11 场全国性大型促销活动和上千场区域性营销活动，以及“以旧换新”、“约惠总经理”、“家装十大件 换新来居然”等直播活动，直播场次超 2.6 万场，其中每周三“家装十大件 换新来居然”直播，围绕“厂商提供爆品、居然提供现金券”的核心策略，打造了行业直播 IP，树立了“消费者回馈日”心智，该活动自 2024 年 12 月 12 日开始，年内开展了两场直播，直播间订单 11.1 万笔。

（3）拥抱数智化招商经营模式，推动“一店两制”的招商模式转型

公司创新商业模式，重塑价值链，利用多年积累的“统一收银”服务以及“洞窝”建立的数智化招商经营系统，率先提出固定租金和销售提成“一店两制”的招商模式，与经销商和品牌方形成风险共担、利益共享的关系。经过 2023 年哈尔滨先锋店和四川内江店的试点成功，2024 年公司继续推进“一店两制”招商策略，公司直营店通过销售提成模式提高招商率 5.3%。

（4）拥抱高品质、个性化家居需求，推动整装体验中心转型

顺应消费趋势变化，公司积极推动家装业务转型。2024 年，公司完成了“场景化”整装体验中心和“爆品”样板间的研发打磨，产品丰富度和灵活度大幅提升，可向消费者提供全屋整装和局部改造自由选择的整装产品。供应链品牌库得到进一步扩充和完善，满足消费者从基础硬装、定制家具，到成品家具、智能家电、软装配饰等全部配齐的一站式消费需求。公司与设计师、施工队及材料家具供应商共创价值协同模式，将整装打造成为新的流量入口和体验获客转化阵地。公司首家整装体验中心于 2024 年 3 月 15 日在北京十里河开业，截至 2024 年 12 月 31 日，已开业运营 9 家整装体验中心。

（5）拥抱存量焕新需求，推动“以旧换新”激发市场需求

公司自 2022 年率先推出“家具家电以旧换新”服务以来，有效解决了消费者在处理大件旧家具家电时面临的搬运和处理难题，目前“以旧换新”服务已覆盖到全国各个卖场，引导 34 万户家庭参与“以旧换新”服务，回收旧物超 10 万件。

2024 年 9 月以来，全国各地商务部门相继推出了针对家电家居家装等消费品“以旧换新”政策，极大地激发了市场需求潜力，提升市场信心。公司积极响应国家以旧换新政策，及时对接各地政府、行业协会，组织商户参与以旧换新政策落地，截至 2024 年 12 月 31 日，公司遍布全国的卖场已成为当地消费者享受政策红利的主渠道之一，全年公司以旧换新订单量超 63.5 万单，订单金额超 65 亿元。

2、数智化转型成效显著，夯实公司未来发展基础

2024 年公司数智化转型的三大抓手，居然设计家、居然智慧家和洞窝均取得了较好发展，公司数智化转型成效显著。

居然设计家将商业模式转向 AI 设计和面向 C 端。在 AI 设计方面，公司与火山引擎等头部公司达成战略合作，加入 OpenUSD 联盟，通过 Omniverse 推动数字资产格式互通，优化实时渲染效果，提升 AI 建模能力；推出 AI Agent（智能体）—AI 设计助手，引进图生 3D 模型技术，提高用户设计效率。在供应链方面，公司与亚马逊、速卖通等电商平台合作，开展模型与第三方平台商品匹配，自建购物频道，推进商品交易撮合，为全面自建供应链平台打下基础；上线全球设计师甄选库，通过展示设计师风格特长、成果案例、认证资质，探索设计服务撮合。在营销方面，AI 设计工具通过社群营销、增设培训课程等手段推广设计工具，完善会员体系、付费链路。截至 2024 年 12 月 31 日，居然设计家的全球注册用户数量超 1,800 万，同比增长 21.9%。设计案例数超 3,850 万，同比增长 17.8%。模型数量超 1,244 万，同比增长 28.6%。

居然智慧家 2024 年持续推进连锁发展和供应链建设，扩大销售规模。2024 年新开业门店 33 家，全年实现销售额超 63.3 亿元，同比增长 43.4%，在苹果、小米等核心品牌的渠道份额持续提升。自首家“人、车、家”三位一体融合店于 2023 年在北京通州开业以来，截至 2024 年 12 月 31 日，已在北京运营 4 家“人、车、家”三位一体店，其中通州店单店全年销售额超 1.68 亿元。截至 2024 年 12 月 31 日，与居然智慧家实现互联互通的合作品牌超 300 家，接入设备超 30 万，已在全国 15 个省市开业门店 150 个。

洞窝 2024 年持续推进数字化精准营销服务、产业出海服务、数字化系统建设以及布局 AI 应用落地。数字化精准营销服务方面，在智慧客服服务上，实现素材生产、智能投放、流量匹配到可视化分析的全链路、高可配的全流程服务；在营销工具上，实现从公域引流、私域承接、会员管理、裂变转化的闭环管理，确保低成本获客并提高转化效率。产业出海服务方面，以柬埔寨店、Damen Mall 为试点，实现招商、营销、结算等能力与海外业务场景的适配；推进供应链建设，沉淀超 80 个品类、200 个品牌，仓储、物流、结算、送货安装等基础设施服务完成第一阶段建设。数字化系统建设方面，上线全栈自研全渠道商业管理系统，提供行业场景定制，基于生产-流通-零售全流程，实现品牌商、渠道商和零售商的跨系统、多角色一体化管理。布局 AI 应用方面，推出在线问答、素材生产、智能 BI、数字人直播、辅助招聘、智能客服等 AI 应用产品。截至 2024 年 12 月 31 日，洞窝上线卖场 1,205 家，同比增长近 30%，入驻商户超 13 万家，其中非居然卖场及商户占比超 70%；注册用户 3,340 万，全年实现平台交易（GMV）1,016 亿元。

3、公司实体店第二增长曲线平稳发展，业态调改取得成效

2024 年“中商世界里”板块推进特色化经营和品牌品类调整，发展态势良好。公司持续打造运动派、海洋馆、啵乐乐以及宠爱友家 4 条自营 IP 业务线，开业 9 家店，有效充实购物中心的经营特色。积极顺应时代潮流，调整品牌 200 余个，其中，新进品牌 52 个，涵盖时尚、餐饮、娱乐等多个热门领域，为消费者带来全新的消费选择。截至 2024 年 12 月 31 日，已开业在营 4 家“中商世界里”购物中心，2024 年实现销售 26.40 亿元，同比增长 140.4%，客流超 4,200 万人次，同比增长 132.0%，招商率平均超过 97%，其中长春店于 2021 年底开业，仅用 3 年时间就进入长春市商业项目销售额的前 5 名。

超市和百货聚焦 B 端效能，助推第二增长曲线的发展。一是深化供应链渠道多元化重构，新引进供应商 68 家、新品牌 121 个、新品 5,890 支；二是推进“百千万工程”，培育亿元品类 6 个、千万供应商 14 家、百万大单品 87 支；三是组织“农博会、万牛节、万羊节、龙虾节、瓜果节”等活动，抓好生鲜大单品建设，着力提升生鲜经营能力；四是精推“一县一品、一镇一品”，新引进 127 个地方名特优农产品，新建农产品基地 63 家；五是调整自有品牌经营策略，自营自采销售比重达 11%。

4、国际化布局初现成效，生态出海模式初步验证

线下业务方面：2024 年，公司先后在柬埔寨和澳门开设两家门店，截至 2024 年 12 月 31 日，两店的招商率达 97% 以上，带动国内数百家家居品牌抱团出海。

线上业务方面：居然设计家在海外上线了 13 种设计工具语言，新增 140 余种各国支付渠道，夯实了用户增长、付费的基础；通过参加米兰、高点、迪拜等行业展会，拓展欧、美、中亚及中东等区域 24 个合伙人，提升了 Homestyler 国际影响力。截至 2024 年 12 月 31 日，全球注册用户数量 1,800 万，其中 1,500 万位于海外，海外年度付费用户同比增长 80.2%。洞

窝初具产业出海服务能力，助力国内家居厂商低成本出海，截至 2024 年 12 月 31 日，开通跨境电商自有海外分站 3 个，注册用户超 100 万。

（三）报告期内门店经营情况

1、报告期末门店的经营情况

（1）报告期末已开业门店分布情况

①直营家居卖场分布

经营模式	地区	期末卖场	
		商场数量	经营面积 (m ²)
自有	东北	4	330,126.42
自有	华北	5	379,408.78
自有	华东	1	54,982.44
自有	华南	3	166,888.09
自有	西北	1	58,706.02
自有	西南	1	33,979.37
自有	华中	2	74,174.12
合计		17	1,098,265.24

经营模式	地区	期末卖场	
		商场数量	经营面积 (m ²)
租赁	东北	6	281,915.31
租赁	华北	26	1,186,461.69
租赁	华东	7	373,834.91
租赁	华南	3	64,261.17
租赁	西北	5	201,845.32
租赁	西南	7	254,876.77
租赁	华中	12	609,504.55
合计		66	2,972,699.72

②加盟家居卖场分布

经营模式	地区	期末卖场	
		商场数量	经营面积 (m ²)
委托管理加盟	东北	13	289,002.14
委托管理加盟	华北	30	742,318.97
委托管理加盟	华东	52	1,651,681.74
委托管理加盟	华南	8	467,667.45
委托管理加盟	西北	22	636,759.89
委托管理加盟	西南	34	1,025,446.58
委托管理加盟	华中	21	647,028.33
合计		180	5,459,905.10

经营模式	地区	期末卖场	
		商场数量	经营面积 (m²)
特许加盟	东北	11	150,850.74
特许加盟	华北	25	622,179.51
特许加盟	华东	17	464,382.40
特许加盟	华南	21	439,945.87
特许加盟	西北	20	429,516.66
特许加盟	西南	23	434,734.43
特许加盟	华中	27	579,880.93
合计		144	3,121,490.54

③购物中心、百货及超市门店分布

地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积(m²)	门店数量	租赁面积(m²)
湖北省	百货	2	108,500	2	52,500
	超市	5	50,400	133	165,000
	购物中心	1	161,000	1	121,100
湖北省外	超市	—	—	27	6,800
	购物中心	1	160,502	1	104,501

购物中心业态门店分布情况：

门店名称	地址	建筑面积(m²)	开业时间	物业权属	租赁期限
武汉销品茂	武汉市武昌区	161,000	2005/8/28	自有（公司持股 51%）	—
中商世界里光谷店	武汉市洪山区	121,100	2022/12/17	租赁	20 年
中商世界里长春店	长春市朝阳区	160,502	2021/12/18	自有	—
中商世界里万正店	内蒙古自治区呼和浩特市	104,501	2023/12/30	租赁	15 年

百货业态门店分布情况：

门店名称	地址	建筑面积(m²)	开业时间	物业权属	租赁期限
中商集团中商广场店	武汉市武昌区	75,000	1985/1/1	自有	—
中商集团荆门店	湖北省荆门市	15,400	2001/10/1	租赁	期满续租至 2027 年 9 月
中商集团咸宁店	湖北省咸宁市	37,600	2014/4/28	自有 33,500 m² 租赁 4,100 m²	20 年
中商集团黄石店	湖北省黄石市	33,000	2014/9/25	租赁	20 年

超市业态门店分布情况:

经营业态	门店类型	地区	门店数量	自有物业门店		租赁物业门店	
				门店数量	建筑面积/经营面积(m ²)	门店数量	租赁面积(m ²)
超市	综合超市	湖北省	24	4	49,500	20	103,200
	校园超市	湖北省	57	—	—	55	23,400
		湖北省外		—	—	2	800
	微超(特业店)	湖北省	47	1	900	46	8,300
	加盟店	湖北省	37	—	—	12	30,100
		湖北省外		—	—	25	6,000

(2) 家居卖场收入前十大门店信息

序号	门店名称	地址	开业时间	经营面积(m ²)	经营业态	经营模式	物业权属
1	北京北四环店	北京市朝阳区北四环东路 65 号	1999/3/1	68,507.19	家居卖场	直营	租赁
2	北京金源店	北京市海淀区远大路一号居然之家金源店	2004/10/1	63,405.23	家居卖场	直营	租赁
3	北京十里河店	北京市朝阳区十八里店镇居然之家(十里河店)	2003/8/7	103,375.33	家居卖场	直营	租赁
4	太原春天店	山西省太原市小店区长治路 185 号(家具馆)/太原市小店区长风街 579 号(建材馆)	2005/10/1	82,570.24	家居卖场	直营	自有/租赁
5	太原河西店	山西省太原市万柏林区迎泽西大街 332 号居然之家太原河西店	2011/5/15	135,067.36	家居卖场	直营	自有
6	青岛市北店	山东省青岛市市北区黑龙江南路 77 号	2016/7/16	98,604.23	家居卖场	直营	租赁
7	广州天河店	广州市天河区黄埔大道东 823 号	2019/11/30	52,535.68	家居卖场	直营	自有
8	武汉武昌店	湖北省武汉市武昌区徐东大街 50 号	2009/6/28	59,995.11	家居卖场	直营	租赁
9	天津珠江友谊店	天津市河西区解放南路 475 号	2012/10/20	57,557.41	家居卖场	直营	租赁
10	北京通州店	北京市通州区临河里街道居然之家(运乔店)	2023/8/26	53,982.04	家居卖场	直营	租赁

2、报告期内门店的变化情况

截至 2023 年 12 月 31 日, 公司直营店为 86 家。2024 年直营家居卖场增加 4 家, 转加盟家居卖场 7 家, 即截至 2024 年 12 月 31 日, 公司直营家居卖场 83 家。

截至 2023 年 12 月 31 日, 公司加盟店 328 家。2024 年加盟家居卖场新增 13 家, 关闭 24 家, 直营转为加盟家居卖场 7 家, 即截至 2024 年 12 月 31 日, 公司加盟家居卖场为 324 家。

(1) 报告期内新增门店

①直营家居卖场新增情况

序号	名称	开业日期	门店性质	经营面积(m ²)	详细地址
1	柬埔寨金边店	2024/3/30	租赁	24,875.84	柬埔寨金边河内友谊大道(1019)
2	澳门氹仔店	2024/6/8	租赁	9,000.00	澳门氹仔区信安马路 1088 号
3	长沙汽车南站店	2024/8/24	租赁	26,634.17	湖南省长沙市中意一路 811 号
4	广州番禺店	2024/12/28	租赁	30,385.33	广东省广州市番禺区汉溪大道东 377 号

②加盟家居卖场新增情况

序号	分店名称	开业时间	经营模式	经营面积(m ²)	合同期限	详细地址
1	温州龙湾机场大道店	2024/1/6	委托管理加盟店	6,749.85	15 年	浙江省温州市龙湾区蒲州街道机场大道 4067 号
2	辽宁朝阳凌源店	2024/3/16	特许加盟店	15,130.00	20 年	辽宁省凌源市市府大桥北桥头
3	蓬莱龙华店	2024/3/16	委托管理加盟店	18,690.68	10 年	山东省烟台市蓬莱市南王街道南河路
4	黄山歙县店	2024/4/23	特许加盟店	22,818.00	10 年	安徽省黄山市歙县二环路行知大道
5	宁德中亿店	2024/4/30	委托管理加盟店	35,791.04	10 年	福建省宁德市蕉城区福宁南路 6 号
6	沣西国际大厦店	2024/5/1	委托管理加盟店	22,166.75	20 年	陕西省咸阳市秦都区丰邑大道与康定路交叉路口往东约 180 米
7	周口太清店	2024/6/30	委托管理加盟店	34,151.19	20 年	河南省周口市川汇区搬口街道腾飞路华耀城建材家居市场
8	江津二店	2024/7/27	委托管理加盟店	34,233.16	10 年	重庆市江津区滨江新城几江大桥桥头
9	平阳鳌江店	2024/8/1	委托管理加盟店	29,246.98	15 年	浙江省温州市平阳县鳌江中高端集聚中心 B02 地块
10	湖北仙桃店	2024/9/21	特许加盟店	20,143.41	10 年	湖北省仙桃市黄金大道 8 号
11	南阳八一路店	2024/11/2	委托管理加盟店	23,875.39	15 年	河南省南阳市卧龙区梅溪街道八一路南阳银基购物中心
12	平凉店	2024/11/23	特许加盟店	22,100.00	20 年	甘肃省平凉市崆峒区柳湖镇国际家具汇展中心
13	西安中联至尊店北二环店	2024/12/28	委托管理加盟店	39,293.96	10 年	陕西省西安市未央区北二环东段 6 号

③购物中心、百货以及超市门店新增情况

地区	经营业态	门店名称	物业权属	建筑面积/租赁面积(m ²)	开业时间	租赁期限
----	------	------	------	----------------------------	------	------

湖北省	超市	之寓未来店、汉商银座店、泰康同济医院店、湖北工程学院店、江汉艺术职业学院食堂店、空军雷达预警士官学校店、荆门荆楚理工学院店、广华三店、首义汇店等共计 17 家门店	租赁	35,000.00	2024 年 1 月至 2024 年 12 月分别开业	1 至 10 年
湖北省外		河南信阳农林学院店、江西南昌进贤一中店及部队营区店等 19 家门店	租赁	3,300.00		

(2) 报告期内门店关闭情况

① 直营家居卖场终止协议情况

无。

② 加盟家居卖场终止协议情况

序号	名称	开业日期	详细地址	门店性质	经营面积 (m ²)	合同期限	终止时间
1	枣庄森博店	2018/12/1	山东省枣庄市市中区建华路 76 号	委托管理加盟店	66,877.08	20 年	2024/1/1
2	阜阳三清路店	2017/8/26	安徽省阜阳市颍州区颖淮大道与三清路交汇处	委托管理加盟店	37,158.53	20 年	2024/1/18
3	大连庄河店	2018/5/20	辽宁省大连庄河市延安路南段 699 号	特许加盟店	14,008.99	20 年	2024/3/31
4	辽阳河东店	2017/1/1	辽阳市文圣区天福路 36 号中南新城购物中心 C 馆地上 1-4 层	特许加盟店	24,414.56	20 年	2024/4/1
5	长兴开发区店	2018/9/28	浙江省湖州市长兴县长兴大道长兴汽车总站正对面	特许加盟店	34,220.67	15 年	2024/4/1
6	铜川耀州店	2017/12/30	陕西省铜川市耀州区天宝路街道药王路居然之家(耀州店)	委托管理加盟店	10,487.84	20 年	2024/4/15
7	丹东东港店	2016/10/7	辽宁省东港市振兴街 8 号(六中西行 300 米)	特许加盟店	11,445.30	15 年	2024/4/30
8	阜新店	2019/7/7	辽宁省阜新市细河区东风路 66 号-1	特许加盟店	20,154.05	20 年	2024/4/30
9	葫芦岛绥中店	2019/12/29	辽宁省葫芦岛市绥中县绥中镇南门口中央路中央国际城	特许加盟店	11,197.94	20 年	2024/4/30
10	伊宁月亮湾店	2019/10/5	新疆伊犁哈萨克自治州伊宁县 218 国道南	特许加盟店	26,445.20	10 年	2024/4/30

			100 米伊若线新月亮湾 建材广场				
11	齐齐哈尔中汇 城店	2015/4/26	黑龙江省齐齐哈尔市 龙沙区中汇城	委托管理加盟店	49,045.08	20 年	2024/5/17
12	鞍山台安店	2018/12/22	辽宁省鞍山市台安胜 利路 8 号, 原台安金 山都市汇购物中心	特许加盟店	10,243.00	20 年	2024/5/31
13	锡盟多伦店	2019/6/15	内蒙古锡林郭勒盟多 伦县北二环与育才东 路交叉路口往东约 210 米	委托管理加盟店	10,550.57	10 年	2024/6/30
14	太原坤泽店	2014/10/1	山西省太原市小店区 昌盛西街 196 号	委托管理加盟店	66,407.82	20 年	2024/6/30
15	西安太奥店	2018/7/15	陕西省西安市莲湖区 丰禾路 275 号太奥广 场 12 号楼	委托管理加盟店	21,659.01	20 年	2024/7/31
16	阳泉滨河店	2009/11/28	山西省阳泉市城区桃 北东街居然之家阳泉 滨河店	特许加盟店	40,867.57	15 年	2024/8/9
17	重庆江津一店	2020/9/19	重庆市江津区圣泉街 道滨利汇金中心	特许加盟店	13,638.25	20 年	2024/8/30
18	绥化大世界店	2015/4/17	黑龙江省绥化市北林 区绥兰路与康庄路交 叉口西北侧	委托管理加盟店	40,060.52	20 年	2024/8/31
19	徐州邳州店	2019/9/16	江苏省徐州市邳州市 欢乐买家居南门东侧 正北方向 10 米	委托管理加盟店	25,522.00	14 年	2024/9/30
20	招远迎宾店	2013/10/19	山东省烟台市招远市 迎宾路 1 号	特许加盟店	30,167.70	18 年	2024/10/28
21	龙岩龙腾店	2019/3/30	福建省龙岩市新罗区 东肖街道龙腾南路 9 号恒宝城市广场	委托管理加盟店	27,564.60	15 年	2024/10/31
22	辽宁铁岭店	2010/5/23	辽宁省铁岭市银州区 铁西街道居然之家(铁 岭店)	特许加盟店	53,097.27	15 年	2024/11/21
23	宜昌金东山店	2022/6/26	湖北省宜昌市西陵区 港窑路 47 号	特许加盟店	46,000.00	14 年	2024/12/31
24	郑州中陆店	2017/4/29	河南省郑州市二七区 南三环与京广路交叉 口东北角	委托管理加盟店	26,279.34	20 年	2024/12/31

③购物中心、百货以及超市门店关闭情况

地区	经营业态	门店名称	物业权属	面积 (m ²)	停业时间
----	------	------	------	----------------------	------

湖北省	百货	沙市店	自有	35,100.00	2024/3/25
	超市	潜江店、鼎盛华成店、华科同济医学院店、武汉工程大学店、陆军工程大学军械士官学院店、湖北中医药大学店、海军工程大学店、邮政红旗渠店、环宇坊店等共计 44 家门店	租赁	23,600.00	2024 年 1 月至 2024 年 12 月分别停业

(3) 报告期内调整门店

序号	名称	开业日期	详细地址	门店性质	经营面积 (m ²)	合同期限	调整时间
1	通辽河西店	2012/9/22	内蒙古自治区通辽市科尔沁区河西街道凤凰山大街与创业大道交汇处(瑞丰物流对面)	委托管理加盟店	41,695.20	20 年	2024 年 6 月 1 日起从直营家居卖场转为委托管理加盟店
2	合肥长江东路店	2011/11/26	安徽省合肥市瑶海区长江东路与铜陵北路交叉口向东 100 米	委托管理加盟店	57,674.92	20 年	2024 年 6 月 1 日起从直营家居卖场转为委托管理加盟店
3	武汉汉阳店	2018/6/16	湖北省武汉市汉阳区江城大道与四新南路交汇口东南角	委托管理加盟店	34,278.80	20 年	2024 年 7 月 1 日起从直营家居卖场转为委托管理加盟店
4	信阳羊山店	2013/11/9	河南省信阳市南京路与新二十四大街交叉口向北 200 米	特许加盟店	39,471.17	20 年	2024 年 9 月 1 日起从直营家居卖场转为特许加盟店
5	长沙高桥店	2012/4/22	湖南省长沙市雨花区万家丽路与长沙大道交汇处西南角	委托管理加盟店	42,612.82	16 年	2024 年 10 月 1 日起从直营家居卖场转为委托管理加盟店
6	重庆大渡口店	2019/9/8	重庆市大渡口区锦霞街 168 号(天堂堡轻轨站旁)	特许加盟店	31,731.60	5 年	2024 年 11 月 1 日起从直营家居卖场转为特许加盟店
7	成都琉璃店	2011/9/24	四川省成都市锦江区毕升路 39 号	委托管理加盟店	53,715.54	16 年	2024 年 12 月 31 日起从直营家居卖场转为委托管理加盟店

3、门店店效信息

经营业态	2024 年经营收入 (万元)	2023 年经营收入 (万元)	2024 年平均实际单位 面积经营收入 (元)	2023 年平均实际单位 面积经营收入 (元)	单位面积经营收入 增长率
直营家居卖场	510,470.97	622,589.65	1,253.93	1,468.42	-14.61%

地区	2024 年经营收入 (万元)	2023 年经营收入 (万元)	2024 年平均实际单位 面积经营收入 (元)	2023 年平均实际单位 面积经营收入 (元)	单位面积经营收入 增长率
华北地区	297,606.41	342,003.39	1,900.58	2,192.89	-13.33%
华中地区	71,912.81	91,018.68	1,051.85	1,180.85	-10.92%
东北地区	24,297.59	41,744.72	396.99	719.07	-44.79%
西南地区	33,241.89	46,457.06	1,150.81	1,234.48	-6.78%
华东地区	33,788.62	45,504.95	787.95	1,053.60	-25.21%
西北地区	24,158.43	30,647.65	927.20	1,020.64	-9.15%
华南地区	25,465.20	25,213.19	1,101.68	1,143.88	-3.69%
合计	510,470.97	622,589.65	1,253.93	1,468.42	-14.61%

(四) 报告期内销售情况

报告期内，公司实现销售额（GMV）1,222 亿元，较 2023 年增长 3.9%。

1、商品采购与存货情况

(1) 商品采购

2024 年，公司商品类前五名供应商采购额为 3,767,142,236.12 元，占本报告期营业成本的 39.99%。

(2) 存货政策

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

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

存货的取得和发出存货的计价方法：存货取得时按实际成本计价。存货发出时按加权平均法结转成本。

存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法：存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

2、仓储与物流情况

居然智慧物流服务平台“洞车”是公司为提高家居行业运营效率、改善消费者服务体验而打造的 S2B2C 数字化物流服务平台。天津物流园已于 2021 年底投入运营，实现行业上下游数据的互联互通，为家居大件的仓储、加工、配送、安装及售后提供一站式专业物流服务，极大地提高了经销商的运营效率，改善了消费者在家居家装上的服务体验。

三、核心竞争力分析

1、公司具备国内最全面的泛家居服务生态，依托强大的运营能力，成为泛家居行业龙头

公司是最早在泛家居行业进行全国性布局的企业之一，经过 26 年经营扩张，已成为中国泛家居行业龙头企业。公司不断巩固主业，拓宽行业护城河，是国内市场中少数有实力进行泛家居全产业链布局的企业，建立了涵盖室内设计、装修施工、家居销售、智能家居、智慧物流、到家服务等泛家居服务生态闭环，并融合了购物中心、生活超市、百货商场等高频消费场景，可满足消费者快乐、简单、高效的一站式购物体验。公司依托强大的运营能力，在资产运营效率、坪效、人效比、总资产收益率、净资产收益率等核心数据上表现优异。在品牌影响力、资产运营效率、门店数量、市场销售、数字化程度、商业模式、商业资源等多个维度，均处于行业领先地位。

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

公司建立了体系化和多样化的营销模式，并不断迭代创新。不仅与天猫、腾讯、字节、百度、小红书等公域流量平台开展了良好的合作，公司的私域流量平台运营也日趋成熟，构建了数字化全场景营销赋能解决方案，打造云卖场、云商户、云导购和云员工的线上数字化全场景营销体系，具备较为广泛的市场影响力。

公司具备较强的创新能力，不断适应市场变化进行业务模式创新，已成为行业转型升级的样板。围绕消费者服务所提出的“先行赔付”、围绕招商模式所提出的“销售提成”和“一店两制”、围绕家居产业数字化所提出的 S2B2C 等新模式，均取得了良好的成效，在行业内具有较大的影响力。

2、公司引领行业进行数智化转型，自主研发数字化基础设施，具有行业领先性

公司率先在家居行业内开展数智化转型，将 AI 前沿技术深度融入设计、智能家居和智能家装，完成居然设计家、居然智慧家和洞窝三大家居产业数智化平台的建设，数字化创新能力领先行业。居然设计家通过 AI、3D、大数据等底层技术驱动，赋能用户实现所想即所见、所见即所得，为泛家居行业品牌商、零售商提供智能导购、精准营销服务，以全球设计生态推动行业跨境出海；居然智慧家通过跨品牌、跨生态、跨终端互联互通的智能家居系统，连接智能手机、智能汽车、智能家电等各种智能终端设备，打造“人、车、家”智慧生活、绿色低碳生活、智能养老和大健康智慧管理四个新的消费场景，为消费者创造更好的智慧生活服务体验；洞窝通过聚焦线上线下一体化的全场景营销、产业链上下游数据的互通互联、全渠道商业管理系统，全面赋能品牌商、渠道商和零售商，提升行业运营效率，改善消费者服务体验。

3、公司依托先进的服务理念，获得广泛的市场认可，成为泛家居行业服务标杆

公司一直秉承“诚信为本，服务为本”的经营理念，在市场内具有广泛的认可度和美誉度，品牌声誉与服务口碑良好，是行业服务规范和诚信经营的标杆企业。

公司不仅是家居行业相关服务的首倡者，也是家居行业服务升级的推动者和实践者。早于 2000 年，公司首开行业先河，率先提出“先行赔付”的服务理念，作为公司服务理念的根本和核心，有效提升了消费者的服务体验并保障了消费者的合法权益。公司陆续推出“绿色环保”、“一个月内无理由退换货”、“装修零增项”、“终身维保”等一系列服务承诺。2022 年为进一步提升以诚信为本的企业形象及消费者服务体验，降低商户售后服务成本，公司与泰康携手推出居家保服务，实现先行赔付再升级。率先推出“家具家电以旧换新”服务，有效解决了消费者在处理大件旧家具家电时面临的搬运和处理难题。2023 年公司积极响应国家提振消费的号召，围绕“家具家电以旧换新”、“家有困难找居然”、“旧房换新颜”三大营销 IP，线上线下同步发力，为消费者提供更多可选权益方案。2024 年，公司积极响应国家“以旧换新”，拥抱存量焕新需求。

