

居然智家新零售集团股份有限公司

2025 年年度报告

公告编号：2026-001

二零二六年四月

2025 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司在本报告第三节“管理层讨论与分析、十一、公司未来发展的展望”中描述了公司经营中可能面临的风险，敬请投资者关注相关内容，注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 6,227,048,814 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。本年度现金分红和股份回购注销总额为 89,702,877.73 元。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损。经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025 年度公司合并会计报表中实现归属于上市公司股东的净利润-998,975,336.52 元，母公司报表净利润-4,990,667,756.12 元，合并报表报告期末未分配利润 3,795,833,326.18 元，母公司报表期末未分配利润-17,516,763,389.93 元。根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、《公司章程》关于现金分红和股票股利分配的条件，公司 2025 年度不具备规定的分红条件。因此，公司 2025 年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	11
第四节 公司治理、环境和社会	40
第五节 重要事项	65
第六节 股份变动及股东情况	91
第七节 债券相关情况	97
第八节 财务报告	98

备查文件目录

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

释义

释义项	指	释义内容
居然智家、居然之家、(本)公司、(本)集团	指	居然智家新零售集团股份有限公司(曾用名:居然之家新零售集团股份有限公司、武汉中商集团股份有限公司)
居然控股、控股股东	指	北京居然之家投资控股集团有限公司
实际控制人	指	杨芳
慧鑫达建材	指	霍尔果斯慧鑫达建材有限公司
武汉中商集团	指	武汉中商集团有限公司
家居连锁	指	北京居然之家家居连锁有限公司(曾用名:北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司)
金隅集团、北京金隅	指	北京金隅集团股份有限公司
瀚云新领	指	杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业(有限合伙)
阿里巴巴	指	阿里巴巴(中国)网络技术有限公司
杭州灏月	指	杭州灏月企业管理有限公司
居然智能	指	北京居然之家智能科技有限公司
商业物业	指	北京居然之家商业物业有限公司
武汉中江	指	武汉中江房地产开发有限公司
居然设计家	指	居然设计家(北京)科技有限公司(曾用名:每平每屋设计家(北京)科技有限公司、躺平设计家(北京)科技有限公司)
中居和家	指	中居和家(北京)投资基金管理有限公司
联合投资管理中心	指	北京居然之家联合投资管理中心(有限合伙)
中商销品茂、武汉销品茂、销品茂公司	指	武汉中商鹏程销品茂管理有限公司
人民币普通股、A 股	指	获准在中国境内证券交易所发行上市、以人民币认购和进行交易的普通股股票,每股面值人民币 1.00 元
董事会	指	本公司董事会
董事	指	本公司董事
监事会	指	本公司监事会
监事	指	本公司监事
《公司章程》	指	《居然智家新零售集团股份有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《中国企业会计准则》	指	中华人民共和国财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南,解释及其他相关规定
报告期、本报告期	指	2025 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91420100177691433G
----------	--------------------

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>2019 年，公司完成发行股份购买家居连锁 100% 股权，主营业务发生了重大变化，除原有现代百货、购物中心以及超市业态的零售业务外，公司主营业务新增了家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务等泛家居业务。</p>
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1、2007 年 3 月 27 日，国务院国有资产监督管理委员会下发的《关于武汉武商集团股份有限公司、武汉中商集团股份有限公司、武汉中百集团股份有限公司国有股权变动有关问题的批复》（以下简称“批复”），批复同意武汉国有资产经营公司以所持有的武汉中百集团股份有限公司 33,864,366 股国家股（含代其他股东垫付的股改对价 5,251,835 股）、武汉武商集团股份有限公司 87,405,945 股国家股、武汉中商集团股份有限公司 115,083,119 股国家股（含代其他股东垫付的股改对价 1,902,160 股）作为出资，联合武汉经济发展投资（集团）有限公司以现金出资，共同发起设立武汉商联（集团）股份有限公司（以下简称“武汉商联（集团）”）。2007 年 9 月 19 日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司确认，武汉国有资产经营公司将其持有的本公司 114,634,160 股股份过户到武汉商联（集团）名下。经上述变动后，武汉商联（集团）合计持有本公司 115,083,119 股股份（含尚未收回的代其他股东垫付的股改对价股份），占公司总股本的 45.81%，公司的控股股东变更为武汉商联（集团）。</p> <p>2、2019 年 11 月 28 日，公司收到中国证券监督管理委员会下发《关于核准武汉中商集团股份有限公司向汪林朋等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2019]2512 号），核准公司向汪林朋、居然控股等 22 名交易对方发行 5,768,608,403 股股份。2019 年 12 月 19 日（本次新增股份上市日的前一交易日），本公司 2,569,147,817 股股份登记至居然控股名下。经上述变动后，居然控股所持股份占公司总股本的 42.68%，公司的控股股东变更为居然控股。2020 年 10 月 10 日，公司收到中国证监会出具的《关于核准居然之家新零售集团股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2020]2408 号），核准公司向不超过 35 名特定对象非公开发行不超过 66,000 万股新股。2020 年 12 月 1 日公司披露《非公开发行股票发行情况报告书暨上市公告书》，非公开发行的 509,206,798 股股票于 2020 年 12 月 2 日在深圳证券交易所上市，本次非公开发行股份上市后公司总股本由 6,019,830,101 股增加至 6,529,036,899 股，导致公司控股股东居然控股持股比例由非公开发行前 42.68% 被动稀释至 39.35%。</p> <p>3、2023 年 6 月 9 日，公司收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的通知，业绩承诺补偿涉及的股份 241,748,626 股完成回购并注销，其中控股股东回购并注销股份 166,582,644 股，公司总股本由 6,529,036,899 股变更为 6,287,288,273 股，公司控股股东居然控股持股比例变更为 38.21%。</p> <p>4、2023 年 7 月 7 日，公司收到控股股东居然控股出具的《关于通过大宗交易减持居然之家股份暨持股比例变动超过 1% 的告知函》，其于 2023 年 7 月 3 日至 2023 年 7 月 7 日通过大宗交易减持其持有的公司股份，合计减持 125,370,000 股，减持后持股比例为 36.22%。</p> <p>5、2023 年 11 月 17 日，公司收到控股股东居然控股通知，为引入战略投资者，居然控股及其一致行动人汪林朋、慧鑫达建材与金隅集团于 2023 年 11 月 17 日共同签署《股份转让协议》，居然控股拟将其持有的公司 628,728,827 股无限售条件流通股（占公司已发行股份总数的 10.00%）转让给金隅集团。2023 年 12 月 27 日，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成股份交易过户，公司控股股东持股比例变更为 26.22%。</p> <p>6、2024 年 12 月 18 日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司回购股份 35,448,146 股注销完成，公司总股本由 6,287,288,273 股变更为 6,251,840,127 股，公司控股股东居然控股持股比例变更为 26.37%。</p> <p>7、2025 年 1 月 10 日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司回购股份 24,791,313 股注销完成，公司总股本由 6,251,840,127 股变更为 6,227,048,814 股，公司控股股东居然控股持股比例变更为 26.47%。</p>

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 10 层立信会计师事务所
签字会计师姓名	李永江、闫正

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2025 年	2024 年	本年比上年 增减	2023 年
营业收入（元）	11,143,943,364.85	12,965,913,209.23	-14.05%	13,512,033,573.51
归属于上市公司股东的净利润（元）	-998,975,336.52	769,372,444.98	-229.84%	1,300,245,170.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	107,317,899.44	890,307,909.64	-87.95%	1,230,074,329.47
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,957,818,292.12	2,634,712,489.62	-25.69%	3,835,671,776.37
基本每股收益（元/股）	-0.17	0.12	-241.67%	0.21
稀释每股收益（元/股）	-0.17	0.12	-241.67%	0.21
加权平均净资产收益率	-5.11%	3.83%	-8.94%	6.59%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上 年末增减	2023 年末
总资产（元）	43,322,437,812.15	49,675,287,134.19	-12.79%	53,681,287,572.66
归属于上市公司股东的净资产（元）	19,052,557,271.40	20,215,693,483.18	-5.75%	19,929,678,846.59

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

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	11,143,943,364.85	12,965,913,209.23	0
与主营业务无关的业务收入（元）	216,825,693.66	406,573,654.55	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除金额（元）	216,825,693.66	406,573,654.55	0
营业收入扣除后金额（元）	10,927,117,671.19	12,559,339,554.68	0

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,311,622,148.04	3,133,307,529.74	2,713,906,595.07	1,985,107,092.00
归属于上市公司股东的净利润	211,610,317.65	116,782,081.99	69,848,266.73	-1,397,216,002.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	213,259,129.72	150,899,001.65	79,847,928.15	-336,688,160.08
经营活动产生的现金流量净额	184,148,102.64	384,736,515.25	776,306,059.57	612,627,614.66

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-9,157,689.81	-38,337,855.35	-210,519.66	
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）	7,610,902.06	10,299,004.21	14,808,337.47	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		2,151,351.31	2,641,102.31	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	132,718,400.00			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-337,756.60	
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	-1,508,467,524.75	-22,795,506.53	134,351,396.83	

损益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-93,140,763.43	-50,539,866.50	-4,112,419.83	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		253,641.32	3,270,475.99	
其他公允价值变动损益	190,900.00	3,455,585.80	-53,783,103.64	
处置非流动性金融资产产生的投资收益	12,271,545.95	-42,762,325.85		
重组资产评估增值摊销	-35,966,700.68	-42,317,567.01	-42,709,652.46	
处置长期股权投资产生的投资收益	14,111,720.71	9,572,479.86	23,772,890.12	
减：所得税影响额	-369,957,302.49	-45,148,384.65	13,563,904.25	
少数股东权益影响额（税后）	-3,578,671.50	-4,937,209.43	-6,043,995.04	
合计	-1,106,293,235.96	-120,935,464.66	70,170,841.32	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

适用 不适用

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

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）报告期内公司所从事的主要业务情况

公司是国内市场中少数搭建了全国线下零售网络，并以数智化能力赋能居住与生活消费场景的美好生活服务商。公司以连锁家居卖场为基石，以 AI 设计为流量入口，以智慧家居为核心消费场景，以产业基础设施构建数智化系统底座，形成覆盖“设计—装修—体验—消费—服务”的一体化美好生活解决方案，并通过拓展购物中心与现代零售业态，持续为消费者提供更高品质、更智能、更便捷的美好生活体验。

1. 连锁家居卖场业务

公司开展连锁家居卖场的运营和管理业务，通过直营和加盟模式进行卖场连锁扩张。截至 2025 年 12 月 31 日，公司在国内 30 个省、区、市及海外经营 372 家家居卖场，包含 65 家直营卖场及 307 家加盟卖场。

直营模式是指通过自有或租赁物业自主运营卖场，直接承担店面选址、物业建设或租赁、卖场装修、招商、商户管理、营销活动管理等一系列工作的自主运营管理模式。根据物业权属，直营模式下卖场可划分为自有物业和租赁物业两种。公司直营模式以租赁物业为主，截至 2025 年 12 月 31 日，公司经营的 65 家直营卖场中，18 家为自有物业，47 家为租赁物业。公司直营模式卖场多位于直辖市、省会级城市等较发达城市。直营模式下，公司的收入来源是向商户收取的租金、物业管理费、按商户销售额的一定比例收取的各项管理费用以及使用数字化管理系统收取的系统使用费和销售佣金等平台服务收入。

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

2. 数智化创新业务

公司持续完善“洞窝”、“居然设计家”、“居然智慧家”三大数智化创新业务平台。

洞窝是公司围绕家装家居全产业链数智化需求打造的基础能力服务商，以工具销售、SaaS 服务等为基础业务，为家装家居行业品牌工厂、经销商、卖场提供基础数智化能力与服务，具体收入来源包括基础业务的系统服务费和定制化数字化经营工具的销售与使用费；同时聚焦家居零售全链路增长，为家居家装行业私域运营、精准获客等行业痛点提供解决方案，按效果或项目收取增值服务费；此外开展全渠道零售业务，运营洞窝自营商城实现商品销售收益；打造天猫、抖音、京东、唯品会等授权电商矩阵，收取品牌授权费及销售佣金。

居然设计家（Homestyler）是公司和阿里巴巴共同打造的 AI 设计平台，通过 AI、3D、大数据等底层技术驱动，赋能用户实现所想即所见、所见即所得、所得即所享，为泛家居行业品牌商、零售商提供智能导购、智能营销服务，以设计生态推动家居大件跨境电商落地，打造行业出海新标杆。AI 设计工具以订阅制收费；营销业务主要包含精准客资、智能导购，通过帮助家装家居商家在营销获客上降本增效，获取技术服务费、软件订阅费。

居然智慧家是公司为适应万物互联时代的到来而打造的智慧生活服务平台，通过打造跨品牌、跨生态、跨终端互联互通的智能家居系统，连接智能手机、智能汽车、智能家电等各种智能终端设备，打造“人、车、家”智慧生活新场景，为消费者创造更好的智慧生活服务体验。居然智慧家的收入来源是向消费者及经销商等销售智能手机、智能汽车、智能家居等硬件及软硬件一体化解决方案。

3. 购物中心及现代百货超市业务

公司将购物中心业态作为公司实体商业的第二增长曲线，以“中商世界里”为品牌开展购物中心业务。截至 2025 年 12 月 31 日，公司在长春、武汉等地运营 4 家“中商世界里”购物中心。同时，公司在武汉、咸宁、荆门等城市的核心商圈以“中商”为品牌经营 3 家现代百货店和 137 家各类超市。

（二）报告期内公司主要的业绩驱动因素

2025 年公司实现营业收入 111.44 亿元，同比下降 14.05%；实现归属于上市公司股东的净利润-9.99 亿元，同比转亏，扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润 1.07 亿元，同比下降 87.95%。报告期内，公司业绩变动主要原因是公司投资性房地产公允价值下降所致。2025 年，受房地产市场结构性深度调整、消费需求结构性升级与分化的双重影响，居民对可选消费趋于谨慎，有效需求不足，房地产行业及家居消费恢复不及预期，导致公司投资性房地产公允价值下降 15.08 亿元。同时，2025 年公司受到特殊突发事件的影响，为支持商户持续经营、稳定商户经营信心，给予商户租金减免及优惠，造成租赁及管理业务收入出现阶段性减少。以上投资性房地产公允价值变动损失不影响公司未来持续经营能力，不影响公司经营现金流、资金周转与偿债能力。

面对市场下行及公司突发事件的巨大挑战，公司及时调整发展战略和经营策略，全力巩固经营基本盘和行业龙头地位。一是围绕“数智化、场景化、全球化、可持续发展”推动战略升级，提出“1+6 服务体系”推进服务升级、“百川计划”推动模式升级，构建更深厚的行业护城河；二是调整组织架构，实施扁平化管理，确保战略与执行高效落地；三是回归商业本质，聚焦投资回报清晰、符合战略方向的核心业务；四是重点关注一线经营，提出“要里子不要面子”的务实经营口号，对现金流和利润为负的自营业态和分店优化调整，提升整体经营质量。

1. 精耕家居主业，提升全流程经营效率

2025 年，公司精耕家居主业，依托数智化领先优势、场景化布局改造，以消费者运营为核心，全面提升卖场运营效率、商户经营能力与消费者服务体验，推动家居主业高质量发展。

（1）以场景化改造提升经营布局与招商质量，重塑商业空间吸引力

公司围绕家居消费结构性升级与分化，以场景化改造，持续优化经营布局与品牌招商策略，推动卖场品牌结构向“高质量、强体验、重服务”方向转型。加快传统家居卖场向智能家居体验中心转型，截至 2025 年 12 月 31 日，公司已开业运营 32 个智能家居体验中心，其中北京北四环店智能家居体验中心作为标杆项目，汇聚超 100 个高端智能家居及电器品牌，经营面积占比超 40%，品类矩阵与核心竞争力持续提升。积极推进场景化战略，北京“人宠家”、“银发馆”等特色生活场景集合馆稳步推进。公司精准捕捉年轻消费客群需求，大力引进头部新零售品牌，全年共引进新零售品牌经营面积合计超 3 万平米。公司持续深化与优质战略品牌合作，完善扶植机制，2025 年在公司卖场销售额过亿的品牌近百家，优质品牌集聚效应凸显。

（2）以消费者运营为核心推动营销与服务升级，探索从“流量”到“留量”的跨越

公司持续推进营销和服务升级，以消费者运营为核心，推动卖场从线下交易场所演变为“流量中心”与“信任枢纽”。顺应消费者越来越多在线上获取家居产品信息，线下体验消费的行为变迁，公司初步建成公域流量运营体系。2025 年，六大平台（抖音、视频号、高德、快手、美团、小红书）曝光 11 亿人次，同比增长 50%；获取客资线索 15.2 万条，线上触达消费者覆盖广度和精准度持续提升。公司持续打造“居然万人直播日”特色 IP，形成常态化、可复制的直播营销机制。2025 年，开展全卖场范围的“居然万人直播日”直播活动 41 轮，商户平均参播率达 89%，实现订单 60.4 万单，其中优惠券订单 50.5 万单，优惠券核销转化率达 32%。依托在直播电商的持续探索与实践，公司获评北京市商务局主办的“北京市特色直播电商基地”和“北京市直播电商优秀案例”，品牌影响力和示范效应进一步提升。公司持续开展线下营销，共举办 10 场全国性大型促销活动和近千场区域性营销活动，围绕小区持续开展社区营销，稳固线下流量，有效提升线下转化效率。

