

居然智家新零售集团股份有限公司

2025 年半年度财务报告

2025 年 8 月

目录

一、未审会计报表	3
(一) 合并资产负债表	3
(二) 母公司资产负债表	5
(三) 合并利润表	7
(四) 母公司利润表	9
(五) 合并现金流量表	11
(六) 母公司现金流量表	12
(七) 合并所有者权益变动表	14
(八) 母公司所有者权益变动表	16
二、财务报表附注(未经审计)	20
(一) 公司基本情况	20
(二) 财务报表的编制基础	21
(三) 重要会计政策及会计估计	21
(四) 税项	35
(五) 合并财务报表项目注释	36
(六) 研发支出	76
(七) 合并范围的变更	76
(八) 在其他主体中的权益	78
(九) 政府补助	82
(十) 与金融工具相关的风险	82
(十一) 公允价值的披露	84
(十二) 关联方及关联交易	86
(十三) 股份支付	90
(十四) 承诺及或有事项	91
(十五) 资产负债表日后事项	92
(十六) 其他重要事项	92
(十七) 母公司财务报表主要项目注释	93
(十八) 补充资料	95

一、未审会计报表

（一）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

2025 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,300,447,936.78	2,661,363,262.96
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	77,829,851.51	68,321,629.07
衍生金融资产		
应收票据		362,110.27
应收保理融资款	91,930,855.99	109,776,424.21
应收账款	1,324,598,989.27	1,131,654,232.16
应收款项融资		
预付款项	407,708,426.16	477,979,500.90
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	446,055,028.87	431,209,321.00
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	740,882,421.90	540,022,602.59
其中：数据资源		
合同资产	68,648,359.92	58,193,920.75
发放贷款	56,340,081.93	65,475,818.57
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	15,961,385.89	16,702,700.42
其他流动资产	343,706,005.27	319,105,673.34
流动资产合计	4,874,109,343.49	5,880,167,196.24
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	809,087,303.30	806,494,409.33
长期股权投资	765,569,975.39	771,650,762.19
其他权益工具投资	47,761,736.67	47,761,736.67
其他非流动金融资产	74,960,124.94	73,176,024.94

投资性房地产	23,214,806,198.42	23,259,818,869.71
固定资产	2,073,821,876.25	2,158,115,677.15
在建工程	477,653,876.23	363,908,960.46
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	9,342,644,520.99	9,994,537,384.49
无形资产	1,221,143,164.95	566,689,193.38
其中：数据资源		
开发支出	52,674,729.74	49,083,071.69
其中：数据资源		
商誉	44,012,992.09	44,012,992.09
长期待摊费用	1,440,556,926.18	1,538,650,862.36
递延所得税资产	1,847,337,609.53	1,831,148,763.91
其他非流动资产	1,553,755,552.35	2,290,071,229.58
非流动资产合计	42,965,786,587.03	43,795,119,937.95
资产总计	47,839,895,930.52	49,675,287,134.19
流动负债：		
短期借款	1,404,716,622.54	1,882,615,616.13
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	57,487,954.02	291,877,619.42
应付账款	610,953,782.21	627,109,040.71
预收款项	563,615,328.22	728,413,713.85
合同负债	482,903,167.64	466,204,848.07
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	71,094,099.60	167,633,860.92
应交税费	117,105,947.32	239,297,606.10
其他应付款	2,645,897,811.47	2,814,182,359.17
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	2,726,071,107.24	2,747,282,902.33
其他流动负债	120,511,150.77	122,254,515.30
流动负债合计	8,800,356,971.03	10,086,872,082.00
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	2,817,798,377.32	3,090,297,251.63
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	11,305,247,003.98	11,851,950,858.11
长期应付款	995,145,828.98	1,054,704,251.80
长期应付职工薪酬		
预计负债		4,000,000.00
递延收益	3,770,275.88	4,522,792.06
递延所得税负债	2,619,012,289.56	2,621,889,138.97
其他非流动负债		
非流动负债合计	17,740,973,775.72	18,627,364,292.57
负债合计	26,541,330,746.75	28,714,236,374.57
所有者权益：		
股本	6,227,048,814.00	6,251,840,127.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,695,068,309.01	8,757,290,356.26
减：库存股	200,132,426.36	289,853,244.69
其他综合收益	309,999,935.67	310,452,624.63
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	5,123,201,062.34	4,794,808,662.70
归属于母公司所有者权益合计	20,546,340,651.94	20,215,693,483.18
少数股东权益	752,224,531.83	745,357,276.44
所有者权益合计	21,298,565,183.77	20,961,050,759.62
负债和所有者权益总计	47,839,895,930.52	49,675,287,134.19

法定代表人：王宁

主管会计工作负责人：朱蝉飞

会计机构负责人：杨帆

（二）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	40,798,293.91	80,022,558.87
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	15,566,359.60	7,769,892.71
应收款项融资		
预付款项	12,748,561.84	26,043,498.40
其他应收款	3,751,327,333.09	3,844,283,458.56
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	25,092,484.10	22,481,784.67
流动资产合计	3,845,533,032.54	3,980,601,193.21
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	4,178,324.83	4,182,581.01
长期股权投资	26,838,727,017.93	26,701,078,491.87
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	346,943.46	391,399.03
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	75,064,285.18	75,337,183.97
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	2,086,979.80	2,390,564.56
递延所得税资产	235,125,437.29	214,322,299.03
其他非流动资产	273,562,250.00	273,562,250.00
非流动资产合计	27,429,289,351.69	27,271,462,882.67
资产总计	31,274,822,384.23	31,252,064,075.88
流动负债：		
短期借款	310,000,000.00	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	30,000.00	107.88
合同负债		
应付职工薪酬	3,940,137.00	16,102,666.70
应交税费	1,076,581.05	4,324,433.37
其他应付款	1,568,508,608.52	1,415,121,789.16
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	102,196,869.56	106,419,338.58
其他流动负债		
流动负债合计	1,989,717,939.98	1,854,334,079.54
非流动负债：		
长期借款	168,850,381.06	206,100,381.18
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	92,953,031.03	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	261,803,412.09	313,541,898.55
负债合计	2,251,521,352.07	2,167,875,978.09
所有者权益：		
股本	6,227,048,814.00	6,251,840,127.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	35,013,847,413.29	35,077,254,569.15
减：库存股	200,132,426.36	289,853,244.69
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	-12,588,505,048.91	-12,526,095,633.81
所有者权益合计	29,023,301,032.16	29,084,188,097.79
负债和所有者权益总计	31,274,822,384.23	31,252,064,075.88

(三) 合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	6,444,929,677.78	6,346,913,274.03
其中：营业收入	6,444,929,677.78	6,346,913,274.03
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,015,530,949.67	5,648,464,099.09
其中：营业成本	4,908,001,179.11	4,232,197,490.35
利息支出		
手续费及佣金支出		

退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	76,765,276.55	77,316,653.25
销售费用	434,186,245.49	564,629,000.11
管理费用	179,171,700.45	248,669,363.24
研发费用	14,828,758.07	14,289,874.90
财务费用	402,577,790.00	511,361,717.24
其中：利息费用	389,036,811.85	536,902,193.69
利息收入	5,270,741.25	46,233,470.97
加：其他收益	2,835,109.69	6,844,089.66
投资收益（损失以“—”号填列）	17,254,308.83	-14,171,283.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17,257,469.73	-15,341,919.97
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）	-37,966,626.80	-59,475,736.49
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-84,599,989.82	-76,448,886.33
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-2,879,240.47	-211,339.34
资产处置收益（损失以“—”号填列）	137,350,416.83	394,625,137.70
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	461,392,706.37	949,611,156.67
加：营业外收入	12,685,265.07	5,392,278.63
减：营业外支出	15,389,892.38	122,452,532.80
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	458,688,079.06	832,550,902.50
减：所得税费用	128,134,414.56	223,690,746.07
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	330,553,664.50	608,860,156.43
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	330,553,664.50	608,860,156.43
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（净亏损以“—”号填列）	328,392,399.64	602,742,537.17
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	2,161,264.86	6,117,619.26

填列)		
六、其他综合收益的税后净额	-646,698.43	-791,638.35
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-452,688.96	-554,146.85
(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	-452,688.96	-554,146.85
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	-452,688.96	-554,146.85
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-194,009.47	-237,491.50
七、综合收益总额	329,906,966.07	608,068,518.08
归属于母公司所有者的综合收益总额	327,939,710.68	602,188,390.32
归属于少数股东的综合收益总额	1,967,255.39	5,880,127.76
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.05	0.10
(二) 稀释每股收益	0.05	0.10

法定代表人：王宁

主管会计工作负责人：朱蝉飞

会计机构负责人：杨帆

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	26,575,828.94	72,990,546.63
减：营业成本	21,639.50	48,167,493.78
税金及附加	109,951.72	-507,762.83
销售费用	37,225,968.82	18,763,223.60
管理费用	40,636,834.65	67,377,567.97
研发费用		
财务费用	32,768,652.28	27,833,248.24
其中：利息费用	48,667,683.23	21,872,028.92
利息收入	-29,114,822.47	-6,009,951.66
加：其他收益	218,198.23	184,875.47
投资收益（损失以“—”号填		100,000,000.00

列)		
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）	754,307.76	-378,588.61
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-83,214,712.04	11,163,062.73
加：营业外收入	3,000.82	85.42
减：营业外支出	842.25	13.26
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-83,212,553.47	11,163,134.89
减：所得税费用	-20,803,138.37	-22,209,216.28
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-62,409,415.10	33,372,351.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-62,409,415.10	33,372,351.17
（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	-62,409,415.10	33,372,351.17
七、每股收益：		

（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
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	6,467,488,662.85	6,470,602,322.28
应收保理融资款净减少额	12,278,966.49	69,667,757.16
发放贷款净减少额	1,019,057.96	4,073,694.92
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	6,778,720.05	19,213,723.31
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	267,501,104.83	247,453,797.54
经营活动现金流入小计	6,755,066,512.18	6,811,011,295.21
购买商品、接受劳务支付的现金	4,508,634,237.35	3,654,202,163.08
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	662,419,053.96	736,755,031.59
支付的各项税费	389,878,882.61	668,394,950.04
支付其他与经营活动有关的现金	625,249,720.37	681,881,542.58
经营活动现金流出小计	6,186,181,894.29	5,741,233,687.29
经营活动产生的现金流量净额	568,884,617.89	1,069,777,607.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	23,351,086.80	49,836,369.76
取得投资收益收到的现金		84,296.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	42,511,008.52	2,539,735.05
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		1,086,339.84
投资活动现金流入小计	65,862,095.32	53,546,741.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	302,439,707.08	653,729,443.40
投资支付的现金		120,913,180.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金		1,142,821.13

投资活动现金流出小计	302,439,707.08	775,785,444.53
投资活动产生的现金流量净额	-236,577,611.76	-722,238,703.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,900,000.00	15,067,812.32
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,900,000.00	15,067,812.32
取得借款收到的现金	1,131,991,732.88	1,511,379,232.53
收到其他与筹资活动有关的现金	36,010,207.35	226,508,625.00
筹资活动现金流入小计	1,172,901,940.23	1,752,955,669.85
偿还债务支付的现金	1,595,817,451.64	1,519,693,358.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	128,940,258.14	132,033,238.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		25,499,100.42
支付其他与筹资活动有关的现金	857,492,717.17	1,050,288,283.15
筹资活动现金流出小计	2,582,250,426.95	2,702,014,880.10
筹资活动产生的现金流量净额	-1,409,348,486.72	-949,059,210.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-858,876.21	-1,231,215.56
五、现金及现金等价物净增加额	-1,077,900,356.80	-602,751,521.11
加：期初现金及现金等价物余额	2,181,162,545.04	3,106,935,515.95
六、期末现金及现金等价物余额	1,103,262,188.24	2,504,183,994.84