4、公司依托“数智化底座+国内家居产业生态+海外门店资源”，塑造家居生态出海新范式

在国内家居市场竞争激烈态势下，出海成为全行业的共识。公司依托洞窝产业出海服务能力，设计家商品交易撮合能力、全球设计师资源及海外门店资源，携手家居行业上下游合作伙伴，通过抱团出海、拓展增量，共同开拓国际市场，塑造家居生态出海新范式。

5、公司股东结构多元，形成“产业资本+技术资本+金融资本”协同格局

金隅集团、阿里巴巴、泰康人寿不仅通过董事会深度参与公司决策，更在业务、技术、管理等方面进行资源协同。其中，金隅集团是北京市属大型国有控股产业集团、A+H 股上市公司，主业涵盖新型绿色环保建材制造、装备制造及贸易服务、地产开发、物业运营与家装服务等，位列中国企业 500 强、中国企业效益 200 佳和全国企业盈利能力 100 强。公司与

金隅集团在卖场运营、房地产开发、整装业务、物业管理、数字化转型、物流交付网络建设等领域可实现较好的战略和业务协同。

6、公司建立了行之有效的企业文化，拥有创新能力且经验丰富的管理团队

公司建立了“为自己而工作、用脑工作、用心工作”、“专业化、市场化、规范化”、“服务为本、诚信为本”、“学习创新、与时俱进”、“执行至上、业绩说话”、“风清气正、树立口碑”的企业文化，上述企业文化既是公司的经营管理准则，也是员工的行为规范指南，“为自己而工作”的价值观深入人心。

公司核心管理团队专业性强、普遍具有多年家居装饰及家居零售行业的实践经验，高度认同公司品牌文化和企业文化，并落实到具体的工作执行过程中。公司为团队提供了丰富多样、与时俱进的培训和学习机会，确保团队能够准确把握时代趋势，带领公司进行业务创新，使得公司持续保持较强的竞争力。

四、主营业务分析

1、概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2024 年		2023 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	12,965,913,209.23	100%	13,512,033,573.51	100%	-4.04%
分行业					
租赁及加盟管理业务	5,972,265,027.15	46.06%	6,936,939,269.82	51.34%	-13.91%
装修服务	263,364,720.06	2.03%	408,453,534.45	3.02%	-35.52%
商品销售	6,323,709,807.47	48.77%	5,556,346,900.41	41.12%	13.81%
其他	406,573,654.55	3.14%	610,293,868.83	4.52%	-33.38%
分产品					
租赁及其管理业务	5,539,758,325.47	42.73%	6,427,843,382.61	47.57%	-13.82%
商品销售	6,323,709,807.47	48.77%	5,556,346,900.41	41.12%	13.81%
加盟管理业务	432,506,701.68	3.33%	509,095,887.21	3.77%	-15.04%
装修服务	263,364,720.06	2.03%	408,453,534.45	3.02%	-35.52%
其他	406,573,654.55	3.14%	610,293,868.83	4.52%	-33.38%
分地区					
东北地区	356,544,253.94	2.75%	457,262,528.17	3.38%	-22.03%
华北地区	8,606,429,556.88	66.38%	8,294,284,204.55	61.38%	3.76%
华东地区	451,025,830.05	3.48%	561,454,268.72	4.16%	-19.67%
华中地区	2,535,391,004.03	19.55%	2,919,008,545.69	21.60%	-13.14%
华南地区	302,921,264.03	2.34%	341,930,486.33	2.53%	-11.41%
西北地区	282,685,131.51	2.18%	357,162,372.22	2.64%	-20.85%
西南地区	430,916,168.79	3.32%	580,931,167.83	4.30%	-25.82%
分销售模式					
租赁及其管理业务	5,539,758,325.47	42.73%	6,427,843,382.61	47.57%	-13.82%
加盟管理业务	432,506,701.68	3.33%	509,095,887.21	3.77%	-15.04%
商品销售	6,323,709,807.47	48.77%	5,556,346,900.41	41.12%	13.81%
其他	669,938,374.61	5.17%	1,018,747,403.28	7.54%	-34.24%

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
租赁及加盟管理业务	5,972,265,027.15	3,360,480,431.91	43.73%	-13.91%	-5.46%	-5.03%
商品销售	6,323,709,807.47	5,843,443,717.58	7.59%	13.81%	16.70%	-2.29%
分产品						
租赁及其管理业务	5,539,758,325.47	3,266,427,620.34	41.04%	-13.82%	-5.43%	-5.23%
商品销售	6,323,709,807.47	5,843,443,717.58	7.59%	13.81%	16.70%	-2.29%
分地区						
华北地区	8,606,429,556.88	6,588,370,610.08	23.45%	3.76%	16.73%	-8.50%
华中地区	2,535,391,004.03	1,579,490,913.99	37.70%	-13.14%	-16.99%	2.89%
分销售模式						
租赁及加盟管理业务	5,972,265,027.15	3,360,480,431.91	43.73%	-13.91%	-5.46%	-5.03%
商品销售	6,323,709,807.47	5,843,443,717.58	7.59%	13.81%	16.70%	-2.29%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2024 年	2023 年	同比增减
租赁及加盟管理服务业	销售量	元	5,972,265,027.15	6,936,939,269.82	-13.91%
商品销售	销售量	元	6,323,709,807.47	5,556,346,900.41	13.81%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2024 年		2023 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
租赁及加盟管理服务业	租赁及加盟管理服务业	3,360,480,431.91	35.68%	3,554,517,320.79	39.92%	-5.46%
装修服务业	装修服务业	163,735,755.90	1.74%	291,299,795.77	3.27%	-43.79%
商品销售业	商品销售业	5,843,443,717.58	62.04%	5,007,240,246.30	56.24%	16.70%
其他	其他	51,755,059.57	0.55%	50,088,912.34	0.56%	3.33%

说明

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

详见“第十节-九、合并范围的变更”

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,612,787,615.76
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	12.44%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 A	599,342,793.04	4.62%
2	客户 B	381,961,992.15	2.95%
3	客户 C	220,244,042.65	1.70%
4	客户 D	217,504,545.12	1.68%
5	客户 E	193,734,242.80	1.49%
合计	--	1,612,787,615.76	12.44%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,767,142,236.12
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	45.54%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 A	1,420,015,411.46	17.17%
2	供应商 B	1,106,398,443.44	13.37%
3	供应商 C	787,437,405.16	9.52%
4	供应商 D	233,143,989.06	2.82%
5	供应商 E	220,146,987.00	2.66%
合计	--	3,767,142,236.12	45.54%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2024 年	2023 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,237,685,888.66	1,590,330,681.62	-22.17%	公司通过直播带货、打造网红店长等手段大力推进线上精准营销，同时减少传统线下营销投入，导致广告促销费减少
管理费用	495,524,555.64	579,454,727.31	-14.48%	
财务费用	964,425,106.92	1,043,003,984.87	-7.53%	
研发费用	52,019,125.82	39,223,918.80	32.62%	主要为公司加强数智化转型所致。

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
家装家居数字化产业服务平台一洞窝	赋能产业端和服务用户端	实现卖场商家进驻并实现规模商业化	打通产业链并重构价值链，实现整体产业的提能增效，打造用户全生命周期服务闭环，为家居卖场、工厂、经销商和导购员提供从基础设施到场景应用的全域解决方案	打造 S2B2C 模式的数字化产业服务平台
数字化智慧生活服务平台一居然智慧家	向消费者提供更好的智慧生活服务体验	实现消费大数据的互通互联，打造“人、车、家”三位一体的消费体验场景	围绕智能家居通用系统的平台架构，构筑智慧家居数字化解决方案，建立相关产品和数据的跨品牌、跨企业、跨终端的互联互通	打造万物互联时代的智慧生活服务平台

公司研发人员情况

	2024 年	2023 年	变动比例
研发人员数量（人）	60	79	-24.05%
研发人员数量占比	0.85%	0.93%	-0.08%
研发人员学历结构			
本科	54	63	-14.29%
硕士	3	9	-66.67%
专科	3	7	-57.14%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	23	33	-30.30%
30~40 岁	37	38	-2.63%

公司研发投入情况

	2024 年	2023 年	变动比例
研发投入金额（元）	95,073,350.69	176,154,658.02	-46.03%
研发投入占营业收入比例	0.73%	1.30%	-0.57%
研发投入资本化的金额（元）	43,054,224.87	136,930,739.22	-68.56%
资本化研发投入占研发投入的比例	45.29%	77.73%	-32.44%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

公司洞窝数智化研发项目初步成型，大型研发项目已完结，导致本年资本化研发投入占研发投入比例下降。

5、现金流

单位：元

项目	2024 年	2023 年	同比增减
经营活动现金流入小计	12,758,501,512.32	13,828,426,644.89	-7.74%
经营活动现金流出小计	10,123,789,022.70	9,992,754,868.52	1.31%
经营活动产生的现金流量净额	2,634,712,489.62	3,835,671,776.37	-31.31%
投资活动现金流入小计	361,577,147.74	200,719,528.92	80.14%
投资活动现金流出小计	907,779,081.04	3,168,761,009.00	-71.35%
投资活动产生的现金流量净额	-546,201,933.30	-2,968,041,480.08	-81.60%
筹资活动现金流入小计	2,667,991,133.52	3,867,976,579.30	-31.02%
筹资活动现金流出小计	5,680,141,769.48	6,202,921,613.26	-8.43%
筹资活动产生的现金流量净额	-3,012,150,635.96	-2,334,945,033.96	29.00%
现金及现金等价物净增加额	-925,772,970.91	-1,472,931,974.03	-37.15%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

本年度经营活动产生的现金流量净流入较上年同期减少 12.01 亿元，主要原因是本期租赁板块收入减少所致。

本年度投资活动产生的现金流量净流出较上年同期减少 24.22 亿元，主要是上期收购未来广场导致上期投资活动产生的现金流出较多所致。

本年度筹资活动产生的现金流量净流出较上年同期增加 6.77 亿元，主要是上期收购未来广场并购融资导致上期筹资活动产生的现金流入较多所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-53,651,548.18	-4.40%	主要为对居然设计家、联合投资公司等采用权益法核算，确认投资亏损所致。	否
公允价值变动损益	112,573,183.39	9.23%	主要为睿鸿物业投资性房地产评估的公允价值增加。	否
资产减值	-131,516,004.45	-10.78%	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 年停业改造，因此对原资产组分摊的高誉进行了减值。	否

营业外收入	14,677,839.43	1.20%		否
营业外支出	65,217,705.93	5.35%	主要为闭店违约赔偿及诉讼赔偿。	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2024 年末		2024 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资 产比例	金额	占总资 产比例		
货币资金	2,661,363,262.96	5.36%	3,568,234,357.80	6.65%	-1.29%	详见“第三节管理层讨论与分析四、主营业务分析 5、现金流”
应收账款	1,131,654,232.16	2.28%	1,125,023,813.69	2.10%	0.18%	
合同资产	58,193,920.75	0.12%	53,792,467.20	0.10%	0.02%	
存货	540,022,602.59	1.09%	437,721,286.60	0.82%	0.27%	
投资性房地产	23,259,818,869.71	46.82%	22,946,994,009.19	42.75%	4.07%	主要为本期增加对物业的装修改造所致
长期股权投资	771,650,762.19	1.55%	811,823,449.10	1.51%	0.04%	
固定资产	2,158,115,677.15	4.34%	2,232,374,367.66	4.16%	0.18%	
在建工程	363,908,960.46	0.73%	495,821,864.09	0.92%	-0.19%	
使用权资产	9,994,537,384.49	20.12%	13,107,433,574.13	24.42%	-4.30%	主要是本期闭店或转加盟部分门店，处置使用权资产所致
短期借款	1,882,615,616.13	3.79%	1,447,012,432.61	2.70%	1.09%	
合同负债	466,204,848.07	0.94%	439,396,005.53	0.82%	0.12%	
长期借款	3,090,297,251.63	6.22%	3,437,242,800.00	6.40%	-0.18%	
租赁负债	11,851,950,858.11	23.86%	15,508,172,559.19	28.89%	-5.03%	主要是本期闭店或转加盟部分门店，处置使用权资产所致

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变 动损益	计入权益 的累计公 允价值变 动	本期计 提的减 值	本期购买金额	本期出售金 额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融 资产（不含 衍生金融资 产）	75,176,646.10	6,532,727.12				13,134,102.83	-253,641.32	68,321,629.07
4.其他权益工 具投资	179,063,316.32	-45,585,825.85				60,301,465.53		73,176,024.94

金融资产小计	254,239,962.42	-39,053,098.73				73,435,568.36	-253,641.32	141,497,654.01
投资性房地产	22,946,994,009.19	109,117,597.59			205,502,464.16	7,221,436.88	5,426,235.65	23,259,818,869.71
上述合计	23,201,233,971.61	70,064,498.86	0.00	0.00	205,502,464.16	80,657,005.24	5,172,594.33	23,401,316,523.72
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	9,206,353,151.06	被抵押
货币资金	480,200,717.92	保证金
合计	9,686,553,868.98	

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
867,779,081.04	3,155,761,009.00	-72.50%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京居然之家家居连锁有限公司	子公司	家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务	127,551,020.00	42,552,356,106.83	16,335,255,731.02	10,894,342,980.76	1,851,488,892.66	1,280,322,351.88

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）行业格局和发展趋势

1、行业格局

泛家居行业涵盖家用电器、家具、五金制品、照明电器、设计装修等行业，内容广泛，是满足人民美好生活需要的重要载体，刚需特性明显。从行业规模看，泛家居行业将持续保持大市场的特征。从行业集中度看，家居行业集中度仍相对较低，随着劣势家居企业、家居卖场、建材街、街边店加速出清，头部企业通过规模效应、数智化能力和品牌优势将不断扩大市场份额，未来家居行业的龙头企业市场占有率将逐渐提高。从产业链关系看，优势家居品牌与龙头渠道商相互依赖程度会进一步提升。

2、行业发展趋势

（1）多维政策驱动促进家居产业稳步增长

近年来，国家层面对家居产业出台了一系列多维度支持家居产业稳步增长的政策文件。促消费方面，2025 年国家继续推进消费品以旧换新，呈现补贴范围更广、补贴时间更长、补贴力度更大的特点，涵盖家电、3C 产品、家装厨卫“焕新”、汽车等品类。稳地产方面，2024 年 9 月，中共中央政治局会议提出，要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，要回应群众关切，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。绿色环保方面，国家强制推行绿色材料认证（如低 VOC 涂料、无醛板材），促进家居产业步入高质量发展阶段。

（2）数字化与智能化双轮驱动

数字化和智能化正在深刻重塑家居产业格局，引领着行业向智能化跃迁、全场景互联和数字化重构的方向迈进。智能化跃迁方面，随着智能家居产品的普及，智能家居市场正在快速增长，智能家居产品正从简单的自动化向真正的智能化转变，为消费者提供更加个性化、便捷、舒适、安全的家居体验。全场景互联方面，物联网、云计算、人工智能等技术的发展，为“全屋智能”、“智慧生活”的实现提供了技术支撑，“智能家居”正经历从“全屋智能”阶段，逐步迈向人、车、家全面链接的“智慧生活”新阶段。数字化重构方面，家居行业正经历业务模式与供应链数字化重塑，产业链的透明度和协同效率持续提升，通过对消费者行为数据的深入分析，企业能够实现精准营销和产品推荐。

（3）国际化与产业链协同

家居行业的国际化进程是一个逐步深入、不断升级的过程，已经历产品出海、产能出海，正处于渠道出海、品牌出海阶段，逐步迈向生态出海新阶段，未来家居行业的国际化和产业链协同将成为行业发展的关键趋势。生态出海新阶段是构建一个包括生产、供应链、销售、服务等各环节互联互通的全球家居生态圈，实现资源协同和竞争优势的持续提升。生态出海不仅响应了国际市场需求的变化，也为企业在全球竞争中提供了更为全面、稳定的发展支撑。这种国际化与产业链协同效应，不仅有助于提升家居产业整体水平和抗风险能力，也为企业创造了更为广阔的市场空间和长期竞争优势。

（二）公司发展战略

伴随着中国经济步入高质量发展的新时代和数智化、双碳等科技革命的到来，公司确立了“数字化、智能化、国际化、绿色化”的发展战略，在努力成为实体商业第一运营商的同时，成为中国实体商业数智化转型升级的样板和国际化的标杆，同时引领行业向着绿色低碳、共同富裕的目标迈进。

1、数智转型，巩固主业。公司持续加大在数字化和智能化领域的投入，推动技术创新与主业的深度融合，继续推动主业向智能化、精细化运营升级，致力于成为实体商业数智化转型升级的标杆。公司通过数智化手段优化供应链管理、提升商户服务能力、创新营销模式，进一步增强公司在行业中的核心竞争力。同时，公司积极探索线上线下融合的新零售模式，打造全渠道的家居消费场景，巩固并扩大市场领先地位。

2、数智创新，启航未来。公司将以 AI 设计为新的流量入口，以智能家装和智能家居为新的消费场景，以产业服务平台为数字化底座，大力推进数智化转型。通过居然设计家（Homestylar），打造智能家装消费新场景，同时开创家居大件跨境电商新模式；通过居然智慧家，开创“人、车、家”智慧生活、绿色低碳生活、智能养老和大健康智慧管理四个新的消费场景；通过产业服务平台洞窝，赋能实体商业降本增效，推进实体商业的复兴。

3、抱团出海，拓展增量。公司积极响应国家“走出去”战略，通过“抱团出海”模式，携手家居行业上下游合作伙伴，共同开拓国际市场。公司将依托国内成熟的商业模式和技术优势，以东南亚为出海第一站，探索国际化发展路径，打造全球化的家居商业品牌。通过布局海外市场，为企业未来的发展开辟新的增量市场。

公司以“数智创新，启航未来”为引领，以“数智转型，巩固主业”为基础，以“抱团出海，拓展增量”为突破，构建了企业发展的战略框架。这一战略不仅为公司未来的持续增长奠定了坚实基础，也为家居行业的高质量发展提供了可借鉴的样板。

（三）公司的经营计划

2025 年经济政策的着力点转向扩内需、促消费，也是国补大年，公司将依托数智化转型优势，利用好政策，推动公司持续向好发展。2025 年的经营计划主要如下：

1、依托数智转型优势，实现家居主业的稳定和突破

家居主业是公司发展的基本盘，2025 年的核心工作是树立以销售为核心，通过销售带动招商和运营的经营思路，实现经营局面的稳定和突破。

一是全力以赴抢流量、抢销售。全力打造云卖场、云商户、云员工和云导购的线上营销体系；常态化开展“家装十大件 换新来居然”直播活动和“全员争当网红”活动，将店长打造为“第一营销员”和“第一网红”，发挥带头作用；打造以社区为突破口和切入点的线下营销体系，利用“洞窝”营销工具高效、低成本地连接小区业主并形成互动，产生裂变效应；充分利用以旧换新国补政策红利，最大限度争取政府补贴和提振销售；加快打造整装体验中心，以市场商户为核心，调整利益分配机制，打造卖场流量入口。

二是创新招商工作，提高招商率。顺应智能化时代的发展趋势，坚定不移地向智能家居体验中心转型升级，积极拓展智能家居品类，将智能家居打造成为市场热点和第一大品类；打造数字化招商管理系统，通过智能化匹配技术精准对接供需双方，拓展区域性招商资源，提升招商管理效率；利用“一店两制”招商模式深挖进口、高定品类和家纺床品、餐厨用品等家居用品资源，稳定弱势品类和弱势区域的经营，同时推动数字化销售管理系统建设，完善“销售提成”模式。

三是调整连锁发展模式，以输出系统和品牌管理为主进行连锁模式创新，加强加盟店培训工作，提升加盟店管理质量。

四是推进物业管理智能化。推进分店向智慧物业管理转型升级，落实“智能中控+巡视”的物业管理模式，结合岗位智能综合化、外包服务回收、物业人员集中办公等方式实现减员增效、降本增效和提升物业管理安全。

2、继续深化数智创新战略，提升数智化业务贡献

2025 年，居然设计家将以 AI 设计工具为基础，结合供应链及营销能力，有序推动智能家装、智能导购、智能营销及跨境电商落地，在海外成立北美、新加坡公司，积极参加全球知名展会，进一步开拓海外市场。

居然智慧家，一是将利用在智能 3C、智能汽车供应链方面的优势加快连锁发展，以“直营+合作”的模式推动家居卖场核心主力店引进“人、车、家”体验中心，依托国补政策快速扩大业务规模；二是将围绕“人、车、家”智慧生活、绿色低碳生活、智能养老和大健康智慧管理四个新的消费场景，加大智能家居通用操控系统的开发和建设力度；三是伴随着家居实体店的出海探索海外发展模式。

洞窝将坚持产业服务平台定位，赋能门店和商户降本增效，扎实推进营销发券、三通系统、国补活动和出海数字化平台几项核心工作，充分利用全渠道商业管理系统的推广升级，推进平台规模稳步增长。

居然设计家、居然智慧家和洞窝三大数智化平台将加强业务协同，形成合力，共同推进公司成为实体商业数智化转型升级的样板。

3、加快推进实体店第二增长曲线的发展

2025 年，实体店第二增长曲线聚焦创新升级。购物中心坚定“商文旅”定位，优化业态规划，引入体验与智能生活业态，丰富品类品牌，引入首店，打造特色场景提升体验；创新营销模式，举办社交体验型线下活动，加强与消费者互动；提升管理能力，强化管理体系建设，增强市场竞争力。传统百货加速向购物中心转型，融合多元业态、升级服务。超市着重优化供应链，加快轻资产连锁布局，提升品牌竞争力。

4、落实国际化战略，坚定抱团出海

2025 年公司将继续推进居然设计家和洞窝等线上平台业务出海，争取实现吉隆坡店的开业。除自身业务出海外，公司还将带领家居行业一起抱团出海，为行业开辟新的增量市场。

（四）可能面对的风险

1、宏观经济波动及政策红利不达预期导致的风险

家居消费是一类“客单价高、决策链条长”的消费品类，其受到宏观经济发展和人民可支配收入的影响。在宏观经济增速放缓和房地产行业周期性波动的影响下，若国家“以旧换新”政策补贴力度减弱或补贴政策暂停，家居装饰和家具零售业的需求可能会减弱，从而给公司的经营业绩带来一定的负面影响。

未来，随着居民收入水平的提高和消费升级，家居产业发展质量将稳步提升。此外，随着房地产市场发展逐渐走向成熟，存量房屋交易将占据主要地位，城市更新、旧房翻新、家居以旧换新等消费需求将逐步释放，推动泛家居行业的可持续发展。公司未来将全力以赴抢流量、抢销售，通过数智转型巩固家居主业，充分研究学习相关国补政策，争取享受更多的国补政策红利，通过数字化和智能化转型来更好抵御宏观经济和行业波动的风险。

2、行业市场竞争加剧风险

一、二线城市连锁家居卖场扩张的优质区位有限，随着家居卖场开设的密度提升，可能导致优质区位的竞争加剧。同时设计师、整装等渠道对传统家居卖场也形成一定程度的竞争。

公司利用数智化领先优势，赋能传统家居卖场转型升级。一是持续推进家居卖场向智能家居体验中心转型，全新升级卖场经营定位、布局规划和动线设计，构建“人、车、家”三位一体的智能生活新场景；二是推进数字化全场景营销转型，积极推动云卖场、云商店、云员工、云导购全域平台营销；三是推进“一店两制”的招商模式转型，与商户形成风险共担、利益共享的关系，与品牌、经销商共同构建“命运共同体”；四是推进整装体验中心转型，将整装打造成为最大的流量入口和体验获客转化阵地。同时，公司利用数智化三大抓手，将以 AI 设计为新的流量入口，以智能家装和智能家居为新的消费场景，以产业服务平台为数字化底座，成为家居消费新模式的领跑者。

3、技术与数据安全风险

AI、大模型和物联网等前沿技术更新换代速度快，若研发投入不足或技术应用不成熟，可能导致公司数智化产品竞争力下降。公司三大数智化抓手，居然设计家、居然智慧家、洞窝采集大量用户数据，如果发生数据泄露、黑客攻击等安全问题可能引发用户信任危机。

公司已建立完善的研发体系，保持与前沿技术的同步更新，确保产品技术持续领先，同时持续加强数据保护措施，优化权限管理，提升设备、软件及应用的安全性，以确保用户数据的安全和隐私。

4、突发事件风险

公司的经营受到突发性事件的不利影响，重大的经济形势突变、逆全球化思潮抬头、自然灾害等突发性事件的发生都可能导致市场客流量和交易量减少。以上突发事件将会直接或间接影响公司、商户和消费者的财产和人身安全，泛家居消费需求减少，可能会导致公司面临经营困难和财产损失的风险。

公司将继续完善服务管理体系，增强日常生活物资供应能力，强化数智化转型，抱团出海，为应对重大突发事件提供保障。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2024 年 02 月 01 日	互动易平台	书面问询	个人	个人投资者	报告期内，公司共计在互动易平台回复投资者 21 条关于公司基本情况及发展战略等的问询	https://irm.cninfo.com.cn/ircs/search?keyword=000785
2024 年 05 月	业绩说明会	其他	个人	个人投资者	公司 2023 年年度业	https://www.ir-

07 日					绩、经营及未来发展展望	online.cn/tab/activityIndex?activityId=1180584154926919364
2024 年 05 月 16 日	2024 年湖北辖区上市公司投资者网上集体接待日活动	其他	个人	个人投资者	公司 2023 年及 2024 年一季度业绩、经营及未来发展展望	https://rs.p5w.net/html/142335.shtml
2024 年 06 月 21 日	居然大厦 21 层会议室 1	实地调研	机构	机构投资者	公司 2024 年“销售提成”招商模式的进展情况、购物中心赛道的核心优势、“618”活动效果等	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000785&stockCode=000785&announcementId=1220427261&announcementTime=2024-06-21%2018:56
2024 年 06 月 28 日	电话会议	其他	机构	机构投资者	公司 2024 年战略进展情况、未来发展规划等	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000785&stockCode=000785&announcementId=1220497036&announcementTime=2024-06-28%2018:11
2024 年 08 月 07 日	居然大厦 21 层会议室 3	实地调研	机构	机构投资者	以旧换新政策对公司的营销、公司国际化战略发展方向等	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000785&stockCode=000785&announcementId=1220815599&announcementTime=2024-08-07%2018:41
2024 年 08 月 30 日	电话会议	其他	机构	机构投资者	公司 2024 年上半年业务发展情况、公司战略发展进展等	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000785&stockCode=000785&announcementId=1221085075&announcementTime=2024-08-30%2018:28
2024 年 10 月 25 日	电话会议	其他	机构	机构投资者	2024 年公司以旧换新政策的落地情况、	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000785&stockCode=000785&announcementId=1221524089&announcementTime=2024-10-25%2018:26
2024 年 10 月 31 日	电话会议	其他	机构	机构投资者	公司更名的原因、公司双十一的活动内容等	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000785&stockCode=000785&announcementId=1221588065&announcementTime=2024-10-31%2018:20
2024 年 12 月 09 日	北京新云南皇冠假日酒店	实地调研	机构	机构投资者	公司在设计领域应用 AI 的情况如	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail

					何、公司在智能化业务板块未来的发展重点及方向、公司家居卖场转型升级的规划等	?plate=szse&orgId=gssz0000785&stockCode=000785&announcementId=1221967220&announcementTime=2024-12-09%2019:06
--	--	--	--	--	---------------------------------------	--

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》及《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，加强内部控制体系建设，持续提高公司治理规范化水平。报告期内，公司治理各项具体工作如下：

（一）关于股东和股东大会

公司股东严格按照《公司章程》《股东大会议事规则》的规定，按其所持股份享有平等地位，并承担相应义务。公司实际控制人能严格规范自身行为，公司不存在为控股股东提供担保或控股股东非经营性占用公司资金的情形。公司的治理结构能够保证所有股东，特别是中小股东享有平等地位，公司努力为中小股东提供便利的表决方式，实行股东大会网络投票，确保中小股东合法行使其权益，保证中小股东对公司重大事项的知情权、参与权及表决权。

报告期内，公司共召开 5 次股东大会，会议由董事会召集召开，提案的内容均属于股东大会职权范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和《公司章程》的有关规定。不存在越权审批或先实施后审议的情况，并有完整的会议记录。

（二）关于公司与控股股东

公司拥有独立的业务与自主经营能力，独立于控股股东。公司的重大决策由股东大会依法做出，控股股东依法行使股东权利，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。

（三）关于董事与董事会

根据《公司法》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《公司章程》等有关规定和要求，公司制定了《董事会议事规则》《独立董事工作制度》、董事会各专门委员会实施细则等制度。公司董事会成员 12 人，其中独立董事 4 人，分别具有宏观研究、投资、财会、法律等领域的长期经历和实践经验，专业结构合理，公司董事会人数和人员构成符合法律法规的要求。