围绕提升消费者服务体验，公司对原有“九大服务承诺”进行系统升级，推出居然“1+6 心服务体系”。本次升级坚持“坚守信任核心、聚焦用户痛点、降低理解成本、提升可执行性”的原则，在持续深化“统一收银、先行赔付”核心服务制度基础上，新增“居然管家全程陪购”、“家电三年免费清洗”等服务承诺，进一步完善覆盖消费前、中、后的全流程服务体系，推动消费者运营向长期关系经营转型。

（3）以数智化赋能构建与商户共生共赢的经营生态，助力商户降本增效

公司聚焦商户全生命周期价值提升，以数智化系统赋能，构建与商户共生共赢的经营生态。2025 年，公司上线全渠道商业管理系统（DOS），支持商户从入驻到售后服务的全流程数字化，商户可以一体化管理内部流程与业务经营，有效增强商户与卖场的经营粘性。数字化营销工具在卖场及商户中广泛使用，全年通过到店礼、预约报名、抽奖等数字化营销工具配置有效营销活动 3.7 万次，数字化工具逐步成为连接卖场、商户与消费者的重要纽带。

（4）以质量为本优化物业合作与连锁拓展模式，稳步提升资产回报水平与拓展质量

公司持续提升存量卖场经营质量、优化连锁布局，以质量为本，推动卖场高质量经营。一方面，公司持续优化与物业方合作模式，截至 2025 年 12 月 31 日，6 家卖场采用营业收入分成合作模式，有效优化物业租赁成本结构。另一方面，公司持续优化卖场连锁布局，2025 年新开业 10 家门店，继续深耕北京核心市场，同时加快补齐华东区域短板，完善全国市场布局网络的同时，对部分经营效率不及预期的门店进行主动调整，推动资源向优势区域和高效项目集中，提升整体经营效率。

2. 数智化协同驱动，优化家居产业价值链与用户体验

(1) 洞窝：筑牢产业数智化底座，赋能家居全链路数智化升级

2025 年洞窝坚持以市场需求为导向，对外以“业务伙伴”的角色提供全案交付，对内夯实公司数智化底座，逐步发展为连接品牌、经销商、门店与消费者的产业数智化基础设施。一方面，洞窝紧抓家居产业数智化转型需求，围绕行业经营管理痛点，推出商业管理系统，全面提升公司及业务伙伴在经营管理方面的效率与能力；针对私域运营、精准获客等行业难题，推出智慧小程序、客资服务、蜂窝等多项增值服务，为客户创造增量业务价值。另一方面，洞窝持续强化公司数智化能力，升级全渠道营销系统，打通公域引流至私域转化的链路；积极推进与美团、高德、腾讯等公域平台的系统对接及场景化合作，打造云卖场和云商户，提供高效可用的系统解决方案。截至 2025 年 12 月 31 日，洞窝上线卖场超 1,200 家，入驻商户近 15 万家，其中非居然卖场及商户占比超 70%。

(2) 居然设计家：深耕 AI 设计核心能力，强化精准营销及供应链能力

2025 年，居然设计家在 AI 设计方面，持续深化 AI 在室内设计领域的应用，并作为行业唯一代表受邀参加英伟达 GTC 全球大会并发表主题演讲。公司全年接入 12 类大模型、部署 38 个 AI 智能体，优化官网搜索能力，围绕方案生成、空间布局、平面图转 3D、AI 建模、智能渲染及方案推荐等核心场景构建 AI 能力，提升设计效率与用户体验。公司通过举办全球 AI 设计大赛征集作品 5.45 万件。开展日常设计赛事 196 场，结合社区运营激活设计师生态，平台年活跃用户同比增长 25%。打造设计师甄选库，促进设计交易撮合，累计入驻设计师 659 位。参与米兰、高点、莫斯科等国际展会，提升 Homestylar 全球品牌影响力。截至 2025 年 12 月 31 日，平台全球注册用户 2,014 万、设计案例 4,690 万、模型超 1,996 万。

在精准营销方面，围绕客资获取、甄别、分发全流程大幅提升转化效率。智能导购新增商品模型 1.7 万个，覆盖 9 大品类、46 个品牌，依托公司卖场资源，推动智能导购在公司卖场落地，助力门店导购效率，提升商品转化链路。

在供应链建设方面，采用“平台先行、自营跟进”策略，搭建跨境电商体系，2025 年亚马逊入库商品 16.5 万件，上线 Shopify 独立站，并打通大健云仓、傲森等 B2B 供应链资源，形成完善的营销与履约基础。

(3) 居然智慧家：聚焦政策机遇与渠道红利，构建“线上线下一体化”的运营服务体系

2025 年居然智慧家保持增长态势，实现销售额 67.4 亿元，同比增长 6.6%，其中智能汽车实现销售额 3.4 亿元，同比增长 192%。公司积极把握以旧换新政策机遇，强化政策对接与终端落地，2025 年累计实现国补订单超 15.9 万单。公司持续深化苹果 APR 流量运营，通过上线京东到家、美团、天猫等多平台运营，以“商品-履约-流量-客服-数据”为核心链路，聚焦即时零售，提升履约效率与用户体验。截至 2025 年 12 月 31 日，居然智慧家已开业门店 150 家，线下布局持续优化。

3. 购百超特色化经营，夯实第二增长曲线

2025 年，中商世界里购物中心通过精准调改、创新营销及特色 IP 运营，全年实现销售额 29.7 亿元，同比增长 12.7%；吸引客流 4,564 万人次，同比增长 7.3%，整体招商率超 97%，取得了显著成效。精准调改方面，围绕家庭客群需求，持续推进业态调改与品牌升级，全年引进及调整多元化优质品牌 180 家，覆盖科技体验、特色餐饮、服饰零售等核心品类，显著提升了消费吸引力。在营销层面，围绕“精细化、全场景、全链路”理念，构建线上线下深度融合的营销体系，全年自媒体矩阵曝光量超 1 亿次，同比增长 27%，直播订单量超 22 万笔，累计带动销售转化金额 2,790 万元。线下活动以档期化、分级化、主题化为原则，全年策划并执行活动档期 41 个，举办活动场次 760 场。自营 IP 业务稳步发展，2025 年在营门店 7 家，进一步丰富了购物中心的多元业态布局。

2025 年，公司百货及超市业态持续聚焦会员经营与消费活跃度提升，通过营销创新、供应链与商品结构优化协同推进，经营质量稳步改善。在营销与会员运营方面，公司紧抓各类重点营销档期，联合厂商开展各品类节，持续“造节、闹节”，增强卖场消费氛围和到店频次。2025 年，公司通过会员日、会员大促节等形式，叠加政企联动资源，组织开展“全民狂欢购物节”“农博会”等大型促销活动 15 场，持续拉动客流和销售转化。2025 年整体会员贡献率同比增长 7.4%，百货门店会员贡献率均超过 70%；超市新增会员 7.8 万余人，会员贡献率达 35.6%，同比提升 9.0 个百分点。在供应链与商品结构优化方

面，超市业态聚焦有效供给能力提升，推进供应链优化。2025 年，超市业务持续推进“百千万工程”建设，实现年销售过亿元品类 7 个，年销售额超过 1,000 万元的供应商 12 家、500 万元以上供应商 39 家。百货业态持续引入新兴品类，推进品牌结构优化，通过品牌升级置换，引入新品牌 77 家，调整升级品牌 31 家，商品结构和消费体验不断改善。

（三）报告期内门店经营情况

1. 报告期末门店的经营情况

（1）报告期末已开业门店分布情况

①直营家居卖场分布

经营模式	地区	期末卖场	
		商场数量	经营面积 (m ²)
自有	东北	5	397,189
自有	华北	5	377,629
自有	华东	1	54,985
自有	华南	3	166,876
自有	西北	1	59,100
自有	西南	1	33,999
自有	华中	2	67,818
合计		18	1,157,596

经营模式	地区	期末卖场	
		商场数量	经营面积 (m ²)
租赁	东北	2	123,649
租赁	华北	20	959,441
租赁	华东	2	114,071
租赁	华南	3	57,502
租赁	西北	5	197,680
租赁	西南	5	230,585
租赁	华中	10	526,497
合计		47	2,209,425

②加盟家居卖场分布

经营模式	地区	期末卖场	
		商场数量	经营面积 (m ²)
委托管理加盟	东北	12	257,584
委托管理加盟	华北	27	771,525
委托管理加盟	华东	51	1,773,760
委托管理加盟	华南	4	320,537
委托管理加盟	西北	21	626,574
委托管理加盟	西南	29	949,419
委托管理加盟	华中	19	605,971

合计	163	5,305,369
----	-----	-----------

经营模式	地区	期末卖场	
		商场数量	经营面积 (m ²)
特许加盟	东北	9	161,248
特许加盟	华北	31	855,633
特许加盟	华东	19	557,035
特许加盟	华南	12	444,786
特许加盟	西北	17	391,291
特许加盟	西南	27	532,538
特许加盟	华中	29	655,909
合计		144	3,598,442

③购物中心、百货及超市门店整体分布

地区	经营业态	自有物业门店		租赁物业门店	
		门店数量	建筑面积(m ²)	门店数量	租赁面积(m ²)
湖北省	百货	2	108,500	1	19,500
	超市	5	50,400	103	159,100
	购物中心	1	161,000	-	-
湖北省外	超市	-	-	29	5,600
	购物中心	1	160,502	1	104,501

购物中心业态门店分布情况：

门店名称	地址	建筑面积(m ²)	经营模式	开业时间	物业权属
武汉销品茂	武汉市武昌区	161,000	直营	2005/8/28	自有（公司持股 51%）
中商世界里长春店	长春市朝阳区	160,502	直营	2021/12/18	自有
中商世界里万正店	内蒙古自治区呼和浩特市	104,501	直营	2023/12/30	租赁
中商世界里光谷店	武汉市洪山区	121,100	加盟	2022/12/17	-

百货业态门店分布情况：

门店名称	地址	建筑面积(m ²)	开业时间	物业权属
中商集团中商广场店	湖北省武汉市	75,000	1985/1/1	自有
中商集团荆门店	湖北省荆门市	15,400	2001/10/1	租赁
中商集团咸宁店	湖北省咸宁市	37,600	2014/4/28	自有 33,500 m ² 租赁 4,100 m ²

超市业态门店分布情况：

门店类型	地区	门店数量	自有物业门店		租赁物业门店	
			门店数量	建筑面积(m ²)	门店数量	建筑面积(m ²)
标超	湖北省内	25	5	50,400	20	97,100
校超	湖北省内	50	-	-	50	13,500

微超	湖北省内	15	-	-	15	2,400
加盟店	湖北省内	18	-	-	18	46,100
	湖北省外	29	-	-	29	5,600

(2) 报告期内家居卖场收入前十大门店信息

序号	门店名称	地址	开业时间	经营面积(m ²)	经营业态	经营模式	物业权属
1	北京北四环店	北京市朝阳区北四环东路 65 号	1999/3/1	67,216	家居卖场	直营	自有/租赁
2	北京十里河店	北京市朝阳区十八里店镇居然之家	2003/8/7	103,120	家居卖场	直营	租赁
3	北京金源店	北京市海淀区远大路一号居然之家金源店	2004/10/1	26,704	家居卖场	直营	租赁
4	太原春天店	山西省太原市小店区长治路 185 号/太原市小店区长风街 579 号	2005/10/1	81,657	家居卖场	直营	自有/租赁
5	广州天河店	广东省广州市黄埔大道东 823 号	2019/11/30	52,563	家居卖场	直营	自有
6	太原河西店	山西省太原市万柏林区迎泽西大街 332 号	2011/5/15	134,435	家居卖场	直营	自有
7	北京通州店	北京市通州区临河里街道居然之家(运乔店)	2023/8/26	53,972	家居卖场	直营	租赁
8	天津珠江友谊店	天津市河西区解放南路 475 号	2012/10/20	57,566	家居卖场	直营	租赁
9	武汉武昌店	湖北省武汉市武昌区徐东大街 50 号	2009/6/28	61,888	家居卖场	直营	租赁
10	重庆金源店	重庆市江北区北滨路 368 号	2006/10/21	58,930	家居卖场	直营	租赁

2. 报告期内门店的变化情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司直营店为 83 家。2025 年直营家居卖场关闭 6 家，转加盟家居卖场 12 家，即截至 2025 年 12 月 31 日，公司直营家居卖场 65 家。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司加盟店 324 家。2025 年加盟家居卖场新增 10 家，关闭 39 家，直营转为加盟家居卖场 12 家，即截至 2025 年 12 月 31 日，公司加盟家居卖场为 307 家。

(1) 报告期内新增门店

① 直营家居卖场新增情况

无

② 加盟家居卖场新增情况

序号	分店名称	开业时间	经营模式	经营面积(m ²)	合同期限	详细地址
1	黄石迎宾店	2025/3/17	委托管理加盟店	46,114	10 年	湖北省黄石市黄石港区湖滨大道北 8 号
2	安徽六安锦城店	2025/3/22	委托管理加盟店	37,519	10 年	安徽省六安市佛子岭西路与黄巢尖路交口
3	苏州昆山店	2025/4/13	特许加盟店	49,479	5 年	江苏省昆山市两条主干道青阳北路和中环北线交汇处
4	湖州安吉店	2025/5/31	委托管理加盟店	17,271	10 年	浙江省湖州市安吉县灵峰街道东方世贸家居生活广场

5	佛山金沙洲智能家居体验中心	2025/8/30	委托管理加盟店	26,389	8 年	广东省佛山市建设大道 666 号
6	北京房山店	2025/9/27	委托管理加盟店	25,741	20 年	北京市房山区良乡昊天大街 188 号
7	襄阳中百店	2025/9/27	委托管理加盟店	28,449	10 年	湖北省襄阳市高新区邓城大道与卧龙大道交汇处
8	潞城学府店	2025/9/30	特许加盟店	7,760	20 年	山西省长治市潞城学府西街居然之家
9	合肥滨湖店	2025/10/1	委托管理加盟店	52,941	6 年	安徽省合肥市滨湖新区
10	未来三江店	2025/12/29	委托管理加盟店	33,252	15 年	四川省宜宾市三江新区樊侯庙路一段 42 号

③购物中心、百货以及超市门店新增情况

地区	经营业态	门店名称	物业权属	建筑面积/租赁面积 (m ²)	开业时间	租赁期限
湖北省内	超市	聚惠五七店、校超湖北二师店、咸宁某部队超市等 21 家门店	租赁	19,300	2025 年 1 月至 2025 年 12 月分别开业	1 至 5 年
湖北省外		广东某部队店、广西某部队店等 20 家门店	租赁	2,500		

(2) 报告期内门店关闭情况

①直营家居卖场

序号	名称	开业日期	详细地址	门店性质	经营面积 (m ²)	合同期限	终止时间
1	合肥滨湖店	2010/3/27	安徽省合肥市滨湖新区徽州大道与紫云路交口向东 100 米	直营店	37,265	20 年	2025/5/31
2	哈尔滨爱建店	2008/5/11	黑龙江省哈尔滨市道里区爱建路 11 号	直营店	34,269	20 年	2025/5/31
3	鞍山四达路店	2012/10/18	辽宁省鞍山市千山区四达路 65 号	直营店	33,409	20 年	2025/10/31
4	呼市玉泉店	2014/1/1	呼和浩特市玉泉区昭君路 88 号	直营店	36,392	20 年	2025/12/31
5	武汉汉口店	2007/5/1	湖北省武汉市江汉区常青路 43 号	直营店	51,242	20 年	2025/12/31
6	昆明五华店	2018/8/18	云南省昆明市五华区王筇路居然之家	直营店	24,628	15 年	2025/12/31

②加盟家居卖场

序号	名称	开业日期	详细地址	门店性质	经营面积 (m ²)	合同期限	终止时间
1	西双版纳景洪店	2019/10/27	云南省西双版纳傣族自治州景洪市万景大道 16 号	委托管理加盟店	24,789	10 年	2025/1/1
2	泉州安溪店	2019/6/30	福建省泉州市安溪县城厢镇金融行政服务中心 5 号楼 1-3 楼	委托管理加盟店	8,140	11 年	2025/1/1