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
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	19,605,721.07	62,990,546.63
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	441,355,498.51	9,840,601.22
经营活动现金流入小计	460,961,219.58	72,831,147.85
购买商品、接受劳务支付的现金	21,639.50	35,764,114.18
支付给职工以及为职工支付的现金	28,905,758.81	54,936,958.49
支付的各项税费	5,968,503.49	924,926.68
支付其他与经营活动有关的现金	242,359,714.31	170,533,324.64
经营活动现金流出小计	277,255,616.11	262,159,323.99
经营活动产生的现金流量净额	183,705,603.47	-189,328,176.14
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	3,042,895.53	1,786,889.01
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	137,648,526.06	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	140,691,421.59	1,786,889.01
投资活动产生的现金流量净额	-140,691,421.59	-1,786,889.01

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,522,349.47	
取得借款收到的现金	11,600,000.00	194,350,381.18
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	13,122,349.47	194,350,381.18
偿还债务支付的现金	53,000,000.00	23,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,922,508.30	
支付其他与筹资活动有关的现金	15,438,288.01	
筹资活动现金流出小计	95,360,796.31	23,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-82,238,446.84	171,350,381.18
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	-39,224,264.96	-19,764,683.97
加：期初现金及现金等价物余额	80,022,558.87	73,084,099.43
六、期末现金及现金等价物余额	40,798,293.91	53,319,415.46

(七) 合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度													
	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											
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-24,791,313.00			-62,222,047.25	-89,720,818.33	-452,688.96				328,392,399.64		330,647,168.76	6,867,255.39	337,514,424.15
（一）综合收益总额						-452,688.96				328,392,399.64		327,939,710.68	1,967,255.39	329,906,966.07
（二）所有者投入和减少资本	-24,791,313.00			-62,222,047.25	-89,720,818.33							2,707,458.08	4,900,000.00	7,607,458.08
1. 所有者投入的普通股													4,900,000.00	4,900,000.00
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	-24,791,313.00			-62,222,047.25	-89,720,818.33							2,707,458.08		2,707,458.08
（三）利润分配														
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														
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	6,227,048,814.00			8,695,068,309.01	200,132,426.36	309,999,935.67	390,482,589.35	672,367.93	5,123,201,062.34		20,546,340,651.94	752,224,531.83	21,298,565,183.77

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度													
	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											
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）				-16,067,078.53		-554,146.85				214,058,918.30		197,437,692.92	-27,397,261.81	170,040,431.11
（一）综合收益总额						-554,146.85				602,742,537.17		602,188,390.32	5,880,127.76	608,068,518.08
（二）所有者投入和减少资本				-16,067,078.53								-16,067,078.53	-7,778,289.15	-23,845,367.68

1. 所有者投入的普通股				-16,067,078.53							-16,067,078.53	-7,778,289.15	-23,845,367.68
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配									-388,683,618.87	-388,683,618.87	-25,499,100.42	-414,182,719.29	
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	-25,499,100.42	-414,182,719.29	
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			8,851,514,409.93	340,730,121.08	309,710,265.49	390,482,589.35	672,367.93	4,628,178,754.89	20,127,116,539.51	1,045,184,191.62	221,172,300,731.13	

（八）母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他	专项	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			综合 收益	储备				
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	-24,791,313.00				-63,407,155.86	-89,720,818.33				-62,409,415.10		-60,887,065.63
（一）综合收益总额										-62,409,415.10		-62,409,415.10
（二）所有者投入和减少资本	-24,791,313.00				-63,407,155.86	-89,720,818.33						1,522,349.47
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他	-24,791,313.00				-63,407,155.86	-89,720,818.33						1,522,349.47
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配												
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	6,227,048,814.00				35,013,847,413.29	200,132,426.36			571,042,280.14	-12,588,505,048.91	29,023,301,032.16

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	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）										-355,311,267.70		-355,311,267.70
（一）综合收益总额										33,372,351.17		33,372,351.17
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配										-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												
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	49,289,187.61		41,777,999,688.04

二、财务报表附注（未经审计）

（一）公司基本情况

居然智家新零售集团股份有限公司(原“武汉中商集团股份有限公司”，曾用名“居然之家新零售集团股份有限公司”，以下称“居然智家”或“本公司”)前身是武汉市中南商业大楼。1989 年 12 月 31 日，经武汉市经济体制改革委员会武体改【1989】78 号文批准，武汉市中南商业大楼进行股份制改造，于 1990 年 4 月 25 日组建设立武汉中南商业(集团)股份有限公司(以下称“武汉中南”)，领取了武汉市工商行政管理局于公司成立日颁发的 420100000087270 号企业法人营业执照。

1997 年 2 月 19 日，经武汉市经济体制改革委员会【1996】21 号文批准，武汉中南更名为武汉中商集团股份有限公司(以下称“武汉中商”)。经中国证券监督管理委员会证监发字(1997)363 号文及深圳证券交易所深证发(1997)269 号文审核批准，武汉中商社会公众股于 1997 年 7 月 11 日在深圳证券交易所挂牌交易。

经中国证券监督管理委员会 2019 年 11 月 27 日下发的《关于核准武汉中商集团股份有限公司向汪林朋等发行股份购买资产的批复》(证监许可【2019】2512 号)核准，本公司向汪林朋、北京居然之家投资控股集团有限公司(以下称“居然控股”)等 22 名交易对方非公开发行人民币普通股购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司(现更名为“北京居然之家家居连锁有限公司”，以下称“家居连锁”)100%股权。

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

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

于 2020 年 9 月 28 日，本公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准居然之家新零售集团股份有限公司非公开发行股票的批复》(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”。

于 2024 年 12 月 18 日，公司注销回购股份 35,448,146 股，公司总股本由 6,287,288,273 股变更为 6,251,840,127 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 2025 年 1 月 10 日，公司注销回购股份 24,791,313 股，公司总股本由 6,251,840,127 股变更为 6,227,048,814 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。

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

本公司注册地址为：湖北省武汉市武昌区中南路 9 号，办公地址为：北京市东城区东直门南大街甲 3 号。

本期间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，本期间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，本期间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 8 月 28 日批准报出。

（二）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 2025 年 6 月 30 日止，本集团的流动负债超过流动资产 3,926,247,627.54 元，包括短期借款 1,404,716,622.54 元及一年内到期的长期借款 875,697,033.63 元，本集团还持有长期借款 2,817,798,377.32 元。

本公司的管理层评估了本集团自 2025 年 6 月 30 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。

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 2025 年 6 月 30 日后的十二个月内能够清偿到期债务。本公司管理层以持续经营为基础编制本公司截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间的财务报表。

（三）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、23.长期资产减值)、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、18、21、22)。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间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 2025 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间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，依次冲减盈余公积和未分配利润。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b)非同一控制下的企业合并

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

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和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。或，在反映金融工具预期信用损失计量方法应反映的要素的前提下，本集团在计量预期信用损失时运用简便方法，即对于应收账款的预期信用损失，本集团参照历史信用损失经验，编制应收账款逾期天数与固定准备率对照表，以此为基础计算预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和合同资产，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信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收租赁及相关款项	商户及其他
应收权益金类款项	加盟商
应收商品销售及其他款项	客户
押金和保证金组合	押金和保证金
其他组合	其他

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii)终止确认

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

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

(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

(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等。

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

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

（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	5.00%	19.00%
专用设备	年限平均法	5 年-10 年	0.00%	10.00%-20.00%

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

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

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(财务报告五、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“居然之家”商标商号使用权而向本集团支付的品牌使用费。委托管理费是加盟商委托本集团对加盟店进行管理和指导而向本集团支付的费用。本集团按合同约定的收费方式计算权益金类收入的金额，在提供管理服务期间确认收入。

(c)战略咨询费收入

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

(d)联合营销收入

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

(e)装修及设计收入

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

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

(f)商品销售

(i)经销收入

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

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

(ii)联营收入

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

(g)利息收入

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

(h)担保业务收入

担保业务收入于财务担保合同成立并承担相应担保责任，与财务担保合同相关的经济利益很可能流入，并与财务担保合同相关的净收入能够可靠计量时予以确认。居然之家(天津)融资担保有限公司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》中的“零售业”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及租入的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

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

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

(b)融资租赁

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

34、分部信息

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

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

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。截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 60%、20%和 20%(截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：60%、20%和 20%)。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、相关客户行业整体情况的变化、国内生产总值和消费者物价指数等。截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，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：

项目	经济情景
----	------

	基准	不利	有利
国内生产总值累计同比增长率	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务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

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

(e)信用风险显著增加和已发生信用减值的判断

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

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

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

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

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2025 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

(四) 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《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财税【2023】12 号),对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税政策,延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

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,2025 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%(2024 年度: 15%)。

(五) 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	2,533,251.10	2,881,475.83
银行存款	1,100,728,937.14	2,178,281,069.21
其他货币资金	197,185,748.54	480,200,717.92
合计	1,300,447,936.78	2,661,363,262.96

其他说明

于 2025 年 6 月 30 日，本集团其他货币资金 197,185,748.54 元(2024 年 12 月 31 日：480,200,717.92 元)，主要是银行借款、为商户银行贷款提供担保等业务合作受限的资金。

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	77,829,851.51	68,321,629.07
其中：		
基金	77,829,851.51	68,321,629.07
其中：		
合计	77,829,851.51	68,321,629.07

3、应收保理融资款

单位：元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应收保理融资本金	139,823,193.76	157,930,494.36
利息调整(待摊销预收利息)	-885,782.30	-2,085,896.38
小计：	138,937,411.46	155,844,597.98
减值准备	47,006,555.47	46,068,173.77
合计：	91,930,855.99	109,776,424.21

(a)应收保理融资款按类别披露如下：

有追索权：

单位：元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
金额	138,937,411.46	155,844,597.98
占比	100%	100%
坏账准备	47,006,555.47	46,068,173.77
净额	91,930,855.99	109,776,424.21

(b)逾期保理融资款按逾期账龄列示如下：

单位：元

账龄	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
3 个月以内	-	3,500,000.00
3-6 个月	-	19,258,595.00
7-12 个月	22,758,595.00	10,646,120.00
1 年至 2 年	35,104,145.00	48,781,797.12
2 年以上	59,260,406.61	36,008,889.84
合计：	117,123,146.61	118,195,401.96

(c)截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团计提的坏账准备金额为 938,381.70 元(截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：7,446,779.52 元)。

4、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）	1,062,107,086.40	962,371,099.66
1 至 2 年	290,482,988.27	297,768,816.33
2 至 3 年	238,316,800.92	133,405,362.40
3 年以上	298,420,958.35	229,496,219.56
3 至 4 年	122,608,887.66	91,596,210.29
4 至 5 年	87,206,366.53	71,694,555.23
5 年以上	88,605,704.16	66,205,454.04
合计	1,889,327,833.94	1,623,041,497.95