报告期内，公司共召开 6 次董事会，会议的召集与召开程序、出席会议的人员资格、会议表决程序、表决结果和决议内容均符合法律法规和《公司章程》的规定。报告期内，公司全体董事认真履行诚实守信、勤勉尽责的义务，出席历次董事会和股东大会，签署相关文件，同时积极参加相关培训，熟悉有关法律法规，维护公司和股东的利益。

（四）关于监事与监事会

公司制定的《监事会议事规则》规范了公司监事会的议事方式和表决程序，促使监事和监事会有效地履行监督职责。公司监事会由 3 名监事组成，包括 2 名股东代表监事和 1 名职工代表监事。公司股东代表监事由股东大会选举产生；职工代表监事由公司职工代表会议选举产生。公司监事会人数及人员构成符合法律法规的要求，且具备独立有效履职的能力。

报告期内共召开 6 次监事会会议，公司监事会依照《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，认真履行职责，对公司重大事项、财务状况以及公司董事、高管人员履行职责的合法合规性进行监督，保证了公司监事会的规范运作。

（五）高级管理人员

公司已制定了《首席执行官（CEO）及高级管理人员工作细则》，高级管理人员的聘任严格按照有关法律法规和公司章程的有关规定进行，公司高级管理人员严格按照《公司章程》及相关法律法规，忠实、勤勉履行职责，积极列席公司股东大会、董事会，定期向董事会、监事会汇报公司最新经营情况，并按照各自工作职责持续推进公司年度经营计划和各项工作。

（六）信息披露与投资者关系管理

公司严格按照《信息披露制度》《投资者关系管理制度》等制度的要求，切实履行信息披露义务。公司注重加强公司董事、高管及相关人员的信息披露意识，对公司的经营管理可能产生重大影响、对公司股价有较大影响的信息，公司均会

主动、及时、真实地进行披露。公司设立了董事会秘书及专门的证券部门负责信息披露工作，报告期间披露各类公告 114 份；通过接待股东来访、机构调研、分析师会议、路演、回答咨询等方式来增强信息披露的透明度，做好投资者关系工作。

（七）利益相关者

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

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

是 否

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

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

是 否

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

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

公司按照《公司法》和《公司章程》的有关规定规范运作，建立健全了法人治理结构，在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

（一）资产独立情况

公司拥有独立完整的资产结构，与控股股东之间产权关系明晰，公司的资金、资产及其他资源不存在被其违规占用、支配的情况。公司的资产完整，包括土地、房屋、无形资产等以及其他辅助、配套资产。公司对所有资产拥有完全的控制权与支配权，不存在控股股东、实际控制人及其他关联方占用公司资产、资金而损害公司利益的情形。公司未以其资产、权益或信用为股东或股东控制的关联方的债务提供担保。

（二）业务独立情况

公司拥有完整、独立的研发、生产、采购、销售系统和专业人员，拥有独立的业务经营体系和直接面向市场独立经营的能力，拥有独立的经营决策权和实施权，不存在其他需要依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行市场经营活动的情况。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争，亦不存在显失公平的关联交易。

（三）人员独立情况

公司董事严格按照《公司法》《证券法》等法律法规和《公司章程》的有关规定选举产生，高级管理人员按规定聘任，不存在大股东和实际控制人超越董事会和股东大会作出人事任免决定的情况。公司与员工签订书面劳动合同。公司在员工的社会保障、工资报酬等方面完全独立，无高级管理人员及财务人员在控股股东或实际控制人控制的其他企业兼职或领薪的情形。

（四）机构独立情况

公司建立健全了股东会、董事会、监事会及管理层等机构及相应的议事规则和工作细则，形成了完善的法人治理结构和规范化的运作体系。为适应市场经营需要，设置了相应的职能部门，建立并完善了公司各部门规章制度，各机构、部门按规定的职能独立运作。不存在与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业间机构混同的情形。

（五）财务独立情况

公司建立了独立的会计核算体系，并制定了符合上市公司要求的、规范的内部控制制度，能够独立作出财务决策。公司不存在与控股股东、实际控制人及其控制的企业共用银行账户的情况。公司作为独立的纳税主体，依法独立纳税。公司独立对外签订各项合同。不存在向控股股东、实际控制人及其控制的其他企业或其他关联企业提供担保，以及将公司的借款转借给控股股东、实际控制人使用的情形。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
居然之家 2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	78.04%	2024 年 01 月 16 日	2024 年 01 月 17 日	《2024 年第一次临时股东大会决议公告》刊载于 2024 年 1 月 17 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家 2023 年年度股东大会	年度股东大会	81.94%	2024 年 05 月 16 日	2024 年 05 月 17 日	《2023 年年度股东大会决议公告》刊载于 2024 年 5 月 17 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家 2024 年第二次临时股东大会	临时股东大会	81.23%	2024 年 08 月 05 日	2024 年 08 月 06 日	《2024 年第二次临时股东大会决议公告》刊载于 2024 年 8 月 6 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家 2024 年第三次临时股东大会	临时股东大会	80.52%	2024 年 11 月 15 日	2024 年 11 月 16 日	《2024 年第三次临时股东大会决议公告》刊载于 2024 年 11 月 16 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家 2024 年第四次临时股东大会	临时股东大会	76.68%	2024 年 12 月 06 日	2024 年 12 月 07 日	《2024 年第四次临时股东大会决议公告》刊载于 2024 年 12 月 7 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因

汪林朋	男	56	董事长、CEO	现任	2019年12月23日	2025年12月22日	372,049,824	0	0	0	372,049,824	
王宁	男	52	董事、执行总裁	现任	2019年12月23日	2025年12月22日	982,500	0	0	135,837	1,118,337	详见附注
郝健	男	58	董事	现任	2019年12月23日	2025年12月22日	25,000	0	0	43,119	68,119	详见附注
李杰	男	47	董事、副总裁	现任	2020年12月03日	2025年12月22日	0	0	0	165,699	165,699	详见附注
邱鹏	男	40	董事	现任	2024年01月16日	2025年12月22日	0	0	0	0	0	
徐重	男	43	董事	现任	2022年05月12日	2025年12月22日	0	0	0	0	0	
王一婷	女	36	董事	现任	2023年09月15日	2025年12月22日	0	0	0	0	0	
霍焱	男	51	董事	现任	2019年12月23日	2025年12月22日	0	0	0	0	0	
傅跃红	女	63	独立董事	现任	2019年12月23日	2025年12月22日	0	0	0	0	0	
王永平	男	56	独立董事	现任	2019年12月23日	2025年12月22日	0	0	0	0	0	
王峰娟	女	55	独立董事	现任	2019年12月23日	2025年12月22日	0	0	0	0	0	
陈健	男	54	独立董事	现任	2019年12月23日	2025年12月22日	0	0	0	0	0	
卢治中	男	43	监事会主席、职工代表监事	现任	2022年12月23日	2025年12月22日	0	0	0	262,410	262,410	详见附注
王岚枫	女	54	监事	现任	2024年01月16日	2025年12月22日	0	0	0	0	0	
黄新	女	37	监事	现	2022	2025年	0	0	0	0	0	

华				任	年 12 月 23 日	12 月 22 日						
何勇	男	52	副总裁	现任	2022 年 09 月 29 日	2025 年 12 月 22 日	0	0	0	55,399	55,399	详见附注
朱蝉飞	女	42	副总裁	现任	2024 年 10 月 29 日	2025 年 12 月 22 日	25,100	0	0	72,472	97,572	详见附注
方予之	男	37	副总裁	现任	2023 年 12 月 28 日	2025 年 12 月 22 日	0	0	0	12,225	12,225	详见附注
李晓	女	38	风险及合规总监	现任	2023 年 02 月 16 日	2025 年 12 月 22 日	0	0	0	13,695	13,695	详见附注
王建亮	男	51	投资及资本总监	现任	2023 年 02 月 16 日	2025 年 12 月 22 日	0	0	0	12,086	12,086	详见附注
王建亮	男	51	董事会秘书	现任	2024 年 03 月 01 日	2025 年 12 月 22 日	0	0	0	12,086	12,086	详见附注
孙勇争	男	44	工程总监	现任	2023 年 02 月 16 日	2025 年 12 月 22 日	0	0	0	3,423	3,423	详见附注
杨帆	女	38	财务总监	现任	2024 年 03 月 01 日	2025 年 12 月 22 日	0	0	0	0	0	
王丁	男	34	人力行政总监	现任	2024 年 03 月 01 日	2025 年 12 月 22 日	0	0	0	6,145	6,145	详见附注
合计	--	--	--	--	--	--	373,082,424	0	0	794,596	373,877,020	--

注：

公司第一期员工持股计划（以下简称“本次员工持股计划”）第一个锁定期已于 2024 年 3 月 24 日届满。根据相关规定及公司 2023 年度业绩考核结果、持有人个人层面绩效考核结果，本次员工持股计划第一个解锁期解锁条件已成就。公司第一期员工持股计划管理委员会根据《第一期员工持股计划》、《第一期员工持股计划管理办法》的相关规定及市场情况等因素，按持有人所持权益份额进行分配，将持有人解锁比例的对应股票非交易过户至持有人账户，由此形成本报告期公司董事、监事和高级管理人员股份的增减变动。

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

浦克先生因工作调整，向公司申请辞去公司职工代表监事职务。详见 2024 年 1 月 17 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于职工代表监事辞职及选举职工代表监事的公告》（公告编号：临 2024-004）。

高娅绮女士因工作调整，申请辞去董事会秘书职务，辞职后不再在公司担任任何职务。详见 2024 年 3 月 2 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于变更公司高级管理人员的公告》（公告编号：临 2024-007）。

朱蝉飞女士因工作调整辞去公司副总裁职务。详见 2024 年 8 月 20 日披露于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《关于公司高级管理人员辞职的公告》（公告编号：临 2024-041）。2024 年 10 月 29 日公司第十一届董事会第十三次会议审议聘任朱蝉飞女士为公司副总裁，分管财务预算管理部工作。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
邱鹏	董事	被选举	2024 年 01 月 16 日	选举
浦克	职工代表监事	离任	2024 年 01 月 16 日	主动辞职
王岚枫	监事	被选举	2024 年 01 月 16 日	选举
朱蝉飞	财务总监	解聘	2024 年 02 月 29 日	主动辞职
高娅绮	董事会秘书	解聘	2024 年 02 月 29 日	主动辞职
王建亮	董事会秘书	聘任	2024 年 03 月 01 日	聘任
杨帆	财务总监	聘任	2024 年 03 月 01 日	聘任
王丁	人力行政总监	聘任	2024 年 03 月 01 日	聘任
朱蝉飞	副总裁	解聘	2024 年 08 月 19 日	主动辞职
朱蝉飞	副总裁	聘任	2024 年 10 月 29 日	聘任

2、任职情况

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

1、董事

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

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

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

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

邱鹏，男，1984 年 11 月出生，2010 年 7 月参加工作，硕士研究生学历。历任北京金隅集团股份有限公司董事会工作部干部、战略发展部副部长、运营与信息化管理部副部长、资产管理部部长、运营与信息化管理部部长、数智化转型工作领导小组办公室主任，天津市建筑材料集团（控股）有限公司监事，北京金隅财务有限公司监事、监事会主席，大红门（北京）建设发展有限公司董事，金隅融资租赁有限公司监事，北京金隅融资租赁有限公司监事，北京建筑材料检验研究院股份有限公司董事，北京金隅地产开发集团有限公司董事。现任天津市建筑材料集团（控股）有限公司党委副书记、董事、总经理，北京金隅集团股份有限公司职工监事，森德（中国）暖通设备有限公司副董事长，2024 年 1 月起至今任公司董事。

徐重，男，1981 年出生，硕士研究生学历。2003 年 6 月至 2019 年 12 月曾任宁波奥克斯空调有限公司苏南市场业务经理、广州中心副总经理、华南大区总监兼深圳中心总经理、华北大区总监兼北京中心总经理、电商总监、奥克斯集团副总裁兼国内营销总经理；2020 年 1 月至 2021 年 3 月任浙江天猫技术有限公司消费电子 3C 数码业务 M5 级负责人；2021 年 4 月至 2023 年 11 月任浙江天猫技术有限公司大淘宝家装家居 M5 级负责人；2023 年 11 月至今任淘天有限公司家享生活总经理。2022 年 5 月起至今任公司董事。

王一婷，女，1988 年出生，硕士研究生学历。2012 年 6 月至 2016 年 5 月曾任花旗环球金融亚洲有限公司投资银行部分析员、经理；2016 年 7 月至 2017 年 8 月曾任弘毅投资高级投资经理；2017 年 10 月至 2023 年 3 月任阿里巴巴控股集团有限公司投资经理、投资副总监；2023 年 4 月至今任淘天有限公司投资总监。2023 年 9 月起至今任公司董事。

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

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

王永平，男，1968 年出生，本科学历。现任全国工商联主管的全联房地产商会商业地产工作委员会会长。历任中国城市商业网点建设管理联合会副会长兼秘书长、商业经济研究杂志社总编辑，主要社会兼职有中国商业经济学会副会长、同济大学经济与管理学院 MBA 中心企业导师。2021 年 6 月至今任中骏商管智慧服务控股有限公司独立非执行董事，2021 年 11 月至今任名创优品集团控股有限公司独立董事，2023 年 5 月至今任汇纳科技股份有限公司独立董事，2024 年 9 月至今任南极电商股份有限公司独立董事。2019 年 12 月至今任公司独立董事。

王峰娟，女，1969 年出生，九三学社社员，博士研究生学历。2010 年至今任北京工商大学商学院教授、博士生导师。主要社会兼职为北京峰和教育科技有限公司执行董事及经理，申奇元题（上海）教育科技有限公司法人、执行董事。2021 年 7 月至今任北京捷世智通科技股份有限公司独立董事，2021 年 11 月至 2025 年 1 月 7 日任北京腾信软创科技股份有限公司独立董事，2024 年 5 月 6 日至今任启明星辰信息技术集团股份有限公司独立董事。2019 年 12 月至今任公司独立董事。

陈健，男，1970 年出生，九三学社社员，法学博士。历任中国法学会会员，知识产权法学会会员、中国科技法学会常务理事、中国政法大学无形资产管理中心研究员、中国政法大学科技法研究中心研究员、中国政法大学金融法研究中心研究员、中国政法大学韩国法研究中心研究员。现任中国政法大学民商经济法学院知识产权法研究所副所长、硕士研究生导师。2019 年 12 月至今任公司独立董事。

2、监事

卢治中，男，1981 年出生，本科学历，中级经济师。2004 年加入北京居然之家投资控股集团有限公司，先后担任北京金源店家具部负责人、武汉武昌店副总经理、湖北分公司副总经理兼武汉汉口店总经理，2016 年至 2022 年任湖北分公司总经理，2022 年 12 月任公司监事会主席，2023 年 1 月起任湖北安徽分公司总经理，2023 年 2 月起分管武汉中商商业管理公司。2022 年 12 月起至 2023 年 12 月任公司监事会主席、非职工代表监事。2024 年 1 月至今任公司监事会主席、职工代表监事。

王岚枫，女，1970 年 10 月出生，1990 年 6 月参加工作，大学本科学历。历任河北太行水泥股份有限公司财务部部长、副总会计师，北京金隅股份有限公司财务资金部副部长，天津市建筑材料集团（控股）有限公司财务总监，北京金隅集团

股份有限公司财务资金部部长。现任北京金隅集团股份有限公司审计部部长，兼任北京金隅财务有限公司董事、金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有限公司董事、冀东发展集团有限责任公司董事、北京金隅投资物业管理集团有限公司董事。2024 年 1 月起至今任公司监事。

黄新华，女，1987 年 8 月出生，中共党员，硕士研究生学历。历任武汉国有资产经营有限公司投资发展部高级主管，武汉产业投资控股集团有限公司投资管理部副部长，现任武汉产业投资控股集团有限公司投资管理部部长、公司监事，兼任武汉国创资本投资有限公司、武汉诚通物流有限公司、武汉市粮油储备有限公司、华工科技产业股份有限公司董事。2022 年 12 月起至今任公司监事。

3、高管

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

朱蝉飞，女，1982 年出生，硕士研究生学历，高级会计师。2008 年至 2018 年先后任北京居然之家投资控股集团有限公司财务会计、财务副经理、财务副总监等职，2018 年至 2019 年 12 月任北京居然之家家居连锁有限公司财务总监，2019 年 12 月至 2022 年 5 月任公司财务总监，2022 年 5 月至 2024 年 2 月任公司副总裁兼任财务总监。2024 年 3 月至 2024 年 8 月任公司副总裁，2024 年 8 月至 10 月担任北京居然之家投资控股集团有限公司副总裁兼财务总监。2024 年 10 月起任公司副总裁。

方予之，男，1987 年出生，中共党员，本科学历。2008 年加入北京居然之家投资控股集团有限公司，历任北京居然之家投资控股集团有限公司办公室连锁发展专员、法务专员、副主任、主任，北京居然之家智能科技有限公司苹果业务负责人等职务，2017 年至今任北京居然之家智能科技有限公司总经理。2023 年 12 月至今担任公司副总裁兼北京居然之家智能科技有限公司总经理。

杨帆，女，1986 年出生，中共党员，硕士研究生学历，注册会计师。2009 年加入居然之家，先后担任北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司会计，北京居然之家十里河家居建材市场有限公司财务部负责人，北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司财务部负责人，2022 年 8 月至 2023 年 9 月任北京居然之家投资控股集团有限公司财务部负责人，2023 年 10 月起任居然之家新零售集团股份有限公司财务预算管理部部长。2024 年 3 月起任公司财务总监。

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

王建亮，男，1973 年出生，中共党员，硕士研究生学历。2003 年至 2016 年任职于华夏银行总行；2016 年加入居然之家，先后担任北京居然之家小额贷款有限公司总经理，北京居然之家投资控股集团有限公司总裁助理兼资本及投资管理部总监，2022 年至 2023 年 2 月任公司投资及资本管理部负责人，2023 年 2 月起任公司投资及资本总监，2024 年 3 月起任公司投资及资本总监兼董事会秘书。

孙勇争，男，1981 年出生，中共党员，硕士研究生学历。2003 年至 2004 年任职于北京建工六建集团，2004 年 11 月加入居然之家，先后担任北京居然之家投资控股集团有限公司工程主管、居然大厦筹备组副经理、经理，控股集团投资开发部副总监、总监，北京居然之家垂直森林置业有限公司总经理，2022 年至今任公司工程总监、北京洞建工程科技有限公司总经理。

王丁，男，1990 年出生，中共党员，硕士研究生学历。2011 年加入居然之家，先后担任北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司出纳，公司核算会计、财务预算管理部部长、财务副总监、采购管理部负责人，2023 年 12 月起任公司人力行政部负责人。2024 年 3 月起任公司人力行政总监。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
汪林朋	居然控股	董事长	2015年03月24日		否
邱鹏	金隅集团	运营与信息化管理部部长、数智化转型工作领导小组办公室主任	2023年03月24日	2024年04月22日	是
邱鹏	金隅集团	职工监事	2021年05月12日		否
王岚枫	金隅集团	审计部部长	2023年03月24日		是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
邱鹏	天津市建筑材料集团（控股）有限公司	党委副书记、董事、总经理	2024年04月22日		是
邱鹏	天津市建筑材料集团（控股）有限公司	监事	2020年04月17日	2024年04月22日	否
邱鹏	北京金隅财务有限公司	监事会主席	2020年06月05日	2024年05月20日	否
邱鹏	金隅融资租赁有限公司	监事	2020年06月05日	2024年05月20日	否
邱鹏	北京金隅融资租赁有限公司	监事	2021年07月02日	2024年05月20日	否
邱鹏	大红门（北京）建设发展有限公司	董事	2021年08月20日	2024年05月20日	否
邱鹏	北京金隅地产开发集团有限公司	董事	2023年03月03日	2024年04月22日	否
邱鹏	北京建筑材料检验研究院股份有限公司	董事	2022年06月17日	2024年05月20日	否
邱鹏	森德（中国）暖通设备有限公司	副董事长	2023年10月27日		否
徐重	淘天有限公司	家享生活总经理	2023年11月22日		是
王一婷	淘天有限公司	投资总监	2023年04月01日		是
霍焱	泰康资产管理有限责任公司	投后管理部负责人	2014年04月01日		是
霍焱	国投泰康信托有限公司	董事	2019年12月18日		否
霍焱	珠海横琴晨泰资产管理有限责任公司	监事	2016年03月09日		否
霍焱	珠海横琴康元资产管理有限责任公司	监事	2016年03月09日	2024年07月17日	否
霍焱	深圳泰康新能源投资有限公司	监事	2017年11月24日		否
霍焱	TK NewEnergy HK Investment Company Limited 泰康新能源香港投资有限公司	董事	2017年12月11日		否

傅跃红	中国商业联合会	特邀副会长	2020年09月16日		是
傅跃红	北京市商业联合会	会长	2020年01月30日		是
傅跃红	中国创意控股有限公司	独立董事	2019年06月01日		是
王永平	全联房地产商会商业地产工作委员会	会长	2016年08月01日		否
王永平	中国商业经济学会	副会长	2018年04月01日		否
王永平	同济大学经济与管理学院	MBA 中心 企业导师	2019年09月01日		否
王永平	中骏商管智慧服务控股有限公司	独立非执行董事	2021年06月10日		是
王永平	名创优品集团控股有限公司	独立董事	2021年11月01日		是
王永平	汇纳科技股份有限公司	独立董事	2023年05月16日		是
王永平	南极电商股份有限公司	独立董事	2024年09月12日		是
王峰娟	北京工商大学商学院	教授	2010年10月01日		是
王峰娟	北京峰和教育科技有限公司	执行董事、 经理	2018年01月01日		否
王峰娟	北京捷世智通科技股份有限公司	独立董事	2021年07月15日		是
王峰娟	北京腾信软创科技股份有限公司	独立董事	2021年11月02日	2025年01月07日	是
王峰娟	启明星辰信息技术集团股份有限公司	独立董事	2024年05月06日		是
王峰娟	申奇元题（上海）教育科技有限公司	法人、执行 董事	2023年11月09日		否
陈健	中国政法大学民商经济法学院知识产权法 研究所	副所长	2000年12月01日		是
陈健	北京仲裁委员会	仲裁员	2008年08月01日	2024年12月04日	是
王岚枫	北京金隅财务有限公司	董事	2020年06月05日		否
王岚枫	金隅冀东（唐山）混凝土环保科技集团有 限公司	董事	2021年11月19日		否
王岚枫	冀东发展集团有限责任公司	董事	2021年11月19日		否
王岚枫	北京金隅投资物业管理集团有限公司	董事	2021年11月19日		否
王岚枫	金隅香港有限公司	董事	2022年04月29日		否
王岚枫	北京双合盛五星啤酒三环股份有限公司	董事	2022年04月29日		否
黄新华	武汉市粮油储备有限公司	董事	2022年01月01日		否
黄新华	武汉诚通物流有限公司	董事	2022年06月30日		否
黄新华	武汉国创资本有限公司	董事	2022年09月05日		否
黄新华	华工科技产业股份有限公司	董事	2024年05月07日		否
黄新华	武汉产业投资控股集团有限公司	投资管理部	2022年08月18日		是

		部长	日		
在其他单位任职情况的说明	见主要工作经历				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

本公司对高级管理人员实行以目标责任制及年度工作要点为基础的年度绩效考评办法。年初根据公司发展战略以及本年度经营目标，制定公司年度经营考核指标和高级管理人员的工作要点，并依据年初目标进行考核和奖惩。同时，公司根据行政职务，并结合年度经营考核指标和工作要点的完成情况发放年终奖金。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
汪林朋	男	56	董事长、CEO	现任	170.48	否
王宁	男	52	董事、执行总裁	现任	171.96	否
郝健	男	58	董事	现任	232.89	否
李杰	男	47	董事、副总裁	现任	453.77	否
邱鹏	男	40	董事	现任	0	是
徐重	男	49	董事	现任	0	是
王一婷	女	36	董事	现任	0	是
霍焱	男	51	董事	现任	0	是
傅跃红	女	63	独立董事	现任	15	否
王永平	男	56	独立董事	现任	15	否
王峰娟	女	55	独立董事	现任	15	否
陈健	男	54	独立董事	现任	15	否
卢治中	男	43	监事会主席、职工代表监事	现任	229.51	否
王岚枫	女	54	监事	现任	0	是
黄新华	女	37	监事	现任	0	是
浦克	男	39	职工代表监事	离任	1.36	否
何勇	男	52	副总裁	现任	146.45	否
朱蝉飞	女	42	副总裁	现任	110.22	否
方予之	男	37	副总裁	现任	466.72	否
李晓	女	38	风险及合规总监	现任	101.87	否
王建亮	男	51	投资及资本总监、董事会秘书	现任	101.85	否
孙勇争	男	44	工程总监	现任	91.61	否
杨帆	女	38	财务总监	现任	87.1	否
王丁	男	34	人力行政总监	现任	87.4	否
高娅绮	女	38	董事会秘书	离任	14.44	否
合计	--	--	--	--	2,527.63	--

其他情况说明

适用 不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
居然之家第十一届董事会第九次会议	2024年03月01日	2024年03月02日	《第十一届董事会第九次会议决议公告》刊载于2024年3月2日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家第十一届董事会第十次会议	2024年04月24日	2024年04月26日	《第十一届董事会第十次会议决议公告》刊载于2024年4月26日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家第十一届董事会第十一次会议	2024年07月18日	2024年07月19日	《第十一届董事会第十一次会议决议公告》刊载于2024年7月19日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家第十一届董事会第十二次会议	2024年08月28日	2024年08月30日	《第十一届董事会第十二次会议决议公告》刊载于2024年8月30日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家第十一届董事会第十三次会议	2024年10月29日	2024年10月31日	《第十一届董事会第十三次会议决议公告》刊载于2024年10月31日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn
居然之家第十一届董事会第十四次会议	2024年11月20日	2024年11月21日	《第十一届董事会第十四次会议决议公告》刊载于2024年11月21日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
汪林朋	6	1	5	0	0	否	5
王宁	6	1	5	0	0	否	5
郝健	6	0	6	0	0	否	5
李杰	6	1	5	0	0	否	5
邱鹏	6	1	5	0	0	否	5
徐重	6	0	6	0	0	否	5
王一婷	6	0	6	0	0	否	5
霍焱	6	0	6	0	0	否	5
傅跃红	6	1	5	0	0	否	5
王永平	6	1	5	0	0	否	5
王峰娟	6	1	5	0	0	否	5
陈健	6	1	5	0	0	否	5

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事积极出席董事会、董事会专门委员会和股东大会，对提交董事会审议的各项议案深入讨论，为公司的战略规划、经营发展建言献策，在做出决策时充分考虑中小股东的利益和诉求。公司董事积极参加各类培训，提高履职能力，关注公司经营管理情况、财务状况、重大事项等，推动公司健康发展。独立董事勤勉尽责，深入经营场所实地调研，阅读管理层报送信息、听取管理层汇报、与内部审计机构负责人和会计师事务所等中介机构沟通、与中小股东沟通等多种方式积极履职，促进了公司治理水平的提升，切实维护了公司、全体股东及利益相关者的合法权益。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	王峰娟、郝健、霍焱、傅跃红、陈健	6	2024年01月11日	年审会计师就公司2023年度审计工作安排、关键审计事项等事宜，向审计委员会委员、独立董事进行汇报。与会审计委员会委员、独立董事针对汇报事项进行逐项讨论，确定2023年年审时间安排及工作计划等相关事项。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，指导年报审计工作有序开展。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
			2024年02月29日	审议通过《关于聘任公司财务总监的议案》	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原	无

					则, 认真履行职责, 行使职权。	
		2024 年 04 月 08 日	与年审会计师就公司 2023 年经营情况、内部审计工作、会计师年审工作及公司治理自查进行沟通, 审阅公司提交的经年审注册会计师出具初步审计意见后的财务报表并签署审阅意见。	根据法规指引要求, 结合公司实际情况, 审阅公司财务报表, 指导年报审计工作有序开展。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定, 本着独立、客观、公正的原则, 认真履行职责, 行使职权。	无
		2024 年 04 月 23 日	审议通过《关于公司 2023 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2023 年年度报告及报告摘要的议案》、《关于公司 2023 年度内部控制自我评价报告的议案》、《关于公司 2023 年度内部审计工作报告的议案》、《关于 2023 年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案》、《关于接受财务资助暨关联交易的议案》、《关于公司与居然控股及其下属子公司 2024 年度日常经营关联交易预计事项的议案》、《关于公司与阿里巴巴及其下属子公司 2024 年度日常经营关联交易预计事项的议案》、《关于公司与金隅集团及其下属子公司 2024 年度日常经营关联交易预计事项的议案》、《关于续聘公司 2024 年度审计机构的议案》、《关于公司及子公司 2024 年度担保额度预计的议案》、《关于公司 2024 年第一季度报告的议案》、《关于公司 2024 年第一季度内部审计工作报告的议案》。	根据法规指引要求, 结合公司实际情况, 审议通过各项议案, 并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定, 本着独立、客观、公正的原则, 认真履行职责, 行使职权。	无
		2024 年 08 月 27 日	审议通过《关于公司 2024 年半年度报告及报告摘要的议案》、《关于开展融资租赁暨关联交易的议案》、《关于为子公司提供担保的议案》、《关于公司 2024 年上半年内部审计工作报告的议案》。	根据法规指引要求, 结合公司实际情况, 审议通过该议案, 并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定, 本着独立、客观、公正的原则, 认真履行职责, 行使职权。	无
		2024 年 10 月 28	审议通过《关于公司 2024 年第三季度报告的议案》、《关于	根据法规指引要求, 结	严格按照《公司章	无