3	闻喜东湖店	2020/10/20	山西省运城市闻喜县闻垣路与城南大街交汇处	特许加盟店	8,632	20 年	2025/1/1
4	黄山金太阳店	2023/7/8	安徽省黄山市屯溪区屯光大道 22 号	委托管理加盟店	43,161	5 年	2025/1/10
5	禹州时代广场店	2019/10/7	河南省许昌市禹州市颍川街道钧悦时代广场 B 座	特许加盟店	15,074	20 年	2025/2/8
6	泰州泰兴店	2019/12/15	江苏省泰州市泰兴市江平公路与阳江西路交叉口	特许加盟店	32,010	15 年	2025/4/30
7	延安富县店	2019/5/10	陕西省延安市富县北教场 1 号	特许加盟店	8,323	15 年	2025/4/30
8	天津空港店	2021/10/1	天津市东丽区中环东路 55 号	委托管理加盟店	17,684	15 年	2025/5/8
9	南安华生店	2018/11/28	福建省泉州市南安市河滨北路 160 号	特许加盟店	8,915	10 年	2025/5/31
10	吉林白城店	2021/11/13	吉林省白城市经济开发区纯阳路 1024 号	委托管理加盟店	31,217	15 年	2025/6/30
11	信阳至尊店	2019/12/14	河南省信阳市羊山新区二十四大街与新十一大道交汇处	委托管理加盟店	16,826	10 年	2025/7/1
12	襄阳天贸城店	2016/5/29	湖北省襄阳市高新区邓城大道 23 号星泓天贸城 5 号楼	委托管理加盟店	41,724	15 年	2025/7/1
13	中山博爱店	2019/7/20	广东省中山市火炬区博爱路和逸仙路交汇口	特许加盟店	55,759	6 年	2025/7/11
14	温州龙湾机场大道店	2024/1/6	浙江省温州市龙湾区蒲州街道机场大道 4067 号	委托管理加盟店	6,750	15 年	2025/7/31
15	庆阳博华店	2017/12/30	甘肃省庆阳市西峰区兰州东路 25 号	委托管理加盟店	20,800	20 年	2025/7/31
16	通辽开鲁店	2022/10/1	内蒙古自治区通辽市开鲁县新开大街 4 号	委托管理加盟店	9,252	15 年	2025/7/31
17	长春公主岭店	2019/4/20	吉林省长春市公主岭市岭南大街与光明路交汇	特许加盟店	20,402	15 年	2025/8/31
18	江苏宿迁店	2020/4/18	江苏省宿迁市宿城区古城街道西湖路 161 路	委托管理加盟店	24,756	15 年	2025/8/31
19	芜湖无为店	2018/12/30	安徽省芜湖市无为市无城镇无城路与锁埧路交叉口通济桥东侧	委托管理加盟店	21,090	15 年	2025/8/31
20	孝感云梦店	2018/12/30	湖北省孝感市云梦县黄香大道与大成路交汇处	特许加盟店	17,330	15 年	2025/8/31
21	陕西商洛总店	2017/7/2	陕西省商洛市商州区惠民一路与沪霍线交叉路口西北角	特许加盟店	12,301	20 年	2025/9/30

22	邵阳武冈店	2020/10/1	湖南省邵阳市武冈市新东路展 辉·中央新城	特许加盟店	16,474	10 年	2025/9/30
23	宜宾城北店	2017/10/22	四川省宜宾市叙州区柏溪街道居然 之家(宜宾店)	委托管理加 盟店	40,000	20 年	2025/9/30
24	简爱中山星 汇店	2017/12/28	广东省中山市南区街道越秀·星汇 云锦(西区)	特许加盟店	13,113	10 年	2025/10/9
25	简爱河源店	2017/12/28	广东省河源市源城区东埔街道简爱 家居(河源店)河源市商业中心	特许加盟店	18,044	10 年	2025/10/9
26	简爱中山东 区店	2017/12/28	广东省中山市东区街道大信·新都 汇(远洋店)远洋广场	特许加盟店	8,843	7 年	2025/10/9
27	简爱中山古 镇店	2017/12/28	广东省中山市古镇镇新兴大道东 90 号	特许加盟店	19,309	7 年	2025/10/9
28	简爱惠州惠 阳店	2017/12/28	广东省惠州市惠阳区淡水街道新 城·国际新城国际	特许加盟店	13,800	4 年	2025/10/9
29	简爱惠州江 北店	2017/12/28	广东省惠州市惠城区江北街道简爱 家居(人乐居南)人乐居	特许加盟店	16,276	5 年	2025/10/9
30	简爱中山小 榄店	2017/12/28	广东省中山市东凤镇大信·新都汇 (东凤店)	特许加盟店	10,631	7 年	2025/10/9
31	简爱中山石 岐店	2017/12/28	广东省中山市石岐大信南路 2 号大 信新都汇	特许加盟店	21,606	1 年	2025/10/9
32	广州从化店	2019/6/15	广东省广州市从化旺城大道 289 号	特许加盟店	41,602	15 年	2025/10/31
33	辽宁朝阳凌 源店	2024/3/16	辽宁省朝阳市凌源市永利路龙泰豪 府西南侧约 150 米	特许加盟店	15,130	20 年	2025/11/1
34	河池城东店	2022/9/24	广西壮族自治区河池市金城江区润 丰三路 1 号	委托管理加 盟店	29,461	15 年	2025/11/30
35	临汾侯马丽 源店	2018/8/18	山西省临汾市侯马市新田路 32 号	特许加盟店	9,925	20 年	2025/12/31
36	郑州华丰店	2018/4/22	河南省郑州市航海东路与前程路交 汇处	特许加盟店	51,845	10 年	2025/12/31
37	涪陵滨江店	2014/11/30	重庆市涪陵区滨江大道二段 52 号	特许加盟店	27,012	20 年	2025/12/31
38	海口金盛达 店	2022/9/25	海南省海口市龙华区丘海大道延长 线 2 公里金盛达产业园	委托管理加 盟店	58,026	5 年	2025/12/31
39	昌吉富美国 际店	2017/4/29	新疆维吾尔自治区昌吉回族自治 州昌吉市县道 129 号	特许加盟店	32,395	20 年	2025/12/31

③购物中心、百货以及超市门店关闭情况

地 区	经 营	门店名称	物业权属	租赁面积(㎡)	停业时间
--------	--------	------	------	---------	------

	业态				
湖北省内	百货	黄石店	租赁	33,000	2025/4/30
湖北省外	超市	咸宁店、超市颐和路店、校超地大未来店等 51 家门店	租赁	20,300	2025 年 1 月至 12 月分别停业
		校超进贤一中、广西某部队店、广东某部队店等 18 家门店	租赁	3,700	

(3) 报告期内调整门店

序号	名称	开业日期	详细地址	门店性质	经营面积 (m²)	合同期限	调整时间
1	泉州洛江店	2012/12/29	福建省泉州市洛江区安吉路中段	委托管理加盟店	53,250	20 年	1 月 1 日起从直营家居卖场转为委托管理加盟店
2	大同永泰店	2011/11/19	山西省大同市永泰南路与南环路交汇处	委托管理加盟店	48,527	15 年	1 月 1 日起从直营家居卖场转为委托管理加盟店
3	昆明呈贡店	2022/5/1	云南省昆明市呈贡区宝珠街 1 号	委托管理加盟店	22,648	15 年	1 月 1 日起从直营家居卖场转为委托管理加盟店
4	邯郸峰峰店	2020/10/1	河北省邯郸市峰峰矿区滏阳东路 65 号	特许加盟店	18,824	20 年	1 月 1 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
5	邢台威县店	2023/6/6	河北省邢台市威县洺州镇信德路信誉楼	特许加盟店	11,864	10 年	1 月 1 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
6	驻马店乐山店	2018/12/22	河南省驻马店市乐山大道与洪河大道交叉口东南	特许加盟店	37,076	10 年	1 月 1 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
7	周口太清店	2024/6/30	河南省周口市川汇区搬口街道腾飞路华耀城建材家居市场	特许加盟店	34,202	20 年	2 月 1 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
8	遵义世贸城店	2022/3/12	贵州省遵义市汇川区昆明路世贸城 C 区	特许加盟店	29,366	20 年	4 月 25 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
9	涪陵滨江店	2014/11/30	重庆市涪陵区滨江大道二段 52 号	特许加盟店	27,012	20 年	4 月 30 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
10	防城港港口店	2022/10/1	广西壮族自治区防城港市企沙大道 2001 号	特许加盟店	36,426	15 年	6 月 26 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
11	泰安龙潭店	2012/7/22	山东省泰安市泰山区龙潭路 207 号	委托管理加盟店	35,667	17 年	6 月 30 日起从直营家居卖场转委托管理加盟店
12	燕郊集美店	2018/12/15	河北省廊坊市三河市 102 国道雷捷时代广场内	特许加盟店	33,855	20 年	6 月 30 日起从直营家居卖场转为特许加盟店
13	泰安小井店	2021/4/29	山东省泰安市泰山区天烛峰路 456 号	特许加盟店	27,227	20 年	6 月 30 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店

14	重庆合川店	2021/3/13	重庆市合川区梨园路居然之家	特许加盟店	30,222	20 年	6 月 30 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
15	平顶山凌云店	2017/10/1	河南省平顶山市新华区凌云路与建设路交汇处北 300 米	特许加盟店	35,462	20 年	7 月 1 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
16	青岛市北店	2016/7/16	山东省青岛市北区黑龙江路 77 号	委托管理加盟店	98,309	20 年	7 月 31 日起直营家居卖场转为委托管理加盟店
17	包头民东店	2010/8/21	内蒙古自治区包头市民族东路与文化路交叉口北 100 米	特许加盟店	41,516	20 年	8 月 1 日起从直营家居卖场转为特许加盟店
18	烟台龙口店	2016/12/3	山东省烟台市龙口市东江街道五洲国际商贸城南 200 米	特许加盟店	29,978	20 年	8 月 1 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
19	贵州德江店	2022/11/12	贵州省铜仁市德江县北京北路与伟才路交汇处	特许加盟店	17,414	20 年	8 月 31 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
20	天津津昆桥店	2011/1/1	天津市东丽区津滨大道与昆仑路交口东北角	特许加盟店	37,100	20 年	9 月 1 日起从直营家居卖场转为特许加盟店
21	潍坊奎文店	2013/12/14	山东省潍坊市奎文区玉清东路与鸢飞路交汇处的东南角	特许加盟店	34,061	20 年	9 月 30 日起从直营家居卖场转为特许加盟店
22	洛阳青岛路店	2019/11/9	河南省洛阳市涧西区九都路与青岛路交叉口	特许加盟店	18,162	12 年	10 月 1 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
23	新乡盛联店	2018/12/23	河南省新乡市金穗大道与新飞大道交汇处东北角	特许加盟店	15,542	6 年	10 月 1 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
24	惠州大亚湾店	2018/12/22	广东省惠州市大亚湾开发区姚田地段	特许加盟店	46,874	20 年	10 月 1 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
25	武汉世界光谷店	2022/12/17	湖北省武汉市洪山区珞喻路 726 号	加盟	121,100	20 年	10 月 1 日起从直营模式转为加盟模式
26	新乡饮马口店	2011/11/12	河南省新乡市红旗区平原路与和平路东北角	委托管理加盟店	33,372	20 年	12 月 31 日起从直营家居卖场转委托管理加盟店
27	贵州兴义店	2018/9/16	贵州省黔西南布依族苗族自治州兴义市兴义大道	特许加盟店	20,383	15 年	12 月 31 日起从委托管理加盟店转为特许加盟店
28	承德武烈路店	2017/4/15	河北省承德市双桥區武烈路 181 号	特许加盟店	32,813	16 年	12 月 31 日起从直营家居卖场转为特许加盟店
29	营口红运店	2019/6/22	辽宁省营口市站前区大庆路 38 号	特许加盟店	45,929	20 年	12 月 31 日起从直营家居卖场转为特许加盟店

30	大庆龙凤店	2012/11/24	黑龙江省大庆市世纪大道与外环东路交叉口	直营店	54,810	20 年	12 月 31 日起从租赁直营家居卖场转为自有直营家居卖场
----	-------	------------	---------------------	-----	--------	------	-------------------------------

3. 门店店效信息

经营业态	2025 年经营收入 (万元)	2024 年经营收入 (万元)	2025 年平均实际 单位面积经营收入 (元)	2024 年平均实际 单位面积经营收入 (元)	单位面积经营收入 增长率
直营家居卖场	375,006.53	510,470.97	1,113.76	1,253.93	-11.18%

地区	2025 年经营收入 (万元)	2024 年经营收入 (万元)	2025 年平均实际 单位面积经营收入 (元)	2024 年平均实际 单位面积经营收入 (元)	单位面积经营收入 增长率
华北地区	222,101.41	297,606.41	1,661.11	1,900.58	-12.60%
华中地区	50,648.14	71,912.81	852.21	1,051.85	-18.98%
东北地区	19,372.50	24,297.59	371.95	396.99	-6.31%
西南地区	22,815.11	33,241.89	862.30	1,150.81	-25.07%
华东地区	13,433.68	33,788.62	794.63	787.95	0.85%
西北地区	17,943.80	24,158.43	698.80	927.20	-24.63%
华南地区	28,691.88	25,465.20	1,278.73	1,101.68	16.07%
合计	375,006.53	510,470.97	1,113.76	1,253.93	-11.18%

(四) 报告期内销售情况

报告期内，公司实现销售额（GMV）744 亿元，较 2024 年同期下滑 39.1%。

1、商品采购与存货情况

(1) 商品采购

2025 年，公司商品类前五名供应商采购额为 39.18 亿元，占本报告期营业成本的 44.02%。

(2) 存货政策

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

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

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

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

低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

2、仓储与物流情况

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

二、报告期内公司所处行业情况

2025 年，国内生产总值跨越 140 万亿元大关，同比增长 5.0%，国民经济保持良好发展态势。国内需求不断释放，消费市场展现出较强韧性，社会消费品零售总额 50.1 万亿元，同比增长 3.7%，增速同比提高 0.2 个百分点。“以旧换新”等政策红利持续释放，限额以上单位商品中家具类零售额增长 14.6%，增速同比提高 11 个百分点；家用电器和音像器材类在上年较高基数上仍增长 11%，其中高效等级家电实现高速增长。

对于家居行业而言，基本面依然承压。2025 年，中国家具行业规模以上企业实现营业收入同比下降 10.1%，利润总额同比下降 12.1%，折射出在房地产市场转型的结构性调整中，家居消费需求修复节奏依然存在不确定性，行业处于转型深水区。但随着“好房子”建设政策持续推进，以及对更新需求的深度挖掘，从长期看，家居零售市场将保持高质量发展。

（一）政策持续发力，推动房地产、家居行业高质量转型发展

2025 年，房地产与家居行业政策呈现显著协同特征。一方面，以存量盘活与“好房子”建设为主线的房地产政策，为家居行业提供了稳定、可持续的需求基础；另一方面，围绕以旧换新、智能化、适老化、绿色化家居政策，反向推动了房地产产品标准和居住品质的提升。

2025 年 1 月，商务部等 6 部门办公厅印发《关于做好 2025 年家装厨卫“焕新”工作的通知》，坚持自主原则，科学制定 2025 年家装厨卫“焕新”实施方案，各地要重点聚焦绿色、智能、适老等方向。2025 年 3 月，政府工作报告提出：将大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求，提出将安排超长期特别国债 3,000 亿元支持消费品以旧换新；并提出要持续用力推动房地产市场止跌回稳，加快构建房地产发展新模式，适应人民群众高品质居住需要，完善标准规范，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”，为全年行业发展定调。在产品品质层面，2025 年 5 月，《住宅项目规范》正式实施，作为我国首部全文强制性住宅国标，以“安全、舒适、绿色、智慧”为特征提升居住品质，以刚性约束推动行业从“有房住”向“住好房”转型。2025 年 7 月，《智慧养老家居产品通用技术要求》正式实施，通过统一技术规范推动家居产品真正实现适老化、智慧化。2025 年 12 月，中央经济工作会议明确房地产方面的核心任务是“控增量、去库存”后，北京限购政策调整、二手房交易增值税率下调，政策的一致性、协同性显著提升。

从实施效果看，政策对存量市场的拉动已逐步显现。根据住建部统计，2025 年，全国计划新开工改造城镇老旧小区 2.5 万个，实际新开工改造城镇老旧小区 2.71 万个、惠及居民 499 万户，共完成投资 1,332 亿元，老旧小区改造工作成效显著。根据商务部统计，2025 年，家电以旧换新超 1.29 亿件，其中一级能效（水效）产品占比超 90%；家装厨卫“焕新”超 1.2 亿件。

1. 房地产行业发展阶段：从“规模扩张”向“品质跃迁”转型

2025 年，房地产行业进入深度调整的下半场，住房总量由短缺转为基本平衡，居民对提升居住品质愿望强烈，传统的规模扩张逻辑已发生根本性改变，品质提升已成为房地产转型的必由之路。

供给端方面，结构优化趋势明显。根据国家统计局统计，2025 年住宅商品房销售面积下滑至 7.3 亿平方米，较 2021 年高点下降了 53.2%；住宅新开工面积下滑至 4.3 亿平方米，较 2019 年高点下降了 74.3%；2025 年住宅商品房销售面积、住宅新开工面积下滑幅度相同比分别收窄 4.9 个百分点、3.2 个百分点，供给呈现边际改善态势，供给深度缩量将有助于推动供求关系改善。同时，政策有序推动“好房子”建设，着力推动供给侧升级，不仅有效激活了居民改善型居住需求，更通过建立高品质的产品锚点，在市场波动中发挥了稳定价格预期的关键作用。

需求端方面，存量市场挖掘力度持续加大。2025 年以来，已有 38 个城市开展老旧住房自主更新、原拆原建，266 个地级及以上城市建立住房保障轮候库，通过“以需定建、以需定购”增加保障性住房供给，稳步实施城中村和危旧房改造，加快无障碍适老化设施建设，城市更新取得显著进展。老旧小区与城市更新改造不仅是重要民生保障措施，更成为释放内需与驱动居住品质提升的稳健增长点，为下游家居行业带来持续需求。

总体而言，房地产行业的转型虽对产业链上下游构成短期波动，但随着转型不断深化、民生居住需求持续改善，市场信心将逐步修复，推动房地产业上下游行业回归平稳健康的发展轨道。