(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	432,084,465.45	22.87%	412,584,465.45	95.49%	19,500,000.00	362,680,065.87	22.35%	343,180,065.87	94.62%	19,500,000.00
按组合计提坏账准备的应收账款	1,457,243,368.49	77.13%	152,144,379.22	10.44%	1,305,098,989.27	1,260,361,432.08	77.65%	148,207,199.92	11.76%	1,112,154,232.16
合计	1,889,327,833.94		564,728,844.67		1,324,598,989.27	1,623,041,497.95		491,387,265.79		1,131,654,232.16

按单项计提坏账准备类别名称：

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	362,680,065.87	343,180,065.87	432,084,465.45	412,584,465.45	95.49%	
合计	362,680,065.87	343,180,065.87	432,084,465.45	412,584,465.45		

按组合计提坏账准备类别名称：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	268,257,342.46	4,046,533.21	1.51%
3-6 个月	20,671,358.28	3,342,381.25	16.17%
7-12 个月	12,481,975.81	3,640,764.42	29.17%
1-2 年	124,836,939.56	56,880,698.56	45.56%
2-3 年	22,490,351.75	22,490,351.75	100.00%
3 年以上	29,431,523.68	29,431,523.68	100.00%
合计	478,169,491.54	119,832,252.87	

按组合计提坏账准备类别名称：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	327,593,242.57	8,353,627.69	2.55%
合计	327,593,242.57	8,353,627.69	

按组合计提坏账准备类别名称：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	651,480,634.38	23,958,498.66	3.68%
合计	651,480,634.38	23,958,498.66	

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	343,180,065.87	69,404,399.58				412,584,465.45
按组合计提坏账准备	148,207,199.92	3,937,179.30				152,144,379.22
合计	491,387,265.79	73,341,578.88				564,728,844.67

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，计提的坏账准备金额为 73,341,578.88 元(截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：65,582,907.34 元)，不存在收回或转回金额重大的坏账准备(截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：无)。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

应收账款核销说明：本期间不存在核销的应收账款和坏账准备。

(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	150,411,583.83		150,411,583.83	7.96%	23,480,049.78

合计	150,411,583.83		150,411,583.83	7.96%	23,480,049.78
----	----------------	--	----------------	-------	---------------

5、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	82,116,071.69	13,467,711.77	68,648,359.92	70,616,459.64	12,422,538.89	58,193,920.75
合计	82,116,071.69	13,467,711.77	68,648,359.92	70,616,459.64	12,422,538.89	58,193,920.75

(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	1,045,172.88			
合计	1,045,172.88			

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	446,055,028.87	431,209,321.00
合计	446,055,028.87	431,209,321.00

(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	125,865,325.17	118,283,308.01
应收债权(i)	164,155,991.10	94,652,213.20
股权转让款	33,711,689.91	86,034,552.44
应收支付平台款项	18,113,155.51	54,590,086.34
代垫款	39,876,265.85	29,373,992.56
其他	85,661,790.81	67,885,570.32
减：坏账准备	21,329,189.48	19,610,401.87
合计	446,055,028.87	431,209,321.00

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）	298,847,238.70	300,363,814.43
1 至 2 年	74,145,946.42	104,595,498.88
2 至 3 年	61,391,228.70	37,502,850.72
3 年以上	32,999,804.53	8,357,558.84
3 至 4 年	32,999,804.53	8,357,558.84
合计	467,384,218.35	450,819,722.87

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类别名称：

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	12,330,370.95	12,330,370.95	12,242,586.06	12,242,586.06	100.00%	
合计	12,330,370.95	12,330,370.95	12,242,586.06	12,242,586.06		

按组合计提坏账准备类别名称：

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	125,865,325.17	1,998,192.75	1.59%
组合二：其他	329,276,307.12	7,088,410.67	2.15%
一年以内	250,100,285.94	5,004,521.78	2.00%
一年以上	79,176,021.18	2,083,888.89	2.63%
合计	455,141,632.29	9,086,603.42	

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	7,280,030.92		12,330,370.95	19,610,401.87
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	1,806,572.50		-87,784.89	1,718,787.61
2025 年 6 月 30 日余额	9,086,603.42		12,242,586.06	21,329,189.48

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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	19,610,401.87	1,806,572.50	87,784.89			21,329,189.48
合计	19,610,401.87	1,806,572.50	87,784.89			21,329,189.48

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

6) 本期实际核销的其他应收款情况

其他应收款核销说明：本期间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	应收债权	65,871,165.89	1 年以内	14.09%	2,441,703.88
B 公司	应收债权	22,650,000.05	1 年以内	4.85%	839,587.28
C 公司	应收债权	19,614,020.36	1-2 年	4.20%	183,394.40
D 公司	股权转让款	18,000,000.00	2-3 年	3.85%	213,788.34
E 公司	应收债权	17,099,932.64	1 年以内	3.66%	633,858.10
合计		143,235,118.94		30.65%	4,312,332.00

7、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	306,105,994.33	75.08%	422,957,173.12	88.49%
1 至 2 年	88,254,497.67	21.65%	48,129,673.59	10.07%
2 至 3 年	6,881,359.89	1.69%	2,999,242.08	0.63%
3 年以上	6,466,574.27	1.59%	3,893,412.11	0.81%
合计	407,708,426.16		477,979,500.90	

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 2025 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预付款项为 101,602,431.83 元(2024 年 12 月 31 日：55,022,327.78 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 2025 年 6 月 30 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	168,436,800.22	41.31%

8、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
库存商品	741,283,632.00	401,210.10	740,882,421.90	540,423,812.69	401,210.10	540,022,602.59
合计	741,283,632.00	401,210.10	740,882,421.90	540,423,812.69	401,210.10	540,022,602.59

(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	401,210.10					401,210.10
合计	401,210.10					401,210.10

按组合计提存货跌价准备：不适用

9、发放贷款

(a)按产品类型分布情况

单位：元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流水贷	50,563,920.44	51,457,978.40
员工贷	12,201,663.06	12,201,663.06
经营贷	46,000,990.90	46,035,990.90
消费贷	43,762.38	43,762.38
小计：	108,810,336.78	109,739,394.74

减：贷款损失准备		
其中：组合评估	24,358,913.57	15,770,151.16
单项评估	28,111,341.28	28,493,425.01
小计：	52,470,254.85	44,263,576.17
发放贷款净额：	56,340,081.93	65,475,818.57

(b)按担保方式分布情况

单位：元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
保证贷款	58,014,994.36	58,692,793.87
抵押贷款	37,078,600.23	37,313,600.23
信用贷款	13,716,742.19	13,733,000.64
发放贷款总额：	108,810,336.78	109,739,394.74
贷款损失准备	52,470,254.85	44,263,576.17
账面价值：	56,340,081.93	65,475,818.57

(c)逾期贷款按产品类型逾期账龄列示如下

单位：元

2025 年 6 月 30 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	-	-	-	50,563,920.44	50,563,920.44
经营贷	-	-	20,000,000.00	26,000,990.90	46,000,990.90
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：	-	-	32,183,014.00	76,627,322.78	108,810,336.78

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

(d)逾期贷款按担保方式逾期账龄列示如下

单位：元

2025 年 6 月 30 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	-	-	-	58,014,994.36	58,014,994.36
抵押贷款	-	-	20,000,000.00	17,078,600.23	37,078,600.23

信用贷款	-	-	12,183,014.00	1,533,728.19	13,716,742.19
合计：	-	-	32,183,014.00	76,627,322.78	108,810,336.78

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

(e)本期间本集团计提的坏账准备金额为 8,206,678.68 元，不存在核销的坏账准备。

10、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	15,961,385.89	16,702,700.42
合计	15,961,385.89	16,702,700.42

(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

11、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	209,502,783.05	159,346,667.08
待认证进项税额	133,142,042.18	159,759,006.26
预缴企业所得税	1,061,180.04	
合计	343,706,005.27	319,105,673.34

12、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	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	期末余额	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	47,761,736.67						47,761,736.67	

股权								
合计	47,761,736.67						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。

13、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收债权(i)	537,313,977.16	135,452,703.42	401,861,273.74	539,606,054.80	134,914,575.41	404,691,479.39	
应收土地回收款(ii)	267,840,000.00	988,540.11	266,851,459.89	267,840,000.00	1,378,290.10	266,461,709.90	
应收售后回租融资款保证金	4,200,000.00	21,675.17	4,178,324.83	4,200,000.00	17,418.98	4,182,581.02	
应收保理融资款(iii)	153,303,014.38	1,145,383.65	152,157,630.73	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	15,961,385.89		15,961,385.89	16,702,700.42		16,702,700.42	
合计	946,695,605.65	137,608,302.35	809,087,303.30	943,618,148.73	137,123,739.40	806,494,409.33	

(2) 其他说明

(i)于 2025 年 6 月 30 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管理有限公司(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 2025 年 6 月 30 日，已收 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)	
2025 年 1 月 1 日余额	4,405,339.40		132,718,400.00	137,123,739.40
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	531,928.74			531,928.74
本期转回	47,365.79			47,365.79
2025 年 6 月 30 日余额	4,889,902.35		132,718,400.00	137,608,302.35

14、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	616,091,860.01				-11,606,641.15						604,485,218.86	
北京汉居文化传媒有限公司	578,673.87				338,587.55						917,261.42	
小计	616,670,533.88				-11,268,053.60						605,402,480.28	
二、联营企业												
北京居然之家联合投资管理中心(有限合伙)	4,768,599.73			23,338,256.53	28,701,354.15						10,131,697.35	
天津居然智居股权投资基金合伙企业(有限合伙)	31,737,800.06				-6,963.25						31,730,836.81	
美材(武汉)科技有限公司	113,079,357.93				-168,867.57						112,910,490.36	
其他	5,394,470.59										5,394,470.59	
小计	154,980,228.31			23,338,256.53	28,525,523.33						160,167,495.11	
合计	771,650,762.19			23,338,256.53	17,257,469.73						765,569,975.39	

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

本集团在联营企业中的权益相关信息见财务报告十、2.在合营企业或联营企业中的权益。

15、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
未上市公司股权	74,960,124.94	73,176,024.94
合计	74,960,124.94	73,176,024.94

其他说明：

于 2025 年 6 月 30 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。

16、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	23,259,818,869.71			23,259,818,869.71
二、本期变动	-45,012,671.29			-45,012,671.29
加：外购	3,946,657.00			3,946,657.00
存货\固定资产\在建工程转入	1,200,000.00			1,200,000.00
企业合并增加				
减：处置	884,387.88			884,387.88
其他转出				
公允价值变动	-49,274,940.41			-49,274,940.41
三、期末余额	23,214,806,198.42			23,214,806,198.42

（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	616,429,005.18	产权证尚在办理中
天津智慧物联物流仓库	780,559,637.38	产权证尚在办理中

其他说明

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，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损失 49,274,940.41 元(截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间，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损失 15,928,249.88 元)(财务报告七、55.公允价值变动收益)。

于 2025 年 6 月 30 日，账面价值为 10,737,713,021.82 元(2024 年 12 月 31 日：9,206,353,151.06 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、36.长期借款。

17、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,073,821,876.25	2,158,115,677.15
合计	2,073,821,876.25	2,158,115,677.15