			日	聘任公司高级管理人员的议案》、《关于公司 2024 年前三季度审计及内部控制工作报告的议案》。	合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	
战略和投资委员会	汪林朋、王宁、李杰、徐重、王永平	2	2024 年 07 月 17 日	审议通过《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》、《关于制订公司未来三年（2024 年-2026 年）股东回报规划的议案》。	据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
			2024 年 11 月 19 日	审议通过《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》、《关于变更回购股份用途的议案》、《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》。	据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
提名和薪酬考核委员会	傅跃红、王宁、郝健、王永平、陈健	3	2024 年 02 月 29 日	审议通过《关于向董事会推荐公司高级管理人员人选的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
			2024 年 04 月 23 日	审议通过《关于公司高级管理人员 2023 年度薪酬的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独	无

						立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	
			2024 年 10 月 28 日	审议通过《关于向董事会推荐公司高级管理人员人选的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
预算委员会	汪林朋、王宁、李杰、王一婷	1	2024 年 04 月 23 日	审议通过《关于公司 2023 年度 CEO 工作报告的议案》、《关于公司 2023 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2024 年度财务预算报告的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过各项议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	110
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	6,918
报告期末在职员工的数量合计（人）	7,028
当期领取薪酬员工总人数（人）	7,028
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	1,627

技术人员	101
财务人员	782
行政人员	397
物业人员	1,646
经营人员	2,475
合计	7,028
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	158
本科	3,340
大专	1,873
中专（高中）及以下	1,657
合计	7,028

2、薪酬政策

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

3、培训计划

公司培训工作由人力资源部总体负责，包括培训体系的建立和优化、培训制度的制定和完善、线上数字化学习平台的搭建和运维、培训计划的制定与组织落实等，同时对分子公司的培训工作进行检查督导。2024 年，公司以线下培训为主线，分类分层组织培训项目。主要包括经营管理培训、营销赋能培训、新员工入司培训、京津地区物业技能培训等。线上学习平台同步发力，实现精细化运营。2024 年，线上学习平台吸引了 2,072,148 人次在线学习，人均年学习总时长达 107.9 小时，沉淀内部课程 5,253 门，课程总时长 3,991.9 小时。公司将不断完善培训体系，注重培训效果，系统提升管理人员领导力与员工综合素质，构建学习型组织，赋能企业高质量发展。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	128,599
劳务外包支付的报酬总额（元）	13,713,860.53

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

（一）基本原则

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

（二）分配形式

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

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

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

（三）决策程序

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

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

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

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

（四）利润分配政策的调整

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

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0
分配预案的股本基数（股）	6,227,048,814
现金分红金额（元）（含税）	0
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	141,331,318.44
现金分红总额（含其他方式）（元）	141,331,318.44
可分配利润（元）	-12,526,095,633.81
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
其他	

利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明

2024 年度公司注销回购股份 35,448,146 股，对应的回购金额为 141,331,318.44 元。本年度现金分红和股份回购注销总额为 141,331,318.44 元，占公司合并报表归属于母公司股东净利润的 18.37%。本年度不派发现金红利，不送红股，不进行资本公积转增股本。（该议案尚需提交公司 2024 年度股东大会审议）

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

1、股权激励

无

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

无

2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

报告期内全部有效的员工持股计划情况

员工的范围	员工人数	持有的股票总数 (股)	变更情况	占上市公司股本 总额的比例	实施计划的资金 来源
第一期员工持股计划 (居然智家及其控股子公司、分公司员工)	5,490	41,011,653	无	0.66%	公司计提的持股 计划专项基金

报告期内董事、监事、高级管理人员在员工持股计划中的持股情况

姓名	职务	报告期初持股数 (股)	报告期末持股数 (股)	占上市公司股本总额 的比例
王宁	董事、执行总裁	0	135,837	0.00%
郝健	董事	0	43,119	0.00%
李杰	董事、副总裁	0	165,699	0.00%
卢治中	监事会主席	0	262,410	0.00%
朱蝉飞	副总裁	0	72,472	0.00%
何勇	副总裁	0	55,399	0.00%
方予之	副总裁	0	12,225	0.00%
李晓	风险及合规总监	0	13,695	0.00%
王建亮	投资及资本总监、董 事会秘书	0	12,086	0.00%
孙勇争	工程总监	0	3,423	0.00%
杨帆	财务总监	0	0	0.00%
王丁	人力行政总监	0	6,145	0.00%
其他员工	-	0	7,491,545	0.12%
合计	-	0	8,274,055	0.13%

注：公司于 2023 年 2 月 15 日、2023 年 3 月 7 日分别召开第十一届董事会第二次会议、第十届监事会第二次会议、2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于<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）>及其摘要的议案》《关于<居然之家新零售集团股份有限公司第一期员工持股计划管理办法>的议案》等相关议案，同意公司实施第一期员工持股计划（以下简称“本次员工持股计划”）。本次员工持股计划通过非交易过户等法律法规许可的方式获得公司股票。2023 年 3 月 28 日，公司于指定信息披露网站披露《关于第一期员工持股计划完成非交易过户的公告》（公告编

号：临 2023-010），公司开立的“居然之家新零售集团股份有限公司回购专用证券账户”中所持有的 41,011,653 股股票已于 2023 年 3 月 24 日非交易过户至“居然之家新零售集团股份有限公司—第一期员工持股计划”专户，根据本次员工持股计划的相关规定，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%。

为体现激励与约束对等，有效绑定公司与员工利益，使员工长期关注公司发展以更好的实现激励效果，本次员工持股计划设定业绩考核指标，以达到业绩考核指标作为员工持股计划解锁的条件。

本次员工持股计划第一个锁定期已于 2024 年 3 月 24 日届满，第一个锁定期解锁比例为本次员工持股计划持股总数的 25%。根据公司《2023 年年度报告》，公司 2023 年度销售额（GMV）总额为 1,176 亿元，较 2022 年度销售额（GMV）同比增长 11.7%，2023 年度销售额（GMV）增长率同比不低于 10%。因此，本次员工持股计划第一个解锁期的公司层面业绩考核要求已成就。

本次员工持股计划持有人个人层面的年度绩效考核由公司人力行政部门根据个人所在的业务板块业绩完成情况及职能绩效情况，按公司各年内部考核相关制度考核确认。根据公司个人绩效考核制度评定，本次员工持股计划第一个解锁期有 4,293 名持有人的个人层面绩效考核指标已成就，满足解锁条件，对应公司股票 8,603,433 股，占公司当时总股本的 0.14%。

公司已收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，截至 2024 年 12 月 31 日，公司第一个解锁期符合解锁条件的部分股份非交易过户已办理完成，非交易过户股份数量合计 8,226,940 股。

公司原职工代表监事浦克、原董事会秘书高娅绮在本报告期内离任，详情请见本报告第四节公司治理中董事、监事和高级管理人员情况。

报告期内资产管理机构的变更情况

适用 不适用

报告期内因持有人处置份额等引起的权益变动情况

适用 不适用

报告期内股东权利行使的情况

报告期内，公司第一期员工持股计划行使了参加 2023 年度现金分红的股东权利，未参与公司股东大会的表决及行使其他股东权利。

报告期内员工持股计划的其他相关情形及说明

适用 不适用

报告期内，根据公司《第一期员工持股计划》、《第一期员工持股计划管理办法》的有关规定：在本次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（因发生重大疾病、因执行公务丧失劳动能力或因公死亡的情形除外），管理委员会有权根据本计划规定取消持有人参与员工持股计划的资格，持有人员工与公司解除劳动关系前考核合格对应已实现的现金收益部分，可由原持有人按权益的比例享有并于 60 日之内将现金收益或对应的权益归属于持有人；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。

员工持股计划管理委员会成员发生变化

适用 不适用

由于公司第一期员工持股计划管理委员会委员郭沛先生离职，不再担任管理委员会委员。根据《公司第一期员工持股计划管理办法》的有关规定，经公司第一期员工持股计划第二次持有人会议认真审议，通过了《关于调整第一期员工持股计划管理委员会委员的议案》，同意补选郝媛媛女士为第一期员工持股计划管理委员会委员，任期自第一期员工持股计划第二次持有人会议审议通过之日起至公司第一期员工持股计划存续期结束。本次调整后，公司第一期员工持股计划管理委员会由张薇女士、罗媛女士、郝媛媛女士组成。具体内容详见公司于 2024 年 6 月 7 日在巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的《公司第一期员工持股计划第二次持有人会议决议公告》。

员工持股计划对报告期上市公司的财务影响及相关会计处理

适用 不适用

报告期内员工持股计划终止的情况

适用 不适用

其他说明：

无

3、其他员工激励措施

适用 不适用

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

2024 年，公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定，结合公司的实际情况，对内部控制体系进行适时的更新和完善，建立了一套设计科学、简明适用、运行有效的内部控制体系，并由审计委员会、内部审计部门共同组成公司的风险内控管理组织体系，对公司的内部控制管理进行监督与评价。

根据公司内部控制重大缺陷的认定情况，2024 年公司不存在财务报告和非财务报告内部控制重大缺陷和重要缺陷。公司通过内部控制体系的运行、分析与评价，有效防范了经营管理中的风险，促进了内部控制目标的实现。

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

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

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

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

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

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2025 年 04 月 30 日	
内部控制评价报告全文披露索引	《2024 年度内部控制评价报告》详见巨潮咨询网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		97.70%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		98.10%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	具有以下特征的缺陷定性为重大缺陷：发现公司管理层存在的任何程度的舞弊；已经发现并报告给管理层的重大内部控制缺陷在经过合理的时间后，并未加以改正；控制环境无效；影响收益趋势的缺陷；未按相关规定履行内部决策程序，影响关联交易总额超过股东大会批准的关联交易额度的缺陷；外部审计发现的重大错报不是由公司首先发现的；其他可能影响报表使用者正确判断的缺陷。	重大缺陷：负面影响对外正式披露并对本公司定期报告披露造成负面影响。有以下情况的直接视为非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：（1）违反法律、法规较严重；（2）重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效；（3）子公司严重缺乏内部控制建设，管理散乱，并造成重大不良后果；（4）企业管理层人员纷纷离开或关键岗位人员流失严重；（5）内部控制的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改。 重要缺陷：负面影响受到省级以上政府部门处罚但未对本公司定期报告披露造成负面影响。 一般缺陷：不构成重大缺陷和重要缺陷的内部控制缺陷，应认定为一般缺陷。
定量标准	重大缺陷：税前利润错报金额大于等于合并财务报表税前利润的 5%；重要缺陷：税前利润错报金额大于等于合并财务报表税前利润的 2.5%，且小于合并财务报表税前利润的 5%；一般缺陷：税前利润错报金额小于合并财务报表税前利润的 2.5%。	重大缺陷：直接财产损失金额占本企业合并财务报表税前利润的 5%；重要缺陷：直接财产损失金额占本企业合并财务报表税前利润的 2.5%以上但小于重大缺陷定量标准；一般缺陷：不构成重大缺陷和重要缺陷的内部控制缺陷。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2025 年 04 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	《内部控制审计报告》详见巨潮咨询网（www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	带强调事项段的无保留意见

非财务报告是否存在重大缺陷

否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

 是 否

会计师事务所出具非标准意见的内部控制审计报告的说明

我们提醒内部控制审计报告使用者关注，我们于 2025 年 4 月 29 日对居然智家 2024 年度财务报表出具的普华永道中天审字(2025)第 10031 号保留意见的审计报告，包括审计报告中“二、形成保留意见的基础”的相关内容。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。截至本报告日，相关部门的调查仍在进行中，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。本段内容不影响已对财务报告内部控制发表的审计意见。

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

 是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

报告期内，不存在上市公司治理专项行动自查需整改的情况。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

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

参照重点排污单位披露的其他环境信息：不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

1、绿色家居卖场建设

公司在各地门店建造及改建过程中，采用节能环保材料，如低辐射中空玻璃、矿棉板、高强纤维石膏板、覆膜高强石膏板等，同时大量采用可再生材料，如高分子类防水卷材、废弃物再生建材等，从源头减少对环境的影响，并结合垂直森林技术提升建筑节能性能，构建生态示范商场。

2、加强能源资源管理

公司在能源利用方面，逐步引入新能源，一是利用屋顶光伏发电，目前已有 14 家店开始采用光伏发电；二是采用地源热泵技术供暖制冷，实现能源的清洁利用。楼宇卫生间选用节水器具和设备，广场绿化灌溉采用喷灌、微灌等节水技术；施工现场用水由兼职人员负责管线的检查与维修，减少跑、冒、滴、漏的浪费现象；动力负荷单独设置开关控制，做到人离机停、人走灯灭，同时淘汰耗能高的机电设备，更换使用节能科技新产品；通过楼宇自控系统精准调控空调系统运行，准时开启和关闭照明、风盘等机电设备，减少能源浪费。

3、推广绿色智能消费

公司以绿色化、智能化、适老化为发力点，推出一系列服务满足消费者个性化和多元化消费需求，推动绿色智能家居消费的发展。2024 年 5 月 6 日，第三届全国绿色智能家居消费节在北京通州店开幕。公司从 2022 年便上线免费上门收旧活动，2024 年引导 34 万户家庭参与“以旧换新”服务，回收旧物超 10 万件。公司会根据回收的旧家具情况进行二手交易或环保处理，减少资源浪费，促进消费升级。

4、倡导绿色办公

公司全面贯彻落实国家“双碳”战略目标，将节能环保理念深度融入企业运营全流程。在绿色办公体系建设方面，通过推行无纸化办公、优化能源管理系统、采用节能设备等举措，实现资源利用效率与经济效益的双提升。

未披露其他环境信息的原因

上市公司及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

二、社会责任情况

居然智家作为中国家居行业领军企业，始终以高质量发展为导向，全面贯彻新发展理念，持续深化企业治理与社会责任实践，积极回应社会、股东及利益相关方的期待。公司严格遵循上市公司治理准则，持续优化治理结构，通过独立董事制度、审计委员会等机制保障决策透明度。报告期内，公司在治理、创新、绿色发展及乡村振兴等领域取得显著成效，品牌影响力与行业地位持续提升。公司连续 20 年荣膺“北京十大商业品牌”，更在 2024 年囊括“中国家居行业价值 100 公司榜

首”、“金致奖年度消费者信赖品牌”等多项重磅荣誉，获得《全国企业数字化应用创新典型案例》优秀奖、“新质家居品牌价值 TOP100”榜首及“上市公司金牛奖——金信披奖”等殊荣，彰显了从商业实践到信息披露的全维度领先地位。

1、强化党建工作，依法合规经营

一是加强党建引领。公司积极开展党组织建设，党委组织党员参加党的二十届三中全会主题宣讲、红色实践教育活动等专题培训；开展庆祝建党 103 周年主题党日、党纪学习教育和两优一先评比活动，超市中南店党支部被评为武昌区先进基层党组织；开展“我和我的祖国”文体活动，弘扬时代主旋律，带领广大职工坚定理想信念。开展“向新而行增质创利”主题征文活动、“中国梦 劳动美”书画摄影作品征集活动。

二是依法诚信纳税。公司 2024 年缴纳各种税费共计 8.44 亿元，切实履行了企业的社会责任。

三是积极接受社会各界监督，在经营活动中遵循自愿、公平、诚实、守信原则，遵守社会公德和商业道德，主动接受政府部门和监管机构的监督和检查，重视社会公众与新闻媒体对公司的监督与评论。

2、维护股东权益

一是积极回报股东。在保证公司正常经营和长远发展的前提下，充分考虑全体投资者的合理诉求和投资回报，积极回报股东。报告期内实施了《2023 年度利润分配预案的议案》，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.62 元（含税），合计派发现金股利 388,683,618.87 元。为完善和健全公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，增加利润分配决策透明度和可操作性，引导投资者树立长期投资和理性投资理念，给予投资者合理的投资回报，公司审议并公告了《居然之家新零售集团股份有限公司未来三年（2024 年-2026 年）股东回报规划》。为提升投资者信心，公司在报告期内回购并注销的股份数量为 35,448,146 股。

二是落实投资者关系管理。公司在 2024 年度真实、准确、完整地完成了信息披露工作。为深化与股东之间的沟通桥梁，公司采取了多元化的策略，包括定期举办业绩交流会、组织门店实地调研活动以及强化业务协同合作，确保股东能够深入了解公司运营状况及未来发展方向。公司举办的业绩说明会，为投资者提供了直接与公司管理层交流的平台。同时，公司通过股东大会、券商策略分享会、分析师深度对话会议、深交所互动易平台、投资者热线电话及专业的 IR 邮箱等多种高效沟通渠道，广泛而深入地与客户展开了互动交流，确保所有投资者的疑问都能得到及时且全面的解答，实现了回复率 100%，进一步增强了市场信心与投资者关系。

三是注重债权人权益。公司高度重视债权人合法权益保护，建立了完善的会计核算与财务管理体系，确保公司财务稳健和资金安全，努力降低自身经营风险；与多家银行、金融机构均保持着良好的合作共赢关系，信用额度充足，筹资能力较强；在各项重大经营决策过程中充分考虑债权人的合法权益，及时向债权人反馈与其债权权益相关的重大信息，严格按照与债权人签订的合同履行债务，实现股东利益与债权人利益的双赢。

3、维护消费者权益

一是加快数智化转型，提高消费服务体验。居然智家以数智化转型为核心驱动力，通过技术创新与场景重构，全面提升消费服务体验。公司依托“居然设计家”、“居然智慧家”、“洞窝”三大数字化平台，构建起覆盖家居消费全链路的智能服务生态，持续推动传统卖场向智能化体验中心转型。公司依托智慧物流系统，实现“最后一公里”配送时效提升 40%，并推出“终身维保”服务承诺。

二是不断升级售后服务。早于 2000 年，公司首开行业先河，率先提出“先行赔付”的服务理念，作为公司服务理念的根本和核心，有效提升了消费者的服务体验并保障了消费者的合法权益。公司后续陆续推出“绿色环保”、“一个月内无理由退换货”、“装修零增项”、“终身维保”等一系列服务承诺。为进一步提升以诚信为本的企业形象及消费者服务体验，降低商户售后服务成本，公司与泰康携手推出居家保服务，实现先行赔付再升级，全面保障消费者权益。

三是保障商品安全供应。遵循公开、公平、诚信的经营原则，遵守国家《中华人民共和国价格法》各项规定并监督各卖场严格执行商品明码标价，杜绝价格欺诈等行为。对超市食品安全制度及流程进行全方位核查，完善治理体系建设，严格按照国家食品安全法律法规对超市经营者的相关要求，对采购进货执行查验供货商的合法资质证明及索证索票资料。严格控制商品成本，加大对民生、时令、节令商品的供应与销售；为司法、金融、建筑、交通、医疗等特渠系统提供全面充足的物资供应。

4、保障供应商权益

公司不断深化供零合作关系，对战略合作供应商，建立了领导交流机制、互访机制，就双方合作领域、社会责任展开更加全面、更加深入的有益交流。努力维护零供公平交易，对合同条款、收费项目进行梳理，公平兼顾供应商、零售商双方的合法权益，维护市场公平交易。

5、维护员工权益

一是注重员工培养提升。公司进一步优化培训体系，完善培训制度，开展线上数字化学习平台的搭建和运维、培训计划的制定与组织落实等。开展的培训项目包括数字化转型专题培训、新员工入司培训、新零售营销等专业线能力提升培训、储备店长等干部梯队培养及高管人员培训等。通过线上学习平台学习、直播培训、线下专项培训、线上线下混合式培训以及外派培训等形式，提升员工素质，帮助员工成长，提高岗位胜任力。居然云课堂 2024 年吸引 2,072,148 人次在线学习，人均年学习总时长达 107.9 小时，沉淀内部课程 5,253 门，课程总时长 3,991.9 小时。

二是落实员工关爱与福利。公司深知员工是企业最宝贵的财富，因此，公司致力于构建全面、细致的员工关爱体系。公司尊重员工享有平等就业和选择职业的权利、取得劳动报酬的权利、休息休假的权利，严格遵守国家对女职工的特殊劳动保护规定，确保女职工享有法定的生育产假。公司严格遵守《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》等法律法规，为全体员工办理基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、生育保险、工伤保险、住房公积金等全面的社保福利。此外，公司还为员工提供补充商业保险等多元化、多形式的福利保障，进一步提升员工的幸福感和归属感。在员工关爱活动的具体实施上，公司不仅组织了女职工观影，还精心策划了多项特色活动。在三八妇女节期间，公司特别发放了礼品并举行了女神节观影活动，通过励志影片的播放，旨在树立女员工正确的人生观和价值观。在浪漫的 5 月 20 日，公司创新性地打造了“居然集体婚礼日”，为 16 对年轻员工新人提供了难忘的婚礼体验，不仅为他们留下了深刻回忆，也向员工家属及社会各界展示了公司温馨和谐、积极向上的精神面貌和品牌故事。在远程关怀方面，公司充分利用现代科技手段，通过线上小程序对退休员工及外派干部家属进行远程慰问，传递公司的关怀与温暖。这一举措不仅覆盖了 60 名退休人员和 72 名外派干部家属，还展示了公司数智化转型的成果，让员工及其家属感受到公司与时俱进的创新精神和技术实力。公司落实常态化帮扶机制，开展困难职工建档，困难职工送温暖慰问活动 90 人次。同时积极为重疾职工申报互助医疗重疾互助、为 1,376 名女职工办理安康保险。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

2024 年，公司积极响应国家深化农村改革的相关政策，加速布局乡村市场，公司推出“每平方米 1,000 元整装套餐”，涵盖硬装、软装、家电。公司通过洞窝数字化平台整合线上线下资源，2024 年乡镇订单量同比增长，加速服务下沉。内蒙古呼和浩特居然智家智能家居生活体验中心联合内蒙古小微企业发展协会举办为期一个月的“爱心助农助力乡村振兴”活动，展销敖汉小米、伊利乳粉、藜麦等近 200 种优质农特产品，并通过文艺表演赋能乡村文化振兴。推动城乡消费联动，促进农产品销售，探索旧房改造、以旧换新等循环经济模式。报告期内，居然智家浙江平阳友谊村“村企共建”项目正式开业，该项目配套仓储物流、电商基地等延伸产业，计划打造多村抱团创业示范样本，带动就业 500 余人，村民月均增收 2,000 元以上。

2024 年，中商超市积极与新疆阿克苏、库尔勒、博乐、湖北恩施、宜昌、黄冈以及武汉新洲、江夏等多个地区开展对接帮扶，共建 15 家农产品基地，引进农产品 20 多个品种，重点在黄冈罗田建立养鸡场等源头养殖基地，加大对当地禽类产品推广力度；另一方面，中商超市注重销售渠道的拓展，采取线上线下融合的方式，帮助帮扶地区农产品快速打开市场，提升产品流通效率。同时，中商超市立足公益性农产品经营，以零门槛、快结算等政策，为农户降低成本、加快周转。报告期内中商超市被列为商务部生活必需品流通保供体系建设项目单位；获评“第三届全国食品流通骨干企业”称号。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	居然智家	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	<p>“1、本企业将为本次重大资产重组提供相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任；</p> <p>2、本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本企业将依法承担全部法律责任；</p> <p>3、本企业保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然智家原董事、监事和高级管理人员	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	<p>“1、本人将及时向武汉中商提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给武汉中商或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任；</p> <p>2、本人保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本人将依法承担全部法律责任；</p> <p>3、本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、如本次重大资产重组中本人所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将不转让在武汉中商拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交武汉中商董事会，由武汉中商董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权武汉中商董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；如武汉中商董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中

			<p>身份信息和账户信息的，本人同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。”</p>			
资产重组时所作承诺	居然智家	关于无违法违规行为及诚信情况的承诺	<p>“1、本公司的董事、监事、高级管理人员具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本公司的董事、监事、高级管理人员任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形，不存在其他重大失信行为；</p> <p>2、自本公司上市之日起至本承诺函出具之日，本公司及本公司的控股股东、实际控制人、股东、本公司的董事、监事、高级管理人员及相关主体均按时履行承诺，不存在不规范履行承诺、违背承诺或承诺未履行的情形；</p> <p>3、最近三十六个月内，本公司不存在违规资金占用、违规对外担保等情形，不存在重大违法违规行为；</p> <p>4、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为，最近三十六个月内未受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚，未受到证券交易所的公开谴责；</p> <p>5、最近三十六个月内本公司及本公司的控股股东、实际控制人未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。最近三十六个月内，本公司及本公司的控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员未被证券交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在受到行政处罚、刑事处罚且情节严重的情形；</p> <p>6、截至本承诺出具之日，本公司/本公司的控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形；</p> <p>7、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形；</p> <p>8、本公司/本公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然智家原董事、监事和高级管理人员	关于无违法违规行为及诚信情况的承诺	<p>“1、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本人的任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形，不存在其他重大失信行为；</p> <p>2、本人不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的情形，最近三十六个月内未受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚，且最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责；</p> <p>3、最近 36 个月内，本人未被证券交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在受到行政处罚、刑事处罚且情节严重的情形；</p> <p>4、截至本承诺出具之日，本人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形；</p> <p>5、本人控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中

<p>资产重组时所作承诺</p>	<p>居然智家及其原董事、监事和高级管理人员</p>	<p>关于不存在内幕交易行为的承诺</p>	<p>“本人/本企业不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本人/本企业保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。 本人/本企业若违反上述承诺，将承担由此给武汉中商及武汉中商股东造成的损失。”</p>	<p>2019年01月23日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>
<p>资产重组时所作承诺</p>	<p>居然智家原全体董事、高级管理人员</p>	<p>关于填补即期回报措施的承诺</p>	<p>“1、本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害武汉中商利益； 2、本人承诺对本人日常的职务消费行为进行约束； 3、本人承诺不动用武汉中商资产从事与自身履行职责无关的投资、消费活动； 4、本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使由董事会、薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与武汉中商填补回报措施的执行情况相挂钩； 5、若武汉中商未来实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使武汉中商拟公布的股权激励的行权条件与武汉中商填补回报措施的执行情况相挂钩； 6、自承诺函出具日后至本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本人上述承诺不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺； 7、本人承诺切实履行武汉中商制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给武汉中商或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对武汉中商或者投资者的补偿责任。 8、本承诺函至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本承诺人不再作为武汉中商的董事/高级管理人员；（2）武汉中商股票终止在深圳证券交易所上市。”</p>	<p>2019年01月23日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>
<p>资产重组时所作承诺</p>	<p>居然智家原控股股东及其实际控制人</p>	<p>关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺</p>	<p>“1、本企业将及时向武汉中商提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给武汉中商或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任； 2、本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本企业将依法承担全部法律责任； 3、本企业保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项； 4、如本次重大资产重组中本企业所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本企业将不转让在武汉中商拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交武汉中商董事会，由武汉中商董事会代本企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本企业未在两个交易日内提交锁定申请的，本企业同意授权武汉中商董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本企业的身份信息和账户信息并申请锁定；如武汉中商董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本企业的身份信息和账户信息的，本企业同意授权证券</p>	<p>2019年01月23日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>

			交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本企业承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。”			
资产重组时所作承诺	居然智家原控股股东及其实际控制人	关于不存在内幕交易行为的承诺	“本企业不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本企业保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。本企业若违反上述承诺，将承担由此给武汉中商及武汉中商股东造成的损失。”	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然智家原控股股东	关于武汉中商集团股份有限公司重大资产重组的原则性意见	“本次重组有利于增强武汉中商持续经营能力、提升武汉中商盈利能力，有利于保护武汉中商股东尤其是中小股东的利益。武汉中商控股股东武汉商联（集团）股份有限公司对本次重组无异议。”	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然智家原控股股东及其实际控制人	关于无违法违规行为及诚信情况的承诺	“1、自武汉中商上市之日起至本承诺函出具之日，本公司均按时履行承诺，不存在不规范履行承诺、违背承诺或承诺未履行的情形； 2、最近三十六个月内，本公司不存在违规占用武汉中商资金或违规要求武汉中商提供担保等情形，不存在重大违法违规行为； 3、最近三十六个月内，本公司未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为，未被证券交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在受到行政处罚、刑事处罚且情节严重的情形； 4、截至本承诺出具之日，本公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形； 5、本公司及本公司控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。”	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然智家原控股股东及其实际控制人	关于规范和减少关联交易的承诺函	“鉴于武汉中商集团股份有限公司（“武汉中商”）拟非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司（“居然新零售”）100%的股权（以下简称“本次重组”）。本公司作为居然新零售的控股股东/实际控制人，承诺如下： 本次重组前，本公司与武汉中商之间发生的“三供一业”分离移交暨关联交易事项已于武汉中商 2018 年 11 月 29 日披露的《关于企业“三供一业”分离移交暨关联事项的公告》中详细说明。 本次重组后，武汉中商控股股东将变更为北京居然之家投资控股集团有限公司，实际控制人将变更为汪林朋，本公司直接或间接持有武汉中商的股权比例将下降至 5%以下，与武汉中商之间将不存在关联交易。”	2019年06月01日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	家居连锁原全体股东	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	“1、本人/本企业将及时向武汉中商提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给武汉中商或者投资者造成损失的，本人/本企业将依法承担责任； 2、本人/本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件；如违反上述承诺，本人/本企业将依法承担责任；	2019年01月23日	长期	正常履行中