2.家居卖场行业发展阶段：从“规模竞争”向“质量竞争”转型

2025 年，家居卖场行业整体呈现“总量收缩、结构调整”特征，受房地产市场结构性深度调整与消费需求结构性升级与分化的双重影响，行业正式进入了由“规模竞争”向“质量竞争”转型的深水区。

房地产行业的深度调整，直接导致传统依赖新房交付带动的“首装”市场容量持续萎缩，而由旧房翻新、局部改造及功能更新构成的“存量”需求，已成为驱动家居消费复苏的主轴。根据中国建筑材料流通协会统计，2025 年全国规模以上建材家居市场面积约为 18,163.5 万平方米，同比下降 11.38%，降幅连续 4 年扩大；规模以上建材家居卖场销售额 14,411.45 亿元，同比下降 3.33%；全国 BHEI（中国城镇建材家居市场饱和度预警指数）为 118.74，表明建材家居市场整体仍处于饱和状态。在家居消费低迷、市场萎缩的大背景下，中小企业出清速度加快，市场份额持续向具备全案解决能力的头部品牌聚集，行业马太效应进一步凸显。从需求基础来看，老旧小区改造是一个持续的过程，按照 20 年以上住宅小区界定为老旧小区的标准，未来将有大量住宅进入“老龄化”阶段。目前仅城镇范围就积累了约 350 亿平方米的住房存量，按每年 2%的房屋折旧率估算，每年将创造约 7 亿平方米的更新替代需求。家居需求正逐步从过去以新房装修为主，向存量房“整装+局部改造”模式过渡，叠加居民对居住品质、智能化、适老化等升级需求日益突出，有效减弱了新房销售放缓带来的冲击，为家居卖场行业开辟了新的增长空间。

消费需求结构性升级与分化，正驱动家居卖场在品类结构、运营模式等方面发生根本性变化，推动行业向消费者需求导向的高质量发展转型。具体呈现出三大特征：一是竞争逻辑从价格竞争转向价值竞争。消费者愈发愿意为自我表达、审美契合以及省心服务支付溢价，消费决策逻辑从“性价比”向“心价比”转变，带动家居消费从“功能满足”向“情感共鸣”升级，倒逼企业更加注重顾客体验与经营效率提升。二是卖场业态从单一向复合转型。传统家居卖场正逐步摆脱单一建材销售定位，向融合家居、家电、汽车、家装、餐饮等多元业态的城市生活广场转型，提升综合竞争力与客户粘性。三是运营重心由“招”转“服”的流量重建。传统家居卖场“坐商”模式失效，竞争焦点从“招商租金”转向“流量竞争”，运营重点转为以优质服务换流量，以流量反哺商户。未来，能够持续构建流量入口、强化服务能力、实现与商户共生共赢的卖场，将在行业出清与整合中占据主导地位，而仍固守“收租思维”的卖场，将面临被边缘化甚至淘汰的风险。

3.家居消费周期性：从“地产附属”向“内需驱动”转型

传统家居消费具有显著的地产后周期属性，需求高度依附于新房成交与交付节奏，呈现“交房—集中装修—一次性消费”的典型特征，导致行业周期波幅较大，景气度与地产行业高度同频。随着房地产市场进入存量住房主导阶段，消费者家居消费的决策更具独立性，家居消费出现了从“地产附属”向存量市场“内需驱动”转型的迹象。消费者不再仅因搬入新居而集中购买家居，更多是基于生活品质提升、智能化升级及适老化改造等多元化需求，分阶段、分场景持续改善居住品质。

政策层面的持续支持进一步强化了这一趋势。近年来，“以旧换新”政策逐步涵盖家电、家具及局部装修等更多品类，有效降低了消费者更新成本，加速了老旧家具家电置换、厨卫卫浴等局部改造存量需求释放。在存量住房时代背景下，内需驱动的家品质升级需求相较于新房装修需求具有更强的稳定性和持续性。当前，存量房再装修、“好房子”建设以及居民主动改善型装修，正逐步成为家居行业抵御周期波动的“压舱石”，推动行业周期性由强地产相关向相对平缓过渡，行业整体波动幅度有望持续收窄。

（二）公司所处的行业地位

公司是国内少数搭建了全国线下零售网络的大型、综合家居渠道商。凭借深厚的行业积淀与优质的服务能力，公司荣获 2025 年度北京商业品质服务品牌、位列中国连锁经营协会发布的“2024 年中国连锁 TOP100”榜单第二名，在市场中具有较高的认可度和美誉度。作为中国泛家居行业头部企业，公司在服务口碑、品牌知名度、网络密度、区位资源、业务规模及跨区域运营管理能力等多个方面具有明显优势。公司采用“轻资产”连锁发展模式快速拓展全国市场，以精细化运营管理体系确保公司在行业调整周期中保持较强的经营韧性。

公司是中国家居零售行业数智化转型的先行者和标杆企业。依托“洞窝”“居然设计家（Homestyler）”“居然智慧家”三驾马车，逐步构建覆盖设计、运营、营销及服务环节的数智化体系。公司通过数智化产品连接工厂、品牌、经销商、门店与消费者，同时向外输出数智化能力，推动家居行业向数据驱动模式演进，提升行业整体运行效率。

公司实体商业第二增长曲线树立区域范本。公司在长春、武汉等城市已运营 4 家“中商世界里”购物中心。公司经营的现代百货和超市零售业务在湖北省区域内具有较高的知名度。

三、核心竞争力分析

1.渠道与品牌整合能力：全国化布局构筑产业协同优势

公司是泛家居行业最早推动全国化布局的企业之一。经过 27 年的持续发展与经营积累，已成为中国泛家居行业龙头企业，构建起覆盖全国主要城市及重点区域市场的网络体系。依托广泛的渠道网络与持续积累的品牌资源，公司形成了以渠道平台为核心、连接品牌商、经销商与消费者的产业枢纽地位，构建起具有规模效应与网络效应的竞争优势。

在空间布局方面，公司坚持全国化发展战略。通过以租赁物业直营卖场及加盟卖场为主的“轻资产模式”进行市场扩张，公司能够在对资金需求相对较小的情况下，更快速地建立全国连锁零售网络。在一、二线城市，公司重点布局核心商圈与优势地段，通过直营卖场打造品牌形象与服务标杆；在三线及以下城市，公司以加盟连锁为主，通过委托管理加盟与特许加盟等模式，输出品牌资源、管理体系与招商能力，赋能合作伙伴经营发展，推动渠道网络持续扩张。

在品牌供应链方面，公司依托全国渠道网络不断强化品牌资源整合能力，与众多国内外知名家居品牌、区域品牌建立了长期稳定合作关系，形成覆盖家电、家具、建材及家装等多品类的泛家居品牌矩阵。通过统一的品牌准入标准与系统化招商体系，公司持续优化品牌结构与品质层级，使公司既成为消费者一站式家居消费的重要平台，也成为品牌商拓展市场的重要渠道。

2.运营管理能力：“精耕细作”确保运营效益行业领先

“精耕细作”是公司在运营上的突出特点。依托覆盖全国的卖场网络和多业态运营经验，公司构建了以精细化管理为核心的运营管理体系，对招商、运营、营销、服务等关键环节实施全链路管控，不断提升整体运营效率和经营质量。

在招商方面，公司坚持统一规划，因店施策，围绕区域消费特征，输出优质的品牌资源及完善的招商系统赋能门店及加盟商。在运营方面，公司以数智工具为抓手，实现一体化管理内部流程与业务经营，实现对经营过程的动态监控和精细化管理。在营销方面，公司构建了“线上+线下”全域营销体系，实现流量精准触达与转化。在服务方面，公司统一服务规范，强化过程监督和售后管理，持续提升服务一致性和客户满意度。

通过“精耕细作”的全链路运营管理体系，公司在规模化发展的同时，实现了经营效率的稳步提升，为公司持续稳健发展提供了有力支撑。

3.创新能力：从业务模式到数字赋能树立行业标杆

公司作为家居行业创新标杆，将创新作为推动公司高质量发展的重要引擎，从业务模式、数智化赋能持续创新，不断拓展公司价值边界，推动行业整体转型，重塑产业价值格局。

业务模式创新方面，推动行业从“租赁关系”向“价值经营”转型。一方面，通过场景化，打破传统卖场“按品类布局”的模式，以“体验型”场景，重构消费体验。另一方面，通过流量分配模式升级，打破行业流量“零和模式”格局，重构流量价值链，形成“工厂赋能+卖场支持+经销商创收”的流量共享、价值共生的新生态。

数智化赋能方面，公司率先在家居行业开展数智化转型。公司以全链路 AI 应用，赋能消费者在家居消费时实现所想即所见、所见即所得、所得即所享；以数智分析能力，赋能产业链上下游伙伴高质量经营；持续推动公司从“家居卖场运营商”向“全行业产业数智服务商”转型。

4.服务体系：以消费者为中心构建良好用户心智

公司一直秉承“客户价值第一”的经营理念，始终以消费者为核心，将服务视为实体商业不可逾越的“护城河”，在市场内具有广泛的认可度和美誉度，品牌声誉与服务口碑良好，是行业服务规范的标杆企业。

公司不仅是家居行业相关服务的首倡者，也是家居行业服务升级的推动者和实践者。早于 2000 年，公司首开行业先河，率先提出“先行赔付”的服务理念，作为公司服务理念的根本和核心，有效提升了消费者的服务体验并保障了消费者的合法权益。公司陆续推出“绿色环保”、“一个月内无理由退换货”、“装修零增项”、“终身维保”、“家具家电以旧换新”等一系列服务承诺。

2025 年，公司服务体系进行全面升级，系统性构建“居然 1+6 心服务体系”。体系以“统一收银，先行赔付”为核心，并提供 6 大承诺，即质量问题三年“三包”、绿色环保、一个月无理由退换货（非商品质量问题）、保价 90 天，买贵双倍退差价、居然管家全程陪购、家电三年免费清洗。“居然 1+6 心服务体系”直击家居消费痛点，重新定义家居服务的标准，让每一位消费者都能感受到“心服务”带来的安心与温暖。未来，公司将继续秉持“以客户为中心”的服务理念，推动家居行业服务升级，为消费者创造更加美好的家居生活。

5. 股东协同能力：建立产业资源整合与生态赋能体系

公司通过与阿里巴巴、金隅集团、泰康人寿等战略股东的深度协同，构建起了强大的产业资源整合能力与技术支持体系，形成“产业+技术+资本”的全方位协同生态。

金隅集团、阿里巴巴、泰康人寿不仅通过董事会深度参与公司决策，更在业务、技术、管理等方面进行资源协同。其中，阿里巴巴是一家聚焦电商和云计算的全球科技公司，为商家、品牌、零售商提供数字化基础设施、物流设施、效率工具以及全域营销覆盖，助力其开展营销、销售，并与消费者互动。公司与阿里巴巴在多项业务保持密切合作关系，包括但不限于共同投入资源，利用数据驱动为线下卖场注入新活力；线上推出天猫同城旗舰店；共同打造数字化校园超市门店等，利用各自生态内的资源与技术，帮助商家整体提升数字化经营能力。金隅集团是北京市属大型国有控股产业集团、A+H 股上市公司，主业涵盖新型绿色环保建材制造、装备制造及贸易服务、地产开发、物业经营管理等，是全国建材行业领军企业、全国第三大水泥产业集团，拥有完整建材产业链与京津冀核心区位优势。金隅集团与公司在卖场运营等领域实现了较好的战略和业务协同，为公司发展提供了坚实的产业资源与股东协同支撑。

6. 治理结构与企业文化：打造能穿越周期的组织韧性

治理结构是公司组织韧性的制度保障，企业文化是公司组织韧性的精神根基，“硬制度”与“软文化”的融合，使公司在行业变革中展现出强韧性。

公司具备规范的法人治理结构与内部控制体系，建立了权责清晰、运作规范、制衡有效的治理体系，确保股东会、董事会及管理層依法合规履职。公司形成了高度职业化的经理人团队共同决策和管理模式，在信息披露、合规经营和内部决策方面保持较高标准，为公司稳健经营和长期发展提供制度保障。

企业文化是公司组织韧性的精神根基。公司建立了“为自己而工作、用脑工作、用心工作”、“专业化、市场化、规范化”、“服务为本、诚信为本”、“学习创新、与时俱进”、“执行至上、业绩说话”、“风清气正、树立口碑”的企业文化，企业文化已内化为员工的行为规范，“为自己而工作”的核心价值观有效激发了组织的内在活力。

四、主营业务分析

1、概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	11,143,943,364.85	100%	12,965,913,209.23	100%	-14.05%
分行业					

租赁及加盟管理业务	4,434,320,121.40	39.79%	5,972,265,027.15	46.06%	-25.75%
装修服务	190,871,564.14	1.71%	263,364,720.06	2.03%	-27.53%
商品销售	6,301,925,985.65	56.55%	6,323,709,807.47	48.77%	-0.34%
其他	216,825,693.66	1.95%	406,573,654.55	3.14%	-46.67%
分产品					
租赁及其管理业务	4,164,240,783.71	37.37%	5,539,758,325.47	42.73%	-24.83%
商品销售	6,301,925,985.65	56.55%	6,323,709,807.47	48.77%	-0.34%
加盟管理业务	270,079,337.69	2.42%	432,506,701.68	3.34%	-37.55%
装修服务	190,871,564.14	1.71%	263,364,720.06	2.03%	-27.53%
其他	216,825,693.66	1.95%	406,573,654.55	3.14%	-46.67%
分地区					
东北地区	653,726,855.90	5.87%	356,544,253.94	2.75%	83.35%
华北地区	7,222,853,916.54	64.81%	8,606,429,556.88	66.38%	-16.08%
华东地区	362,660,370.46	3.25%	451,025,830.05	3.48%	-19.59%
华中地区	1,930,559,984.30	17.32%	2,535,391,004.03	19.55%	-23.86%
华南地区	415,853,770.69	3.73%	302,921,264.03	2.34%	37.28%
西北地区	200,106,669.38	1.80%	282,685,131.51	2.18%	-29.21%
西南地区	358,181,797.58	3.21%	430,916,168.79	3.32%	-16.88%
分销售模式					
租赁及其管理业务	4,164,240,783.71	37.37%	5,539,758,325.47	42.73%	-24.83%
加盟管理业务	270,079,337.69	2.42%	432,506,701.68	3.34%	-37.55%
商品销售	6,301,925,985.65	56.55%	6,323,709,807.47	48.77%	-0.34%
装修服务	190,871,564.14	1.71%	263,364,720.06	2.03%	-27.53%
其他	216,825,693.66	1.95%	406,573,654.55	3.14%	-46.67%

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
租赁及加盟管理业务	4,434,320,121.40	2,842,273,053.79	35.90%	-25.75%	-15.42%	-7.83%
商品销售	6,301,925,985.65	5,849,517,670.61	7.18%	-0.34%	0.10%	-0.42%
分产品						
租赁及其管理业务	4,164,240,783.71	2,772,698,073.03	33.42%	-24.83%	-15.12%	-7.62%
商品销售	6,301,925,985.65	5,849,517,670.61	7.18%	-0.34%	0.10%	-0.42%
分地区						
华北地区	7,222,853,916.54	5,948,573,313.10	17.64%	-16.08%	-9.71%	-5.81%
华中地区	1,930,559,984.30	1,232,441,582.96	36.16%	-23.86%	-21.97%	-1.54%
分销售模式						
租赁及加盟管理业务	4,434,320,121.40	2,842,273,053.79	35.90%	-25.75%	-15.42%	-7.83%
商品销售	6,301,925,985.65	5,849,517,670.61	7.18%	-0.34%	0.10%	-0.42%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2025 年	2024 年	同比增减
租赁及加盟管理服务业	销售量	元	4,434,320,121.40	5,972,265,027.15	-25.75%
商品销售	销售量	元	6,301,925,985.65	6,323,709,807.47	-0.34%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
租赁及加盟管理服务业	租赁及加盟管理服务业	2,842,273,053.79	31.94%	3,360,480,431.91	35.68%	-15.42%
装修服务业	装修服务业	166,323,999.44	1.87%	163,735,755.90	1.74%	1.58%
商品销售业	商品销售业	5,849,517,670.61	65.73%	5,843,443,717.58	62.04%	0.10%
其他	其他	40,911,345.77	0.46%	51,755,059.57	0.55%	-20.95%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

详见“第八节-九、合并范围的变更”

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	2,062,612,394.38
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	18.51%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 A	945,135,560.98	8.48%
2	客户 B	574,918,796.64	5.16%
3	客户 C	196,204,227.91	1.76%
4	客户 D	194,159,525.07	1.74%

5	客户 E	152,194,283.78	1.37%
合计	--	2,062,612,394.38	18.51%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	3,917,793,878.91
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	44.02%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 A	1,123,453,504.73	12.62%
2	供应商 B	964,783,633.68	10.84%
3	供应商 C	869,821,851.87	9.77%
4	供应商 D	630,692,419.74	7.09%
5	供应商 E	329,042,468.89	3.70%
合计	--	3,917,793,878.91	44.02%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

贸易业务中公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）
1	北京京东世纪贸易有限公司	945,135,560.98
2	信息港（北京）科技有限公司	574,918,796.64
3	江西晟米电子商务有限公司	196,204,227.91
4	苏宁易购集团股份有限公司	194,159,525.07
5	北京安迪嘉电子科技有限公司	152,194,283.78
合计	--	2,062,612,394.38