(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	2,868,524,008.99	285,868,064.51	19,743,805.79	48,421,569.84	3,222,557,449.13
2.本期增加金额	4,907,642.25	3,566,970.19	419,947.56	608,185.63	9,502,745.63
(1) 购置	4,907,642.25	3,566,970.19	419,947.56	608,185.63	9,502,745.63
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额		9,207,729.05	5,146,529.77	2,631,525.35	16,985,784.17
(1) 处置或报废		9,207,729.05	5,146,529.77	2,631,525.35	16,985,784.17
4.期末余额	2,873,431,651.24	280,227,305.65	15,017,223.58	46,398,230.12	3,215,074,410.59
二、累计折旧					
1.期初余额	919,378,780.22	105,479,645.76	14,274,768.68	25,016,568.20	1,064,149,762.86
2.本期增加金额	73,689,922.63	15,125,691.40	950,720.19	2,335,873.47	92,102,207.69
(1) 计提	73,689,922.63	15,125,691.40	950,720.19	2,335,873.47	92,102,207.69
3.本期减少金额		8,741,894.45	4,530,049.10	2,019,501.78	15,291,445.33
(1) 处置或报废		8,741,894.45	4,530,049.10	2,019,501.78	15,291,445.33
4.期末余额	993,068,702.85	111,863,442.71	10,695,439.77	25,332,939.89	1,140,960,525.22
三、减值准备					
1.期初余额		276,658.69		15,350.43	292,009.12
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
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	1,880,362,948.39	168,087,204.25	4,321,783.81	21,049,939.80	2,073,821,876.25

2.期初账面价值	1,949,145,228.77	180,111,760.06	5,469,037.11	23,389,651.21	2,158,115,677.15
----------	------------------	----------------	--------------	---------------	------------------

(2) 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	1,108,721,585.19	房屋产权证正在办理中

其他说明

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，固定资产计提的折旧金额为 92,102,207.69 元(截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：92,283,408.78 元)，其中计入营业成本、管理费用的折旧费用分别为 38,408,818.54 元、53,693,389.15 元 (截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：36,381,127.40 元、55,902,281.38 元)。

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，无固定资产由在建工程转入(截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：由在建工程转入固定资产的金额为 18,476,844.83 元)。

于 2025 年 6 月 30 日，无房屋及建筑物(2024 年 12 月 31 日：无)被作为借款的抵押物。

于 2025 年 6 月 30 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

18、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	477,653,876.23	363,908,960.46
合计	477,653,876.23	363,908,960.46

(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	386,558,148.56		386,558,148.56	281,393,256.36		281,393,256.36
门店装修工程	85,229,899.30		85,229,899.30	78,793,968.78		78,793,968.78
家居艺术小镇新建项目	20,174,364.43	20,174,364.43		20,174,364.43	20,174,364.43	
其他	5,865,828.37		5,865,828.37	3,721,735.32		3,721,735.32
合计	497,828,240.66	20,174,364.43	477,653,876.23	384,083,324.89	20,174,364.43	363,908,960.46

(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	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入	工程进度	利息资本化累计金	其中：本期利息	本期利息	资金来源
------	-----	------	--------	--------	----------	------	--------	------	----------	---------	------	------

				资产金 额			占预算 比例		额	息资本 化金额	资本 化率	
乌鲁木齐代建 物业项目	589,999,993.60	281,393,256.36	105,164,892.20			386,558,148.56	65.52%					
门店装修工程		78,793,968.78	87,197,477.05		80,761,546.53	85,229,899.30						
其他		3,721,735.32	7,143,299.27		4,999,206.22	5,865,828.37						
合计	589,999,993.60	363,908,960.46	199,505,668.52		85,760,752.75	477,653,876.23						

(3) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

19、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	26,853,134,490.74	26,853,134,490.74
2.本期增加金额	567,668,816.65	567,668,816.65
新增	14,343,812.40	14,343,812.40
租赁变更	552,998,406.61	552,998,406.61
外币折算差异	326,597.64	326,597.64
3.本期减少金额	1,431,722,323.39	1,431,722,323.39
租赁变更	383,571,963.86	383,571,963.86
处置	1,048,150,359.53	1,048,150,359.53
外币折算差异		
4.期末余额	25,989,080,984.00	25,989,080,984.00
二、累计折旧		
1.期初余额	16,858,597,106.25	16,858,597,106.25
2.本期增加金额	690,935,568.09	690,935,568.09
(1) 计提	690,821,148.22	690,821,148.22
(2) 外币折算差异	114,419.87	114,419.87
3.本期减少金额	903,096,211.33	903,096,211.33
(1) 处置	902,780,813.26	902,780,813.26
(2) 租赁变更	315,398.07	315,398.07
(3) 外币折算差异		
4.期末余额	16,646,436,463.01	16,646,436,463.01
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	9,342,644,520.99	9,342,644,520.99
2.期初账面价值	9,994,537,384.49	9,994,537,384.49

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 □不适用

20、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	租赁合同权益	特许使用权	合计
一、账面原值							
1.期初余额	100,152,811.33			558,810,699.87	226,023,159.72	10,809,688.89	895,796,359.81
2.本期增加金额	695,811,486.50			11,732,719.52			707,544,206.02
(1) 购置	695,811,486.50			11,732,719.52			707,544,206.02
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额				10,863,558.45			10,863,558.45
(1) 处置				10,863,558.45			10,863,558.45
4.期末余额	795,964,297.83			559,679,860.94	226,023,159.72	10,809,688.89	1,592,477,007.38
二、累计摊销							
1.期初余额	42,873,030.72			188,797,864.74	93,980,931.91	3,396,832.22	329,048,659.59
2.本期增加金额	9,657,378.69			26,398,187.86	7,617,377.19	566,199.64	44,239,143.38
(1) 计提	9,657,378.69			26,398,187.86	7,617,377.19	566,199.64	44,239,143.38
3.本期减少金额				2,012,467.38			2,012,467.38
(1) 处置				2,012,467.38			2,012,467.38
4.期末余额	52,530,409.41			213,183,585.22	101,598,309.10	3,963,031.86	371,275,335.59
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	743,433,888.42			346,437,768.88	124,424,850.62	6,846,657.03	1,221,143,164.95
2.期初账面价值	57,279,780.61			369,954,328.29	132,042,227.81	7,412,856.67	566,689,193.38

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 0.00%

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

其他说明

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，无形资产的摊销金额为 44,239,143.38 元(截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：36,912,262.50 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 24,018,832.77 元、10,591,775.26 元和 9,628,535.35 元(截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：其中计入管理费用、营业成本和研发支出的摊销费用分别为 24,486,420.12 元、11,232,999.66 元和 1,192,842.72 元)。

于 2025 年 6 月 30 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

21、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	284,528,504.02			284,528,504.02

(3) 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

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

(4) 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

22、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	1,538,650,862.36	109,886,875.39	159,710,489.85	48,270,321.72	1,440,556,926.18
合计	1,538,650,862.36	109,886,875.39	159,710,489.85	48,270,321.72	1,440,556,926.18

23、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	767,054,560.91	191,763,640.23	679,575,330.62	169,893,832.65
可抵扣亏损	4,842,320,333.32	1,210,580,083.33	4,256,948,427.12	1,064,237,106.78
租赁负债	12,392,682,649.92	3,098,170,662.48	13,147,498,407.19	3,286,874,601.80
预提费用	47,293,411.56	11,823,352.89	47,293,411.56	11,823,352.89
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	39,909,805.68	9,977,451.42	49,434,019.28	12,358,504.82
股份支付	56,781,718.47	14,195,429.62	56,781,718.47	14,195,429.62
其他公允价值变动	1,892,774.24	473,193.56	1,892,774.24	473,193.56
合计	18,147,935,254.10	4,536,983,813.53	18,239,424,088.48	4,559,856,022.12

(2) 其他说明

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 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	410,709,621.52	462,632,737.52
预计于 1 年后转回的金额	4,126,274,192.01	4,097,223,284.60
合计：	4,536,983,813.53	4,559,856,022.12

(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	4,334,867,312.76	1,083,716,828.19	4,370,796,576.63	1,092,699,144.16
使用权资产	8,342,545,751.12	2,085,636,437.78	8,768,390,702.09	2,192,097,675.52
投资性房地产的公允价值变动	5,068,212,508.64	1,267,053,127.16	4,818,100,532.15	1,204,525,133.04
投资性房地产折旧差异	3,355,490,083.32	838,872,520.83	3,347,024,863.06	836,756,215.76
直线法摊销	129,566,462.60	32,391,615.65	95,905,159.03	23,976,289.76
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	1,784,100.00	446,025.00		
其他	2,167,755.76	541,938.95	2,167,755.76	541,938.94
合计	21,234,633,974.20	5,308,658,493.56	21,402,385,588.72	5,350,596,397.18

(4) 其他说明

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 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	181,663,382.84	415,869,569.12
预计于 1 年后转回的金额	5,126,995,110.72	4,934,726,828.06
合计：	5,308,658,493.56	5,350,596,397.18

(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	2,689,646,204.00	1,847,337,609.53	2,728,707,258.21	1,831,148,763.91
递延所得税负债	2,689,646,204.00	2,619,012,289.56	2,728,707,258.21	2,621,889,138.97

(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	376,209,379.19
可抵扣亏损	742,532,118.93	963,122,120.20
合计	1,118,741,498.12	1,339,331,499.39

(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
2025	49,742,459.61	55,012,403.10	

2026	188,399,041.90	191,646,068.19	
2027	223,882,900.47	339,575,729.75	
2028	220,758,456.64	279,478,459.38	
2029	55,502,258.10	97,409,459.78	
2030	4,247,002.21		
合计	742,532,118.93	963,122,120.20	

24、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)	838,162,178.11		838,162,178.11	868,599,361.10		868,599,361.10
预付土地使用权款(ii)				725,000,000.00		725,000,000.00
预付物业收购款(iii)	301,062,250.00	4,500,000.00	296,562,250.00	301,062,250.00	4,500,000.00	296,562,250.00
待抵扣进项税	418,267,290.45		418,267,290.45	399,409,618.48		399,409,618.48
其他	763,833.79		763,833.79	500,000.00		500,000.00
合计	1,558,255,552.35	4,500,000.00	1,553,755,552.35	2,294,571,229.58	4,500,000.00	2,290,071,229.58

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 2025 年 6 月 30 日，该预付租金余额为 838,162,178.11 元 (2024 年 12 月 31 日：868,599,361.10 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。于 2025 年 1 月 22 日，商业物业与乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司签署《合作终止协议》， 约定代建合作终止，标的物业按现状交付。截至 2025 年 6 月 30 日，项目已变更至乌鲁木齐居然之家物业服务有限责 任公司，支付的款项已转入无形资产及在建工程。

(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 2025 年 6 月 30 日，本集团共支付物业收购款 273,562,250.00 元(2024 年 12 月 31 日：273,562,250.00 元)。

25、资产减值准备

单位：元

项目	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2025 年 6 月 30 日
			转回	核销/转销	
应收账款坏账准备	491,387,265.79	73,341,578.88			564,728,844.67
其中：单项计提坏账准备	343,180,065.87	69,404,399.58			412,584,465.45
组合计提坏账准备	148,207,199.92	3,937,179.30			152,144,379.22
其他应收款坏账准备	19,610,401.87	1,806,572.50	87,784.89		21,329,189.48