			<p>3、如本次重大资产重组中本人/本企业所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人/本企业将不转让在武汉中商拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交武汉中商董事会，由武汉中商董事会代本人/本企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人/本企业未在两个交易日内提交锁定申请的，本人/本企业同意授权武汉中商董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人/本企业的身份信息和账户信息并申请锁定；如武汉中商董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人/本企业的身份信息和账户信息的，本人/本企业同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现本人/本企业存在违法违规情节，本人/本企业承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。”</p>			
资产重组时所作承诺	汪林朋、居然控股、慧鑫建材	关于避免同业竞争的承诺	<p>“1、本次重组完成后，本承诺人承诺不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）从事、参与或进行任何与武汉中商及居然新零售主营业务相同或类似的业务，或以其他任何形式取得与武汉中商及居然新零售具有相同或类似的主营业务的企业的控制权，或在该企业中担任董事（独立董事除外）、监事、高级管理人员，以避免与武汉中商及居然新零售的生产经营构成直接或间接的业务竞争。</p> <p>2、本次重组完成后，如果由于本承诺人控制的企业进一步拓展业务范围或者武汉中商及居然新零售进一步拓展业务范围等原因导致本承诺人控制的企业与武汉中商及居然新零售的主营业务产生竞争，则本承诺人将与武汉中商积极协商采用包括但不限于停止本承诺人控制的企业生产或经营相竞争的业务；或者将相竞争的业务纳入到武汉中商或居然新零售；或者将相竞争的业务转让给无关联关系的第三方等解决措施，以避免与武汉中商及居然新零售的生产经营构成直接或间接的业务竞争。</p> <p>3、本次重组完成后，如果本承诺人有同武汉中商或居然新零售主营业务相同或类似的业务机会（以下简称“业务机会”），应立即通知武汉中商，并尽最大努力，按武汉中商可接受的合理条款与条件向武汉中商优先提供上述业务机会。武汉中商有权根据自身业务经营发展的需要行使该优先权。</p> <p>4、本承诺人保证，本次重组完成后，本承诺人控制的子公司（武汉中商及其下属子公司除外），及/或本承诺人近亲属及近亲属控制的企业（如有）亦遵守上述承诺。</p> <p>5、本承诺函至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人；（2）武汉中商股票终止在深圳证券交易所上市。”</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	汪林朋、居然控股、慧鑫建材	关于减少及规范关联交易的承诺	<p>“1、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人及本承诺人控制的其他企业、及/或本承诺人近亲属及近亲属控制的其他企业（如有）将严格遵循相关法律、法规、规章及规范性文件、《武汉中商集团股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）及武汉中商其他内部规章制度等有关规定行使股东权利；在武汉中商股东大会对涉及本承诺人及本承诺人控制的其他企业的关联交易进行表决时，履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序；</p> <p>2、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将尽可能避免或减少与武汉中商及其控制企业之间发生关联交易；对无法避免或者有合理原因发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并按相关法律、法规、规章及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序及信息披露义务；保证不通过与武汉中</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中

			<p>商及其控制企业的关联交易损害武汉中商及其他股东的合法权益；</p> <p>3、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，不利用股东地位及影响谋求武汉中商及其控制企业在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不利用股东地位及影响谋求与武汉中商及其控制企业达成交易的优先权利；</p> <p>4、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人将杜绝一切非法占用武汉中商的资金、资产的行为。除非本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人，本承诺始终有效。若本承诺人因违反上述承诺而给武汉中商或其控制企业造成实际损失的，由本承诺人承担赔偿责任。”</p>			
资产重组时所作承诺	汪林朋、居然控股、慧鑫建材	关于保持武汉中商独立性的承诺	<p>“一、关于武汉中商人员独立</p> <p>1、保证武汉中商的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书及其他高级管理人员专职在武汉中商工作、不在本承诺人控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本承诺人控制的其他企业领取薪酬；</p> <p>2、保证武汉中商的财务人员独立，不在本承诺人控制的其他企业中兼职或领取报酬；</p> <p>3、保证本承诺人推荐出任武汉中商董事、监事的人选都通过合法的程序进行，本承诺人不干预武汉中商董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>二、关于武汉中商财务独立</p> <p>1、保证武汉中商建立独立的财务会计部门和独立的财务核算体系；</p> <p>2、保证武汉中商具有规范、独立的财务会计制度和下属公司的财务管理制度；</p> <p>3、保证武汉中商及其下属公司能够独立做出财务决策，本承诺人及本承诺人控制的其他企业不干预武汉中商的资金使用、调度；</p> <p>4、保证武汉中商及其下属公司独立在银行开户，不与本承诺人及本承诺人控制的其他企业共用一个银行账户。</p> <p>三、关于武汉中商机构独立</p> <p>1、保证武汉中商依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构；</p> <p>2、保证武汉中商的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和《武汉中商集团股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）独立行使职权；</p> <p>3、保证武汉中商及其下属公司与本承诺人控制的其他企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开，不存在机构混同的情形；</p> <p>4、保证武汉中商及其下属公司独立自主地运作，本承诺人不会超越股东大会直接或间接干预武汉中商的决策和经营。</p> <p>四、关于武汉中商资产独立</p> <p>1、保证武汉中商具有独立、完整的经营性资产；</p> <p>2、保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不违规占用武汉中商的资金、资产及其他资源；</p> <p>3、保证不以武汉中商的资产为本承诺人及本承诺人控制的其他企业的债务违规提供担保。</p> <p>五、关于武汉中商业务独立</p> <p>1、保证武汉中商拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本承诺人及本承诺人控制的其他企业；</p> <p>2、保证严格控制关联交易事项，尽量避免或减少武汉中商与本承诺人及本承诺人控制的其他企业之间发生关联交易；对无法避免或者有合理原因发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并按</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中

			<p>相关法律、法规、规章及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序及信息披露义务；保证不通过与武汉中商及其控制企业的关联交易损害武汉中商及其他股东的合法权益；</p> <p>3、保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不从事与武汉中商主营业务直接相竞争的业务。</p> <p>本承诺人保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预武汉中商的重大决策事项，影响武汉中商在人员、财务、机构、资产、业务方面的独立性；保证武汉中商在其他方面与本承诺人及本承诺人控制的其他企业保持独立。</p> <p>除非本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人，本承诺持续有效且不可变更或撤销。若本承诺人违反上述承诺给武汉中商及其他股东造成损失，一切损失将由本承诺人承担。”</p>			
资产重组时所作承诺	汪林朋	关于主体资格、所持股权权属清晰、不存在权利瑕疵的承诺	<p>“1、截至本承诺函签署之日，本人已依法履行了居然新零售《公司章程》规定的出资义务，出资及/或股权受让价款均系自有资金，出资及/或股权受让价款真实且已足额到位，不存在任何虚假出资、迟延出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响居然新零售合法存续的情况。本人作为居然新零售的股东，合法持有居然新零售股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>2、截至本承诺函签署之日，本人对所持居然新零售的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。本人持有的居然新零售股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排、亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本人保证此种状况持续至该股权登记至武汉中商名下；</p> <p>3、在本次交易实施完毕之前，本人保证不就本人所持居然新零售的股权设置抵押、质押等任何第三人权利；</p> <p>4、本人在所知范围内保证居然新零售或本人签署的所有协议或合同不存在阻碍本人转让居然新零售股权的限制性条款；</p> <p>5、本人在所知范围内保证居然新零售《公司章程》、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及居然新零售股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本人转让所持居然新零售股权的限制性条款。”</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	除汪林朋以外的家居连锁全体股东	关于主体资格、所持股权权属清晰、不存在权利瑕疵的承诺	<p>“1、本企业是依法设立且合法有效存续的有限责任公司/有限合伙企业。本企业不存在根据法律、法规或根据公司章程/合伙协议或其他组织性文件的约定需要终止或解散的情形；本企业具有相关法律、法规、规章及规范性文件规定的签署与本次重大资产重组相关的各项承诺、协议并享有、履行相应权利、义务的合法主体资格；</p> <p>2、截至本承诺函签署之日，本企业已依法履行了居然新零售《公司章程》规定的出资义务，出资及/或股权受让价款均系自有资金，出资及/或股权受让价款真实且已足额到位，不存在任何虚假出资、迟延出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响居然新零售合法存续的情况。本企业作为居然新零售的股东，合法持有居然新零售股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>3、本企业对所持居然新零售的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中

			<p>押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排、亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本企业保证此种状况持续至该股权登记至武汉中商名下；</p> <p>4、在本次交易实施完毕之前，本企业保证不就本企业所持居然新零售的股权设置抵押、质押等任何第三人权利；</p> <p>5、本企业在所知范围内保证居然新零售或本企业签署的所有协议或合同不存在阻碍本企业转让居然新零售股权的限制性条款；</p> <p>6、本企业在所知范围内保证居然新零售《公司章程》、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及居然新零售股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本企业转让所持居然新零售股权的限制性条款。”</p>			
资产重组时所作承诺	除泰康人寿以外的家居连锁原全体股东	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺	<p>“1、本人/本企业及本企业主要管理人员最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，即不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况。</p> <p>2、本人/本企业及本企业主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	泰康人寿	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺	<p>“1、本公司及本公司高级管理人员最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况；</p> <p>2、本公司及本公司高级管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况；不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；</p> <p>3、本公司及本公司高级管理人员不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为，亦不存在其他不良记录。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	家居连锁原全体股东	关于不存在内幕交易行为的承诺	<p>“本人/本企业及本企业之董事、监事及高级管理人员或主要管理人员不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本人/本企业保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。</p> <p>本人/本企业若违反上述承诺，将依法承担责任。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	家居连锁原全体股东	关于不存在依据《关于加强武汉中商重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形的说明	<p>“截至本说明出具日，本人/本企业不存在《中国证券监督管理委员会关于加强武汉中商重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与武汉中商重大资产重组的情形，即‘因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何武汉中商的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少36个月内不得参与任何武汉中商的重大资产重组’。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	汪林朋	关于不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列情形的承诺	<p>“本人在本次重大资产重组中构成武汉中商的收购人，本人承诺不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列的如下情形：</p> <p>1、收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；</p> <p>2、收购人最近3年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；</p>	2019年11月07日	长期	正常履行中

			<p>3、收购人最近 3 年有严重的证券市场失信行为；</p> <p>4、收购人为自然人的，存在《公司法》第一百四十六条规定情形，即：（1）无民事行为能力或者限制民事行为能力；（2）因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；（3）担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；（4）担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；（5）个人所负数额较大的债务到期未清偿。</p> <p>5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购武汉中商的其他情形。本承诺函为本人的真实意思表示，对本人具有法律约束力。本人将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。”</p>			
资产重组时所作承诺	居然控股、慧鑫建材	关于不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列情形的承诺	<p>“本企业在本次重大资产重组中构成武汉中商的收购人，本企业承诺不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列的如下情形：</p> <p>1、收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；</p> <p>2、收购人最近 3 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为；</p> <p>3、收购人最近 3 年有严重的证券市场失信行为；</p> <p>4、收购人为自然人的，存在《公司法》第一百四十六条规定情形；</p> <p>5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购武汉中商的其他情形。</p> <p>本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。本企业将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。”</p>	2019 年 11 月 07 日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	汪林朋、居然控股、慧鑫建材	关于房地产业务专项核查事宜之承诺	<p>“如居然新零售及其合并报表范围内的子公司报告期内在境内房地产开发业务中存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并因此给武汉中商和投资者造成损失的，本企业/本人将根据相关法律、法规及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”</p>	2019 年 05 月 30 日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	汪林朋、居然控股、慧鑫建材	关于填补即期回报措施承诺	<p>“鉴于武汉中商集团股份有限公司拟非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司 100% 的股权。本次重组完成后，本承诺人将成为武汉中商的控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人，为贯彻执行《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17 号）、《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）以及中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等文件的精神，保护投资者合法权益，本承诺人承诺如下：</p> <p>1、本承诺人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。本承诺函出具日后至公司本次发行实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本承诺人上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本承诺人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。本承诺人承诺严格履行所作出的上述承诺事项，确保公司填补回报措施能够得到切实履行。</p> <p>2、本承诺人承诺切实履行武汉中商制定的有关填补回报措施以及本承诺人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本</p>	2019 年 05 月 30 日	长期	正常履行中

			<p>承诺人违反该等承诺并给武汉中商或者投资者造成损失的，本承诺人愿意依法承担对武汉中商或者投资者的补偿责任。</p> <p>3、本承诺函至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人；（2）武汉中商股票终止在深圳证券交易所上市。”</p>			
资产重组时所作承诺	居然控股、汪林朋	关于瑕疵物业的承诺	<p>“1、就居然新零售及其合并报表范围内子公司的自有物业，承诺如存在居然新零售及其合并报表范围内的子公司现在及将来因相关土地未办理土地使用权证和/或房屋未办理房屋所有权证、实际用途与证载用途不符等事宜受到有关行政主管部门行政处罚的情形，居然控股承诺将承担相应的赔偿责任；若因此导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司不能继续使用相关土地/房屋的，居然控股承诺将协助或促使居然新零售积极采取措施，避免或减少居然新零售及其合并报表范围内的子公司因此造成的支出和经济损失，若采取相关措施后，相关费用支出和经济损失仍无法避免，则居然控股将全额予以补偿。</p> <p>2、若居然新零售及其合并报表范围内子公司因租赁房屋出租方未能提供其出租房屋的权属证明、房屋权属证书产权人与出租方名称不符、房屋权属证书证载用途与实际用途不符或租赁房屋被司法拍卖、租赁物业未办理租赁登记备案等情形，导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司被处罚或不能继续使用相关物业的，居然控股承诺将协助或促使居然新零售积极采取措施，避免或减少居然新零售及其合并报表范围内的子公司因此造成的支出和经济损失，若采取相关措施后，相关费用支出和经济损失仍无法避免，则居然控股将全额予以补偿。居然控股和汪林朋承诺在遵循法律法规、国家政策、监管要求的前提下积极稳妥地安排居然新零售及其合并报表范围内的子公司相关门店或者其他经营场所的搬迁事宜，保障居然新零售及其合并报表范围内的子公司经营活动的持续稳定。”</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	汪林朋、居然控股、慧鑫建材	关于避免违规担保和资金占用的承诺	<p>“在本次重组完成后，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将尽可能避免和减少与武汉中商之间发生关联担保，对于无法避免或有合理理由存在的担保情形，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将与武汉中商依法签订协议，并将按照有关法律、法规、其他规范性文件以及《武汉中商集团股份有限公司章程》等文件的规定，依法履行其相关内部决策批准程序并及时履行信息披露义务，保证不以显失公允的条件与武汉中商进行交易，保证不利用控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人的地位进行违规担保或非经营性资金占用的行为，并且不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用武汉中商资金和资产。若出现违反上述承诺而损害武汉中商利益的情形，本承诺人将对前述行为给武汉中商造成的损失向武汉中商进行赔偿。”</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然控股、汪林朋	关于武汉中商集团股份有限公司非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司100%的股权相关事宜的承诺	<p>“1、如居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司将来被有权机构要求补缴本次发行前全部或部分相关社会保险费用、住房公积金，或居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司因上述事项而承担处罚或经济损失，居然控股将及时、无条件、全额补偿居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司由此遭受的经济损失，以确保居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司不会因此遭受损失。</p> <p>2、本承诺人确认截至本承诺函出具日，居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司实际从事的业务均已在各自持有的《营业执照》中予以记载，经营上述业务所需取得的相关批准或资质证件均已取得。若因居然新零售及其合并报表范围内的子公司存在超出其登记的经营范围经营或未取得其经营所需相关批准或资质文件的情形，导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司被相关行政部门予以处罚或遭受其他经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>3、本承诺人确认截至本承诺函出具日，居然新零售及其合并</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中

			<p>报范围内的子公司所有的知识产权等无形资产权属清晰，不存在纠纷或潜在的纠纷。若因居然新零售及其合并报表范围内的子公司的知识产权等无形资产出现纠纷，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成的经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>4、本承诺人确认，除《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“《重组报告书》”）、《北京市海问律师事务所关于武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）已披露的诉讼、仲裁之外，截至本承诺函出具之日，居然新零售及其合并报表范围内的下属子公司不存在尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁。如因居然新零售存在除《重组报告书》、《法律意见书》披露外的尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>5、本承诺人确认，除《重组报告书》、《法律意见书》已披露的诉讼、仲裁之外，截至本承诺函出具之日，本承诺人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁。如因本承诺人存在《重组报告书》、《法律意见书》披露外的尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>6、本承诺人确认，居然新零售及其合并报表范围内的子公司自 2016 年 1 月 1 日（若成立时间在 2016 年 1 月 1 日之后的，则自成立时间以来）至本承诺函出具之日不存在因违反环保、安监、质检、工商、税收、消防、土地、规划、建设相关的法律、法规以及其他法律、法规、规范性文件而受到重大行政处罚的情形。如因居然新零售及其合并报表范围内的子公司自 2016 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日存在上述重大行政处罚，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成的经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>7、本承诺人确认，本承诺人自 2016 年 1 月 1 日（若成立时间在 2016 年 1 月 1 日之后的，则自成立时间以来）至本承诺函出具之日不存在因违反环保、安监、质检、工商、税收、消防、土地、规划、建设相关的法律、法规以及其他法律、法规、规范性文件而受到重大行政处罚的情形。如因本承诺人自 2016 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日存在上述重大行政处罚，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成的经济损失，由居然控股予以足额补偿。”</p>			
资产重组时所作承诺	居然控股	关于北京居然之家投资控股集团有限公司代垫代付工资、社会保险和住房公积金的承诺	<p>“对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的北京落户人员，将在合同签订三年后及时完成与居然新零售的合同换签工作。同时，居然新零售正在积极申请员工北京落户资格，并将在本次重组完成后 5 年内完全解决居然控股与办理北京户口员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。</p> <p>对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的办理北京工作居住证人员，将在合同签订 6 个月后及时完成与居然新零售的合同换签工作，同时，居然新零售正在积极申请员工北京办理工作居住证资格，公司将在本次重组完成后 2 年内完全解决居然控股与办理工作居住证员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。”</p>	2019年08月30日	2024年12月4日	履行完毕
资产重组时所作承诺	家居连锁	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	<p>“1、本企业将及时向武汉中商提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给武汉中商或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任；</p> <p>2、本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中

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

			东造成的损失。”	日		
资产重组时所作承诺	家居连锁原董事、监事及高级管理人员	关于不存在内幕交易行为的承诺	“本人不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本人保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。本人若违反上述承诺，将依法承担责任。”	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	家居连锁	关于北京居然之家投资控股集团有限公司代垫代付工资、社会保险和住房公积金的承诺	“对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的北京落户人员，将在合同签订三年后及时完成与居然新零售的合同换签工作。同时，居然新零售正在积极申请员工北京落户资格，并将在本次重组完成后5年内完全解决居然控股与办理北京户口员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。 对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的办理北京工作居住证人员，将在合同签订6个月后及时完成与居然新零售的合同换签工作，同时，居然新零售正在积极申请员工北京办理工作居住证资格，公司将在本次重组完成后2年内完全解决居然控股与办理工作居住证员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。”	2019年08月30日	2024年12月04日	履行完毕
首次公开发行或再融资时所作承诺	居然智家	关于涉及房地产业务的承诺函	“本次非公开发行完成后，武汉中江将不再续期房地产开发资质，亦不从事市场化房地产开发相关的业务。居然百悦已注销房地产开发资质、取消房地产开发经营范围，不从事市场化房地产开发相关的业务。本次非公开发行完成后，上市公司整体亦不再从事市场化房地产开发业务。”	2020年09月01日	长期	正常履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

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

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2024 年度财务报表出具了保留意见审计报告（普华永道中天审字（2025）第 10031 号）。

董事会说明：公司董事会尊重普华永道的独立判断，高度重视普华永道出具的保留意见的审计报告及带强调事项段的无保留意见内部控制审计报告中所涉及事项对公司可能产生的影响，针对 2024 年度保留意见审计报告及带强调事项段的无保留意见内部控制审计报告所涉及的事项出具了专项说明。公司董事会将积极采取相应的有效措施，尽早应对保留意见及强调事项相关问题，积极维护广大投资者的利益。

监事会意见：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了保留意见审计报告及带强调事项段的无保留意见内部控制审计报告，该意见是根据中国注册会计师审计准则要求，出于职业判断出具的，公司监事会对审计意见无异议。监事会将全力支持公司董事会和管理层采取有效措施应对意见涉及的事项，协助其开展相关工作，切实维护公司及全体股东的合法权益。

公司独立董事意见：我们一致同意公司董事会编制的《董事会关于公司 2024 年度保留意见审计报告及带强调事项段的无保留意见内部控制审计报告涉及事项的专项说明》。该说明符合公司的实际情况，采取的应对相关事项及其影响的具体措施是可行的。同时，我们将持续关注和督促公司董事会及管理层落实相应措施的情况，更好地促进公司发展，维护广大投资者的利益。

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

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	785
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	赵建荣、贺贝贝
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司聘任普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计会计师事务所。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

详见财务报告第十节、十四.5 关联交易情况。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本 (万元)	被投资企业的总资产 (万元)	被投资企业的净资产 (万元)	被投资企业的净利润 (万元)
阿里巴巴 (中国)网络 技术有限	杭州灏月及 其一致行动 人瀚云新领	居然 设计 家	一般项目：技术服务、技术开发、技 术咨询、技术交流、技术转让、技术 推广；专业设计服务；办公服务；软	198,062.60			

<p>公司</p>	<p>合计持有公司 14.35% 的股权，为公司持股 5% 以上股东</p>	<p>件开发；物业管理；非居住房地产租赁；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；家用电器销售；日用品销售；针纺织品销售；日用陶瓷制品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；金属材料销售；礼品花卉销售；化肥销售；计算机软硬件及辅助设备零售；建筑装饰材料销售；金属工具销售；家具销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息系统集成服务；计算机系统服务；图文设计制作；动漫游戏开发；平面设计；工业设计服务；大数据服务；数字文化创意软件开发；人工智能基础软件开发；工业互联网数据服务；互联网数据服务；软件外包服务；数据处理服务；机械设备租赁；针纺织品及原料销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；日用百货销售；花卉绿植租借与代管理；农副产品销售；林业产品销售；电子产品销售；五金产品零售；家具零配件销售；灯具销售；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；广告制作；广告发布；广告设计、代理；市场营销策划；礼仪服务；个人商务服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宅室内装饰装修；建筑智能化系统设计；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；互联网信息服务；建设工程施工；建设工程设计；施工专业作业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）</p>				
-----------	--	---	--	--	--	--

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

报告期内，公司主营业务收入之一为直营家居卖场的租赁管理收入；2024 年 1 月至 2024 年 12 月，公司旗下武汉中商超市连锁有限公司与武汉言禾合商贸有限公司、武汉泰康医院有限公司、荆楚理工学院等单位签订了《租赁合同》、《经营合同》等，面积共计 34,829.41 平方米。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
家居连锁下游优质商户	2022 年 09 月 29 日	90,000	2023 年 01 月 04 日	8,156	一般保证			担保对应合同履行完毕止	是	否
			2023 年 08 月 23 日	16	一般保证			担保对应合同履行完毕止	否	否
家居连锁下游优质商户	2023 年 10 月 30 日	90,000	2023 年 11 月 07 日	2,945	一般保证			担保对应合同履行完毕止	是	否

			2024年01月04日	86	一般保证			担保对应合同履行完毕	否	否
家居连锁下游优质商户	2024年04月25日	80,000	2024年06月15日	795	一般保证			担保对应合同履行完毕	是	否
			2024年06月15日	1,918	一般保证			担保对应合同履行完毕	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		80,000		报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)		3,729				
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		90,000		报告期末实际对外担保余额合计 (A4)		2,020				
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司、武汉中商集团有限公司	2021年10月16日	62,500	2021年10月14日	3,500	连带责任保证		武汉中商集团有限公司提供反担保	2024年5月21日	是	否
			2021年10月14日	48,519	连带责任保证		武汉中商集团有限公司提供反担保	2039年12月31日	否	否
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	2023年12月28日	30,000	2023年12月30日	1,660	连带责任保证		销品茂公司提供反担保	2024年12月29日	是	否
			2023年12月30日	20,940	连带责任保证		销品茂公司提供反担保	2033年12月26日	否	否
			2024年02月01日	544	连带责任保证		销品茂公司提供反担保	2024年12月29日	是	否
			2024年02月01日	6,856	连带责任保证		销品茂公司提供反担保	2033年12月26日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		15,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		7,400				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		112,500		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		82,790				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
北京居然之			2017年	5,000	连带责	房产		2024年	是	否

家商业物业有限公司 (曾用名北京居然之家商业地产有限公司)			10月17日		任保证、抵押			12月21日		
北京居然之家商业物业有限公司 (曾用名北京居然之家商业地产有限公司)			2017年10月17日	21,000	连带责任保证、抵押	房产		2027年10月16日	否	否
北京居然之家家居连锁有限公司	2020年04月03日	90,000	2020年04月01日	6,752	连带责任保证、抵押	房产		2024年9月20日	是	否
			2020年04月01日	52,997	连带责任保证、抵押	房产		2030年3月19日	否	否
北京居然之家商业物业有限公司 (曾用名北京居然之家商业地产有限公司)	2021年03月10日	133,000	2021年03月10日	13,300	抵押	房产		2024年9月4日	是	否
			2021年03月10日	99,750	抵押	房产		2028年4月30日	否	否
居然智家新零售集团股份有限公司	2022年03月05日	23,000	2022年03月21日	4,600	抵押	地产		2024年9月21日	是	否
			2022年03月21日	9,200	抵押	地产		2027年3月2日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2022年09月09日	10,000	2023年01月16日	10,000	连带责任保证			2024年7月5日	是	否
北京居然之家智能科技有限公司	2023年09月21日	5,000	2023年10月12日	2,803	连带责任保证			2024年4月21日	是	否
			2024年01月03日	18,504	连带责任保证			2024年12月29日	是	否
			2024年09月02日	4,997	连带责任保证			2025年3月11日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2023年01月16日	1,500	2023年04月28日	1,500	连带责任保证			2024年7月20日	是	否
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	2023年04月03日	1,000	2023年03月31日	1,000	连带责任保证			2024年3月30日	是	否
北京居然之家智能科技有限公司	2023年05月08日	9,000	2023年05月29日	9,975	连带责任保证			2024年10月8日	是	否
北京居然智慧家智能互	2023年05月22日	1,000	2023年05月25日	1,000	连带责任保证			2024年5月24日	是	否

联科技有限公司（曾用名居然智慧家智能科技有限公司）	日		日					日		
北京居然之家智能科技有限公司	2023年05月22日	15,000	2023年06月02日	15,000	连带责任保证			2024年10月23日	是	否
			2024年03月01日	14,957	连带责任保证			2025年6月16日	否	否
北京居然之家家居连锁有限公司	2023年05月29日	117,000	2023年06月08日	8,500	连带责任保证、抵押、质押	房产；股权		2024年12月5日	是	否
			2023年06月08日	107,500	连带责任保证、抵押、质押	房产；股权		2030年6月5日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2023年10月16日	5,000	2024年01月24日	4,400	连带责任保证			2024年11月12日	是	否
			2024年08月05日	1,420	连带责任保证			2025年2月14日	否	否
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	2024年03月18日	1,000	2024年03月28日	1,000	连带责任保证			2028年3月28日	否	否
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	2024年04月16日	1,000	2024年04月28日	1,000	连带责任保证			2024年10月28日	是	否
			2024年12月13日	1,000	连带责任保证			2025年6月13日	否	否
北京居然智慧家智能互联科技有限公司	2024年04月16日	1,000	2024年04月23日	1,000	连带责任保证			2025年4月23日	否	否
北京居然智慧家智能互联科技有限公司	2024年04月16日	1,000	2024年04月28日	1,000	连带责任保证			2025年4月28日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2024年05月08日	9,000	2024年05月23日	8,000	连带责任保证			2028年6月23日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2024年05月23日	9,000	2024年06月17日	9,000	连带责任保证			2028年9月24日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2024年06月19日	1,000	2024年07月04日	1,000				2026年8月31日	否	否
北京居然之家洞建工程有限公司	2024年07月05日	719.5	2024年07月16日	349.6				2026年12月30日	否	否
北京居然之	2024年	38,701	2024年	38,701	连带责			2033年	否	否

家玉泉营家居建材市场有限公司	08月30日		08月30日		任保证			09月30日		
北京居然智慧家教育科技有限公司、北京居然智慧家艾谱科技有限公司	2024年08月30日	2,000	2024年09月20日	2,000				2026年6月30日	否	否
北京居然之家洞建工程有限公司	2024年08月30日	4,000	2024年09月26日	452				2026年9月28日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2024年10月23日	5,000	2024年11月4日	0	连带责任保证			2028年11月3日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2024年10月23日	8,000	2024年11月07日	5,900	连带责任保证			2025年11月14日	否	否
北京居然之家家居连锁有限公司	2024年12月19日	100,000		0		房产			否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			201,421		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					114,682
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			564,421		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					381,225
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			296,421		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					125,811
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			766,921		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)					466,035
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例										23.05%
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)										0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)										45,274
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)										0
上述三项担保金额合计 (D+E+F)										45,274
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)					不适用					
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)					不适用					

注: 公司子公司居然智能、智慧家教育科技、智慧家艾谱科技向苹果电脑贸易 (上海) 有限公司申请赊销额度, 公司为上述子公司提供连带担保责任保证担保, 担保总金额不超过 20,000 万元。同时, 公司下属子公司家居连锁为智慧家教育科技、智慧家艾谱科技就上述额度, 向银行申请保函提供担保, 保函金额不超过人民币 15,000 万元, 受益人为苹果电脑贸易 (上海) 有限公司。