贸易业务中公司前 5 大供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）
1	维沃移动通信有限公司	1,123,453,504.73
2	苹果电脑贸易（上海）有限公司	964,783,633.68
3	小米通讯技术有限公司	869,821,851.87
4	OPPO 广东移动通信有限公司	630,692,419.74
5	上海英迈物流有限公司	329,042,468.89
合计	--	3,917,793,878.91

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,003,205,604.32	1,237,685,888.66	-18.95%	主要为公司持续推进数智化转型，增加线上精准营销，减少传统线下营销

				投入，促销费节约所致。
管理费用	440,705,209.12	495,524,555.64	-11.06%	
财务费用	740,665,965.72	964,425,106.92	-23.20%	主要为租赁负债利息支出减少所致。
研发费用	28,411,747.86	52,019,125.82	-45.38%	主要为公司核心研发项目已完结，研发费用投入减少所致。

4、研发投入

适用 不适用

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

公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量（人）	42	60	-30.00%
研发人员数量占比	0.77%	0.85%	-0.08%
研发人员学历结构			
本科	37	54	-31.48%
硕士	2	3	-33.33%
专科	3	3	0.00%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	10	23	-56.52%
30~40 岁	32	37	-13.51%

公司研发投入情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发投入金额（元）	59,994,528.18	95,073,350.69	-36.90%
研发投入占营业收入比例	0.54%	0.73%	-0.19%
研发投入资本化的金额（元）	31,582,780.32	43,054,224.87	-26.64%
资本化研发投入占研发投入的比例	52.64%	45.29%	7.35%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	12,059,487,846.18	12,758,501,512.32	-5.48%
经营活动现金流出小计	10,101,669,554.06	10,123,789,022.70	-0.22%
经营活动产生的现金流量净额	1,957,818,292.12	2,634,712,489.62	-25.69%
投资活动现金流入小计	180,926,995.32	361,577,147.74	-49.96%
投资活动现金流出小计	634,125,307.80	907,779,081.04	-30.15%
投资活动产生的现金流量净额	-453,198,312.48	-546,201,933.30	-17.03%
筹资活动现金流入小计	2,212,195,597.19	2,667,991,133.52	-17.08%
筹资活动现金流出小计	5,014,946,755.83	5,680,141,769.48	-11.71%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,802,751,158.64	-3,012,150,635.96	-6.95%
现金及现金等价物净增加额	-1,298,014,086.29	-925,772,970.91	40.21%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

本年度经营活动产生的现金流量净流入较上年同期减少 6.77 亿元，主要是本期租赁板块收入减少所致。

本年度投资活动产生的现金流量净流出较上年同期减少 0.93 亿元，主要是本期严格控制投资支出所致。

本年度筹资活动产生的现金流量净流出较上年同期减少 2.09 亿元，主要是本期支付租赁负债减少所致。

本年度现金及现金等价物净增加额较上年同期减少 3.72 亿元，主要是本期净偿还银行借款较上年增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

2025 年度，受房地产市场深度调整影响，新房和二手房交易下降，房屋装修和家居消费相应减少，居民对可选消费趋于谨慎，有效需求不足，同时受公司 2025 年度特殊突发事件影响，商场招租及租金收入、投资性商业用房公允价值下降。投资性房地产公允价值变动损失系因市场环境变化导致的非经营性影响，计入非经常性损益，影响本年度净利润，但不影响公司持有物业现金流能力，不影响公司实际经营能力，也不影响公司经营活动产生的现金净流量。

五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-2,414,416.22	0.20%		否
公允价值变动损益	-1,508,276,624.75	125.91%	主要为按公允价值计量的投资性房地产公允价值下降所致。	否
资产减值	-40,512,134.76	3.38%		否
营业外收入	28,084,437.91	-2.34%		否
营业外支出	121,225,201.34	-10.12%	主要为闭店违约赔偿及诉讼赔偿。	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	980,244,859.17	2.26%	2,661,363,262.96	5.36%	-3.10%	详见“第三节管理层讨论与分析四、主营业务分析 5、现金流”
应收账款	895,048,782.05	2.07%	1,131,654,232.16	2.28%	-0.21%	
合同资产	96,190,467.05	0.22%	58,193,920.75	0.12%	0.10%	
存货	609,285,426.42	1.41%	540,022,602.59	1.09%	0.32%	
投资性房地产	22,199,824,421.09	51.24%	23,259,818,869.71	46.82%	4.42%	主要为按公允价值计量的投资性房地产公允价值下降所致。
长期股权投资	699,440,783.93	1.61%	771,650,762.19	1.55%	0.06%	
固定资产	2,031,317,666.35	4.69%	2,158,115,677.15	4.34%	0.35%	
在建工程	437,633,972.18	1.01%	363,908,960.46	0.73%	0.28%	
使用权资产	7,458,057,912.90	17.22%	9,994,537,384.49	20.12%	-2.90%	主要是本期闭店或转加盟部分门店，处置使用权资产所致
短期借款	1,366,181,754.80	3.15%	1,882,615,616.13	3.79%	-0.64%	
合同负债	470,957,320.51	1.09%	466,204,848.07	0.94%	0.15%	
长期借款	2,360,228,170.53	5.45%	3,090,297,251.63	6.22%	-0.77%	
租赁负债	8,789,535,583.12	20.29%	11,851,950,858.11	23.86%	-3.57%	主要是本期闭店或转加盟部分门店，处置使用权资产所致

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	68,321,629.07	0.00				80,593,175.02	12,271,545.95	0.00
2.其他权益工具投资	47,761,736.67							47,761,736.67

3.其他非流动金融资产	73,176,024.94	190,900.00						73,366,924.94
金融资产小计	189,259,390.68	190,900.00				80,593,175.02	12,271,545.95	121,128,661.61
投资性房地产	23,259,818,869.71	-1,508,467,524.75			79,434,375.49	26,608,657.53	395,647,358.17	22,199,824,421.09
上述合计	23,449,078,260.39	-1,508,276,624.75	0.00	0.00	79,434,375.49	107,201,832.55	407,918,904.12	22,320,953,082.70
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值（元）	受限原因
投资性房地产	13,560,596,759.42	被抵押
货币资金	97,096,400.42	保证金
固定资产	96,261,331.06	被抵押
合计	13,753,954,490.90	

报告期末，公司累计被抵押的投资性房地产账面价值合计 13,560,596,759.42 元，占近一期经审计公司总资产的 31.30%。公司抵押的资产均用于公司及子公司自身融资担保，相关融资金均用于日常生产经营，不会对公司的正常运作和业务发展造成不利影响，不会损害公司、股东尤其是中小股东的利益。

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
634,125,307.80	867,779,081.04	-26.93%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京居然之家家居连锁有限公司	子公司	家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务	127,551,020.00	38,165,431,699.69	15,741,925,585.15	9,547,773,282.54	-600,564,947.88	-588,034,751.30

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

(一) 行业格局和趋势

1.行业格局

长期来看，家居行业将步入以规模高位平稳、集中度结构性提升、产业链深度协同的存量博弈时代。从市场规模看，在房地产增量开发放缓的背景下，行业增长动能由新房配套逐步向存量改善、更新改造及需求升级延伸，行业规模呈现高位平稳运行态势。从行业集中度看，目前家居行业集中度仍相对较低，优势企业依托品牌、运营、渠道和数智化能力，持续扩大市场影响力，而中小企业面临成本、获客和运营效率压力，行业出清节奏加快，推动集中度呈现结构性提升趋势。从产业链关系看，家居产业正由以单一产品交易为主导的线性模式，向以数据为纽带的协同模式演进。工厂、品牌、经销商、渠道商将通过数据协同实现价值共创，推动产业链由松散连接向深度协作转变，实现效率提升与价值共创。

2.行业趋势

（1）精耕细作成为行业生存发展核心命题

在行业整体增速放缓、竞争持续加剧的背景下，家居行业由以规模扩张为主的发展阶段，逐步转向以效率、质量和可持续发展为导向的“精耕细作”阶段。企业更加注重单店产出、坪效水平、服务能力和运营效率提升，通过精细化管理、成本管控和数智化改造，增强经营韧性和长期竞争力。

（2）流量竞争进入全域运营新阶段

随着消费者决策路径的碎片化，行业已告别单一的卖场流量时代，步入线上引流、线下转化、全域留存的精细化运营阶段。线上内容平台、直播电商、社交媒体与线下实体空间加速融合，相比获取流量，企业更加注重全域精细化运营流量。围绕用户获取、转化、留存和复购的全生命周期管理能力，成为衡量企业竞争力的重要因素。

（3）家居产业出海开启全球化协同新征程

在国内市场竞争加剧的同时，家居产业出海正由产品出海逐步向产业链协同和体系化出海转变。具备制造、供应链和品牌能力的家居企业，正积极拓展海外市场，通过跨境电商、本地化渠道建设及产能布局，加快全球市场布局。家居企业出海不再局限于产品销售，而是强调与本地市场在产品、渠道、交付、服务及运营管理等方面的深度协同，推动国内家居企业在更大范围内实现资源优化配置与价值共创。

（二）公司发展战略

2025 年，面对房地产、家居行业深度调整，公司正式迈入由高度职业化的经理人团队共同决策和共同管理的第二发展阶段。在此背景下，公司基于对行业趋势的系统研判和自身 27 年品牌积淀与资源优势，对发展战略进行系统升级，形成“数智化、场景化、全球化、可持续发展”四大核心战略。本次战略升级旨在夯实公司高质量发展根基，为上下游合作伙伴搭建更丰富的生态平台，形成公司穿越行业周期、实现“二次腾飞”的核心保障和强劲动力。

1.数智化：从“家居卖场运营商”向“全行业产业数智服务商”转型

公司依托数智化转型的三驾马车“洞窝、居然设计家、居然智慧家”，构建“对内协同、对外赋能”的产业基础设施。

洞窝定位为全产业链基础能力服务商，确立“工具+SaaS+增值服务+生态协同”的多元化发展路径，围绕三大业务协同推进：夯实以 SaaS 与数字化工具为主的基础业务，筑牢盈利根基；深耕家居零售全链路增值服务，以效果化、项目化模式提升收益；拓展供应链批采、自营零售、多平台电商矩阵及国补项目承接等生态业务，拓宽盈利渠道。以“基础稳盘、增值提效、生态拓界”，最终实现赋能产业链上下游的数智化升级的目标。

居然设计家致力于打造家装家居行业“AI设计第一平台”和“数智化营销获客第一平台”。通过方案生成、空间布局、AI建模、智能渲染等核心 AI 能力，降低用户使用门槛，同时，结合精准客资、智能导购等营销工具，为设计师及业主提供从方案设计到选品的一站式服务，为合作伙伴提供降本增效的营销解决方案，助力海外市场拓展。

居然智慧家由提供“智能单品”升级为提供“智慧生活解决方案”，致力于打造“人、车、家”智能联动的场景，提升消费者整体智慧生活体验。

2.场景化：重构消费体验

在消费需求由“满足刚需”向“追求体验”转变的背景下，传统以品类划分为主的业态布局模式已经很难满足消费者多元化需求。公司将以“生活场景集合馆”为载体，重点关注居家办公、人宠共居、亲子互动等细分沉浸式体验需求，融入“智能、原创、适老、萌宠、泛家居”元素，为中国家庭提供需求全覆盖、服务一体化的理想生活解决方案，重构消费体验。待相关模式试点验证后，公司计划陆续在全国一二线城市打造“生活场景集合馆”，为消费者提供需求全覆盖、服务一体化的理想生活解决方案。

3.全球化：构建“三位一体”协同的全球生态体系

公司将以“目标市场本地化深耕”为核心的全球化运营策略，打造整合供应链内外资源、赋能中国品牌出海的生态平台。

一是地面深耕，实体网络扎根。以东南亚为基石，形成向中东、中亚辐射的实体网络，从“招商招租”升级为“供应链出海”，整合国内优质工厂入驻，提供“产品+送装+服务”的一体化解决方案。

二是平台护航，打通出海通路。以“洞窝”为核心构建跨境服务平台，整合航运、关务、结算等全流程服务能力，为中国和全球家居产品流通提供稳定、高效的“护航”支持，助力合作伙伴出海无忧。

三是数字引领，塑造全球影响。依托“居然设计家”的技术能力与用户规模，实现全球用户的精准触达与心智渗透，为实体扩张提供“数字导航”。

4.可持续发展：构建企业长期竞争力

公司将以高度职业化的经营团队共同决策和管理的经营架构，将可持续发展理念融入经营管理全流程，推动公司治理水平与经营效率同步提升，致力于与各利益相关方建立并维护良好的关系，持续推进环境友好、社会责任与商业价值的协同发展。

（三）经营计划

2026 年，公司将围绕“传承与创新”稳中求进，以“精运营”为方向扎实开展工作，聚焦主业，推进战略升级、服务升级、模式升级，以“现金流为主”、将“统一收银，先行赔付”等服务做到极致为贯穿全年的核心经营思路，继续通过专业化运营和精细化管理，向着“二次腾飞”的目标稳步迈进。

1.持续深耕家居主业，巩固行业龙头地位

（1）提升招商能力，多措并举拓品类、挖品牌

一是聚焦核心门店经营布局规划和招商管理，提升经营质量。加快向智能家居体验中心转型，扩大智能家居及电器、定制整装、系统门窗、软体家具等品类的经营面积，大力引进设计师工作室、工长之家和家装公司，积极引进新零售品牌、地方品牌、新品牌和泛家居品牌，适当压缩受精装房和二手房翻新影响较大的瓷砖、地板等基础建材品类经营面积。二是推动传统家居卖场向生活广场转型。公司将以规模较大的标杆门店为试点，拓展城市奥莱、儿童亲子、运动健康、酒店文旅、数字乐园和餐饮市集等国内头部品牌资源，打造沉浸式家居体验场景，实现“低频变高频”的流量突破。

（2）以营销带动招商和收费，全力以赴抓流量、抢销售

公司将充分利用数字化优势，全力打造云卖场、云商户、云导购、云员工的线上全域营销体系，构建以社区为突破点和切入点的线下社群营销体系。一是拓展设计师、工长、家装渠道，打通全域流量运营闭环，实施精细化管理；二是深化厂商协同，提升联合营销效能。通过整合工厂、商户营销资源、分店落地能力，利用省级联动激发卖场、工厂、经销商三方参与积极性；三是夯实服务根基，提升客户体验与口碑。搭建全链条服务支撑体系，完善客诉预警系统、服务追溯体系与口碑激励机制，从源头管控客诉风险，提升客诉解决质量。

（3）提升店面体验感，打造场景化布局

为满足消费者个性化体验需求，公司推出“场景化”战略。一是打造家居主业第二增长曲线，加速推进“居然优选”场景化集合馆等自营业务发展，推进北京北四环店“居然优选·人宠家”体验店开业，融入人宠、智能、单身等元素，打造开放式社交空间、休闲茶饮、电竞空间等场景。在北京开设“居然优选·银发馆”，打造以银发经济为主的生活场景。“居然优选”实现自建供应链和场景营销的链路闭环后，将向全国其他核心门店推广。同时，聚焦天猫及阿里系本地生活平台，依托多年积累的品牌资源，获得核心品牌线上运营授权，开展多品类自营电商业务，通过线上获取精准流量反哺线下卖场。二是提升店面体验感，打造多场景公共区域。推进公共区域“趣味性、体验性、互动性”场景化布置，包括特价爆品区、萌宠友好区、家居家纺区、餐厨用品区、生活摆件区、适老养老区等 21 个场景。同时所有体验场景均植入“统一收银，先行赔付”“居然管家，全程陪购”标识，通过卖场氛围感的打造，吸引客流，提振商户经营信心。

（4）推动高质量连锁发展

一是精准开展连锁布局，巩固优势区域，同时补齐区域短板。深耕北京及华北、西北核心区域和华南、西南热点区域，稳定东北区域，同时全力补齐华东区域发展短板。二是提升直营店经营质量，主动调整经营效益不及预期的门店，推动资源向优势区域和高效项目集中。三是加强加盟店管理，着力提升加盟店经营质量。

2.巩固数智化转型优势

居然设计家将从“设计工具”升级为“设计生态”。AI 设计工具业务方面，打造 AI 会员体系，整合户型智能识别、参数化设计、AI 一键出图等全链路设计能力，打包为高价值会员权益包；按市场成熟度实施差异化定价试验，成熟市场提升客单价、新兴市场降低准入门槛；积极参加国际专业展会，快速拓展企业客户。营销业务方面，建设消费者房屋档案标签体系，提升标签完整度，持续强化用户需求与品牌供给的精准匹配，做大全屋定制品类市场份额，积极拓展装企、系统窗、家具等核心品类头部品牌，推进区域化、本地化招商，针对不同区域制定差异化合作方案，保障各城市消费者可实现

多品牌对比选择。供应链业务方面，利用第三方平台验证设计师与业主用户购物偏好，拓展高潜力国家的联盟商品渠道，丰富全球商品池，打通设计-选品-转化数据链路，依托设计场景提升商品成交转化率，优化跨境物流与交付体验，确保自建模式链路畅通。

洞窝作为全产业链基础能力服务商，在以工具销售、SaaS 服务为主的基础业务中，着力扩大 B 端客户规模，重点提升核心收入贡献大客户的数量和质量；在增值服务业务方面，夯实智能营销、私域运营、客资转化等服务能力，加速商业化，拓展付费用户数量，提高用户粘性和复购率；在创新生态业务方面，拓展增长边界，强化授权分销体系，增加佣金扣点收入，利用天猫家装平台供应链和流量优势扩大分销合作。