应收保理款减值准备	46,068,173.77	938,381.70			47,006,555.47
长期应收款减值准备	137,123,739.40	531,928.74	47,365.79		137,608,302.35
发放贷款减值准备	44,263,576.17	8,206,678.68			52,470,254.85
小计:	738,453,157.00	84,825,140.50	135,150.68		823,143,146.82
合同资产减值准备	12,418,048.36	1,045,172.88			13,463,221.24
长期待摊费用减值准备	238,548,166.01	1,834,067.59			240,382,233.60
存货跌价准备	401,210.10				401,210.10
固定资产减值准备	292,009.12				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	284,528,504.02				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:	560,920,808.88	2,879,240.47			563,800,049.35
合计:	1,299,373,965.88	87,704,380.97	135,150.68		1,386,943,196.17

26、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	1,404,716,622.54	1,882,615,616.13
合计	1,404,716,622.54	1,882,615,616.13

短期借款分类的说明：

于 2025 年 6 月 30 日，本集团不存在逾期短期借款，利率区间为 2.25%至 4.20%(2024 年 12 月 31 日：1.80%至 4.20%)。

于 2025 年 6 月 30 日，涉及供应商融资安排的短期借款为 82,628,411.43 元。

27、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	2,487,954.02	29,689,468.15
银行承兑汇票	55,000,000.00	262,188,151.27
合计	57,487,954.02	291,877,619.42

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

28、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付商品采购款	491,972,953.38	480,050,492.01
应付装修工程款	66,677,306.19	96,631,783.10
应付材料款	51,998,398.45	49,397,544.42
其他	305,124.19	1,029,221.18
合计	610,953,782.21	627,109,040.71

(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	18,425,927.32	尚未支付的商品采购款和工程款
合计	18,425,927.32	

29、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	2,645,897,811.47	2,814,182,359.17
合计	2,645,897,811.47	2,814,182,359.17

(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	1,101,553,031.12	1,226,730,944.90
应付工程款	846,798,476.65	943,897,905.67
应付广告促销活动费	130,566,540.08	206,299,097.14
应退还押金、保证金	126,313,147.19	111,564,683.31
应付水电、物业等杂费	64,439,261.98	52,201,814.76
违约金	17,861,523.04	37,361,234.71
应付居然控股款项	174,567,720.67	27,943,446.39
应付代收储值款	28,882,077.11	25,526,348.57
应付中介机构费	13,918,614.71	15,438,317.20
代收保险费	8,913,734.40	7,814,827.89
其他	132,083,684.52	159,403,738.63
合计	2,645,897,811.47	2,814,182,359.17

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
账龄超过一年的其他应付款	117,117,212.46	押金保证金及应付工程款
合计	117,117,212.46	

30、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	301,179,027.37	346,571,625.29
预收租赁意向金	262,436,300.85	381,842,088.56
合计	563,615,328.22	728,413,713.85

(2) 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	232,130,389.88	主要为预收租金及管理费，因租赁合同尚未到期，该款项尚未结清
合计	232,130,389.88	

其他说明：

于 2025 年 6 月 30 日，预收租金中 665,359.15 元(2024 年 12 月 31 日：20,199,161.69 元)由本集团提供担保。

31、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收储值卡款	207,772,457.16	217,553,525.95
预收加盟费	104,692,789.90	116,832,923.83
商品销售款	106,445,841.97	79,360,188.50
未使用的奖励积分	39,670,418.00	39,025,644.68
预收工程款	19,562,552.24	10,683,465.65
软件服务费	4,759,108.37	2,749,099.46
合计	482,903,167.64	466,204,848.07

32、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	154,380,452.11	475,073,140.22	566,568,424.70	62,885,167.63
二、离职后福利-设定提存计划	4,782,098.97	58,011,389.96	58,426,639.80	4,366,849.13
三、辞退福利	8,471,309.84	22,840,875.46	27,470,102.46	3,842,082.84
合计	167,633,860.92	555,925,405.64	652,465,166.96	71,094,099.60

(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	151,701,733.61	397,077,251.48	489,061,638.18	59,717,346.91
2、职工福利费	182,528.97	11,030,468.10	11,086,144.83	126,852.24
3、社会保险费	959,090.43	28,918,097.59	28,875,678.09	1,001,509.93
其中：医疗保险费	535,867.90	26,005,156.13	26,040,037.21	500,986.82
工伤保险费	47,828.12	1,915,222.60	1,913,602.13	49,448.59
生育保险费	375,394.41	997,718.86	922,038.75	451,074.52
4、住房公积金	68,862.73	35,435,054.63	35,435,268.71	68,648.65
5、工会经费和职工教育经费	1,461,392.45	2,518,780.56	2,056,511.18	1,923,661.83
其他短期薪酬	6,843.92	93,487.86	53,183.71	47,148.07
合计	154,380,452.11	475,073,140.22	566,568,424.70	62,885,167.63

(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	4,519,837.37	55,905,456.09	56,324,732.34	4,100,561.12
2、失业保险费	262,261.60	2,105,933.87	2,101,907.46	266,288.01
合计	4,782,098.97	58,011,389.96	58,426,639.80	4,366,849.13

其他说明

项目	期末余额	期初余额
其他辞退福利	3,842,082.84	8,471,309.84

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团因解除劳动关系所提供的其他辞退福利为 22,840,875.46 元(截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：44,860,805.40 元)。

33、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	45,150,043.00	64,582,122.91
企业所得税	49,334,815.40	143,887,290.75
房产税	14,705,157.70	10,489,856.97
其他	7,915,931.22	20,338,335.47
合计	117,105,947.32	239,297,606.10

34、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	875,697,033.63	699,422,732.57
一年内到期的长期应付款	428,529,223.38	467,391,555.26

一年内到期的租赁负债	1,421,844,850.23	1,580,468,614.50
合计	2,726,071,107.24	2,747,282,902.33

35、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
诉讼赔偿款	62,486,945.08	66,486,945.08
待转销项税额	50,316,015.34	47,698,156.34
预提“三供一业”移交费	7,708,190.35	8,069,413.88
合计	120,511,150.77	122,254,515.30

36、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	3,308,696,525.27	3,349,380,440.00
信用借款	384,798,885.68	440,339,544.20
减：一年以内到期的长期借款		
抵押借款	729,285,205.58	582,121,200.00
信用借款	146,411,828.05	117,301,532.57
合计	2,817,798,377.32	3,090,297,251.63

长期借款分类的说明：

于 2025 年 6 月 30 日，银行抵押借款 185,000,000.00 元(2024 年 12 月 31 日：210,000,000.00 元)系由本集团账面价值约为 468,825,300.00 元(2024 年 12 月 31 日：474,785,240.46 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 2025 年 6 月 30 日，银行抵押借款 411,606,840.00 元(2024 年 12 月 31 日：444,910,440.00 元)系由本集团账面价值约 1,263,488,927.80 元的投资性房地产(2024 年 12 月 31 日：账面价值约 1,269,800,957.19 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 143,664,800.00 元借款到期日为 2028 年 3 月 28 日及之前，267,942,040.00 元借款到期日为 2033 年 12 月 26 日及之前。

于 2025 年 6 月 30 日，银行抵押借款 494,960,000.00 元(2024 年 12 月 31 日：529,970,000.00 元)系由本集团账面价值为 1,778,816,700.82 元(2024 年 12 月 31 日：1,783,561,855.58 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 2025 年 6 月 30 日，银行抵押借款 931,000,000.00 元(2024 年 12 月 31 日：997,500,000.00 元)以本集团子公司商业物业账面价值为 3,044,771,181.46 元(2024 年 12 月 31 日：3,047,299,237.23 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 2025 年 6 月 30 日，银行抵押借款 69,000,000.00 元(2024 年 12 月 31 日：92,000,000.00 元)系由本集团账面价值为 410,911,900.00 元(2024 年 12 月 31 日：410,725,500.00 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 2025 年 6 月 30 日，银行抵押借款 1,000,000,000.00 元(2024 年 12 月 31 日：1,075,000,000.00 元)系由本集团账面价值为 2,219,178,088.67 元(2024 年 12 月 31 日：2,220,180,360.60 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。

于 2025 年 6 月 30 日，银行抵押借款 217,129,685.27 元系由本集团账面价值为 1,561,757,800.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3.40%-3.50%。借款到期日为 2028 年 2 月 14 日及之前。

其他说明，包括利率区间：

于 2025 年 6 月 30 日，本集团不存在逾期长期借款，利率区间为 3.40%至 5.67%(2024 年 12 月 31 日：3.70%至 5.67%)。

37、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	12,727,091,854.21	13,432,419,472.61
减：一年内到期的非流动负债	1,421,844,850.23	1,580,468,614.50
合计	11,305,247,003.98	11,851,950,858.11

38、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	995,145,828.98	1,054,704,251.80
合计	995,145,828.98	1,054,704,251.80

(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	990,775,683.36	1,058,735,482.71
应付承诺分红款(i)	309,599,905.86	327,099,905.86
应付售后回租融资款	120,649,900.59	133,610,855.94
其他	2,649,562.55	2,649,562.55
减：一年内到期的长期应付款	428,529,223.38	467,391,555.26
合计	995,145,828.98	1,054,704,251.80

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。

39、预计负债

单位：元

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

40、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	4,522,792.06	3,204.36	755,720.54	3,770,275.88	
合计	4,522,792.06	3,204.36	755,720.54	3,770,275.88	

41、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	6,251,840,127.00				-24,791,313.00	-24,791,313.00	6,227,048,814.00

42、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	10,790,902,625.05	1,185,108.61	64,929,505.33	10,727,158,228.33
其他资本公积	-2,033,612,268.79	1,522,349.47		-2,032,089,919.32
合计	8,757,290,356.26	2,707,458.08	64,929,505.33	8,695,068,309.01

43、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
回购股票	289,853,244.69		89,720,818.33	200,132,426.36
合计	289,853,244.69		89,720,818.33	200,132,426.36

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。

2025 年 1 月，公司将回购专用证券账户中第四期回购股份 24,791,313 股库存股全部注销，相应减少公司注册资本。注销库存股账面价值 89,720,818.33 元，减少股本溢价 64,929,505.33 元。

44、股份支付

(a) 限制性股票

(i) 概要

根据 2023 年 3 月 7 日召开的股东大会决议通过的《居然之家新零售集团股份有限公司第一期员工持股计划(草案)》(“员工持股计划”)及 2023 年 3 月 28 日发布的《关于第一期员工持股计划完成非交易过户的公告》，公司向不超过 6000 名员工无偿授予 41,011,653 股限制性股票，授予日公允价值为每股 4.09 元，均来源于 2021 年回购的库存股。员工持股计划设定公司层面的各年度销售额增长率目标，且员工需要达到各考核期个人绩效考核指标，方能解锁当期员工持股计划股票。根据员工持股计划，本次员工持股计划存续期为 60 个月，所获标的股票分四期解锁，解锁时点分别为自公司公告最后一笔标的股票过户至本次员工持股计划名下之日(2023 年 3 月 24 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	截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间		截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间	
项目	数量	金额	数量	金额
年初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
本年授予的限制性股票				
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	24,680,820.00	100,944,553.80
本年股份支付费用				22,826,609.74
累计股份支付费用		82,762,184.72		82,762,184.72