采用复合方式担保的具体情况说明

无

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、为进一步完善公司治理结构，建立健全公司长期、有效的激励约束机制，完善公司薪酬考核体系，构建股东与员工之间的利益共享、风险共担机制，充分调动公司员工的主动性和创造性，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等有关法律、行政法规、规章、规范性文件和《公司章程》的规定，并结合公司实际情况，公司于 2023 年 2 月 15 日、3 月 7 日分别召开第十一届董事会第二次会议、第十届监事会第二次会议和 2023 年第一次临时股东大会，审议通过《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）》及其摘要，以及《居然之家新零售集团股份有限公司第一期员工持股计划管理办法》。具体情况请见公司于 2023 年 2 月 17 日、2023 年 3 月 8 日在公司指定信息披露网站披露的《第十一届董事会第二次会议决议公告》（公告编号：临 2023-005）、《第十届监事会第二次会议决议公告》（公告编号：临 2023-006）、《2023 年第一次临时股东大会会议决议的公告》（公告编号：临 2023-009）等相关公告。

公司第一期员工持股计划实际认购资金总额为 167,737,660.77 元，实际认购的股票规模为 41,011,653 股，实际认购股票规模未超过股东大会审议通过的拟认购股票规模上限。本次员工持股计划的资金来源为公司计提的持股计划专项基金。公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成公司员工持股计划证券专用账户的开户手续。证券账户名称为“居然之家新零售集团股份有限公司—第一期员工持股计划”，证券账户号码为 0899377298。公司开立的“居然之家新零售集团股份有限公司回购专用证券账户”中所持有的 41,011,653 股股票已于 2023 年 3 月 24 日非交易过户至“居然之家新零售集团股份有限公司—第一期员工持股计划”专户，过户价格为 4.09 元/股，过户股数为 41,011,653 股。具体情况请见公司于 2023 年 3 月 28 日在公司指定信息披露网站披露的《关于第一期员工持股计划完成非交易过户的公告》（公告编号：临 2023-010）。

公司第一期员工持股计划第一次持有人会议于 2023 年 8 月 7 日以通讯表决的方式召开，审议通过了《关于设立第一期员工持股计划管理委员会的议案》、《关于选举第一期员工持股计划管理委员会委员的议案》和《关于授权公司第一期员

工持股计划管理委员会办理与员工持股计划相关事项的议案》等 3 项议案。(具体情况请见公司于 2023 年 8 月 9 日在公司指定信息披露网站披露的《第一期员工持股计划第一次持有人会议决议公告》(公告编号:临 2023-048)。)

进展情况:本次员工持股计划第一个解锁期已于 2024 年 3 月 24 日届满,拟解锁比例为本次员工持股计划持股总数的 25%。公司层面业绩考核:公司 2023 年度销售额(GMV)总额为 1,176 亿元,较 2022 年度销售额(GMV)同比增长 11.7%,2023 年度销售额(GMV)增长率同比不低于 10%。因此,本次员工持股计划第一个解锁期的公司层面业绩考核要求已成就。个人层面绩效考核:员工持股计划持有人个人层面的年度绩效考核由公司人力资源部门根据个人所在的业务板块业绩完成情况及职能绩效情况,按公司各年内部考核相关制度考核确认。根据公司个人绩效考核制度评定,本次员工持股计划第一个解锁期有 4,293 名持有人的个人层面绩效考核指标已成就,对应公司股票 8,603,433 股,占公司目前总股本的 0.14%。本次员工持股计划第一个解锁期届满的解锁情况详见公司于 2024 年 3 月 23 日、2024 年 8 月 30 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于第一期员工持股计划第一个锁定期届满的提示性公告》(公告编号:临 2024-009)、《关于第一期员工持股计划第一个锁定期解锁条件成就的公告》(公告编号:临 2024-042)。

截至 2024 年 12 月 31 日,公司第一个解锁期符合解锁条件的部分股份非交易过户已办理完成,非交易过户股份数量合计 8,226,940 股。

2、公司于 2024 年 7 月 18 日、2024 年 8 月 5 日分别召开公司第十一届董事会第十一次会议、第十届监事会第十一次会议以及 2024 年第二次临时股东大会,审议通过了《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》。同意公司使用自有资金通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价交易方式回购部分公司 A 股社会公众股份,本次回购的股份将用于实施员工持股计划或股权激励。公司拟用于本次回购股份的资金总额为不低于人民币 3,000 万元(含)且不超过人民币 5,000 万元(含),回购价格不超过人民币 3.50 元/股。本次回购股份的实施期限自公司股东大会审议通过最终回购股份方案之日起不超过 12 个月。具体内容详见公司分别于 2024 年 7 月 19 日、2024 年 8 月 7 日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《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)的公告》(公告编号:临 2024-034)、《关于以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份(第三期)的回购报告书》(公告编号:临 2024-040)。

进展情况:公司于 2024 年 10 月 9 日首次通过股份回购专用证券账户以集中竞价交易方式实施股份回购,回购股份数量为 578,100 股,约占公司当时总股本的 0.01%,最高成交价为 2.75 元/股,最低成交价为 2.73 元/股,成交总金额为 1,586,225 元(不含交易费用)。具体内容详见公司于 2024 年 10 月 10 日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于第三期回购股份首次实施回购暨回购股份进展的公告》(公告编号:临 2024-048)。

2024 年 10 月 9 日至 2024 年 11 月 13 日,通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购公司股份 17,250,500 股,约占公司当时总股本的 0.27%,最高成交价为 3.06 元/股,最低成交价为 2.73 元/股,成交总金额为人民币 49,999,711.39 元(不含交易费用)。公司本次回购股份金额达到回购股份方案中回购资金总额的下限,未超过回购资金总额上限,本次回购股份已实施完成,符合公司既定的回购股份方案要求,且符合相关法律法规的要求。具体内容详见公司于 2024 年 11 月 15 日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于公司回购股份(第三期)实施完成暨股份变动公告》(公告编号:临 2024-056)。

3、公司分别于 2024 年 11 月 20 日、2024 年 12 月 6 日召开第十一届董事会第十四次会议、第十届监事会第十四次会议和 2024 年第四次临时股东大会,审议通过了《关于变更回购股份用途的议案》,同意对公司 2024 年第二次临时股东大会审议通过的《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》中回购的 17,250,500 股股份用途由“实施员工持股计划或者股权激励”变更为“用于注销并相应减少公司注册资本”;审议通过了《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并修改《居然之家新零售集团股份有限公司章程》。具体内容详见公司于 2024 年 11 月 21 日、2024 年 12 月 7 日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露的《关于变更回购股份用途的公告》(公告编号:临 2024-061)、《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〉的公告》(公告编号:临 2024-062)、《2024 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号:临 2024-068)、《关于注销回购股份减少公司注册资本暨通知债权人的公告》(公告编号:临 2024-070)等公告。

进展情况:公司本次注销的回购股份数量为 35,448,146 股,占公司本次回购股份注销前总股本的 0.56%,经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认,公司本次回购股份注销事宜已于 2024 年 12 月 18 日办理完成。公司本次注销

完成后，公司总股本由 6,287,288,273 股变更为 6,251,840,127 股。具体内容详见公司于 2024 年 12 月 20 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于回购股份注销完成暨股份变动的公告》（公告编号：临 2024-076）。

4、公司于 2024 年 11 月 20 日、2024 年 12 月 6 日分别召开公司第十一届董事会第十四次会议、第十届监事会第十四次会议以及 2024 年第四次临时股东大会，审议通过了《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》。同意公司使用自有资金或自筹资金通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价交易方式回购公司部分 A 股社会公众股份，本次回购的股份将全部予以注销并减少公司注册资本。公司拟用于本次回购股份的资金总额为不低于人民币 5,000 万元（含）且不超过人民币 10,000 万元（含），回购价格不超过人民币 4.15 元/股。本次回购股份的实施期限自公司股东大会审议通过最终回购股份方案之日起不超过 12 个月。具体内容详见公司分别于 2024 年 11 月 21 日、2024 年 12 月 7 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《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）的公告》（公告编号：临 2024-060）、《关于以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份（第四期）的回购报告书》（公告编号：临 2024-069）。

进展情况：公司于 2024 年 12 月 9 日首次通过股份回购专用证券账户以集中竞价交易方式实施股份回购，回购股份数量为 6,012,813 股，约占公司当时总股本的 0.10%，最高成交价为 3.26 元/股，最低成交价为 3.21 元/股，成交总金额为 19,443,603.73 元（不含交易费用）。具体内容详见公司于 2024 年 12 月 10 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于第四期回购股份首次实施回购的公告》（公告编号：临 2024-072）。

公司于 2024 年 12 月 9 日至 2024 年 12 月 31 日期间通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购公司股份 24,791,313 股，约占当前公司总股本的 0.40%，最高成交价为 4.14 元/股，最低成交价为 3.21 元/股，成交总金额为人民币 89,702,877.73 元（不含交易费用）。公司回购股份金额已达到本次回购股份方案中回购资金总额的下限，未超过回购资金总额上限，本次回购股份已实施完成，符合公司既定的回购股份方案要求，且符合相关法律法规的要求。具体内容详见公司于 2024 年 12 月 20 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于公司回购股份（第四期）实施完成暨股份变动公告》（公告编号：临 2024-078）。

2025 年 1 月 10 日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司回购股份 24,791,313 股注销完成，占公司本次回购股份注销前总股本的 0.40%，公司总股本由 6,251,840,127 股变更为 6,227,048,814 股。具体内容详见公司于 2025 年 1 月 14 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于回购股份（第四期）注销完成暨股份变动的公告》（公告编号：临 2025-002）。

5、公司分别于 2024 年 10 月 29 日、2024 年 11 月 15 日召开了第十一届董事会第十三次会议和 2024 年第三次临时股东大会，审议通过了《关于拟变更公司名称、证券简称及修改〈公司章程〉的议案》。本次公司名称及证券简称变更将有助于公众更清晰地识别公司在智能家居产品和服务方面的专业性和创新性，推动公司商业模式的转型升级，变更后的公司名称、证券简称与公司主营业务相匹配。具体内容详见公司于 2024 年 10 月 31 日、2024 年 11 月 16 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《第十一届董事会第十三次会议决议公告》（公告编号：临 2024-051）、《关于拟变更公司名称、证券简称及修改〈公司章程〉的公告》（公告编号：临 2024-052）、《2024 年第三次临时股东大会会议决议公告》（公告编号：临 2024-057）。

进展情况：公司已于 2024 年 12 月完成了工商变更登记手续，并取得了武汉市市场监督管理局换发的《营业执照》。公司中文证券简称自 2024 年 12 月 10 日起由“居然之家”变更为“居然智家”，公司证券代码“000785”不变。具体内容详见公司于 2024 年 12 月 10 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于变更公司名称、证券简称及修改〈公司章程〉暨完成工商变更登记的公告》（公告编号：临 2024-071）。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	322,054,418	5.12%				7,051,861	7,051,861	329,106,279	5.26%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	322,054,418	5.12%				7,051,861	7,051,861	329,106,279	5.26%
其中：境内法人持股	48,524,716	0.77%						48,524,716	0.78%
境内自然人持股	273,529,702	4.35%				7,051,861	7,051,861	280,581,563	4.49%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	5,965,233,855	94.88%				-42,500,007	-42,500,007	5,922,733,848	94.74%
1、人民币普通股	5,965,233,855	94.88%				-42,500,007	-42,500,007	5,922,733,848	94.74%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	6,287,288,273	100.00%				-35,448,146	-35,448,146	6,251,840,127	100.00%

股份变动的理由

适用 不适用

公司分别于 2024 年 11 月 20 日、2024 年 12 月 6 日召开了第十一届董事会第十四次会议、第十届监事会第十四次会议和 2024 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于变更回购股份用途的议案》，同意对公司 2024 年第二次临时股东大会审议通过的《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》中回购的 17,250,500 股股份用途由“实施员工持股计划或者股权激励”变更为“用于注销并相应减少公司注册资本”；审议通过了《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并修改《公司章程》，

具体内容详见公司于 2024 年 11 月 21 日、2024 年 12 月 7 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于变更回购股份用途的公告》（公告编号：临 2024-061）、《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〉的公告》（公告编号：临 2024-062）、《2024 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：临 2024-068）、《关于注销回购股份减少公司注册资本暨通知债权人的公告》（公告编号：临 2024-070）等公告。

公司本次注销的回购股份数量为 35,448,146 股，占公司本次回购股份注销前总股本的 0.56%，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司本次回购股份注销事宜已于 2024 年 12 月 18 日办理完成。

股份变动的批准情况

适用 不适用

公司分别于 2024 年 11 月 20 日、2024 年 12 月 6 日召开第十一届董事会第十四次会议、第十届监事会第十四次会议和 2024 年第四次临时股东大会审议通过《关于变更回购股份用途的议案》、《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，公司总股本由 6,287,288,273 股变更为 6,251,840,127 股。

股份变动的过户情况

适用 不适用

2024 年 12 月 18 日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成上述回购库存股份的注销手续。具体情况请见公司于 2024 年 12 月 20 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》和在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于回购股份注销完成暨股份变动的公告》（公告编号：临 2024-076）。

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

适用 不适用

鉴于公司对回购库存股 35,448,146 股进行注销，公司总股本由 6,287,288,273 股变更为 6,251,840,127 股，公司股本减少 35,448,146 股，导致本期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产有所增加。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
其他限售股股东	273,557,702	7,051,861		280,609,563	高管锁定股、首发前限售股	--
合计	273,557,702	7,051,861	0	280,609,563	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

详见本节“一、股份变动情况说明”。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	74,504	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	128,432	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
北京居然之家投资控股集团有限公司	境内非国有法人	26.37%	1,648,466,346	0	0	1,648,466,346	质押	375,000,000
霍尔果斯慧鑫达建材有限公司	境内非国有法人	11.44%	715,104,702	0	0	715,104,702	质押	600,000,000
北京金隅集团股份有限公司	国有法人	10.06%	628,728,827	0	0	628,728,827	不适用	0
杭州灏月企业管理有限公司	境内非国有法人	9.68%	605,189,452	28,328,611	0	605,189,452	不适用	0
汪林朋	境内自然人	5.95%	372,049,824	0	279,037,368	93,012,456	不适用	0
杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	4.61%	288,430,465	0	0	288,430,465	不适用	0
泰康人寿保险有限责任公司	境内非国有法人	4.37%	273,237,262	0	0	273,237,262	不适用	0
天津睿通投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	2.48%	154,776,645	-75,967,700	0	154,776,645	不适用	0

武汉商联（集团）股份有限公司	国有法人	1.66%	103,627,794	0	0	103,627,794	不适用	0
中意资管—工商银行—中意资产—卓越非凡 23 号资产管理产品	其他	0.80%	50,000,000	0	0	50,000,000	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	居然控股、汪林朋、慧鑫达建材为一致行动人；杭州灏月和瀚云新领为一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
北京居然之家投资控股集团有限公司	1,648,466,346	人民币普通股	1,648,466,346					
霍尔果斯慧鑫达建材有限公司	715,104,702	人民币普通股	715,104,702					
北京金隅集团股份有限公司	628,728,827	人民币普通股	628,728,827					
杭州灏月企业管理有限公司	605,189,452	人民币普通股	605,189,452					
杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）	288,430,465	人民币普通股	288,430,465					
泰康人寿保险有限责任公司	273,237,262	人民币普通股	273,237,262					
天津睿通投资管理合伙企业（有限合伙）	154,776,645	人民币普通股	154,776,645					
武汉商联（集团）股份有限公司	103,627,794	人民币普通股	103,627,794					
汪林朋	93,012,456	人民币普通股	93,012,456					
中意资管—工商银行—	50,000,000	人民	50,000,000					

中意资产—卓越非凡 23 号资产管理产品		币普 通股	
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	居然控股、汪林朋、慧鑫达建材为一致行动人；杭州灏月和瀚云新领为一致行动人；未知其他股东之间关联关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	无		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
居然控股	汪林朋	1999 年 02 月 03 日	9111000070017786XN	投资及资产管理；投资咨询；经济信息咨询；承办家庭装饰市场；货物进出口、技术进出口、代理进出口；销售家具、建筑材料、五金交电；货运代理；仓储服务；出租商业用房。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2024 年 12 月 31 日，公司持有自然之木（NWGL.O）2.5%的股份；优必选（9880.HK）1.43%的股份			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

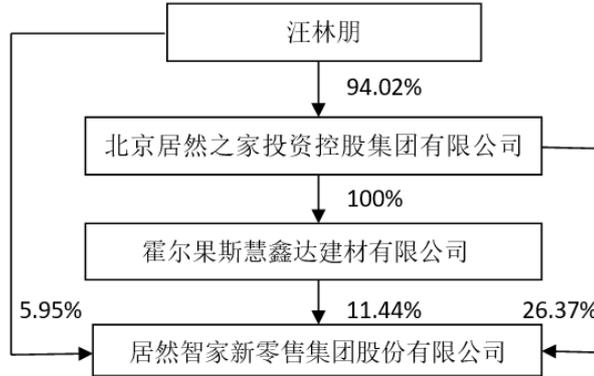
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
汪林朋	本人	中国	否
主要职业及职务	董事长兼任首席执行官（CEO）		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
金隅集团	姜英武	2005 年 12 月 22 日	1,067,777.11 万元人民币	技术开发、技术服务；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；机械设备租赁；房地产开发经营；物业管理；销售自产产品；制造建筑材料、家具、建筑五金；木材加工。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；该企业 2006 年 04 月 05 日前为内资企业，于 2006 年 04 月 05 日变更为外商投资企业；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
杭州灏月	沈沉	2023 年 10 月 24 日	426,447.04 万美元	一般项目：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
瀚云新领	杭州灏云投资咨询合伙企业（有限合伙）（委派代表：CHEN JUN）	2017 年 02 月 27 日	770,000 万元人民币	私募股权投资及相关咨询服务（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

方案披露时间	拟回购股份数量（股）	占总股本的比例	拟回购金额（万元）	拟回购期间	回购用途	已回购数量（股）	已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例（如有）
2024年07月19日	按照公司第三期股份回购股份的资金总额上限5,000万元、回购价格上限3.50元/股测算，预计回购股份数量为1,428.57万股；按照本次回购资金总额下限3,000万元、回购价格上限3.50元/股测算，预计回购股份数量为857.14万股。	0.14%-0.23% （按照截至2024年3月31日的公司总股本测算）	3,000-5,000	自公司股东大会审议通过最终回购股份方案之日起不超过12个月	将用于实施员工持股计划或股权激励	17,250,500	-
2024年11月21日	按照公司第四期股份回购股份的资金总额上限10,000万元、回购价格上限4.15元/股测算，预计回购股份数量为2,409.64万股；按照本次回购资金总额下限5,000万元、回购价格上限4.15元/股测算，预计回购股份数量为1,204.82万股。	0.19%-0.38% （按照截至2024年9月30日的公司总股本测算）	5,000-10,000	自公司股东大会审议通过最终回购股份方案之日起不超过12个月	予以注销并减少公司注册资本	24,791,313	-

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	保留意见
审计报告签署日期	2025 年 04 月 29 日
审计机构名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	普华永道中天审字(2025)第 10031 号
注册会计师姓名	赵建荣、贺贝贝

审计报告正文

居然智家新零售集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

（一）我们审计的内容

我们审计了居然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

如财务报告十七、资产负债表日后事项所述，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。

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，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项为“投资性房地产的估值”。

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
投资性房地产的估值	我们就该事项执行的程序包括：

<p>请参阅财务报表财务报告五、17.投资性房地产、财务报告五、36.重要会计政策和会计估计变更、财务报告七、17.投资性房地产及财务报告七、58.公允价值变动收益。</p> <p>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。</p> <p>投资性房地产公允价值评估涉及重大的会计估计和判断,主要包括估值技术的确定及对应评估方法下输入值的选择。估值采用收益法或成本法,估值时涉及的输入值通常包括市场租金、资本化率、空置率、基准地价及修正系数、重置全价及综合成新率等。</p> <p>由于投资性房地产金额重大,且管理层在估值中需要作出重大会计估计和判断,因此,我们将投资性房地产的估值确定为关键审计事项。</p>	<p>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;</p> <p>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;</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
--	---

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。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对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)。

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

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：居然智家新零售集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,661,363,262.96	3,568,234,357.80
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	68,321,629.07	75,176,646.10
衍生金融资产		
应收票据	362,110.27	1,440,000.00
应收账款	1,131,654,232.16	1,125,023,813.69
应收保理融资款	109,776,424.21	390,647,638.13
应收款项融资		
预付款项	477,979,500.90	353,086,465.02
应收保费		
应收分保账款		

应收分保合同准备金		
其他应收款	431,209,321.00	344,846,481.52
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	540,022,602.59	437,721,286.60
其中：数据资源		
合同资产	58,193,920.75	53,792,467.20
发放贷款	65,475,818.57	73,913,732.64
持有待售资产		
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	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：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	806,494,409.33	680,991,513.28
长期股权投资	771,650,762.19	811,823,449.10
其他权益工具投资	47,761,736.67	
其他非流动金融资产	73,176,024.94	179,063,316.32
投资性房地产	23,259,818,869.71	22,946,994,009.19
固定资产	2,158,115,677.15	2,232,374,367.66
在建工程	363,908,960.46	495,821,864.09
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	9,994,537,384.49	13,107,433,574.13
无形资产	566,689,193.38	698,762,371.72
其中：数据资源		
开发支出	49,083,071.69	51,721,763.82
其中：数据资源		
商誉	44,012,992.09	175,926,096.21
长期待摊费用	1,538,650,862.36	1,365,759,784.84
递延所得税资产	1,831,148,763.91	1,862,376,679.82
其他非流动资产	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
流动负债：		
短期借款	1,882,615,616.13	1,447,012,432.61
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		

应付票据	291,877,619.42	
应付账款	627,109,040.71	518,757,414.26
预收款项	728,413,713.85	1,125,298,546.84
合同负债	466,204,848.07	439,396,005.53
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	167,633,860.92	206,867,351.46
应交税费	239,297,606.10	476,870,780.74
其他应付款	2,814,182,359.17	3,396,042,942.39
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,747,282,902.33	2,629,961,167.66
其他流动负债	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：		
保险合同准备金		
长期借款	3,090,297,251.63	3,437,242,800.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	11,851,950,858.11	15,508,172,559.19
长期应付款	1,054,704,251.80	812,113,239.01
长期应付职工薪酬		
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	2,621,889,138.97	2,566,770,467.34
其他非流动负债		
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
所有者权益：		
股本	6,251,840,127.00	6,287,288,273.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,757,290,356.26	8,867,581,488.46
减：库存股	289,853,244.69	340,730,121.08
其他综合收益	310,452,624.63	310,264,412.34
专项储备		
盈余公积	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	4,794,808,662.70	4,414,119,836.59
归属于母公司所有者权益合计	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
所有者权益合计	20,961,050,759.62	21,002,260,300.02
负债和所有者权益总计	49,675,287,134.19	53,681,287,572.66

法定代表人：王宁（代行）

主管会计工作负责人：朱蝉飞

会计机构负责人：杨帆

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	80,022,558.87	73,084,099.43
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	7,769,892.71	6,780,073.19
应收款项融资		
预付款项	26,043,498.40	28,483,724.02
其他应收款	3,844,283,458.56	3,487,721,062.47
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	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：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	4,182,581.01	
长期股权投资	26,701,078,491.87	39,368,170,631.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	391,399.03	234,554.63
在建工程	198,113.20	198,113.20
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	75,337,183.97	77,242,323.08
其中：数据资源		

开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
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	
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,965,743.85	3,965,743.85
预收款项	107.88	107.88
合同负债		
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	1,415,121,789.16	1,177,989,719.45
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	106,419,338.58	46,000,000.00
其他流动负债		
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
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	107,441,517.37	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	313,541,898.55	92,000,000.00
负债合计	2,167,875,978.09	1,351,992,831.61
所有者权益：		
股本	6,251,840,127.00	6,287,288,273.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
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
其他综合收益		
专项储备		
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
所有者权益合计	29,084,188,097.79	42,133,310,955.74
负债和所有者权益总计	31,252,064,075.88	43,485,303,787.35

3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	12,965,913,209.23	13,512,033,573.51
其中：营业收入	12,965,913,209.23	13,512,033,573.51
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	12,329,489,512.79	12,306,854,326.14
其中：营业成本	9,419,414,964.96	8,903,146,275.20
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	160,419,870.79	151,694,738.34
销售费用	1,237,685,888.66	1,590,330,681.62
管理费用	495,524,555.64	579,454,727.31
研发费用	52,019,125.82	39,223,918.80
财务费用	964,425,106.92	1,043,003,984.87
其中：利息费用	942,050,492.65	1,049,386,470.98
利息收入	21,736,844.47	54,921,177.19
加：其他收益	10,918,850.24	25,541,150.09
投资收益（损失以“-”号填列）	-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
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以		

“—”号填列)		
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	112,573,183.39	80,568,293.19
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-149,412,431.55	-111,689,481.68
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-131,516,004.45	4,027,383.90
资产处置收益(损失以“-”号填列)	844,738,398.77	831,138,375.96
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	1,270,074,144.66	2,019,196,272.23
加:营业外收入	14,677,839.43	13,158,149.20
减:营业外支出	65,217,705.93	114,620,629.79
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	1,219,534,278.16	1,917,733,791.64
减:所得税费用	384,348,857.76	577,861,168.43
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	835,185,420.40	1,339,872,623.21
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	835,185,420.40	1,339,872,623.21
2.终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)		
(二)按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	769,372,444.98	1,300,245,170.79
2.少数股东损益	65,812,975.42	39,627,452.42
六、其他综合收益的税后净额	268,874.70	102,379,625.60
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	268,874.70	102,379,625.60
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益	268,874.70	102,379,625.60
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	268,874.70	-238,647.08
7.其他		
8.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

归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	835,454,295.10	1,442,252,248.81
归属于母公司所有者的综合收益总额	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
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.12	0.21
（二）稀释每股收益	0.12	0.21

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：-337,756.60 元。

法定代表人：王宁（代行） 主管会计工作负责人：朱蝉飞 会计机构负责人：杨帆

4、母公司利润表

单位：元

项目	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
研发费用		
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
加：其他收益	184,875.47	108,571.08
投资收益（损失以“－”号填列）	350,000,000.00	559,103,594.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,126,858.23	-204,655.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-12,689,918,748.87	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-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（亏损总额以“－”号填列）	-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（净亏损以“－”号填列）	-12,542,012,470.25	344,267,761.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-12,542,012,470.25	344,267,761.11
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-12,542,012,470.25	344,267,761.11
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	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
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	32,936,508.69	64,448,179.56
拆入资金净增加额		

回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	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	
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,422,951,610.54	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	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	2,634,712,489.62	3,835,671,776.37
二、投资活动产生的现金流量：		
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
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		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
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,702,061,772.17
支付其他与投资活动有关的现金		3,128,015.56
投资活动现金流出小计	907,779,081.04	3,168,761,009.00
投资活动产生的现金流量净额	-546,201,933.30	-2,968,041,480.08
三、筹资活动产生的现金流量：		
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	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	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
筹资活动产生的现金流量净额	-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增加额	-925,772,970.91	-1,472,931,974.03
加：期初现金及现金等价物余额	3,106,935,515.95	4,579,867,489.98
六、期末现金及现金等价物余额	2,181,162,545.04	3,106,935,515.95

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	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	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
经营活动产生的现金流量净额	1,949,215.63	-446,947,511.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
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
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		4,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,089,662.11	48,993,333.24
投资活动产生的现金流量净额	-4,089,662.11	-48,993,333.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	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
筹资活动产生的现金流量净额	9,078,905.92	-1,312,710,074.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	6,938,459.44	-1,808,650,919.49
加：期初现金及现金等价物余额	73,084,099.43	1,881,735,018.92
六、期末现金及现金等价物余额	80,022,558.87	73,084,099.43

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	6,287,288,273.00				8,867,581,488.46	340,730,121.08	310,264,412.34		390,482,589.35	672,367.93	4,414,119,836.59	19,929,678,846.59	1,072,581,453.43	21,002,260,300.02	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	6,287,288,273.00				8,867,581,488.46	340,730,121.08	310,264,412.34		390,482,589.35	672,367.93	4,414,119,836.59	19,929,678,846.59	1,072,581,453.43	21,002,260,300.02	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-35,448,146.00				-110,291,132.20	-50,876,876.39	188,212.29				380,688,826.11	286,014,636.59	-327,224,176.99	-41,209,540.40	
（一）综合收益总额							188,212.29				769,372,444.98	769,560,657.27	65,893,637.83	835,454,295.10	
（二）所有者投入和减少资本	-35,448,146.00				-110,291,132.20	-190,607,905.49						44,868,627.29	11,981,191.37	56,849,818.66	
1. 所有者投入的普通股					23,564,367.02							23,564,367.02	11,981,191.37	35,545,558.39	
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额					22,826,609.74							22,826,609.74		22,826,609.74	
4. 其他	-35,448,146.00				-156,682,108.96	-190,607,905.49						-1,522,349.47		-1,522,349.47	
（三）利润分配											-388,683,618.87	-388,683,618.87	-60,499,100.33	-449,182,719.20	
1. 提取盈余公积															

2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配										-388,683,618.87	-388,683,618.87	-60,499,100.33	-449,182,719.20
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他					139,731,029.10						-139,731,029.10	-344,599,905.86	-484,330,934.96
四、本期期末余额	6,251,840,127.00			8,757,290,356.26	289,853,244.69	310,452,624.63	390,482,589.35	672,367.93	4,794,808,662.70	20,215,693,483.18	745,357,276.44	20,961,050,759.62	