居然智慧家将从“智能单品销售”升级为“智慧生活解决方案”。一是持续夯实业务根基，扩大 3C 零售、智能汽车供应链方面的优势，加快连锁发展，筑牢销售基本盘的同时提升利润率。二是推进设计家 AI 算法与智慧家 IoT 系统的融合，以苹果建店设计软件为切入点，搭建居然智慧家智铺魔方系统，实现对 B 端商户与 C 端用户的双向渗透，打造勘测-设计-出图-供应链-施工落地-售后维保的全流程一体化服务能力，全力推动智能家居业务的战略转型。三是围绕“人车家”三位一体，积极拓展智能家居合作品牌，丰富合作生态。

3.推进生活业态第二增长曲线发展

一是公司将搭建核心品牌资源库，为购物中心招商和营销赋能；二是打造“世界里”标杆品牌属性和特有 IP，以场景创新为抓手，推进主题化布局转型，建立“一店一 IP+板块联动”的差异化品牌矩阵；三是推动百货业态向购物中心业态转型，融合多元业态、升级服务；四是中商超市重点进行供应链优化，在加快轻资产连锁布局、提升品牌竞争力。

4.推动从“产品出海”向“模式出海”、“生态出海”转变

2026 年公司将继续推进居然设计家、洞窝线上平台业务出海。推进马来西亚吉隆坡店顺利开业，开拓增量市场。继续以东南亚为支点，逐步拓展周边潜力市场，有序推进实体网络扩张。

（四）可能面对的风险及应对措施

1.政策释放不及预期及政策依赖风险

家居行业正处于由房地产周期驱动向“内需驱动”过渡阶段，房地产政策以及以旧换新政策在家居需求修复中具有显著“托底”作用。若未来房地产政策、家居以旧换新政策支持力度不及预期，可能导致存量家装需求释放节奏放缓。同时，由于消费者对政策补贴形成依赖，一旦政策退坡，短期消费意愿可能回落。

公司将坚定战略方向，以“数智化、场景化、全球化、可持续发展”为指引，持续强化公司核心竞争力，以完善的治理结构与内部控制体系，确保公司主营业务基本盘企稳回升，数智化转型及海外业务取得突破。

2.渠道分流及新进入者加剧竞争

随着消费者获取信息、完成决策和交易路径更加多元化，家居消费的渠道结构正发生深刻的变化。线上平台、整装公司及直播电商等渠道对传统以线下卖场为核心的零售渠道形成分流压力。同时，具备资金、流量和供应链优势的新进入者加速布局线下家居零售领域，行业竞争由以区位优势为主的竞争，逐步升级为流量获取、运营效率以及服务能力的综合竞争。若公司未能及时适应渠道变革及竞争格局变化，可能对公司经营业绩和市场地位产生不利影响。

公司将顺应行业渠道融合趋势，依托多年积累的全国线下网络和先发区位优势，持续推进以消费者体验为核心的全渠道融合零售模式建设，拥抱消费需求结构升级与分化，以场景化重构消费体验、以高质量运营管理提高经营效率、以体系化服务强化用户心智，持续巩固公司在家居零售生态中的引领地位。

3.新业务拓展不及预期的风险

公司正以场景化转型摆脱传统家居卖场对坐商模式依赖，场景化转型在设计、选品、运营、服务需要深度协同及持续投入。若市场需求释放、业务协同或内部执行不及预期，可能导致新业务培育周期拉长、投入回收不达预期，从而对公司阶段性经营成果产生影响。

公司将坚持“稳存量、促转型、控节奏”的推进原则，统筹好家居主业稳定性与新业务成长性的关系，降低转型过程中的系统性风险。一是，在保持家居主业稳定发展的基础上，循序推进业务结构优化，逐步提升场景化经营占比，避免激进调整对经营稳定性造成冲击。二是，将场景化转型与智能家居、萌宠、适老化等具备政策支持和明确需求趋势的确定性赛道深度绑定，通过聚焦高频、刚需和可复制的消费场景，提升场景化业务落地效率和商业成功率，降低探索性业务带来的

不确定性。三是，推动卖场向“赋能商户”转变，依托数智化工具，为商户提供运营、营销、获客、交付、售后等全链路支持，提升卖场生态运行效率和商户经营能力，促进新业务与存量体系的协同发展。

4.数智化投入不足及技术迭代风险

家居产业整体数智化程度较低，叠加房地产市场仍处于深度调整周期，家居品牌方及经销商经营承压，对数智化系统、工具及相关服务的付费意愿和付费能力，可能阶段性受到影响，进而对公司数智化业务的商业化进展及投资回报形成不确定性。同时，AI、大模型等前沿技术迭代速度快，技术路线和应用范式持续演进。若公司在应用场景开发、产品迭代未能及时跟进市场和客户需求变化，可能导致既有数智化投入的技术优势弱化，影响公司数智化产品竞争力及投资回收效果，对公司经营业绩产生不利影响。

公司将坚持“以需求为导向、以应用为牵引”的数智化发展路径，在控制投入节奏和风险的前提下，持续提升数智化能力的实用性和商业转化效率。一是，围绕行业实际需求和客户痛点，优先推进可落地、可复制、可变现的应用场景建设，增强数智化产品对品牌方和经销商的价值创造能力，提升付费意愿和使用黏性。二是，结合业务发展阶段和市场环境变化，动态调整研发投入规模，聚焦核心功能和关键能力建设，避免盲目扩张和重复投入。三是，持续跟踪 AI、大模型等前沿技术发展趋势，通过自主研发与接入大模型合作相结合的方式，推动新技术业务场景的融合，保持数智化能力的长期竞争力。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025 年全年	互动易平台	书面问询	个人	个人投资者	报告期内，公司共计在互动易平台回复投资者 133 条关于公司基本情况及发展战略等的问询	https://irm.cninfo.com.cn/irs/search?keyword=000785
2025 年 05 月 21 日	业绩说明会	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司 2024 年年度业绩、经营以及未来发展展望	https://static.cninfo.com.cn/finalpage/2025-05-21/1223627862.PDF
2025 年 06 月 12 日	2025 年湖北辖区上市公司投资者网上集体接待日活动	网络平台线上交流	个人	个人投资者	公司 2024 年及 2025 年一季度业绩、经营以及未来发展展望	https://static.cninfo.com.cn/finalpage/2025-06-12/1223860498.PDF
2025 年 12 月 02 日	特定对象调研	实地调研	机构	机构投资者	公司 2025 年数智化转型成果、未来战略发展以及战略合作等内容	https://static.cninfo.com.cn/finalpage/2025-12-02/1224844927.PDF

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等相关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，建立健全内部管理和控制制度，提高公司的治理水平，认真及时履行信息披露义务。报告期内，对公司内部治理规范开展全面梳理，结合公司运作实际，相应对《公司章程》及股东会议事规则、董事会议事规则、董事会专业委员会实施细则及公司内部治理规范文件进行了修订、新增，修订 22 项，新增 12 项，废止 1 项，确保公司治理制度与法律法规的一致性。

1. 股东及股东会

股东会是公司的最高权力机构。公司现行《公司章程》及《股东会议事规则》对股东的权利和义务、股东会的职权、股东会的召集、召开、表决、决议等事项进行了规定，建立了和股东有效沟通的渠道，维护了股东尤其是中小股东的各项权利，确保了股东的操作规范、运作有效。报告期内，公司共召开 5 次股东会，全部股东会均采用现场投票和网络投票相结合的方式召开，为中小股东参与公司重大决策并充分表达意见和诉求提供条件，充分维护了中小股东的合法权益。

2. 控股股东与上市公司

报告期内，公司控股股东能严格规范自己的行为，依法行使权力履行义务，公司的重大决策由股东会依法做出，公司控股股东没有超越公司股东会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。公司拥有独立的业务和经营自主能力，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

3. 董事与董事会

董事会是公司常设的决策机构。公司现行《公司章程》及《董事会议事规则》对董事的任职资格和义务责任、董事会的职权、董事会的召集、召开、表决、决议等事项进行了规定，确保了董事会的规范运作。公司董事会下设审计、提名和薪酬考核、战略和投资、预算 4 个专门委员会，为董事会的决策提供科学和专业的意见参考。报告期内，公司共召开 12 次董事会会议，27 次专门委员会会议，6 次独立董事专门会议，会议的召集、召开及表决程序均符合《公司法》和《公司章程》的规定。

4. 监事与监事会

监事会是公司的内部监督机构，对全体股东负责。公司监事具备管理、会计、审计等方面的专业知识及工作经验，公司监事会的人数及结构组成合法合规。报告期内，公司共召开 7 次监事会会议，监事会对公司财务状况、股权激励、内部控制等进行有效监督。

2025 年 11 月 11 日，公司召开第十届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于修订〈公司章程〉及其附件的议案》，根据《公司法》《上市公司章程指引》《关于新〈公司法〉配套制度规则实施相关过渡期安排》等法律法规的相关规定，结合公司实际，调整公司内部监督机构设置，不再设置监事会、监事，《中华人民共和国公司法》规定的监事会的职权由董事会审计委员会行使，《居然智家新零售集团股份有限公司监事会议事规则》等监事会相关制度相应废止。

5. 高级管理人员

根据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上市公司股东会规则》和《深圳证券交易所股票上市规则》等规章制度的要求，公司已制定了《公司首席执行官(CEO)及高级管理人员工作细则》等相关内部制度。公司高级管理人员严格按照公司章程及相关法律法规的要求，忠实、勤勉、谨慎地履行职责，积极列席公司股东会、董事会，定期向董事会汇报公司最新经营情况，并按照各自工作职责持续推进公司年度经营计划和各项工作。

6. 利益相关者

公司充分尊重并维护利益相关者的合法权利，与利益相关者积极合作，实现与社会、股东、供应商、商户、消费者、员工等各方利益的协调平衡，维护员工权益，推进环境保护，积极参与社会公益与慈善事业，共同推动公司持续、稳健发展。

7.信息披露及透明度

公司高度重视信息披露工作，为了规范公司的信息披露工作，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者的合法权益，公司依据《公司法》《证券法》等国家有关法律法规及《深圳证券交易所股票上市规则》《公开发行股票公司信息披露实施细则》《公司章程》的有关规定，修订《信息披露管理制度》《重大信息内部报告制度》《年报信息披露重大差错责任追究制度》等制度并严格执行，保证公司信息披露真实、准确、完整，简明清晰、通俗易懂，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，确保公司所有股东均能够以平等的机会获得相关信息，保障所有投资者的合法权益。

8.公司与投资者

为了加强与投资者的双向沟通，公司按照《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》等有关规定制定《投资者关系管理制度》，并指定投资及资本管理部为专门的投资者关系管理机构，公司董事会秘书为公司投资者关系管理负责人，全面负责公司投资者关系管理工作，在全面深入了解公司运作和管理、经营状况、发展战略等情况下，积极策划、安排各类投资者关系管理活动。

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

是 否

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

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

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

1.资产完整。公司的资产独立完整，公司所有资产均为公司独立拥有，不存在与控股股东无法划分资产界限的情况。

2.人员分开。公司在人员管理方面保持独立，公司高级管理人员在公司专职履职，未在控股股东及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的经营管理职务，不存在利益冲突或损害公司利益的情形。截至报告期末，公司财务人员未在控股股东及其控制的其他企业兼职。

3.财务分开。公司财务自上市以来已完全独立，与控股股东完全分开。公司设立了独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度；独立在银行开立账户。

4.机构设置。公司机构设置由公司独立负责，不存在依赖控股股东进行机构设置和由控股股东决定机构设置的情况。

5.业务独立。公司拥有独立的业务经营体系和直接面向市场独立经营的能力，不存在其他需要依赖控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行市场经营活动的情况。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增 持股份 数量 (股)	本期减 持股份 数量 (股)	其他增 减变动 (股)	期末持股数 (股)	股份增减变 动的原因
王宁	男	53	董事长、CEO	现任	2025 年 08 月 20 日	2028 年 12 月 21 日	1,118,337	0	0	0	1,118,337	
			执行总裁	离任	2020 年 12 月 21 日	2025 年 08 月 20 日						
杨芳	女	53	董事	现任	2025 年 09 月 01 日	2028 年 12 月 21 日	0	0	0	0	0	
李杰	男	48	董事	现任	2022 年 12 月 23 日	2028 年 12 月 21 日	165,699	0	0	0	165,699	
			副总裁	现任	2020 年 12 月 03 日	2028 年 12 月 21 日						
张万新	男	52	职工董事	现任	2025 年 12 月 15 日	2028 年 12 月 21 日	21,991	0	0	0	21,991	
徐重	男	44	董事	现任	2022 年 05 月 12 日	2028 年 12 月 21 日	0	0	0	0	0	
王一婷	女	37	董事	现任	2023 年 09 月 15 日	2028 年 12 月 21 日	0	0	0	0	0	
黄文阁	男	53	董事	现任	2025 年 12 月 22 日	2028 年 12 月 21 日	0	0	0	0	0	
邱鹏	男	41	董事	现任	2024 年 01 月 16 日	2028 年 12 月 21 日	0	0	0	0	0	
霍焱	男	52	董事	现任	2019 年 12 月 23 日	2028 年 12 月 21 日	0	0	0	0	0	
黄新华	女	38	董事	现任	2025 年 12 月 22 日	2028 年 12 月 21 日	0	0	0	0	0	
			监事	离任	2022 年 12 月 23 日	2025 年 11 月 28 日						
董峰	男	69	独立董事	现任	2025 年 12 月 22 日	2028 年 12 月 21 日	0	0	0	0	0	
王跃堂	男	62	独立董事	现任	2025 年 12 月 22 日	2028 年 12 月 21 日	0	0	0	0	0	
赵英明	男	53	独立董事	现任	2025 年 12 月 22 日	2028 年 12 月 21 日	0	0	0	0	0	
许兰亭	男	62	独立董事	现任	2025 年 12 月 22 日	2028 年 12 月 21 日	0	0	0	0	0	
王永	男	51	独立董事	现任	2025 年 12 月 22 日	2028 年 12 月 21 日	0	0	0	0	0	
王鹏	男	43	副总裁	现任	2025 年 08 月 14 日	2028 年 12 月 21 日	71,314	0	0	0	71,314	
朱蝉飞	女	43	副总裁	现任	2024 年 10 月 29 日	2028 年 12 月 21 日	97,572	0	0	0	97,572	
			财务总监	现任	2025 年 12 月 22 日	2028 年 12 月 21 日						
方予之	男	38	副总裁	现任	2023 年 12 月 28 日	2028 年 12 月 21 日	12,225	0	0	0	12,225	
李晓	女	39	风险及合规总监	现任	2023 年 02 月 15 日	2028 年 12 月 21 日	13,695	0	0	0	13,695	
王建亮	男	52	董事会秘书	现任	2024 年 03 月 01 日	2028 年 12 月 21 日	12,086	0	0	0	12,086	
			投资及资本总监	现任	2023 年 02 月 15 日	2028 年 12 月 21 日						
孙勇争	男	45	工程总监	现任	2023 年 02 月 15 日	2028 年 12 月 21 日	3,423	0	0	0	3,423	
王丁	男	35	人力行政总监	现任	2024 年 03 月 01 日	2028 年 12 月 21 日	6,145	0	0	0	6,145	
汪林朋	男	57	原董事长、CEO	离任	2019 年 12 月 23 日	2025 年 07 月 27 日	372,049,824	0	0	0	372,049,824	
郝健	男	59	原董事	离任	2019 年 12 月 23 日	2025 年 12 月 22 日	68,119	0	0	0	68,119	
傅跃红	女	64	原独立董事	离任	2019 年 12 月 23 日	2025 年 12 月 22 日	0	0	0	0	0	
王永平	男	57	原独立董事	离任	2019 年 12 月 23 日	2025 年 12 月 22 日	0	0	0	0	0	
王峰娟	女	56	原独立董事	离任	2019 年 12 月 23 日	2025 年 12 月 22 日	0	0	0	0	0	
陈健	男	55	原独立董事	离任	2019 年 12 月 23 日	2025 年 12 月 22 日	0	0	0	0	0	
卢治中	男	44	原监事会主席、 职工代表监事	离任	2022 年 12 月 23 日	2025 年 11 月 28 日	262,410	0	0	0	262,410	
王岚枫	女	55	原监事	离任	2024 年 01 月 16 日	2025 年 11 月 28 日	0	0	0	0	0	
杨帆	女	39	原财务总监	离任	2024 年 03 月 01 日	2025 年 12 月 22 日	0	0	0	0	0	
何勇	男	53	原副总裁	离任	2022 年 09 月 29 日	2026 年 2 月 28 日	55,399	500,000	0	0	555,399	个人增持
合计	--	--	--	--	--	--	373,958,239	500,000	0	0	374,458,239	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

鉴于公司原董事长汪林朋先生无法履行董事长职责（详见公司于 2025 年 4 月 18 日披露的《关于公司实际控制人、董事长兼 CEO 被留置的公告》（公告编号：临 2025-018）），董事会同意由董事、执行总裁王宁先生代为履行董事长、法定代表人、CEO、董事会战略和投资委员会主任委员、董事会预算委员会主任委员职责，详见公司 2025 年 4 月 19 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《第十一届董事会第十七次会议决议公告》（公告编号：临 2025-020）。