(iii) 截至 2025 年 6 月 30 日，员工持股计划剩余期限均至 2028 年 3 月 24 日。

(iv) 本集团以授予日(2023 年 3 月 24 日)公司股票收盘价确定限制性股票的公允价值。

45、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	310,452,624.63	646,698.43				-452,688.96	194,009.47	309,999,935.67
外币财务报表折算差额	-50,434.79	646,698.43				-452,688.96	194,009.47	-503,123.75
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	310,452,624.63	646,698.43				-452,688.96	194,009.47	309,999,935.67

46、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

47、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	4,794,808,662.70	4,414,119,836.59
调整后期初未分配利润	4,794,808,662.70	4,414,119,836.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	328,392,399.64	602,742,537.17
应付普通股股利		388,683,618.87
期末未分配利润	5,123,201,062.34	4,628,178,754.89

48、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	6,334,605,505.15	4,876,162,960.13	6,161,767,420.80	4,166,210,126.33
其他业务	110,324,172.63	31,838,218.98	185,145,853.23	65,987,364.02
合计	6,444,929,677.78	4,908,001,179.11	6,346,913,274.03	4,232,197,490.35

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	2,382,947,831.44	1,327,048,587.86	3,630,838,742.34	3,407,250,140.44	216,964,039.83	44,634,422.86	103,854,891.54	97,229,808.97	6,778,720.05	277,606.10	103,545,452.58	31,560,612.88	6,444,929,677.78	4,908,001,179.11
合计	2,382,947,831.44	1,327,048,587.86	3,630,838,742.34	3,407,250,140.44	216,964,039.83	44,634,422.86	103,854,891.54	97,229,808.97	6,778,720.05	277,606.10	103,545,452.58	31,560,612.88	6,444,929,677.78	4,908,001,179.11

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 2025 年 6 月 30 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	2025 年 1 至 6 月		2024 年 1 至 6 月	
	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	2,382,947,831.44	1,327,048,587.86	3,026,892,335.89	1,485,883,251.84
商品销售	3,630,838,742.34	3,407,250,140.44	2,803,862,960.21	2,540,622,266.74
加盟管理业务	216,964,039.83	44,634,422.86	208,913,555.12	39,744,678.03
装修	103,854,891.54	97,229,808.97	122,098,569.58	99,959,929.72
合计：	6,334,605,505.15	4,876,162,960.13	6,161,767,420.80	4,166,210,126.33

其他业务收入和其他业务成本：

单位：元

项目	2025 年 1 至 6 月		2024 年 1 至 6 月	
	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	6,778,720.05	277,606.10	19,213,723.31	334,764.40
其他	103,545,452.58	31,560,612.88	165,932,129.92	65,652,599.62
合计：	110,324,172.63	31,838,218.98	185,145,853.23	65,987,364.02

本集团营业收入分解如下：

单位：元

2025 年 1 至 6 月							
项目	租赁及其管理业务	加盟管理业务	装修	商品销售	金融板块	其他业务	合计
主营业务收入							
其中：在某一时点确认				3,630,838,742.34			3,630,838,742.34
在某一时段内确认	845,383,350.49	216,964,039.83	103,854,891.54				1,166,202,281.86
租赁收入	1,537,564,480.95						1,537,564,480.95
合计：	2,382,947,831.44	216,964,039.83	103,854,891.54	3,630,838,742.34			6,334,605,505.15
其他业务收入							
其中：在某一时点确认						3,346,872.23	3,346,872.23
在某一时段内确认	23,496,583.67				6,778,720.05	76,701,996.68	106,977,300.40
合计：	23,496,583.67				6,778,720.05	80,048,868.91	110,324,172.63

单位：元

2024 年 1 至 6 月							
项目	租赁及其管理业务	加盟管理业务	装修	商品销售	金融板块	其他业务	合计
主营业务收入							
其中：在某一时点确认				2,803,862,960.21			2,803,862,960.21
在某一时段内确认	1,136,455,574.80	208,913,555.12	122,098,569.58				1,467,467,699.50
租赁收入	1,890,436,761.09						1,890,436,761.09
合计：	3,026,892,335.89	208,913,555.12	122,098,569.58	2,803,862,960.21			6,161,767,420.80

其他业务收入							
其中：在某一时点确认	7,943,023.06					3,840,115.07	11,783,138.13
在某一时段内确认	31,595,833.91				19,213,723.31	122,553,157.88	173,362,715.10
合计：	39,538,856.97				19,213,723.31	126,393,272.95	185,145,853.23

49、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	1,351,799.83	1,891,873.88
城市维护建设税	7,280,960.74	8,934,008.28
教育费附加	5,495,857.54	6,748,577.18
房产税	51,173,331.22	48,470,237.05
土地使用税	4,352,513.01	4,442,194.03
印花税	6,557,639.21	6,327,370.86
其他	553,175.00	502,391.97
合计	76,765,276.55	77,316,653.25

50、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	74,147,076.15	64,384,105.62
职工薪酬费用	53,441,525.53	75,528,861.10
中介服务费	18,751,341.72	18,424,149.70
开办费	4,699,649.78	22,578,038.91
业务招待费	7,015,393.64	10,491,961.94
租金	3,160,345.61	8,191,402.65
系统维护费	3,297,901.55	6,760,153.11
办公费	2,991,894.71	4,098,764.11
差旅费	2,182,798.37	4,449,246.78
其他	9,483,773.39	33,762,679.32
合计	179,171,700.45	248,669,363.24

51、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告促销费	153,011,023.00	268,662,925.51
职工薪酬费用	144,790,165.89	167,503,222.39
能源及维修费	40,018,940.13	36,438,981.18
折旧费和摊销费用	32,550,967.50	26,987,299.55
租金	7,251,313.50	17,534,998.96
售后服务费	2,994,132.64	1,375,658.17
其他	53,569,702.83	46,125,914.35
合计	434,186,245.49	564,629,000.11

52、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
研发费用	14,828,758.07	14,289,874.90
合计	14,828,758.07	14,289,874.90

53、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	125,217,966.34	185,004,016.03
加：租赁负债利息支出	263,818,845.51	351,898,177.66
减：利息收入	5,270,741.25	46,233,470.97
手续费	18,811,719.40	20,692,994.52
合计	402,577,790.00	511,361,717.24

54、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助		
-与收益相关	2,207,745.05	6,270,262.12
代扣代缴个人所得税手续费返还	627,364.64	573,827.54
合计	2,835,109.69	6,844,089.66

55、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	-49,274,940.41	-15,928,249.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
-基金	9,524,213.61	-4,162,770.73
-上市公司股权投资		-39,539,650.15
-未上市公司股权投资	1,784,100.00	162,100.00
-非保本浮动收益银行理财产品		-7,165.73
合计	-37,966,626.80	-59,475,736.49

56、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	17,257,469.73	-15,341,919.97

交易性金融资产在持有期间的投资收益	-3,160.90	84,296.66
其他		1,086,339.84
合计	17,254,308.83	-14,171,283.47

57、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	-73,341,578.88	-65,582,907.34
其他应收款坏账损失	-1,718,787.61	-1,710,566.32
长期应收款坏账损失	-484,562.95	-20,975.22
财务担保相关减值损失		2,541.16
应收保理融资款坏账损失	-938,381.70	-7,446,779.52
发放贷款减值损失/（转回）	-8,116,678.68	-1,690,199.09
合计	-84,599,989.82	-76,448,886.33

58、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
十一、合同资产减值损失	-1,045,172.88	-211,339.34
十二、其他	-1,834,067.59	
合计	-2,879,240.47	-211,339.34

59、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产及使用权资产处置利得(i)	150,038,145.17	395,016,877.18
长期待摊费用处置损失	-12,687,728.34	-391,739.48
合计	137,350,416.83	394,625,137.70

60、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
应收赔偿款	10,073,083.57	2,028,053.52	10,073,083.57
无法支付的应付款项	127,589.78	394,012.03	127,589.78
其他	2,484,591.72	2,970,213.08	2,484,591.72
合计	12,685,265.07	5,392,278.63	12,685,265.07

61、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠		75,431.21	
违约赔偿支出	3,881,447.93	120,342,661.44	3,881,447.93
资产报废、毁损损失	3,168,365.72		3,168,365.72
其他	8,340,078.73	2,034,440.15	8,340,078.73
合计	15,389,892.38	122,452,532.80	15,389,892.38

62、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	147,200,109.59	258,781,105.45
递延所得税费用	-19,065,695.03	-35,090,359.38
合计	128,134,414.56	223,690,746.07

(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	458,688,079.06
按法定/适用税率计算的所得税费用	107,595,960.80
子公司适用不同税率的影响	-6,735,699.41
非应税收入的影响	-4,884,497.20
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,239,970.41
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	34,010,582.21
冲回以前年度确认的递延所得税资产的可抵扣亏损	1,388,038.57
所得税费用	128,134,414.56

63、每股收益

a.基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

单位：元

项目	2025 年 1 至 6 月	2024 年 1 至 6 月
归属于母公司普通股股东的合并净利润	328,392,399.64	602,742,537.17
本公司发行在外普通股的加权平均数	6,194,264,101.00	6,287,288,273.00
基本每股收益	0.05	0.10
其中：		
—持续经营基本每股收益：	0.05	0.10

—终止经营基本每股收益：	-	-
--------------	---	---

b. 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间及截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此稀释每股收益等于基本每股收益。

64、其他综合收益

详见附注财务报告七、45.其他综合收益。

65、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
票据保证金解冻	249,462,505.00	
收到政府补助款	2,082,593.51	6,022,331.44
银行存款利息收入	5,270,741.25	46,233,470.97
代收代付货款净额(i)		195,197,995.13
其他	10,685,265.07	
合计	267,501,104.83	247,453,797.54

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

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	228,743,580.06	266,885,251.25
代收代付货款净额(i)	121,822,185.24	
能源及维修费	27,781,492.91	36,438,981.18
中介服务费	20,271,044.21	56,861,833.13
百货超市租金	10,411,659.11	48,807,814.60
办公及行政费	7,691,544.49	31,790,889.51
业务招待费	7,015,393.64	10,491,961.94
手续费	18,811,719.40	20,692,994.52
应退还押金、保证金、质保金(净额)	60,793,352.63	68,580,001.07
技术服务费	3,297,901.55	14,030,828.10
仓储运输费	11,683,362.13	17,177,263.52
其他	106,926,485.00	110,123,723.76
合计	625,249,720.37	681,881,542.58

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。于截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，实际代付商户货款的净额为 121,822,185.24 元(截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间代收：195,197,995.13 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		1,086,339.84
合计		1,086,339.84

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		1,142,821.13
合计		1,142,821.13

(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
借款保证金解冻	33,552,464.38	226,508,625.00
其他	2,457,742.97	
合计	36,010,207.35	226,508,625.00

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	842,054,429.05	1,050,288,283.15
偿还售后回租融资款本金	15,438,288.12	
合计	857,492,717.17	1,050,288,283.15

筹资活动产生的各项负债变动情况

☐适用 ☒不适用

66、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	330,553,664.50	608,860,156.43
加：资产减值准备	2,879,240.47	211,339.34
信用减值准备	84,599,989.82	76,448,886.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	92,102,207.69	92,283,408.78