上期金额

单位：元

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	6,529,036,899.00				8,566,031,588.48	340,730,121.08	258,167,740.35		356,055,813.24	634,341.55	4,402,157,593.69		19,771,353,855.23	1,008,261,289.05	20,779,615,144.28
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	6,529,036,899.00				8,566,031,588.48	340,730,121.08	258,167,740.35		356,055,813.24	634,341.55	4,402,157,593.69		19,771,353,855.23	1,008,261,289.05	20,779,615,144.28
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-241,748,626.00				301,549,899.98		52,096,671.99		34,426,776.11	38,026.38	11,962,242.90		158,324,991.36	64,320,164.38	222,645,155.74
（一）综合收益总额											1,300,245,170.79		1,300,245,170.79	39,627,452.42	1,339,872,623.21
（二）所有者投入和减少资本	-241,748,626.00				301,549,899.98		52,096,671.99						111,897,945.97	62,325,134.61	174,223,080.58
1. 所有者投入的普通股	-241,748,626.00				241,748,625.00								-1.00	12,042,181.00	12,042,180.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额					59,935,574.98								59,935,574.98		59,935,574.98
4. 其他					-134,300.00		52,096,671.99						51,962,371.99	50,282,953.61	102,245,325.60
（三）利润分配									34,426,776.11	38,026.38	-1,288,282,927.89		-1,253,818,125.40	-37,632,422.65	-1,291,450,548.05

1. 提取盈余公积							34,426,776.11		-34,426,776.11			
2. 提取一般风险准备								38,026.38	-38,026.38			
3. 对所有者（或股东）的分配									-1,253,818,125.40	-1,253,818,125.40	-37,632,422.65	-1,291,450,548.05
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	6,287,288,273.00			8,867,581,488.46	340,730,121.08	310,264,412.34	390,482,589.35	672,367.93	4,414,119,836.59	19,929,678,846.59	1,072,581,453.43	21,002,260,300.02

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	6,287,288,273.00				35,211,110,068.37	340,730,121.08			571,042,280.14	404,600,455.31		42,133,310,955.74
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	6,287,288,273.00				35,211,110,068.37	340,730,121.08			571,042,280.14	404,600,455.31		42,133,310,955.74
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-35,448,146.00				-133,855,499.22	-50,876,876.39				-12,930,696,089.12		-13,049,122,857.95
（一）综合收益总额										-12,542,012,470.25		-12,542,012,470.25
（二）所有者投入和减少资本	-35,448,146.00				-133,855,499.22	-190,607,905.49						21,304,260.27
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					22,826,609.74							22,826,609.74
4. 其他	-35,448,146.00				-156,682,108.96	-190,607,905.49						-1,522,349.47
（三）利润分配										-388,683,618.87		-388,683,618.87
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-388,683,618.87		-388,683,618.87
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												

4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他						139,731,029.10					-139,731,029.10
四、本期期末余额	6,251,840,127.00				35,077,254,569.15	289,853,244.69		571,042,280.14	-12,526,095,633.81		29,084,188,097.79

上期金额

单位：元

项目	2023 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	6,529,036,899.00				34,912,579,724.90	340,730,121.08			536,615,504.03	1,348,577,595.71		42,986,079,602.56
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	6,529,036,899.00				34,912,579,724.90	340,730,121.08			536,615,504.03	1,348,577,595.71		42,986,079,602.56
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-241,748,626.00				298,530,343.47				34,426,776.11	-943,977,140.40		-852,768,646.82
(一) 综合收益总额										344,267,761.11		344,267,761.11
(二) 所有者投入和减少资本	-241,748,626.00				298,530,343.47							56,781,717.47
1. 所有者投入的普通股	-241,748,626.00				241,748,625.00							-1.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					56,781,718.47							56,781,718.47
(三) 利润分配									34,426,776.11	-1,288,244,901.51		-1,253,818,125.40

1. 提取盈余公积								34,426,776.11	-34,426,776.11	
2. 对所有者（或股东）的分配									-1,253,818,125.40	-1,253,818,125.40
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	6,287,288,273.00			35,211,110,068.37	340,730,121.08			571,042,280.14	404,600,455.31	42,133,310,955.74

三、公司基本情况

居然智家新零售集团股份有限公司(原“武汉中南集团股份有限公司”，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 42010000087270 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南集团股份有限公司(以下称“武汉中南”)。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，武汉中南社会公众股于 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《关于核准武汉中南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，武汉中南向汪林朋、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。

于 2019 年 12 月 23 日，本公司完成了相关工商变更登记手续，由武汉中南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，本公司最终实际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；房屋租赁；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：北京市东城区东直门南大街甲 3 号。

本年度纳入合并范围的子公司详见财务报告十、在其他主体中的权益，本年度新纳入合并范围的子公司详见财务报告九、合并范围的变更 1.2，本年度不再纳入合并范围的子公司详见财务报告九，合并范围的变更 4。

本财务报表由本公司董事会于 2025 年 4 月 29 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

截至 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(包括财务报告十七、资产负债表日后事项中所述事项)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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计,主要体现在应收款项及合同资产的预期信用损失的计量(财务报告五、8.金融工具)、存货的计价方法(财务报告五、14.存货)、投资性房地产的计量模式(财务报告五、17.投资性房地产)、固定资产折旧、无形资产摊销和使用权资产摊销(财务报告五、18、21、22)、收入的确认时点(财务报告五、30.收入)等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见财务报告五、36.重要会计政策和会计估计变更。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司 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。

2、会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(a)同一控制下的企业合并

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

(b)非同一控制下的企业合并

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

5、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

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

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

6、现金及现金等价物的确定标准

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

7、外币业务和外币报表折算

(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。

8、金融工具

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

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。

(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。

按照单项计算预期信用损失的各项金融资产，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
应收商品销售款项	客户
应收权益金类款项	加盟商
押金和保证金组合	押金和保证金
其他组合	其他

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii)终止确认

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

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

(b)金融负债

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

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据、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。

9、应收票据

应收票据的相关会计政策已包含至“财务报告五、8.金融工具”。

10、应收账款

应收账款的相关会计政策已包含至“财务报告五、8.金融工具”。

11、应收款项融资

应收款项融资的相关会计政策已包含至“财务报告五、8.金融工具”。

12、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

其他应收款的相关会计政策已包含至“财务报告五、8.金融工具”。

13、合同资产

合同资产的相关会计政策已包含至“财务报告五、8.金融工具”。

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法已包含至“财务报告五、8.金融工具”。

14、存货

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

(a)分类

存货包括库存商品和周转材料等, 按成本与可变现净值孰低计量。

(b)发出存货的计价方法

存货发出时的成本按加权平均法核算。

(c)存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

15、长期应收款

长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法已包含至“财务报告五、8.金融工具”。

16、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进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

(a)投资成本确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，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。

(c)确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

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

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(d)长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额（财务报告五、23.长期资产减值）。

17、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

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

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

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

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

18、固定资产

(1) 确认条件

固定资产包括房屋及建筑物，运输设备，办公、电子、电器设备及专用设备。

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

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20年-50年	0.00%-5.00%	1.90%-5.00%
运输设备	年限平均法	5年-14年	0.00%-5.00%	6.79%-20.00%
办公、电子、电器设备	年限平均法	5年	5%	19%

专用设备	年限平均法	5 年-10 年	0	10.00%-20.00%
------	-------	----------	---	---------------

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(财务报告五、23.长期资产减值)。

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

19、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(财务报告五、23.长期资产减值)。

20、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。

21、使用权资产

使用权资产的确认方法及标准相关会计政策已包含至“财务报告五、33.租赁”。

22、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

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。

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

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

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

(g) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(财务报告五、23.长期资产减值)。

23、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。

24、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。

25、合同负债

合同负债的相关会计政策已包含至“财务报告五、30.收入”。

26、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

基本养老保险

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

27、现金股利

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

28、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。

29、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。

30、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

(a)自有/租赁商场的管理收入

系本集团为签约入驻自有/租赁商场的商户提供管理服务而取得的收入，本集团按合同约定的收费方法计算确定的金额，在提供管理服务期间确认收入。

(b)加盟业务收入

(i)商业咨询费及招商服务收入

系本集团按照有关合同或协议约定，于服务完成时确认相应向加盟商场合作方或由其设立的项目公司提供咨询、招商等服务而取得的收入。本集团在提供相关商业咨询及招商服务时间段内按照履约进度确认收入。

(ii)权益金类收入

权益金类收入主要包括权益金和委托管理费。权益金是指加盟商为获得“居然智家”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)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。

(e)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。

(f) 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。

(g) 其他业务收入

(i) 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。

(ii) 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。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

无

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

31、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。

32、递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损),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。

33、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

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

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

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

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

对于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。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

本集团作为出租人

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

(a) 经营租赁

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

对于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。

34、分布信息

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。

35、其他重要的会计政策和会计估计

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

(a) 投资性房地产公允价值的估计

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。投资性房地产公允价值的评估涉及重大的会计估计和判断，主要包括估值技术的确定及对应评估方法下输入值的选择。本集团对已竣工投资性房地产采用收益法或成本法进行估值，估值时涉及的输入值通常包括市场租金、资本化率、空置率、基准地价及修正系数、重置全价及综合成新率等。

(b) 预期信用损失的计量

本集团通过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

(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。

36、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

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：

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(财务报告五、20.借款费用)。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2024 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
石家庄居然之家装饰工程有限公司	20%
兰州居然之家万佳桦旭商业管理有限公司	15%
潍坊居然之家家居建材有限公司	20%
西安居然之家家居建材有限公司	15%
西安家之尊家居建材有限公司	15%
北京洞窝数字科技有限公司	15%

2、税收优惠

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%)。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	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
合计	2,661,363,262.96	3,568,234,357.80

其他说明：

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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	68,321,629.07	75,176,646.10
其中：		
基金	68,321,629.07	61,075,797.94
银行理财	0.00	14,100,848.16
合计	68,321,629.07	75,176,646.10

3、应收保理融资款

单位：元

项目	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(待摊销预收利息)	-2,085,896.38	-40,154,082.18
小计：	155,844,597.98	434,029,050.15
减值准备	46,068,173.77	43,381,412.02
合计：	109,776,424.21	390,647,638.13

(a)应收保理融资款按类别披露如下：

有追索权：

单位：元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
金额	155,844,597.98	434,029,050.15
占比	100%	100%
坏账准备	46,068,173.77	43,381,412.02

净额	109,776,424.21	390,647,638.13
----	----------------	----------------

(b)逾期保理融资款按逾期账龄列示如下:

单位: 元

账龄	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 年至 2 年	48,781,797.12	20,683,444.32
2 年以上	36,008,889.84	27,568,199.28
合计:	118,195,401.96	119,168,428.15

(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)。

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	362,110.27	1,440,000.00
合计	362,110.27	1,440,000.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位: 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据	362,110.27				362,110.27	1,440,000.00				1,440,000.00
合计	362,110.27				362,110.27	1,440,000.00				1,440,000.00

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备:

适用 不适用

5、应收账款

(1) 按账龄披露

单位: 元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	962,371,099.66	1,027,289,512.45

1 至 2 年	297,768,816.33	231,541,543.40
2 至 3 年	133,405,362.40	107,518,529.84
3 年以上	229,496,219.56	145,990,243.72
3 至 4 年	91,596,210.29	74,294,485.62
4 至 5 年	71,694,555.23	71,368,911.11
5 年以上	66,205,454.04	326,846.99
合计	1,623,041,497.95	1,512,339,829.41

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	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的应收账款	1,260,361,432.08	77.65%	148,207,199.92	11.76%	1,112,154,232.16	1,175,332,764.05	77.72%	92,419,314.45	7.86%	1,082,913,449.60
合计	1,623,041,497.95		491,387,265.79		1,131,654,232.16	1,512,339,829.41		387,316,015.72		1,125,023,813.69

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
按单项计提坏账准备	337,007,065.36	294,896,701.27	362,680,065.87	343,180,065.87	94.62%	
合计	337,007,065.36	294,896,701.27	362,680,065.87	343,180,065.87		

按组合计提坏账准备：应收租赁及相关款项

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
3 个月以内	219,604,042.15	3,921,823.23	1.79%
3-6 个月	11,777,186.19	2,108,247.60	17.90%
7-12 个月	16,621,529.06	5,207,752.68	31.33%
1-2 年	112,252,611.30	57,584,705.77	51.30%
2-3 年	28,569,560.82	28,569,560.82	100.00%
3 年以上	17,468,798.38	17,468,798.38	100.00%
合计	406,293,727.90	114,860,888.48	

按组合计提坏账准备：应收权益金款项

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收权益金款项	293,315,820.54	7,465,765.35	2.55%
合计	293,315,820.54	7,465,765.35	

按组合计提坏账准备：应收商品销售及其他组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收商品销售及其他组合	560,751,883.64	25,880,546.09	4.62%
合计	560,751,883.64	25,880,546.09	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	294,896,701.27	48,283,364.60				343,180,065.87
按组合计提坏账准备	92,419,314.45	55,787,885.47				148,207,199.92
合计	387,316,015.72	104,071,250.07				491,387,265.79

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

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)。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	28,320,033.62

应收账款核销说明：

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) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	220,832,143.01	0.00	220,832,143.01	13.61%	29,093,117.37
合计	220,832,143.01	0.00	220,832,143.01	13.61%	29,093,117.37

6、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合同资产	70,616,459.64	12,422,538.89	58,193,920.75	66,612,105.76	12,819,638.56	53,792,467.20
合计	70,616,459.64	12,422,538.89	58,193,920.75	66,612,105.76	12,819,638.56	53,792,467.20

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
合同资产		397,099.67		
合计		397,099.67		——

7、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	431,209,321.00	344,846,481.52
合计	431,209,321.00	344,846,481.52

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收押金和保证金	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	67,885,570.32	55,580,215.43
减：坏账准备	19,610,401.87	16,339,209.22
合计	431,209,321.00	344,846,481.52

2) 其他说明

(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。

3) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	300,363,814.43	294,223,297.66
1 至 2 年	104,595,498.88	57,772,200.17

2至3年	37,502,850.72	6,452,012.11
3年以上	8,357,558.84	2,738,180.80
3至4年	8,357,558.84	2,738,180.80
合计	450,819,722.87	361,185,690.74

4) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
应收代垫款	10,900,041.57	10,900,041.57	12,330,370.95	12,330,370.95	100.00%	
合计	10,900,041.57	10,900,041.57	12,330,370.95	12,330,370.95		

按组合计提坏账准备: 第一阶段

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
组合一: 押金和保证金	118,283,308.01	1,910,266.39	1.61%
组合二: 其他	320,206,043.91	5,369,764.53	1.68%
一年以内	232,551,000.97	3,711,365.27	1.60%
一年以上	87,655,042.94	1,658,399.26	1.89%
合计	438,489,351.92	7,280,030.92	

确定该组合依据的说明:

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。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

单位: 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额	5,439,167.65		10,900,041.57	16,339,209.22
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	1,840,863.27		1,430,329.38	3,271,192.65
2024 年 12 月 31 日余额	7,280,030.92		12,330,370.95	19,610,401.87

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

5) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	

坏账准备	16,339,209.22	3,271,192.65				19,610,401.87
合计	16,339,209.22	3,271,192.65				19,610,401.87

6) 本期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销说明:

本年度不存在核销的其他应收款及坏账准备。

7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
A 公司	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
合计		143,349,596.17			2,284,657.50

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位: 元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	422,957,173.12	88.49%	342,493,415.41	97.00%
1 至 2 年	48,129,673.59	10.07%	3,732,493.90	1.06%
2 至 3 年	2,999,242.08	0.63%	3,271,953.71	0.93%
3 年以上	3,893,412.11	0.81%	3,588,602.00	1.01%
合计	477,979,500.90		353,086,465.02	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

于 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。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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:

单位: 元

项目	金额	占预付账款总额比例
----	----	-----------

余额前五名的预付款项总额	217,338,683.25	45.47%
--------------	----------------	--------

其他说明：

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
库存商品	540,423,812.69	401,210.10	540,022,602.59	437,883,000.24	510,763.05	437,372,237.19
周转材料				349,049.41		349,049.41
合计	540,423,812.69	401,210.10	540,022,602.59	438,232,049.65	510,763.05	437,721,286.60

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	510,763.05				109,552.95	401,210.10
合计	510,763.05				109,552.95	401,210.10

10、发放贷款

(a)按产品类型分布情况

单位：元

项目	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
小计：	109,739,394.74	107,631,235.28
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
小计：	44,263,576.17	33,717,502.64
发放贷款净额：	65,475,818.57	73,913,732.64

(b)按担保方式分布情况

单位：元

项目	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：	109,739,394.74	107,631,235.28
贷款损失准备	44,263,576.17	33,717,502.64
账面价值：	65,475,818.57	73,913,732.64

(c)逾期贷款按产品类型逾期账龄列示如下

单位：元

2024 年 12 月 31 日					
项目	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	合计
流水贷	-	-	6,254,895.85	45,203,082.55	51,457,978.40
经营贷	-	-	-	26,035,990.90	26,035,990.90
员工贷	-	-	12,183,014.00	18,649.06	12,201,663.06
消费贷	-	-	-	43,762.38	43,762.38
合计：	-	-	18,437,909.85	71,301,484.89	89,739,394.74

单位：元

2023 年 12 月 31 日					
项目	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	合计
流水贷	-	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
合计：	-	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

单位：元

2024 年 12 月 31 日					
项目	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	合计
保证贷款	-	-	-	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
合计：	-	-	18,437,909.85	71,301,484.89	89,739,394.74

单位：元

2023 年 12 月 31 日					
------------------	--	--	--	--	--

项目	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	合计
保证贷款	-	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
合计:	-	700,000.00	11,450,585.73	67,495,900.69	79,646,486.42

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

11、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	16,702,700.42	16,722,066.58
合计	16,702,700.42	16,722,066.58

(1) 一年内到期的债权投资

适用 不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

12、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	159,346,667.08	89,830,979.92
待认证进项税额	159,759,006.26	239,646,119.37
合计	319,105,673.34	329,477,099.29

13、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
非交易性权益工具投资 非上市公司股权	47,761,736.67							
合计	47,761,736.67							

其他说明：

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。

14、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
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				
减：列示于一年内到期的非流动资产的长期应收款	16,702,700.42		16,702,700.42	16,722,066.58		16,722,066.58	
合计	943,618,148.73	137,123,739.40	806,494,409.33	817,594,591.61	136,603,078.33	680,991,513.28	

(2) 其他说明

(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。

(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。

(3) 按坏账计提方法分类披露

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期	整个存续期预期信用	整个存续期预期信用	

	信用损失	损失（未发生信用减值）	损失（已发生信用减值）	
2024年1月1日余额	3,884,678.33		132,718,400.00	136,603,078.33
2024年1月1日余额在本期				
本期计提	880,044.66			880,044.66
本期转回	359,383.59			359,383.59
2024年12月31日余额	4,405,339.40		132,718,400.00	137,123,739.40

15、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业													
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	
小计	596,233,783.95		42,000,000.00		-21,563,250.07							616,670,533.88	
二、联营企业													
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	
小计	215,589,665.15			57,794,568.09	-2,814,868.75							154,980,228.31	
合计	811,823,449.10		42,000,000.00	57,794,568.09	-24,378,118.82							771,650,762.19	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用

其他说明：

本集团在合营企业及联营企业中的权益相关信息见财务报告十、2.在合营安排或联营企业中的权益。

16、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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	73,176,024.94	179,063,316.32

其他说明：

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。

17、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	22,946,994,009.19			22,946,994,009.19
二、本期变动	312,824,860.52			312,824,860.52
加：外购	205,502,464.16			205,502,464.16
存货\固定资产\在建工程转入	5,426,235.65			5,426,235.65
企业合并增加				
减：处置	7,221,436.88			7,221,436.88
其他转出				
公允价值变动	109,117,597.59			109,117,597.59
三、期末余额	23,259,818,869.71			23,259,818,869.71

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
海口店二期物业	620,427,972.21	产权证尚在办理中
天津智慧物联物流仓库	788,446,300.00	产权证尚在办理中

其他说明：

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：134,351,396.83 元)(财务报告七、58.公允价值变动收益)。

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，具体信息详见财务报告七、38.长期借款。

18、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,158,115,677.15	2,232,374,367.66
固定资产清理		
合计	2,158,115,677.15	2,232,374,367.66

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	办公、电子、电器设备	运输设备	专用设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	2,846,688,674.10	261,044,789.07	19,947,774.48	50,688,920.64	3,178,370,158.29
2.本期增加金额	53,823,646.97	52,083,428.93	4,165,059.11	9,738,949.38	119,811,084.39
(1) 购置		18,729,659.45	1,761,061.95	7,186,807.03	27,677,528.43
(2) 在建工程转入	50,640,547.55	32,800,258.35			83,440,805.90
(3) 企业合并增加					
(4) 其他增加	3,183,099.42	553,511.13	2,403,997.16	2,552,142.35	8,692,750.06
3.本期减少金额	31,988,312.08	27,260,153.49	4,369,027.80	12,006,300.18	75,623,793.55
(1) 处置或报废	31,988,312.08	27,260,153.49	4,369,027.80	12,006,300.18	75,623,793.55
4.期末余额	2,868,524,008.99	285,868,064.51	19,743,805.79	48,421,569.84	3,222,557,449.13
二、累计折旧					
1.期初余额	793,816,756.91	94,186,196.46	13,536,664.96	24,792,497.89	926,332,116.22
2.本期增加金额	146,721,751.58	32,462,542.49	2,120,354.94	6,416,107.59	187,720,756.60
(1) 计提	146,721,751.58	32,462,542.49	2,120,354.94	6,416,107.59	187,720,756.60
3.本期减少金额	21,159,728.27	21,169,093.19	1,382,251.22	6,192,037.28	49,903,109.96
(1) 处置或报废	21,159,728.27	21,169,093.19	1,382,251.22	6,192,037.28	49,903,109.96
4.期末余额	919,378,780.22	105,479,645.76	14,274,768.68	25,016,568.20	1,064,149,762.86
三、减值准备					
1.期初余额	19,371,665.29	276,658.69		15,350.43	19,663,674.41
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额	19,371,665.29				19,371,665.29
(1) 处置或报废	19,371,665.29				19,371,665.29
4.期末余额		276,658.69		15,350.43	292,009.12

四、账面价值					
1.期末账面价值	1,949,145,228.77	180,111,760.06	5,469,037.11	23,389,651.21	2,158,115,677.15
2.期初账面价值	2,033,500,251.90	166,581,933.92	6,411,109.52	25,881,072.32	2,232,374,367.66

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	1,169,832,340.15	房屋产权证正在办理中

其他说明：

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。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产。

(3) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

19、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	363,908,960.46	495,821,864.09
合计	363,908,960.46	495,821,864.09

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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	0.00	20,174,364.43	20,174,364.43	0.00
其他	3,721,735.32		3,721,735.32	29,152,099.63		29,152,099.63
合计	384,083,324.89	20,174,364.43	363,908,960.46	515,996,228.52	20,174,364.43	495,821,864.09

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

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

							比例		计金额	化金额	化率	
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%				金融机构贷款
门店装修工程		236,204,914.12	248,489,349.39	13,267,841.39	392,632,453.34	78,793,968.78						
其他		29,152,099.63	66,918,234.36	70,172,964.51	22,175,634.16	3,721,735.32						
合计	589,999,993.60	495,821,864.09	366,335,989.77	83,440,805.90	414,808,087.50	363,908,960.46						

(3) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

20、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	31,303,722,999.82	31,303,722,999.82
2.本期增加金额	1,044,773,354.78	1,044,773,354.78
新增	769,512,472.59	769,512,472.59
租赁变更	275,260,882.19	275,260,882.19
3.本期减少金额	5,495,361,863.86	5,495,361,863.86
租赁变更	1,023,068,598.49	1,023,068,598.49
处置	4,477,580,670.29	4,477,580,670.29
外币折算差异	5,287,404.92	5,287,404.92
4.期末余额	26,853,134,490.74	26,853,134,490.74
二、累计折旧		
1.期初余额	18,196,289,425.69	18,196,289,425.69
2.本期增加金额	1,580,914,854.03	1,580,914,854.03
(1) 计提	1,580,914,854.03	1,580,914,854.03
3.本期减少金额	2,918,607,173.47	2,918,607,173.47
(1) 处置	2,907,828,318.45	2,907,828,318.45
(2) 租赁变更	11,513,142.79	11,513,142.79
(3) 外币折算差异	734,287.77	734,287.77
4.期末余额	16,858,597,106.25	16,858,597,106.25
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		

1.期末账面价值	9,994,537,384.49	9,994,537,384.49
2.期初账面价值	13,107,433,574.13	13,107,433,574.13

(2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

21、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	租赁合同权益	特许使用权	合计
一、账面原值							
1.期初余额	219,437,086.33			513,458,779.54	226,023,159.72	10,345,537.95	969,264,563.54
2.本期增加金额				45,692,917.00		6,690,566.04	52,383,483.04
(1) 购置				10,573,508.41		6,690,566.04	17,264,074.45
(2) 内部研发				35,119,408.59			35,119,408.59
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额	119,284,275.00			340,996.67		6,226,415.10	125,851,686.77
(1) 处置	119,284,275.00			340,996.67		6,226,415.10	125,851,686.77
4.期末余额	100,152,811.33			558,810,699.87	226,023,159.72	10,809,688.89	895,796,359.81
二、累计摊销							
1.期初余额	51,561,439.15			140,768,914.33	75,842,015.42	2,271,316.08	270,443,684.98
2.本期增加金额	7,414,968.60			48,049,964.56	18,138,916.49	1,125,516.14	74,729,365.79
(1) 计提	7,414,968.60			48,049,964.56	18,138,916.49	1,125,516.14	74,729,365.79
3.本期减少金额	16,103,377.03			21,014.15			16,124,391.18
(1) 处置	16,103,377.03			21,014.15			16,124,391.18
4.期末余额	42,873,030.72			188,797,864.74	93,980,931.91	3,396,832.22	329,048,659.59
三、减值准备							
1.期初余额				58,506.84			58,506.84
2.本期增加金额							
(1) 计提							
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额				58,506.84			58,506.84
四、账面价值							
1.期末账面价值	57,279,780.61			369,954,328.29	132,042,227.81	7,412,856.67	566,689,193.38
2.期初账面价值	167,875,647.18			372,631,358.37	150,181,144.30	8,074,221.87	698,762,371.72

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 6.20%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

其他说明:

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。

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

22、商誉

(1) 商誉账面原值

单位: 元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
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
合计	328,541,496.11			328,541,496.11

(2) 商誉减值准备

单位: 元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
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
合计	152,615,399.90	131,913,104.12		284,528,504.02

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

其他说明

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财务报告七、17. 投资性房地产。

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

23、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良	1,365,759,784.84	586,477,096.62	340,796,361.56	72,789,657.54	1,538,650,862.36
合计	1,365,759,784.84	586,477,096.62	340,796,361.56	72,789,657.54	1,538,650,862.36

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	679,575,330.62	169,893,832.65	558,876,491.21	139,719,122.80
可抵扣亏损	4,256,948,427.12	1,064,237,106.78	2,869,820,913.70	717,455,228.43
租赁负债	13,147,498,407.19	3,286,874,601.80	17,077,181,926.57	4,269,295,481.64
股份支付	56,781,718.47	14,195,429.62	59,935,574.98	14,983,893.74
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
其他公允价值变动	1,892,774.24	473,193.56	918,411.48	229,602.87
合计	18,239,424,088.48	4,559,856,022.12	20,672,931,899.78	5,168,232,974.94

(2) 其他说明

单位：元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
	递延所得税资产	递延所得税资产
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

合计:	4,559,856,022.12	5,168,232,974.94
-----	------------------	------------------

(3) 未经抵销的递延所得税负债

单位: 元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	4,370,796,576.63	1,092,699,144.16	4,453,553,760.56	1,113,388,440.14
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
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
合计	21,402,385,588.72	5,350,596,397.18	23,490,507,049.83	5,872,626,762.46

(4) 其他说明

单位: 元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
	递延所得税负债	递延所得税负债
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
合计:	5,350,596,397.18	5,872,626,762.46

(5) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位: 元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	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

(6) 未确认递延所得税资产明细

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	376,209,379.19	405,814,224.08
可抵扣亏损	963,122,120.20	933,945,707.05
合计	1,339,331,499.39	1,339,759,931.13

(7) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位: 元

年份	期末金额	期初金额	备注
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		
合计	963,122,120.20	933,945,707.05	

25、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付租金(i)	868,599,361.10		868,599,361.10	923,422,789.09		923,422,789.09
预付土地使用权款(ii)	725,000,000.00		725,000,000.00	725,000,000.00		725,000,000.00
预付物业收购款(iii)	301,062,250.00	4,500,000.00	296,562,250.00	298,062,250.00	4,500,000.00	293,562,250.00
待抵扣进项税	399,409,618.48		399,409,618.48	359,671,688.82		359,671,688.82
其他	500,000.00		500,000.00	500,000.00		500,000.00
合计	2,294,571,229.58	4,500,000.00	2,290,071,229.58	2,306,656,727.91	4,500,000.00	2,302,156,727.91

其他说明：

(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)。

26、资产减值准备

单位：元

项目	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
小计:	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
小计:	465,002,877.81	131,913,104.12	397,099.67	35,598,073.38	560,920,808.88
合计:	1,082,360,095.74	281,688,460.40	756,483.26	63,918,107.00	1,299,373,965.88