公司原实际控制人、董事长兼 CEO 汪林朋先生于 2025 年 7 月 27 日在家中不幸身故。公司于 2025 年 8 月 20 日召开第十一届董事会第二十次会议，选举董事王宁先生担任公司第十一届董事会董事长，并聘任王宁先生为公司首席执行官（CEO），任期自董事会审议通过之日起至公司第十一届董事会任期届满止。

公司分别于 2025 年 12 月 4 日、2025 年 12 月 22 日召开第十一届董事会第二十四次会议、2025 年第四次临时股东会，审议通过了《关于董事会换届暨选举公司第十二届董事会非独立董事候选人的议案》和《关于董事会换届暨选举公司第十二届董事会独立董事候选人的议案》。本次换届后，郝健先生、傅跃红女士、王永平先生、王峰娟女士、陈健先生将不再担任公司董事职务。详见 2025 年 12 月 23 日于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于董事会完成换届选举的公告》（公告编号：临 2025-081）。

公司于 2025 年 12 月 22 日召开第十二届董事会第一次会议，聘任了公司高级管理人员，本次换届后，杨帆女士不再担任公司财务总监，仍在子公司任职。详见 2025 年 12 月 23 日于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于选举董事长、聘任高级管理人员的公告》（公告编号：临 2025-083）。

公司董事会于 2026 年 2 月 28 日收到副总裁何勇先生提交的辞职报告，由于个人工作调整，何勇先生提请辞去公司副总裁职务，其原定任期至公司第十二届董事会任期届满。何勇先生辞职后不再担任公司任何职务。详见公司 2026 年 3 月 3 日于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《关于高级管理人员辞职的公告》（公告编号：临 2026-007）。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王宁	董事长、CEO	被选举、聘任	2025 年 08 月 20 日	补选、聘任
杨芳	董事	被选举	2025 年 09 月 01 日	补选
王宁	董事长、CEO	被选举、聘任	2025 年 12 月 22 日	换届选举、聘任
杨芳	董事	被选举	2025 年 12 月 22 日	换届选举
李杰	董事、副总裁	被选举	2025 年 12 月 22 日	换届选举、聘任
张万新	职工董事	被选举	2025 年 12 月 15 日	换届选举
徐重	董事	被选举	2025 年 12 月 22 日	换届选举
王一婷	董事	被选举	2025 年 12 月 22 日	换届选举
黄文阁	董事	被选举	2025 年 12 月 22 日	换届选举
邱鹏	董事	被选举	2025 年 12 月 22 日	换届选举
霍焱	董事	被选举	2025 年 12 月 22 日	换届选举
黄新华	董事	被选举	2025 年 12 月 22 日	换届选举
董皞	独立董事	被选举	2025 年 12 月 22 日	换届选举
王跃堂	独立董事	被选举	2025 年 12 月 22 日	换届选举
赵英明	独立董事	被选举	2025 年 12 月 22 日	换届选举
许兰亭	独立董事	被选举	2025 年 12 月 22 日	换届选举
王永	独立董事	被选举	2025 年 12 月 22 日	换届选举
王鹏	副总裁	聘任	2025 年 12 月 22 日	换届聘任
朱蝉飞	副总裁、财务总监	聘任	2025 年 12 月 22 日	换届聘任
方予之	副总裁	聘任	2025 年 12 月 22 日	换届聘任
李晓	内审机构负责人、风险及合规总监	聘任	2025 年 12 月 22 日	换届聘任
王建亮	董事会秘书、投资及资本总监	聘任	2025 年 12 月 22 日	换届聘任
孙勇争	工程总监	聘任	2025 年 12 月 22 日	换届聘任
王丁	人力行政总监	聘任	2025 年 12 月 22 日	换届聘任
汪林朋	董事	离任	2025 年 07 月 27 日	逝世
郝健	董事	任期满离任	2025 年 12 月 22 日	任期届满
傅跃红	独立董事	任期满离任	2025 年 12 月 22 日	任期届满
王永平	独立董事	任期满离任	2025 年 12 月 22 日	任期届满
王峰娟	独立董事	任期满离任	2025 年 12 月 22 日	任期届满
陈健	独立董事	任期满离任	2025 年 12 月 22 日	任期届满
卢治中	监事会主席、职工代表监事	离任	2025 年 11 月 28 日	监事会改革
王岚枫	监事	离任	2025 年 11 月 28 日	监事会改革
黄新华	监事	离任	2025 年 11 月 28 日	监事会改革
杨帆	财务总监	任期满离任	2025 年 12 月 22 日	任期届满
何勇	副总裁	离任	2026 年 02 月 28 日	主动辞职

2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1、董事

王宁，男，1972 年出生，中共党员，博士研究生学历。1994 年至 1999 年先后任职于国内贸易部政策法规司、全国华联商厦联合有限责任公司，1999 年加入北京居然之家投资控股集团有限公司，先后任北京十里河店副总经理、北京玉泉营店副总经理、北京金源店副总经理、山西分公司总经理等职，2016 年至 2018 年任北京居然之家投资控股集团有限公司副总裁，2017 年至 2020 年 5 月任北京居然之家投资控股集团有限公司董事，2018 年至 2019 年 12 月任北京居然之家家居连锁有限公司董事、总裁，2019 年 12 月至 2020 年 12 月任公司董事、总裁，2020 年 12 月至 2025 年 8 月任公司董事、执行总裁，2025 年 8 月至今任公司董事长、CEO。

杨芳，女，1972 年出生，中共党员，管理学学士学位。1995 年至 2022 年先后任职于全国华联商厦联合有限公司、中商股份有限公司、兴业银行股份有限公司。2022 年 4 月于兴业银行股份有限公司北京丰台支行退休。2025 年 8 月至今任北京居然之家投资控股集团有限公司董事长。2025 年 9 月至今任公司董事。

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

张万新，男，1973 年出生，中共党员，硕士研究生。历任武汉中商集团股份有限公司办公室主管、副主任，武汉中商平价连锁分公司办公室主任、总经理助理、副总经理、徐东店店长、总经理；武汉中商平价超市连锁有限责任公司总经理；武汉中商集团股份有限公司总经理助理、董事副总经理兼武汉中商平价超市连锁有限公司董事长、总经理。现任公司全资子公司武汉中商集团有限公司总经理兼武汉中商超市连锁有限公司总经理。2025 年 12 月至今任公司职工董事。

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

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

黄文阁，男，1972 年 9 月出生，中共党员，工商管理硕士，正高级会计师。1996 年 8 月参加工作，先后在北京水泥厂有限责任公司、北京金隅集团水泥事业部、北京金隅股份有限公司水泥分公司等单位工作，曾任北京金隅股份有限公司资产管理部部长、北京金隅财务有限公司党支部书记、董事长兼金隅融资租赁有限公司董事长、北京金隅融资租赁有限公司董事等职务。2025 年 9 月至今任北京金隅集团股份有限公司总审计师。2025 年 12 月至今任公司董事。

邱鹏，男，1984 年 11 月出生，中共党员，硕士研究生学历，管理学硕士。2010 年 7 月参加工作，曾任北京金隅集团股份有限公司战略发展部副部长、资产管理部部长、运营与信息化管理部部长、数智化转型工作领导小组办公室主任、职工监事等职。现任天津市建筑材料集团（控股）有限公司党委副书记、董事、总经理，森德（中国）暖通设备有限公司副董事长。2024 年 1 月至今任公司董事。

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

黄新华，女，1987 年 8 月出生，中共党员，硕士研究生学历。历任武汉国有资产经营有限公司投资发展部高级主管，武汉产业投资控股集团有限公司投资管理部副部长。现任武汉产业投资控股集团有限公司投资管理部部长，兼任武汉国有资本投资运营集团有限公司副总经理，武汉国创资本投资有限公司、华工科技产业股份有限公司董事。2022 年 12 月至 2025 年 12 月任公司监事。2025 年 12 月至今任公司董事。

董焯，男，1956 年出生，中共党员，博士研究生学历。历任陕西省延安市政府法律顾问处、延安市司法局律师、副局长，广东省珠海市中级人民法院审判员、研究室副主任、行政庭副庭长、庭长、副院长，广东省高级人民法院立案庭庭长、行政庭庭长，珠海市中级人民法院院长，广州大学副校长、教授。2018 年 3 月于广州大学退休，现任西安凯立新材料股份有限公司独立董事。2025 年 12 月至今任公司独立董事。

王跃堂，男，1963 年出生，中共党员，博士研究生学历。历任扬州大学讲师、副教授，香港岭南大学高级研究员，美国康奈尔大学访问学者。现任南京大学会计系教授，珠海华发实业股份有限公司独立董事，宝胜科技创新股份有限公司独立董事。2025 年 12 月至今任公司独立董事。

赵英明，男，1972 年出生，中共党员，博士研究生学历。历任长春国贸中心科员，老佛爷百货中国副总经理，王府井百货集团总裁助理，山西天美集团总经理，茂业商业集团总经理，京东集团副总裁，云南白药集团首席商务官及高级副总裁。现任步步高商业连锁股份有限公司非独立董事，浙江红蜻蜓鞋业股份有限公司独立董事、爱慕股份有限公司独立董事。2025 年 12 月至今任公司独立董事。

许兰亭，男，1963 年出生，中共党员，博士研究生学历。历任北京市法大律师事务所律师，北京市君泽君律师事务所律师，北京市炜衡律师事务所律师，中国政法大学副教授。现任北京市君永律师事务所名誉主任、律师。2025 年 12 月至今任公司独立董事。

王永，男，1974 年出生，中共党员，博士研究生学历。现任品牌联盟（北京）咨询股份公司董事长，广东百屹会商业服务有限公司董事长，中国政法大学商学院兼职教授。2025 年 12 月至今任公司独立董事。

2、高级管理人员

王鹏，男，1982 年出生，本科学历。2005 年加入公司，先后担任北四环店国际业务部经理、天津珠江友谊店家具部经理、北京居然之家投资控股集团有限公司经营管理部经理等职；2014 年至 2017 年先后担任北京居然之家投资控股集团有限公司招商管理部负责人、副总监、总监等职；2018 年至 2020 年任辽宁分公司总经理；2020 年 11 月至 2023 年 8 月任公司副总裁，分管公司招商管理部；2023 年 8 月至 2025 年 8 月任公司河南分公司总经理。2025 年 8 月至今任公司副总裁。

朱蝉飞，女，1982 年出生，硕士研究生学历，高级会计师。2008 年至 2018 年先后任北京居然之家投资控股集团有限公司财务会计、财务副经理、财务副总监等职，2018 年至 2019 年 12 月任北京居然之家家居连锁有限公司财务总监，2019 年 12 月至 2022 年 5 月任公司财务总监，2022 年 5 月至 2024 年 2 月任公司副总裁兼任财务总监。2024 年 3 月至 2024 年 8 月任公司副总裁，2024 年 8 月至 10 月担任北京居然之家投资控股集团有限公司副总裁兼财务总监。2024 年 10 月起任公司副总裁。2025 年 12 月起任公司副总裁兼任公司财务总监。

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

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

李晓，女，1986 年出生，中共党员，硕士研究生学历。2011 年至 2015 年任职于国家电力投资集团；2016 年加入居然之家，历任北京居然之家投资控股集团有限公司法务部副经理、经理、副总监等职，2021 年至 2023 年 2 月 16 日任公司风

险及合规管理部负责人，2021 年 11 月 26 日至 2023 年 2 月 8 日任公司职工代表监事，2023 年 2 月起任公司风险及合规总监。

孙勇争，男，1981 年出生，中共党员，硕士研究生学历。2003 年至 2004 年任职于北京建工六建集团，2004 年 11 月加入居然之家，先后担任北京居然之家投资控股集团有限公司工程主管、居然大厦筹备组副经理、经理，控股集团投资开发部副总监、总监，北京居然之家垂直森林置业有限公司总经理、北京洞建工程科技有限公司总经理。2023 年 2 月至今任公司工程总监、北京洞建工程科技有限公司总经理。

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

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
杨芳	居然控股	董事长	2025 年 08 月 20 日		是
黄文阁	金隅集团	总审计师	2025 年 09 月 26 日		是
朱蝉飞	居然控股	董事	2024 年 09 月 06 日	2025 年 12 月 29 日	否
李晓	居然控股	监事会主席	2023 年 07 月 19 日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
杨芳	北京中天基业商业管理有限公司	董事，经理	2025 年 09 月 08 日		否
杨芳	北京华联综艺广告有限公司	董事，经理	2025 年 10 月 16 日		否
杨芳	北京居然传世文化艺术发展有限公司	董事	2025 年 08 月 27 日		否
李杰	居然设计家（北京）科技有限公司	董事长	2022 年 06 月 24 日		否
李杰	伽罗瓦科技（宁波）有限公司	董事	2024 年 02 月 06 日		否
李杰	美材（武汉）科技有限公司	董事	2022 年 12 月 22 日		否
黄文阁	北京金隅财务有限公司	支部书记、董事长	2020 年 06 月 05 日	2025 年 11 月 10 日	否
黄文阁	金隅融资租赁有限公司	董事长	2020 年 06 月 05 日	2025 年 11 月 10 日	否
黄文阁	北京金隅融资租赁有限公司	董事	2021 年 07 月 02 日	2025 年 11 月 10 日	否
邱鹏	天津市建筑材料集团（控股）有限公司	党委副书记、董事、总经理	2024 年 04 月 22 日		是
邱鹏	森德（中国）暖通设备有限公司	副董事长	2023 年 10 月 27 日		否
徐重	淘天有限公司	家享生活总经理	2023 年 11 月 22 日		是
王一婷	淘天有限公司	投资总监	2023 年 04 月 01 日		是
王一婷	居然设计家（北京）科技有限公司	董事	2023 年 10 月 10 日		否
霍焱	泰康资产管理有限责任公司	投后管理部负责人	2014 年 04 月 01 日		是
霍焱	国投泰康信托有限公司	董事	2019 年 12 月 18 日		否
霍焱	珠海横琴晨泰资产管理有限责任公司	监事	2016 年 03 月 09 日		否
霍焱	深圳泰康新能源投资有限公司	监事	2017 年 11 月 24 日		否
霍焱	TK NewEnergy HK Investment Company Limited 泰康新能源香港投资有限公司	董事	2017 年 12 月 11 日		否

黄新华	武汉市粮油储备有限公司	董事	2022年01月01日	2025年04月22日	否
黄新华	武汉诚通物流有限公司	董事	2022年06月30日	2025年04月22日	否
黄新华	武汉国创资本有限公司	董事	2022年09月05日		否
黄新华	华工科技产业股份有限公司	董事	2024年05月07日		否
黄新华	武汉产业投资控股集团有限公司	投资管理部副部长	2022年08月18日	2025年01月12日	是
黄新华	武汉产业投资控股集团有限公司	投资管理部部长	2025年01月13日		是
黄新华	武汉国有资本投资运营集团有限公司	副总经理	2024年05月21日		否
董皞	西安凯立新材料股份有限公司	独立董事	2025年12月11日		是
王跃堂	南京大学	会计系教授	2000年12月01日		是
王跃堂	南京中央商场（集团）股份有限公司	独立董事	2019年04月30日	2025年05月20日	是
王跃堂	上海浦东发展银行股份有限公司	外部监事	2019年12月16日	2025年12月26日	是
王跃堂	珠海华发实业股份有限公司	独立董事	2021年05月17日		是
王跃堂	宝胜科技创新股份有限公司	独立董事	2022年11月25日		是
王跃堂	江苏苏商银行股份有限公司	董事	2023年01月05日		是
王跃堂	平安健康保险股份有限公司	董事	2024年05月24日		是
王跃堂	江苏省会计学会	副会长	2024年11月15日		否
赵英明	浙江红蜻蜓鞋业股份有限公司	独立董事	2022年09月13日		是
赵英明	爱慕股份有限公司	独立董事	2023年05月22日		是
赵英明	步步高商业连锁股份有限公司	非独立董事	2024年11月22日		否
赵英明	长江商学院	MBA 项目教授	2021年08月01日		否
赵英明	武汉学院	应用专业教授	2022年06月01日		否
赵英明	西咸新区沣西新城数启星技术服务部	个体工商	2025年06月11日		否
许兰亭	北京君永律师事务所	荣誉主任、律师	2011年03月15日		是
王永	北京楚星美术设计有限责任公司	执行董事、总经理	1996年11月11日		否
王永	北京楚星时代国际广告有限公司	执行董事、经理	2001年12月28日		否
王永	品牌联盟（北京）咨询股份公司	董事长	2006年12月01日		是
王永	中国政法大学	商学院兼职教授	2020年03月15日		是
王永	广东百屹会商业服务有限公司	董事长	2024年12月14日		否
王永	品牌联盟（深圳）控股有限公司	董事、经理	2025年09月16日		否
王永	海南强脑数智科技有限公司	总经理	2025年09月01日		否
王永	中国西部发展与促进会	副会长	2015年12月28日		否
王永	北京车友协会	会长	2016年11月09日		否
王永	中国商务广告协会	品牌发展战略委员会 执行理事长兼秘书长	2023年08月01日		否
何勇	信诚汇房地产投资顾问（北京）有限公司	监事	2021年01月15日		否
何勇	谷城县和嘉智能家居中心	个体户	2023年03月14日		否
李晓	北京星科未来科技有限公司	法定代表人、执行董事	2021年09月08日		否
李晓	重庆谦本科技有限公司	法定代表人、执行董事	2021年05月27日		否
李晓	重庆政曼科技有限公司	监事	2023年04月13日		否
李晓	重庆雅康科技有限公司	监事	2021年03月02日		否
李晓	广东德骏投资有限公司	监事	2025年10月11日		否
李晓	居然之家金融控股有限公司	监事	2025年10月16日		否
李晓	中源怡居（北京）投资基金管理有限公司	监事	2025年06月26日		否
李晓	北京元洲装饰有限责任公司	监事	2020年06月29日		否
李晓	珠海横琴家之尊商业管理有限公司	监事	2022年08月11日		否
李晓	居然设计家（北京）科技有限公司	监事	2023年10月10日		否
王建亮	北京居然之家商业发展有限公司	监事	2023年01月19日	2026年01月11日	否
王建亮	居然设计家（北京）科技有限公司	董事	2023年10月10日		否
孙勇争	重庆友熙置业有限公司	董事	2019年08月15日		否
孙勇争	北京居然之家新零售发展有限公司	董事	2022年03月18日		否
在其他单位任职情况的说明	见主要工作经历				