使用权资产折旧	690,821,148.22	815,021,932.26
无形资产摊销	34,610,608.03	35,719,419.78
长期待摊费用摊销	159,710,489.85	140,795,489.46
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）	-134,182,051.11	-394,625,137.70
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）	37,966,626.80	59,475,736.49
财务费用（收益以“-”号填列）	394,903,787.42	536,902,193.69
投资损失（收益以“-”号填列）	-17,254,308.83	14,171,283.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-16,188,845.62	-104,604,816.26
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,876,849.41	69,514,456.88
存货的减少（增加以“-”号填列）	-200,859,819.31	-200,626,778.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	19,280,378.15	-337,728,398.97
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-919,682,434.62	-373,878,928.08
其他	12,500,785.84	31,837,364.89
经营活动产生的现金流量净额	568,884,617.89	1,069,777,607.92
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
使用权资产不涉及现金收支的变动	38,716,106.95	-1,223,463,851.31
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,103,262,188.24	2,504,183,994.84
减：现金的期初余额	2,181,162,545.04	3,106,935,515.95
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	-1,077,900,356.80	-602,751,521.11

（2） 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	1,103,262,188.24	2,181,162,545.04
其中：库存现金	2,533,251.10	2,881,475.83
可随时用于支付的银行存款	1,100,728,937.14	2,178,281,069.21
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	1,103,262,188.24	2,181,162,545.04

67、所有者权益变动表项目注释

说明对上年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

（六）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	49,083,071.69	3,591,658.05				52,674,729.74
合计	49,083,071.69	3,591,658.05				52,674,729.74

（七）合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

其他说明：

截至 2025 年 6 月 30 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

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
乌鲁木齐居然之家物业服务服务有限公司	100.00%	合并日前后同受居然控股控制	2025 年 03 月 14 日	股权转让手续完成		-67,201.65		-1.85

其他说明：

乌鲁木齐居然之家物业服务服务有限公司为本集团提供物业代建，本集团考虑到其被并购前的主要资产负债项目已反映在本集团其他非流动资产、在建工程及其他应付款中，且其 2025 年 1 月 1 日至合并日的净利润不重大，不会对本集团财务报告产生重大影响，因此本集团未对本合并财务报表进行追溯调整。

（2）合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	乌鲁木齐居然之家物业服务服务有限公司	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金	2,094,321.61	3,029,772.77
应收款项		
存货		

固定资产		
无形资产		
在建工程	1,007,268,542.98	1,006,396,358.18
其他流动资产	4,860,733.55	4,852,416.72
负债：		
借款		
应付款项		
其他应付款	1,014,291,794.14	1,014,279,542.02
净资产	-68,196.00	-994.35
减：少数股东权益		
取得的净资产	-68,196.00	-994.35

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：

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间新设立子公司如下：

单位：元

母公司	成立的公司	设立时间	注册资金(元)
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	长春居然智慧家艾谱科技有限公司	2025 年 1 月 3 日	1,000,000.00
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	包头居然智慧家科技有限公司	2025 年 1 月 9 日	1,000,000.00
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	松原居然智慧家艾谱科技有限公司	2025 年 1 月 9 日	1,000,000.00
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	鄂尔多斯居然智慧家智能科技有限公司	2025 年 1 月 9 日	1,000,000.00
北京居然智慧家智能互联科技有限公司	阳泉市居然智慧家智能互联科技有限公司	2025 年 1 月 1 日	3,000,000.00
北京居然智慧家智能互联科技有限公司	宜宾居然智能互联科技有限公司	2025 年 1 月 1 日	3,000,000.00
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	通辽居然智慧家智能科技有限公司	2025 年 2 月 19 日	1,000,000.00
湖北省居然智慧家电子产品有限公司	泉州居然智慧家电子产品有限公司	2025 年 1 月 23 日	1,000,000.00
北京居然智慧家教育科技有限公司	湖北居然教育科技有限公司	2025 年 2 月 14 日	1,000,000.00
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	乌海居然智慧家科技有限公司	2025 年 3 月 19 日	1,000,000.00
北京居然数码智能科技有限公司	赣州居然云科技有限公司	2025 年 1 月 1 日	1,000,000.00
北京居然数码智能科技有限公司	广州居然云科技有限公司	2025 年 4 月 3 日	1,000,000.00
北京居然数码智能科技有限公司	北京居然量美科技有限公司	2025 年 4 月 10 日	10,000,000.00
北京居然数码智能科技有限公司	杭州居然赋能科技有限公司	2025 年 1 月 3 日	5,000,000.00
北京居然智慧家智能互联科技有限公司	黄冈市居然智慧家智能科技有限公司	2025 年 5 月 7 日	1,000,000.00
北京居然数码智能科技有限公司	西安居然赋能科技有限公司	2025 年 1 月 14 日	1,000,000.00
北京居然数码智能科技有限公司	成都居然云科技有限公司	2025 年 1 月 10 日	1,000,000.00
北京居然数码智能科技有限公司	居然赋能（上海）科技有限公司	2025 年 2 月 20 日	5,000,000.00
北京居然数码智能科技有限公司	重庆居然赋能科技有限公司	2025 年 1 月 1 日	1,000,000.00
北京居然数码智能科技有限公司	石家庄居然赋能科技有限公司	2025 年 1 月 3 日	1,000,000.00

北京居然智慧家智能互联科技有限公司	长春市居然智慧家智能互联科技有限公司	2025 年 5 月 26 日	3,000,000.00
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	赤峰居然智慧家科技有限公司	2025 年 6 月 16 日	1,000,000.00
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	西安居然之家明光商业管理有限公司	2025 年 1 月 20 日	10,000,000.00
北京洞窝数字科技有限公司	北京洞窝零售有限公司	2025 年 1 月 1 日	10,000,000.00
北京洞窝零售有限公司	沈阳洞窝家具零售有限公司	2025 年 1 月 8 日	1,000,000.00
北京洞窝零售有限公司	长沙洞窝百货零售有限公司	2025 年 1 月 10 日	1,000,000.00

截至 2025 年 06 月 30 日，本集团注销了合肥居然之家购物中心有限公司下属的 1 家子公司、武汉中商超市连锁有限公司潜江店下属的 1 家子公司、武汉中商校园服务管理有限公司下属的 2 家子公司。

（八）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%	4,326,007.02		43,409,533.38
郑州欧凯龙	40.00%	-17,257,544.56		339,210,419.73
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	49.00%	4,231,509.86		131,666,088.28

(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	377,420,211.13	23,323,502.62	400,743,713.75	258,117,854.73	54,034,974.59	312,152,829.32	385,546,985.18	26,135,103.27	411,682,088.45	302,998,529.77	28,921,259.99	331,919,789.76
郑州欧凯龙	278,238,471.00	1,163,142,268.13	1,441,380,739.13	71,930,591.39	521,424,098.40	593,354,689.79	274,603,350.93	1,235,863,671.57	1,510,467,022.50	84,665,696.08	534,631,415.69	619,297,111.77
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	62,651,271.01	2,192,503,583.93	2,255,154,854.94	691,301,703.45	1,295,146,848.86	1,986,448,552.31	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

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	40,297,242.99	8,828,585.76	8,828,585.76	-7,270,946.35	56,499,565.74	18,247,872.18	18,247,872.18	-39,784,484.92
郑州欧凯龙	40,993,033.65	-43,143,861.40	-43,143,861.40	-13,957,116.60	50,680,566.82	-30,821,804.75	-30,821,804.75	11,863,517.21
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	66,370,206.80	8,635,734.41	8,635,734.41	83,708,439.55	53,640,535.90	4,934,459.25	4,934,459.25	-143.87

2、在合营企业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	604,485,218.86	616,091,860.01
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	-11,606,641.15	-4,572,117.57
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-11,606,641.15	-4,572,117.57
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	161,084,756.53	155,558,902.18
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	28,864,110.88	-8,769,802.40
--综合收益总额	28,864,110.88	-8,769,802.40

(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。

(九) 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	2,207,745.05	6,270,262.12

(十) 与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险(主要为利率风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。上述金融风险以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本集团的风险管理由财务部按照董事会批准的政策开展。财务部通过与本集团其他业务部门

的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本集团内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本集团的审计委员会。

- (1) 市场风险
- (a) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。2025 年 6 月 30 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 2,528,947,996.14 元(2024 年 12 月 31 日：2,695,996,870.45 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。截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间及截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间，本集团并无利率互换安排。

于 2025 年 6 月 30 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 9,483,554.99 元(2024 年 12 月 31 日：约 10,109,988.26 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。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下。

单位：元

2025 年 6 月 30 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	1,420,508,724.98				1,420,508,724.98
应付票据	57,487,954.02				57,487,954.02
应付账款	610,953,782.21				610,953,782.21
其他应付款	2,645,897,811.47				2,645,897,811.47
其他流动负债	70,195,135.43				70,195,135.43
长期借款(含一年内到期部分)	1,022,076,755.19	1,085,112,680.95	1,822,874,440.83	141,222,607.55	4,071,286,484.52
租赁负债(含一年内到期部分)	2,068,245,780.32	1,992,713,776.96	5,169,861,402.30	7,019,912,433.20	16,250,733,392.78
长期应付款(含一年内到期部分)	433,142,972.57	689,385,863.27	179,722,296.54	269,087,062.55	1,571,338,194.93
合计	8,327,232,366.97	3,767,212,321.18	7,172,458,139.67	7,430,222,103.30	26,697,124,931.12

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

（十一）公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			77,829,851.51	77,829,851.51
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			77,829,851.51	77,829,851.51
（二）其他非流动金融资产			74,960,124.94	74,960,124.94
（三）投资性房地产			23,214,806,198.42	23,214,806,198.42
1.出租的建筑物			23,214,806,198.42	23,214,806,198.42
持续以公允价值计量的资产总额			23,367,596,174.87	23,367,596,174.87
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：

单位：元

2025/6/30	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	77,829,851.51	净值法	净值	0.8217
其他非流动金融资产	74,960,124.94	可比上市公司法	1.市净率	0.58
			2.流动性折价	14.00%
投资性房地产-建成物业	23,214,806,198.42	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）	0.50-20.35
			2.资本化率	6.00%-7.20%
			3.空置率	2.00%-8.00%
			4.土地单价（元）	1,226.00
			5.重置全价单价（元）	3,456.62
			6.综合成新率	81%

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

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
2025 年 1 月 1 日	68,321,629.07	73,176,024.94	23,259,818,869.71
购买			3,946,657.00
在建工程及其他转入			1,200,000.00
本年处置及其他转出	15,991.17		884,387.88
结算	3,160.90		
计入损益的利得或损失	9,521,052.71	1,784,100.00	-49,274,940.41
计入其他综合收益			
2025 年 6 月 30 日	77,829,851.51	74,960,124.94	23,214,806,198.42
2025 年 6 月 30 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	9,524,213.61	1,784,100.00	-49,274,940.41

4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

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

（十二）关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
居然控股	北京市	商务服务业	90,553,345.00	26.47%	26.47%