27、所有权或使用权受到限制的资产

其他说明：无

28、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,882,615,616.13	1,447,012,432.61
合计	1,882,615,616.13	1,447,012,432.61

短期借款分类的说明：

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。

29、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	29,689,468.15	
银行承兑汇票	262,188,151.27	
合计	291,877,619.42	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

30、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付商品采购款	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	1,029,221.18	7,350,013.80
合计	627,109,040.71	518,757,414.26

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
账龄超过一年的应付账款	20,377,374.29	尚未支付的商品采购款和工程款
合计	20,377,374.29	

31、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	2,814,182,359.17	3,396,042,942.39
合计	2,814,182,359.17	3,396,042,942.39

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代收商家货款、服务费	1,226,730,944.90	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
合计	2,814,182,359.17	3,396,042,942.39

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
账龄超过 1 年的其他应付款	159,348,466.85	押金保证金及应付工程款
合计	159,348,466.85	

32、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	346,571,625.29	665,772,391.02
预收租赁意向金	381,842,088.56	459,526,155.82
合计	728,413,713.85	1,125,298,546.84

(2) 其他说明

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。

(3) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
账龄超过一年的预收款项	196,662,642.47	因租赁期尚未结束，该款项尚未结清
合计	196,662,642.47	--

33、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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
合计	466,204,848.07	439,396,005.53

34、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	195,298,710.57	1,169,157,964.00	1,210,076,222.46	154,380,452.11
二、离职后福利-设定提存计划	3,540,121.53	125,340,441.93	124,098,464.49	4,782,098.97
三、辞退福利	8,028,519.36	76,133,869.29	75,691,078.81	8,471,309.84

合计	206,867,351.46	1,370,632,275.22	1,409,865,765.76	167,633,860.92
----	----------------	------------------	------------------	----------------

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	191,617,235.93	968,218,855.67	1,008,134,357.99	151,701,733.61
2、职工福利费	88,837.09	37,789,551.91	37,695,860.03	182,528.97
3、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
4、住房公积金	270,133.63	75,199,517.89	75,400,788.79	68,862.73
5、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
合计	195,298,710.57	1,169,157,964.00	1,210,076,222.46	154,380,452.11

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	3,253,207.24	120,881,874.95	119,615,244.82	4,519,837.37
2、失业保险费	286,914.29	4,458,566.98	4,483,219.67	262,261.60
合计	3,540,121.53	125,340,441.93	124,098,464.49	4,782,098.97

其他说明：

项目	期末余额	期初余额
其他辞退福利	8,471,309.84	8,028,519.36

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)。

35、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	64,582,122.91	94,157,120.26
企业所得税	143,887,290.75	353,181,738.58
房产税	10,489,856.97	11,868,677.13
其他	20,338,335.47	17,663,244.77
合计	239,297,606.10	476,870,780.74

36、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

一年内到期的长期借款	699,422,732.57	498,801,033.94
一年内到期的长期应付款	467,391,555.26	412,699,708.06
一年内到期的租赁负债	1,580,468,614.50	1,718,460,425.66
合计	2,747,282,902.33	2,629,961,167.66

37、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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
合计	122,254,515.30	108,785,594.80

38、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	3,349,380,440.00	3,718,615,228.48
信用借款	440,339,544.20	217,428,605.46
减：一年以内到期的长期借款		
抵押借款	582,121,200.00	442,252,428.48
信用借款	117,301,532.57	56,548,605.46
合计	3,090,297,251.63	3,437,242,800.00

长期借款分类的说明：

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。

其他说明，包括利率区间：

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%)。

39、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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	1,580,468,614.50	1,718,460,425.66
合计	11,851,950,858.11	15,508,172,559.19

40、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,054,704,251.80	812,113,239.01
合计	1,054,704,251.80	812,113,239.01

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付合同保证金及质保金	1,058,735,482.71	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	467,391,555.26	412,699,708.06
合计	1,054,704,251.80	812,113,239.01

其他说明：

(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。

41、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	4,000,000.00	40,883.50	
合计	4,000,000.00	40,883.50	

42、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
农改超项目补贴	1,044,430.89		626,658.48	417,772.41	
以工代训补贴	2,015,871.46		78,245.47	1,937,625.99	
其他补贴	2,634,784.96		467,391.30	2,167,393.66	
合计	5,695,087.31		1,172,295.25	4,522,792.06	--

43、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	6,287,288,273.00				-35,448,146.00	-35,448,146.00	6,251,840,127.00

44、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	10,890,372,182.39	44,638,250.16	144,107,807.50	10,790,902,625.05
其他资本公积	-2,022,790,693.93	22,826,609.74	33,648,184.60	-2,033,612,268.79
合计	8,867,581,488.46	67,464,859.90	177,755,992.10	8,757,290,356.26

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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：

单位：元

项目	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

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：

单位：元

项目	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)	16,067,078.53

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：

单位：元

项目	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)	5,006,804.61

45、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
回购股票	340,730,121.08	139,731,029.10	190,607,905.49	289,853,244.69
合计	340,730,121.08	139,731,029.10	190,607,905.49	289,853,244.69

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司根据 2021 年审议通过的《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。

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。

本年限制性股票解锁减少库存股 49,230,877.43 元，详见财务报告七、46.股份支付。

46、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，授予日公允价格为每股 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

年份	2024 年度		2023 年度	
	数量	金额	数量	金额
年初发行在外的限制性股票	41,011,653.00	167,737,660.77		
本年授予的限制性股票			41,011,653.00	167,737,660.77
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票	24,680,820.00	100,944,553.80	41,011,653.00	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)。

(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。

47、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益	减：前期计入其他综合收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		

			当期转入损益	当期转入留存收益				
二、将重分类进损益的其他综合收益	310,264,412.34	268,874.70				188,212.29	80,662.41	310,452,624.63
外币财务报表折算差额	-238,647.08	268,874.70				188,212.29	80,662.41	-50,434.79
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
其他综合收益合计	310,264,412.34	268,874.70				188,212.29	80,662.41	310,452,624.63

48、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	390,482,589.35			390,482,589.35
合计	390,482,589.35			390,482,589.35

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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。

49、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,414,119,836.59	4,402,157,593.69
调整后期初未分配利润	4,414,119,836.59	4,402,157,593.69
加：本期归属于母公司所有者的净利润	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	388,683,618.87	1,253,818,125.40
期末未分配利润	4,794,808,662.70	4,414,119,836.59

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。

50、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	12,559,339,554.68	9,367,659,905.39	12,901,739,704.68	8,853,057,362.86
其他业务	406,573,654.55	51,755,059.57	610,293,868.83	50,088,912.34
合计	12,965,913,209.23	9,419,414,964.96	13,512,033,573.51	8,903,146,275.20

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	租赁及其管理业务		商品销售		加盟管理业务		装修		金融板块		其他业务		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
按经营地区分类														
其中：														
中国大陆	5,539,758,325.47	3,266,427,620.34	6,323,709,807.47	5,843,443,717.58	432,506,701.68	94,052,811.57	263,364,720.06	163,735,755.90	32,936,508.69	226,164.33	373,637,145.86	51,528,895.24	12,965,913,209.23	9,419,414,964.96
合计	5,539,758,325.47	3,266,427,620.34	6,323,709,807.47	5,843,443,717.58	432,506,701.68	94,052,811.57	263,364,720.06	163,735,755.90	32,936,508.69	226,164.33	373,637,145.86	51,528,895.24	12,965,913,209.23	9,419,414,964.96

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元。

其他说明：

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。

主营业务收入和主营业务成本：

单位：元

项目	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
装修服务	263,364,720.06	163,735,755.90	408,453,534.45	291,299,795.77
合计：	12,559,339,554.68	9,367,659,905.39	12,901,739,704.68	8,853,057,362.86

其他业务收入和其他业务成本：

单位：元

项目	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	373,637,145.86	51,528,895.24	545,845,689.27	49,744,281.32
合计：	406,573,654.55	51,755,059.57	610,293,868.83	50,088,912.34

本集团营业收入分解如下：

单位：元

2024 年度							
项目	租赁及其管理业务	加盟管理业务	装修	商品销售	金融版块	其他业务	合计
主营业务收入							
其中：在某一时间点确认				6,323,709,807.47			6,323,709,807.47
在某一时间段内确认	2,174,448,642.16	432,506,701.68	263,364,720.09	-	-		2,870,320,063.90
租赁收入	3,365,309,683.31	-	-	-	-		3,365,309,683.31
合计：	5,539,758,325.47	432,506,701.68	263,364,720.09	6,323,709,807.47	-		12,559,339,554.68
其他业务收入							
其中：在某一时间点确认	24,151,929.29					7,026,222.42	31,178,151.71
在某一时间段内确认	63,822,752.85				32,936,508.69	278,636,241.30	375,395,502.84
合计：	87,974,682.14				32,936,508.69	285,662,463.72	406,573,654.55

单位：元

2023 年度							
项目	租赁及其管理业务	加盟管理业务	装修	商品销售	金融版块	其他业务	合计
主营业务收入							
其中：在某一时间点确认				5,556,346,900.41			5,556,346,900.41
在某一时间段内确认	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
合计：	6,427,843,382.61	509,095,887.21	408,453,534.45	5,556,346,900.41	-		12,901,739,704.68

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
合计：	128,441,628.15				64,448,179.56	417,404,061.12	610,293,868.83

51、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	3,675,494.93	4,983,973.58
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
房产税	102,310,588.04	84,277,755.50
土地使用税	9,029,553.08	8,819,462.20
印花税	11,779,557.30	12,364,993.30
其他	1,817,413.11	1,223,079.26
合计	160,419,870.79	151,694,738.34

52、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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
合计	495,524,555.64	579,454,727.31

53、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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
合计	1,237,685,888.66	1,590,330,681.62

54、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
研发费用	52,019,125.82	39,223,918.80
合计	52,019,125.82	39,223,918.80

55、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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
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
合计	964,425,106.92	1,043,003,984.87

56、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

单位：元

项目	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
合计	11,204,644,535.08	11,112,155,602.93

(i) 如财务报告五、33 租赁所述，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)。

57、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
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
合计	10,918,850.24	25,541,150.09

58、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	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
合计	112,573,183.39	80,568,293.19

59、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-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
交易性金融资产在持有期间的投资收益	253,641.32	3,270,475.99
处置非流动性金融资产产生的投资损失	42,762,325.85	
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
其他	2,151,351.31	2,641,102.31
合计	-53,651,548.18	-15,568,696.60

60、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	132,391,283.69	106,252,527.49
其他应收款坏账损失	3,271,192.65	-2,237,229.72
长期应收款坏账损失	520,661.07	1,670,971.77
财务担保相关减值损失		-1,058,407.32
应收保理融资款坏账损失	2,686,761.75	21,321,172.24
发放贷款减值损失/(转回)	10,542,532.39	-14,259,552.78
合计	149,412,431.55	111,689,481.68

61、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		490,687.44
十、商誉减值损失	131,913,104.12	
十一、合同资产减值损失	-397,099.67	-4,518,071.34
合计	131,516,004.45	-4,027,383.90

62、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产及使用权资产处置利得(i)	899,707,937.21	914,818,814.72
无形资产处置损失	12,340,897.97	
长期待摊费用处置损失	22,012,468.22	83,469,919.10
其他	-20,616,172.25	-210,519.66
合计	844,738,398.77	831,138,375.96

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。

63、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
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
合计	14,677,839.43	13,158,149.20	14,677,839.43

64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	335,431.21	30,000.00	335,431.21
违约赔偿支出	35,150,900.00	76,309,177.26	35,150,900.00
预计诉讼赔偿支出	17,802,823.25	21,040,883.50	17,802,823.25
其他	11,928,551.47	17,240,569.03	11,928,551.47
合计	65,217,705.93	114,620,629.79	65,217,705.93

65、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	298,002,270.22	565,743,619.87
递延所得税费用	86,346,587.54	12,117,548.56
合计	384,348,857.76	577,861,168.43

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	1,219,534,278.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	304,883,569.54
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	42,286,817.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-7,401,211.22
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	22,035,659.71
优惠税率的影响	4,863,924.62
非应纳税投资损失	7,273,898.98
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
其他	790,349.57
所得税费用	384,348,857.76

66、其他综合收益

详见附注财务报告七、47.其他综合收益。

67、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到政府补助款	9,746,554.99	14,511,770.48
银行存款利息收入	21,736,844.47	54,921,179.55
代收代付贷款净额(i)		130,307,687.17
其他	14,677,839.43	
合计	46,161,238.89	199,740,637.20

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告促销费	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

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

本集团为商户提供“统一收银”服务，在商户完成产品销售时先代商户收取货款，并按约定与商户结算并返款，该资金往来在其他应付款核算。于 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。

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回借款		2,641,102.31
合计		2,641,102.31

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
提供借款		3,128,015.56
合计		3,128,015.56

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回股权转让款项	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	

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	
支付融资租赁保证金	4,200,000.00	

合计	2,340,318,807.94	2,741,829,273.53
----	------------------	------------------

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

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。

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

68、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	835,185,420.40	1,339,872,623.21
加：资产减值准备	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、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	187,720,756.60	198,826,390.99
使用权资产折旧	1,580,914,854.03	1,681,612,031.35
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
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-841,380,130.48	-831,348,895.62
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-112,573,183.39	-80,568,293.19
财务费用（收益以“-”号填列）	945,828,280.39	1,043,903,779.88
投资损失（收益以“-”号填列）	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（增加以“-”号填列）	31,227,915.91	135,271,042.74
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	55,118,671.63	-123,153,494.18
存货的减少（增加以“-”号填列）	-102,301,315.99	147,807,083.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-118,119,026.60	-14,385,894.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-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	2,634,712,489.62	3,835,671,776.37
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
使用权资产不涉及现金收支的变动	-1,536,534,452.76	-1,118,417,733.43
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,181,162,545.04	3,106,935,515.95
减：现金的期初余额	3,106,935,515.95	4,579,867,489.98

加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-925,772,970.91	-1,472,931,974.03

(2) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

	银行借款(含一年 年内到期)	租赁负债(含一年 年内到期)	售后回租融资 款(含一年 年内到期)	其他应付款 -关联方拆 借资金(含 一年 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	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	-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

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	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
三、期末现金及现金等价物余额	2,181,162,545.04	3,106,935,515.95

八、研发支出

1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
平台开发	51,721,763.82	32,480,716.46		35,119,408.59		49,083,071.69
合计	51,721,763.82	32,480,716.46		35,119,408.59		49,083,071.69

2、重要外购在研项目

其他说明：

无

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

其他说明：

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。

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

其他说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在同一控制下的企业合并。

3、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

4、其他原因的合并范围变动

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

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	KHEASYHOMEINTERNATIONAL	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	武汉中商世界里珞喻路商业管理有限公司	2024 年 6 月 6 日	1,000,000.00
北京居然智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

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。

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	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	127,551,020.00	北京	北京	投资管理	100.00%		重大资产重组
北京居然之家家居建材市场有限公司	20,000,000.00	北京	北京	经营家居卖场		100.00%	同一控制下企业合并
北京居然之家商业物业有限公司	100,000,000.00	北京	北京	自有物业租赁		100.00%	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	5,000,000.00	北京	北京	经营家居卖场		100.00%	设立
北京居然之家家居建材商业管理有限公司	5,000,000.00	北京	北京	经营家居卖场		100.00%	设立
太原居然之家家居有限公司	50,000,000.00	太原	太原	经营家居卖场		100.00%	设立
太原居然之家河西家居有限公司	10,000,000.00	太原	太原	经营家居卖场		100.00%	设立
青岛居然之家购物中心有限公司	10,000,000.00	青岛	青岛	经营家居卖场		100.00%	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	20,000,000.00	北京	北京	经营家居卖场		100.00%	设立
天津居然之家家居建材有限公司	20,000,000.00	天津	天津	经营家居卖场		100.00%	设立
广东居然之家家居连锁商业管理有限公司	50,000,000.00	广州	广州	经营家居卖场		100.00%	设立
北京居然之家智能科技有限公司	200,000,000.00	北京	北京	批发零售		100.00%	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	30,000,000.00	北京	北京	经营家居卖场		100.00%	设立
北京睿鸿商业管理有限公司	1,000,000.00	北京	北京	自有物业租赁		100.00%	收购
郑州居然之家欧凯龙北龙湖购物中心有限公司	100,000,000.00	郑州	郑州	经营家居卖场		60.00%	收购
北京居然之家小额贷款有限责任公司	350,000,000.00	北京	北京	小额贷款业务		100.00%	同一控制下企业合并
天津居然之家商业保理有限公司	300,000,000.00	天津	天津	保理业务		100.00%	同一控制下企业合并
北京洞窝数字科技有限公司	123,000,000.00	北京	北京	软件技术开发	100.00%		设立
北京居然乐屋装饰有限公司	20,000,000.00	北京	北京	装饰设计		100.00%	设立
武汉中商超市连锁有限公司	72,500,000.00	湖北	武汉	批发零售		100.00%	重大资产重组

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	49.00%	52,215,918.96	25,499,100.42	39,083,526.36
郑州欧凯龙	40.00%	-18,674,071.07		356,467,964.29
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	49.00%	8,477,297.79		127,434,578.42

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	385,546,985.18	26,135,103.27	411,682,088.45	302,998,529.77	28,921,259.99	331,919,789.76	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	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	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	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	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

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	94,704,762.28	106,563,099.92	106,563,099.92	-11,318,807.12	126,533,122.97	-15,233,556.80	-15,233,556.80	61,027,714.24
郑州欧凯龙	98,283,634.53	-46,685,177.68	-46,685,177.68	28,987,303.45	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	122,223,988.46	17,300,607.74	17,300,607.74	-291.99	3,219,941.87	-32,909,943.59	-32,909,943.59	118,482,428.85

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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	52.86%		

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	616,091,860.01	596,233,783.95
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润	-20,141,923.94	-61,891,649.63
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-20,141,923.94	-61,891,649.63
本年度收到的来自合营企业的股利		

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
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		
--净利润	-4,236,194.88	14,119,444.61
--综合收益总额	-4,236,194.88	14,119,444.61

其他说明：

净亏损和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(4) 与合营企业投资相关的未确认承诺

本集团无与合营企业投资相关的未确认承诺。

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	10,299,004.21	14,808,337.47

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本集团的经营生活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)。

(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。

2024 年 12 月 31 日					
项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	1,916,895,003.49				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
合计	9,223,928,533.92	3,682,681,504.35	7,810,982,999.13	8,055,738,802.69	28,773,331,840.09

2023 年 12 月 31 日					
项目	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
短期借款	1,477,954,089.57				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
合计	8,919,490,860.20	3,132,304,100.00	9,761,555,519.50	11,500,888,079.33	33,314,238,559.03

(i) 于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

项目	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：

项目	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					

项目	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

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			68,321,629.07	68,321,629.07
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			68,321,629.07	68,321,629.07
（二）其他非流动金融资产			73,176,024.94	73,176,024.94
（四）投资性房地产			23,259,818,869.71	23,259,818,869.71
2.出租的建筑物			23,259,818,869.71	23,259,818,869.71
持续以公允价值计量的资产总额			23,401,316,523.72	23,401,316,523.72
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

本集团由财务部门负责金融资产及金融负债的估值工作，同时委托外部独立评估师对本集团投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务预算管理部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

2024/12/31	公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
交易性金融资产	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	0.57
			2.流动性折价	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）	0.53-20.35
			2.资本化率	6.00%-7.20%
			3.空置率	2.00%-5.00%
			4.土地单价（元）	1,234.00
			5.重置全价单价（元）	3,500.57
			6.综合成新率	82.00%

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

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

对于在活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。本集团分类为第三层次的金融资产为商业银行的理财产品、基金以及未上市公司的股权。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：

单位：元

项目	交易性金融资产	其他非流动金融资产	投资性房地产
	理财及基金	未上市公司股权	建成物业及在建物业
2024年1月1日	75,176,646.10	75,999,524.94	22,946,994,009.19
购买			205,502,464.16
在建工程及其他转入			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		
计入损益的利得或损失	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	68,321,629.07	73,176,024.94	23,259,818,869.71
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	6,279,085.80	-2,823,500.00	109,117,597.59

4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

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

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
居然控股	北京市	商务服务业	90,553,345.00	26.37%	26.37%

本企业的母公司情况的说明

本公司的最终控制人为汪林朋。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注财务报告十、在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注财务报告十、在其他主体中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
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

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京居然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)

其他说明:

- (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。

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位: 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
居然控股及其下属子公司	采购物业管理服务	113,502.22	300,000.00	否	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	24,000,000.00	否	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	40,000,000.00	否	
无锡居然智慧家智能科技有限公司	采购广告服务			否	13,800.00

上海星饰家居有限公司	展览服务费	83,541.85		否	
北京汉居文化传媒有限公司	展览服务费	1,443,396.23		否	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
居然控股及其下属子公司	商品销售、管理服务	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
居然控股及其下属子公司	商标许可使用费	4,716,981.13	4,716,981.13

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
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
北京凯蒂易家居有限公司	市场门店	100,484.88	

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
居然控股及其下属子公司	房屋建筑物					62,497,449.38	34,160,358.31				

(3) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

居然控股及其下属子公司	向关联方采购长春居然·世界里公寓塔楼产权	0.00	128,767,798.17
居然控股及其下属子公司	向关联方采购长春居然·世界里商业贴建及停车场产权	0.00	88,174,954.13
居然控股及其下属子公司	向关联方采购临街商铺的房屋所有权和对应的土地使用权	0.00	33,946,605.50

(4) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	24,676,191.09	26,074,978.57

(5) 其他关联交易

售后回租

单位：元

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，公司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。

股权转让

2024 年度本集团发生的与关联方之间的股权转让：

单位：元

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	0.00
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
合计				86,674,916.67

2023 年度本集团发生的与关联方之间的股权转让：

单位：元

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集团有限公司	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

合计				60,937,200.00
----	--	--	--	---------------

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)。

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：

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	50,928,406.02	0.00
合计	50,928,406.02	0.00

支付关联方代建项目款：

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
长春居然之家商业房地产开发有限公司	32,484,100.00	122,000,000.00
黄冈居然之家商业地产有限公司	15,459,900.00	0.00
合计	47,944,000.00	122,000,000.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京蓝色早晨国际家居有限公司	12,968,556.08	12,968,556.08	14,811,012.00	14,811,012.00
应收账款	阿里巴巴及其下属子公司	11,947,143.09		11,300,158.14	
应收账款	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
应收账款	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
应收账款	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
应收账款	北京金隅及其下属子公司	779,359.77	108,615.17		
应收账款	无锡居然智慧家智能科技有限公司	48.51		13,348.80	756.23

应收账款	北京志腾云飞投资管理中心(有限合伙)	18,006,750.00	1,276,678.57		
合同资产	居然控股及其下属子公司	247,685.16	10,378.01	247,685.16	10,378.01
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
其他应收款	居然控股及其下属子公司	898,234.55	1,807.98	456,366.88	6,697.65
其他应收款	阿里巴巴及其下属子公司	260,000.00	113.55	460,000.00	6,095.29
其他应收款	北京居然之家联合投资管理中心(有限合伙)			681,977.05	9,036.63
预付账款	阿里巴巴及其下属子公司	3,494,591.13		3,434,509.97	
预付账款	居然控股及其下属子公司	1,239,930.14		3,137,879.35	
长期应收款	北京金隅及其下属子公司	4,200,000.00			

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	阿里巴巴及其下属子公司	3,969,342.84	
应付账款	居然控股及其下属子公司	64,152.36	
应付账款	北京金隅及其下属子公司	45,362.63	
其他应付款	居然控股及其下属子公司	28,537,364.03	514,304,299.10
其他应付款	阿里巴巴及其下属子公司	11,058,475.89	12,943,596.17
其他应付款	北京金隅及其下属子公司	10,652,237.98	
其他应付款	汇纳科技股份有限公司	1,180,000.00	125,980.00
其他应付款	无锡居然智慧家智能科技有限公司	222,973.15	256,877.67
其他应付款	上海星饰家居有限公司	21,658.96	
其他应付款	北京凯蒂易家居有限公司		105,860.00
其他应付款	北京蓝色早晨国际家居有限公司		140,432.00
预收账款	阿里巴巴及其下属子公司	7,777,033.93	8,706,952.55
预收账款	北京金隅及其下属子公司	1,985,887.38	
预收账款	居然控股及其下属子公司	435,687.84	412.30
预收账款	北京凯蒂易家居有限公司	110,466.53	8,115.17
预收账款	无锡居然智慧家智能科技有限公司	3,000.06	21,382.09
预收账款	北京蓝色早晨国际家居有限公司	1,448.00	4,785.53
预收账款	北京居然之家商业发展有限公司		40,000.00
长期应付款	北京金隅及其下属子公司	133,610,855.94	

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：元

授予对象类别	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
公司员工					8,226,940.00	33,648,184.60	8,103,893.00	33,144,922.37
合计					8,226,940.00	33,648,184.60	8,103,893.00	33,144,922.37

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	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。
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	82,762,184.72
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	22,826,609.74

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、本期股份支付费用

适用 不适用

单位：元

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
公司员工	22,826,609.74	
合计	22,826,609.74	

5、股份支付的修改、终止情况

不适用。

6、其他

不适用。

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

资本性支出承诺事项

已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

单位：元

项目	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
合计	595,395,016.81	1,067,113,846.00

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

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(财务报告七、37.其他流动负债，财务报告七、64.营业外支出)。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十七、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数 (元)	0
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数 (元)	0
利润分配方案	根据 2025 年 4 月 29 日董事会决议，本年度不派发现金红利，不送红股、不进行资本公积转增股本。2024 年度注销回购股份 35,448,146 股，对应的回购金额为 141,331,318.44 元。本年度现金分红和注销股份回购总额为 141,331,318.44 元，占公司合并报表归属于母公司股东净利润的 18.37%。最近三年现金分红及回购注销累计金额 1,783,833,062.71 元，占最近三年实现的年均可分配利润的 143.94%，符合《公司章程》等相关规定。 上述 2024 年度利润分配方案尚待股东会批准，因此未纳入本年度财务报表。

2、其他资产负债表日后事项说明

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：

单位：元

项目	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
合计：	4,536,164,286.08

3、重大事项情况说明

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。日常经营管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。

十八、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

本集团有 5 个报告分部，分别为：

—租赁及加盟业务分部，主要负责在全国地区提供家居卖场租赁及管理服务、加盟服务

—装修分部，主要负责在全国地区提供装修服务

—商品销售分部，主要负责销售装修用品、百货用品及电子产品

—金融分部，主要负责提供融资、担保、保理服务

—其他分部，主要负责提供其他服务

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	租赁及加盟业务分部	装修分部	商品销售分部	金融分部	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	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	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

本							
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

(3) 其他说明

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	3,844,283,458.56	3,487,721,062.47
合计	3,844,283,458.56	3,487,721,062.47

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
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
减：坏账准备	151,115.58	51,856.82
合计	3,844,283,458.56	3,487,721,062.47

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	3,361,813,830.44	3,479,532,062.59
1 至 2 年	482,118,463.70	4,410,668.15
2 至 3 年	502,280.00	
3 年以上		3,830,188.55
3 至 4 年		3,830,188.55
合计	3,844,434,574.14	3,487,772,919.29

3) 按坏账计提方法分类披露

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	51,856.82			51,856.82
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	99,258.76			99,258.76
2024 年 12 月 31 日余额	151,115.58			151,115.58

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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。

于 2024 年 12 月 31 日，计提坏账准备金额为 99,258.76 元。

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	51,856.82	99,258.76				151,115.58
合计	51,856.82	99,258.76				151,115.58

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：

单位：元

	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
合计	3,844,434,574.14		151,115.58

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	39,390,997,240.74	12,689,918,748.87	26,701,078,491.87	39,368,170,631.00		39,368,170,631.00
合计	39,390,997,240.74	12,689,918,748.87	26,701,078,491.87	39,368,170,631.00		39,368,170,631.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
家居连锁	37,605,674,178.29		22,826,609.74		12,689,918,748.87		24,938,582,039.16	12,689,918,748.87
武汉中商集团有限公司	1,164,587,138.25						1,164,587,138.25	
山西百绎通商业管理有限公司	392,211,423.43						392,211,423.43	
北京洞窝数字科技有限公司	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	
合计	39,368,170,631.00		22,826,609.74		12,689,918,748.87	26,701,078,491.87	12,689,918,748.87

(2) 其他说明

长期股权投资减值准备

项目	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
合计	-	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，本公司对其进行了减值测试，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。

3、其他应付款

单位：元

项目	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
合计：	1,415,121,789.16	1,177,989,719.45

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
子公司分配股利	350,000,000.00	559,103,594.75
合计	350,000,000.00	559,103,594.75

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-38,337,855.35	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	10,299,004.21	
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	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-22,795,506.53	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-50,539,866.50	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	253,641.32	
其他公允价值变动损益	3,455,585.80	
处置非流动性金融资产产生的投资收益	-42,762,325.85	
重组资产评估增值摊销	-42,317,567.01	
处置长期股权投资产生的投资收益	9,572,479.86	
减：所得税影响额	-45,148,384.65	
少数股东权益影响额（税后）	-4,937,209.43	
合计	-120,935,464.66	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	3.83%	0.12	0.12
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%	0.14	0.14

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

居然智家新零售集团股份有限公司董事会

2025 年 4 月 29 日