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
北京市居然公益基金会	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
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
成都元洲智上装饰工程有限公司	与本公司同受母公司控制
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
霍尔果斯慧鑫达建材有限公司	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
罗田居然之家商业地产有限公司	与本公司同受母公司控制
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
上海星饰居家居有限公司	所属集团公司的合联营企业
深圳远超智慧生活股份有限公司	所属集团公司的合联营企业
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
重庆友熙置业有限公司	母公司联营企业
北京建筑材料检验研究院股份有限公司	本公司高级管理人员担任关键管理人员的企业
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
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
张家口天猫优品电子商务有限公司	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
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)
成都盒马鲜生网络科技有限公司	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)
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)
浙江阿里巴巴通信技术有限公司	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)
浙江天猫技术有限公司	其他关联方(a)
北京建贸新科建材有限公司	其他关联方(b)
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)
北京市建筑装饰设计工程有限公司	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)
金隅融资租赁有限公司	其他关联方(b)
西安金隅天丽商贸有限公司	其他关联方(b)

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
阿里巴巴及其下属子公司	接受广告、软件开发等服务	9,261,402.90	20,000,000.00	否	6,665,729.19
北京汉居文化传媒有限公司	展览服务费	919,602.88			
北京金隅及其下属子公司	广告展览、装修费	4,228,913.48	30,000,000.00	否	
居然控股及其下属子公司	采购物业管理服务	152,345.84	800,000.00	否	53,537.14
上海星饰家居有限公司	展览服务费	35,404.14			

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	4,562,298.63	1,506,755.92
无锡居然智慧家智能科技有限公司	商品销售	61,525.78	
阿里巴巴及其下属子公司	商品销售	35,562.82	29,419.77
北京金隅及其下属子公司	推广服务、装修收入	33,854.31	

(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
阿里巴巴及其下属子公司	市场门店	18,309,342.18	17,087,435.31
北京金隅及其下属子公司	市场门店	16,978,375.15	18,798,032.38
北京凯蒂易居家居有限公司	市场门店	81,511.96	47,903.77
无锡居然智慧家智能科技有限公司	市场门店	47,538.42	
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	市场门店		963,302.76

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					8,013,416.17	15,647,025.96				

(3) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
居然控股	474,624,316.44			

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间居然控股向本公司及下属公司提供财务资助，资助发生额合计 474,624,316.44 元。

(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	8,413,237.78	17,695,452.27

(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

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间本集团与关联方之间未发生股权转让

截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间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 1-6 月
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

其他资金往来

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，由于平台代发工资等原因导致的居然控股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 10,494,966.61 元(截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：12,267,936.62 元)。

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，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 2,382,205.28 元(截至 2024 年 6 月 30 日止 6 个月期间：860,177.61 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。

支付关联方代建项目款：

单位：元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月
黄冈居然之家商业地产有限公司		15,459,900.00
合计		15,459,900.00

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	12,968,556.08	12,968,556.08
应收账款	阿里巴巴及其下属子公司	12,885,091.63		11,947,143.09	
应收账款	北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	5,140,677.81	4,701,710.06	5,140,677.84	4,701,710.09

应收账款	北京金隅及其下属子公司	4,365,991.76	608,464.72	779,359.77	108,615.17
应收账款	居然控股及其下属子公司	6,372,520.67	132,513.33	5,149,096.85	106,856.29
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	无锡居然智慧家智能科技有限公司			48.51	
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	58,261.91	2,441.17	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	12,242,586.06	12,242,586.06	12,330,370.95	12,330,370.95
其他应收款	阿里巴巴及其下属子公司	360,000.00	1,898.98	260,000.00	113.55
其他应收款	居然控股及其下属子公司	850,568.27	1,054.40	898,234.55	1,807.98
其他应收款	北京居然之家联合投资管理中心(有限合伙)	7,230.42	129.09		
其他应收款	北京金隅及其下属子公司	3,778.84	26.18		
预付账款	居然控股及其下属子公司	818,961.86		1,239,930.14	
预付账款	北京汉居文化传媒有限公司	41,320.75			
预付账款	阿里巴巴及其下属子公司			3,494,591.13	
长期应收款	北京金隅及其下属子公司	4,200,000.00		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	3,969,342.84
应付账款	北京金隅及其下属子公司	113,572.00	45,362.63
应付账款	居然控股及其下属子公司		64,152.36
其他应付款	居然控股及其下属子公司	175,564,461.24	28,537,364.03
其他应付款	北京金隅及其下属子公司	17,219,825.44	10,652,237.98
其他应付款	阿里巴巴及其下属子公司	7,685,474.91	11,058,475.89
其他应付款	北京汉居文化传媒有限公司	792,244.39	
其他应付款	无锡居然智慧家智能科技有限公司	222,286.73	222,973.15
其他应付款	汇纳科技股份有限公司	132,400.00	1,180,000.00
其他应付款	北京凯蒂易家居有限公司	132,221.62	
其他应付款	上海星饰家居有限公司		21,658.96
其他应付款	深圳远超智慧生活股份有限公司	3,636.88	
预收账款	阿里巴巴及其下属子公司	5,799,626.49	7,777,033.93
预收账款	北京金隅及其下属子公司	1,077,775.70	1,985,887.38
预收账款	居然控股及其下属子公司	68,081.58	435,687.84
预收账款	北京凯蒂易家居有限公司	30,936.65	110,466.53
预收账款	无锡居然智慧家智能科技有限公司	6,618.10	3,000.06
预收账款	深圳远超智慧生活股份有限公司	20,000.00	
预收账款	北京蓝色早晨国际家居有限公司		1,448.00
长期应付款	北京金隅及其下属子公司	120,649,900.59	133,610,855.94

(十三) 股份支付

1、股份支付总体情况

□适用 □不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□适用 □不适用

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 24 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	0.00

其他说明

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

5、股份支付的修改、终止情况

不适用。

6、其他

不适用。

（十四）承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

资本性支出承诺事项

已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

单位：元

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备	472,403,742.33	558,016,357.59
无形资产	34,850,123.77	37,378,659.22
合计	507,253,866.10	595,395,016.81

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、35.其他流动负债，财务报告七、61.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

（十五）资产负债表日后事项

1、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	2025 年 6 月 30 日
一年以内	3,239,806,989.64
一到二年	648,575,551.21
二到三年	289,953,269.11
三到四年	213,168,170.84
四到五年	182,094,873.31
五年以上	1,067,597,040.33
合计：	5,641,195,894.44

（十六）其他重要事项

1、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

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

本集团有 5 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

（2）报告分部的财务信息

单位：元

项目	租赁及加盟业务分部	装修分部	商品销售分部	金融分部	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	2,623,408,454.94	103,854,891.54	3,630,838,742.34	6,778,720.05	80,048,868.91		6,444,929,677.78
分部间交易收入	28,930,291.75	577,737.19	14,240,933.20		47,261,439.07	-91,010,401.21	
营业成本	1,377,164,895.91	111,046,148.17	3,410,094,877.70	277,606.10	31,527,846.28	-22,110,195.05	4,908,001,179.11
利息收入	19,584,969.95	3,732.47	3,141,217.39	48,929.70	2,155,473.74	-19,663,582.00	5,270,741.25
利息费用	372,450,611.92		33,532,598.18		2,717,183.75	-19,663,582.00	389,036,811.85
对联营和合营企业的投资损失					17,257,469.73		17,257,469.73
信用减值损失	72,746,615.90		2,793,243.00	9,060,130.92			84,599,989.82
资产减值准备(计)	2,879,240.47						2,879,240.47

提/转回							
折旧费和摊销费	918,845,334.70	8,284,127.82	40,868,981.07	323,066.70	8,922,943.50		977,244,453.79
利润/(亏损)总额	486,607,306.44	-37,422,156.53	-5,557,532.69	-3,319,299.57	18,379,761.42		458,688,079.07
所得税费用	137,643,079.89	-6,824,514.20	-3,826,066.76	-1,958,512.38	3,100,428.01		128,134,414.56
净利润/(亏损)	348,964,226.54	-30,597,642.33	-1,731,465.93	-1,360,787.19	15,279,333.41		330,553,664.50
资产总额	45,384,822,100.96	165,212,007.86	1,282,751,222.99	765,237,711.43	1,664,696,878.38	-1,422,823,991.10	47,839,895,930.52
负债总额	24,789,066,961.56	384,145,847.13	1,034,317,858.98	4,271,624.87	1,752,352,445.05	-1,422,823,990.84	26,541,330,746.75
对联营企业和合营企业的长期股权投资	5,394,470.59				760,175,504.80		765,569,975.39
非流动资产增加额(i)	377,990,163.30	4,180,224.30	2,905,687.28		61,571,683.62		446,647,758.50

(3) 其他说明

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

(十七) 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	3,751,327,333.09	3,844,283,458.56
合计	3,751,327,333.09	3,844,283,458.56

(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	3,749,525,840.25	3,830,931,834.93
应收押金和保证金	1,000,000.00	1,050,000.00
应收平台款		11,598,433.60
其他	990,511.37	854,305.61
减：坏账准备	189,018.53	151,115.58
合计	3,751,327,333.09	3,844,283,458.56

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）	3,268,887,027.92	3,361,813,830.44
1 至 2 年	481,278,680.67	482,118,463.70
2 至 3 年	1,348,363.03	502,280.00
3 年以上	2,280.00	
3 至 4 年	2,280.00	

合计	3,751,516,351.62	3,844,434,574.14
----	------------------	------------------

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	151,115.58			151,115.58
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	37,902.95			37,902.95
2025 年 6 月 30 日余额	189,018.53			189,018.53

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

于 2025 年 6 月 30 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 2025 年 6 月 30 日，计提坏账准备 37,902.95 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	151,115.58	37,902.95				189,018.53
合计	151,115.58	37,902.95				189,018.53

于 2025 年 6 月 30 日，处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下：

	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备
组合计提：			
与子公司的往来款	3,749,525,840.25	-	-
其他	1,990,511.37	9.50%	189,018.53
合计	3,751,516,351.62		189,018.53

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	39,528,645,766.80	12,689,918,748.87	26,838,727,017.93	39,390,997,240.74	12,689,918,748.87	26,701,078,491.87
合计	39,528,645,766.80	12,689,918,748.87	26,838,727,017.93	39,390,997,240.74	12,689,918,748.87	26,701,078,491.87

(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	24,938,582,039.16	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	
北京居然智家培训中心有限公司			137,648,526.06				137,648,526.06	
合计	26,701,078,491.87	12,689,918,748.87	137,648,526.06				26,838,727,017.93	12,689,918,748.87

(2) 其他说明

截至 2025 年 6 月 30 日止 6 个月期间，长期股权投资减值准备无变动。

3、其他应付款

项目	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
应付子公司款项	1,561,438,071.14	1,407,300,955.43
缓缴员工公积金	2,787,467.31	2,552,435.89
应付控股代垫员工薪酬	-	4,378.42
押金保证金	2,701,542.45	2,319,091.29
其他	1,581,527.62	2,944,928.13
合计：	1,568,508,608.52	1,415,121,789.16

(十八) 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	-717,295.54	
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）	2,207,745.05	
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	-49,274,940.41	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,704,627.31	
其他公允价值变动损益	11,308,313.61	
重组资产评估增值摊销	-15,709,455.38	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	-3,160.90	
减：所得税影响额	-13,723,355.22	
少数股东权益影响额（税后）	-5,404,333.93	
合计	-35,765,731.73	--

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	1.61%	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.79%	0.06	0.06

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 8 月 28 日