报告期内，公司原副总裁何勇配偶在六个月内买卖公司股票构成短线交易。中国证券监督管理委员会湖北监管局、深圳交易所对何勇先生分别出具警示函、监管函的监督管理措施。何勇先生已将获利资金汇款给公司，何勇先生及配偶已加强相关法律法规的学习，自觉维护证券市场秩序，保证不再发生此类情况

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

根据《公司董事、高级管理人员薪酬管理制度》规定，公司董事会根据公司提名和薪酬考核委员会对公司董事、高级管理人员薪酬的建议，负责审批公司高级管理人员薪酬；公司股东会负责审批董事的薪酬。公司董事及高级管理人员薪酬应于董事会、股东会审批通过后披露。

根据《公司独立董事津贴制度》的有关规定，结合公司实际情况，公司每年度给予每位独立董事一定的固定津贴，为人民币 15 万元/年。根据《公司董事、高级管理人员薪酬管理制度》规定，公司非独立董事（包括职工董事）按其在公司及子公司所任岗位领取薪酬，不另行领取董事薪酬。未在公司担任管理职务的非独立董事不在公司领取薪酬。

公司高级管理人员的薪酬由基本薪酬、年度绩效薪酬和中长期激励收入等组成。基本薪酬结合行业薪酬水平、岗位职责和履职情况确定；年度绩效薪酬与年度经营业绩相挂钩，根据当年的考核结果确定后兑现；公司高级管理人员兼任非独立董事（包括职工董事）的，按其在公司及子公司所任岗位领取薪酬，不另行领取董事薪酬。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王宁	男	53	董事长、CEO	现任	159.46	否
杨芳	女	53	董事	现任	0	是
李杰	男	48	董事、副总裁	现任	343.8	否
张万新	男	52	职工董事	现任	2.4	否
徐重	男	44	董事	现任	0	是
王一婷	女	37	董事	现任	0	是
黄文阁	男	53	董事	现任	0	是
邱鹏	男	41	董事	现任	0	是
霍焱	男	52	董事	现任	0	是
黄新华	女	38	董事	现任	0	是
董峰	男	69	独立董事	现任	0.52	否
王跃堂	男	62	独立董事	现任	0.52	否
赵英明	男	53	独立董事	现任	0.52	否
许兰亭	男	62	独立董事	现任	0.52	否
王永	男	51	独立董事	现任	0.52	否
王鹏	男	43	副总裁	现任	57.88	否
何勇	男	53	副总裁	离任	134.82	否
朱蝉飞	女	43	副总裁、财务总监	现任	135.7	否
方予之	男	38	副总裁	现任	450.65	否
李晓	女	39	风险及合规总监	现任	95.04	否
王建亮	男	52	董事会秘书、投资及资本总监	现任	95.1	否
孙勇争	男	45	工程总监	现任	95.91	否
王丁	男	35	人力行政总监	现任	95.38	否
汪林朋	男	57	原董事长、CEO	离任	85.82	否
郝健	男	59	原董事	离任	204.21	否
傅跃红	女	64	原独立董事	离任	14.62	否
王永平	男	57	原独立董事	离任	14.62	否
王峰娟	女	56	原独立董事	离任	14.62	否
陈健	男	55	原独立董事	离任	14.62	否
卢治中	男	44	原监事会主席、职工代表监事	离任	131.13	否

王岚枫	女	55	原监事	离任	0	是
黄新华	女	38	原监事	离任	0	是
杨帆	女	39	原财务总监	离任	85.5	否
合计	--	--	--	--	2,233.88	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	公司高级管理人员 2025 年度薪酬考核以《财务预算和经营管理目标考核办法》、《关于进一步完善奖励机制的通知》《关于开展年度员工年终考评工作的通知》等公司薪酬及考核体系制度执行
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	已按公司考核依据完成相应考核
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	不适用
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

其他情况说明

适用 不适用

以上人员的薪酬为其任职期间领取的薪酬。

1) 王宁先生、李杰先生同时担任公司董事，上述薪酬仅为其担任公司高级管理人员领取的薪酬，其作为公司董事不领取薪酬；2) 汪林朋先生于 2025 年 7 月 27 日起不再担任公司董事长兼 CEO 职务，2025 年度其担任首席执行官（CEO）期间的税前总薪酬为 85.82 万元；杨帆女士于 2025 年 12 月 22 日起不再担任公司财务总监职务，2025 年度其担任财务总监期间的税前总薪酬为 85.50 万元。何勇先生于 2026 年 2 月 28 日起不再担任公司副总裁，2025 年度其担任副总裁期间的税前总薪酬为 134.82 万元。

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
王宁	12	4	8	0	0	否	5
杨芳	5	3	2	0	0	否	2
郝健	10	0	10	0	0	否	5
李杰	12	4	8	0	0	否	5
张万新	2	1	1	0	0	否	0
徐重	12	0	12	0	0	否	5
王一婷	12	0	12	0	0	否	5
邱鹏	12	4	8	0	0	否	5
黄文阁	2	1	1	0	0	否	0
霍焱	12	4	8	0	0	否	5
黄新华	2	0	2	0	0	否	0
汪林朋	4	0	2	0	2	是	1
傅跃红	10	4	6	0	0	否	5
王永平	10	4	6	0	0	否	5
王峰娟	10	4	6	0	0	否	5
陈健	10	4	6	0	0	否	5
董皞	2	1	1	0	0	否	0

王跃堂	2	1	1	0	0	否	0
赵英明	2	1	1	0	0	否	0
许兰亭	2	1	1	0	0	否	0
王永	2	1	1	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明：

公司原董事长汪林朋先生连续两次未亲自出席董事会，主要系其在相关期间被有关监察机关采取留置措施，客观上无法亲自出席董事会并履行董事职责；后虽已解除留置并变更为责令候查，但其于 2025 年 7 月 27 日不幸身故，已无法继续履行董事职责。公司随后依法依规履行了董事补选程序。具体详见公司于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于公司实际控制人、董事长兼 CEO 被留置的公告》（公告编号：临 2025-018）、《关于公司实际控制人、董事长兼 CEO 解除留置并变更为责令候查的公告》（公告编号：临 2025-040）、《关于公司实际控制人、董事长兼 CEO 汪林朋先生逝世的公告》（公告编号：临 2025-041）。

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事积极出席董事会、董事会专门委员会和股东会，对提交董事会审议的各项议案深入讨论，为公司的战略规划、经营发展建言献策，在做决策时充分考虑中小股东的利益和诉求。公司董事积极参加各类培训，提高履职能力，关注公司经营管理情况、财务状况、重大事项等，推动公司健康发展。独立董事勤勉尽责，深入经营场所实地调研，阅读管理层报送信息、听取管理层汇报、与内部审计机构负责人和会计师事务所等中介机构沟通、与中小股东沟通等多种方式积极履职，监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，维护公司和全体股东的合法权益。

六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	王峰娟、郝健、霍焱、傅跃红、陈健	12	2025 年 01 月 10 日	年审会计师就公司 2024 年度审计工作安排、关键审计事项等事宜，向审计委员会委员、独立董事进行汇报。与会审计委员会委员、独立董事针对汇报事项进行逐项讨论，确定 2024 年年审时间安排及工作计划等相关事项。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，指导年报审计工作有序开展。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
			2025 年 01 月 14 日	审议通过《关于公司全资孙公司与关联方签署<合作终止协议>暨关联交易的议案》	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过各项议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无

		2025 年 02 月 13 日	审议通过《关于为控股子公司新增贷款提供担保的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
		2025 年 03 月 17 日	审议通过《公司 2024 年度经营情况报告摘要》、《公司 2024 年度内部审计工作报告及 2025 年度工作安排》、《公司 2024 年度内部控制评价报告》、《公司 2024 年度业绩快报》，会计师事务所对从事公司 2024 年度审计工作进行阶段汇报，全体委员讨论并签署《审计委员会初审意见》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审阅公司财务报表，指导年报审计工作有序开展。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
		2025 年 04 月 20 日	年审会计师就公司 2024 年度审计工作后续安排、主要变化事项等，向审计委员会委员、独立董事进行汇报。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审阅公司财务报表，指导年报审计工作有序开展。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
		2025 年 04 月 28 日	审议通过《关于公司 2024 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2024 年年度报告及报告摘要的议案》、《关于公司 2024 年度内部控制自我评价报告的议案》、《关于公司 2024 年度内部审计工作报告及 2025 年度内部审计工作安排的议案》、《关于接受财务资助暨关联交易的议案》、《关于公司与居然控股及其下属子公司 2025 年度日常经营关联交易预计事项的议案》、《关于公司与阿里巴巴及其下属子公司 2025 年度日常经营关联交易预计事项的议案》、《关于公司与金隅集团及其下属子公司 2025 年度日常经营关联交易预计事项的议案》、《关于续聘公司 2025 年度审计机构的议案》、《关于公司及子公司 2025 年度担保额度预计的议案》、《关于公司 2025 年第一季度报告的议案》、《关于公司 2025 年第一季度内部审计工作报告及第二季度内部审计工作安排的议案》、《关于公司 2024 年度计提减值准备及核销资产的议案》、《关于 2024 年度保留意见审计报告、带强调事项段的无保留意见内部控制审计报告涉及事项专项说明的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过各项议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
		2025 年 06 月 09 日	公司管理层及公司年审注册会计师针对湖北证监局下发的《关于居然智家新零售集团股份有限公司的监管工作函》（鄂证监公司字[2025]58 号）（以下简称《监管工作函》）文件中问题五的核查意见与审计委员会委员进行沟通，审计委员会委员对有关内容进行核查，发表意见。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审计委员会委员对有关内容进行核查，发表意见。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
		2025 年 08 月 07 日	审议通过《关于调整公司及子公司 2025 年度担保额度内担保方式的议案》、《关于公司子公司对外担保的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过各项议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
		2025 年 08 月 27 日	审议通过《关于公司 2025 年半年度报告及报告摘要的议案》、《关于公司 2025 年上半年内部审计工作报告的议案》、《关于公司 2025 年半年度计提资产减值准备的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过各项议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
		2025 年 10 月 28 日	审议通过《关于公司 2025 年第三季度报告的议案》、《关于公司 2025 年前三季度审计及内部控制工作报告的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公	无

					提请董事会审议。	正的原则，认真履行职责，行使职权。	
			2025 年 11 月 07 日	审议通过《关于修订<董事会审计委员会实施细则>的议案》、《关于修订<审计委员会年报工作规程>的议案》、《关于改聘会计师事务所的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
			2025 年 11 月 20 日	公司管理层针对湖北证监局下发的《关于居然智家新零售集团股份有限公司的监管工作函》（鄂证监公司字[2025]145 号）（以下简称《监管工作函》）文件中问题三的核查意见与审计委员会委员进行沟通，审计委员会委员对有关内容进行核查，发表意见。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审计委员会委员对有关内容进行核查，发表意见。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
审计委员会	王跃堂、杨芳、王一婷、董峰、许兰亭	1	2025 年 12 月 22 日	审议通过《关于聘任公司财务总监的议案》、《关于聘任公司内部审计机构负责人的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
战略和投资委员会	王宁、李杰、徐重、王永平	3	2025 年 04 月 18 日	审议通过《关于推举董事、执行总裁代为履行第十一届董事会战略和投资委员会主任委员职责的议案》。	据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
			2025 年 08 月 27 日	审议通过《关于选举公司第十一届董事会战略和投资委员会主任委员的议案》。	据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
			2025 年 11 月 10 日	审议通过《关于修订<董事会战略和投资委员会实施细则>的议案》。	据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
战略和投资委员会	王宁、李杰、邱鹏、霍焱、董峰	1	2025 年 12 月 29 日	审议通过《关于为子公司提供担保的议案》。	据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
提名和薪酬考核委员会	傅跃红、王宁、郝健、王永平、陈健	5	2025 年 04 月 23 日	审议通过《关于公司高级管理人员 2024 年度薪酬的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
			2025 年 08 月 13 日	审议通过《关于向董事会推荐公司高级管理人员人选的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
			2025 年 08 月 19 日	审议通过《关于补选公司第十一届董事会非独立董事的议案》、《关于向董事会推荐公司第十一届董事会董事长人选的议案》、《关于向董事会推荐公司高级管理人员人选的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
			2025 年 11 月 10 日	审议通过《关于修订<董事会提名和薪酬考核委员会实施细则>的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使	无

						职权。	
			2025 年 12 月 03 日	审议通过《关于制定及修订公司治理制度的议案》、《关于董事会换届选举公司第十二届董事会非独立董事候选人的议案》、《关于董事会换届选举公司第十二届董事会独立董事候选人的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
提名和薪酬考核委员会	赵英明、王宁、张万新、许兰亭、王永	1	2025 年 12 月 22 日	审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于聘任公司内部审计机构负责人的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过该议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
预算委员会	王宁、李杰、王一婷	4	2025 年 04 月 18 日	审议通过《关于推举董事、执行总裁代为履行第十一届董事会预算委员会主任委员职责的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过各项议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
			2025 年 04 月 22 日	审议通过《关于公司 2024 年度 CEO 工作报告的议案》、《关于公司 2024 年度财务决算报告的议案》、《关于公司 2025 年度财务预算报告的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过各项议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
			2025 年 08 月 27 日	审议通过《关于选举公司第十一届董事会预算委员会主任委员的议案》。	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过各项议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无
			2025 年 11 月 10 日	审议通过《关于修订〈董事会预算委员会实施细则〉的议案》	根据法规指引要求，结合公司实际情况，审议通过各项议案，并提请董事会审议。	严格按照《公司章程》《独立董事制度》及相关专业委员会实施细则等规定，本着独立、客观、公正的原则，认真履行职责，行使职权。	无

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	119
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	6,470
报告期末在职员工的数量合计（人）	6,589
当期领取薪酬员工总人数（人）	6,589
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	1,827

技术人员	129
财务人员	684
行政人员	359
物业人员	1,442
经营人员	2,148
合计	6,589
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	175
本科	2,945
大专	1,712
中专（高中）及以下	1,757
合计	6,589

2、薪酬政策

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

3、培训计划

公司培训工作由人力行政部总体负责，包括培训体系的建立和优化、培训制度的制定和完善、线上数字化学习平台的搭建和运维、培训计划的制定与组织落实等，同时对分子公司的培训工作进行检查督导。2025 年，公司以线下培训为主线，分类分层组织培训项目。主要包括经营管理培训、营销赋能培训、新员工入司培训等。线上学习平台同步发力，实现精细化运营。2025 年，线上学习平台参与超 110 万次，人均学习时长近 80 小时，沉淀内部课程超 600 门。公司将不断完善培训体系，注重培训效果，系统提升管理人员领导力与员工综合素质，构建学习型组织，赋能企业高质量发展。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	513,391
劳务外包支付的报酬总额（元）	18,356,535.26

九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

（一）基本原则

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

（二）分配形式

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

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

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

（三）决策程序

1.公司每年利润分配预案由公司董事会审议通过后，方可提交股东会。

公司在制定现金分红具体方案时，董事会应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。

独立董事认为现金分红具体方案可能损害公司或者中小股东权益的，有权发表独立意见。董事会对独立董事的意见未采纳或者未完全采纳的，应当在董事会决议公告中披露独立董事的意见及未采纳的具体理由。

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

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

公司召开年度股东会审议年度利润分配方案时，可审议批准下一年中期现金分红的条件、比例上限、金额上限等。年度股东会审议的下一年中期分红上限不应超过相应期间归属于公司股东的净利润。董事会根据股东会决议在符合利润分配的条件下制定具体的中期分红方案。

4.公司合并资产负债表、母公司资产负债表中本年末未分配利润均为正值且报告期内盈利，不进行现金分红或者现金分红总额低于当年净利润 30%的，公司应当在披露利润分配方案的同时，披露以下内容：结合所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平、偿债能力、资金需求等因素，对不进行现金分红或者现金分红水平较低原因的说明；留存未分配利润的预计用途及收益情况；公司在相应期间是否按照中国证监会相关规定为中小股东参与现金分红决策提供了便利；公司为增强投资者回报水平拟采取的举措。

公司母公司资产负债表中未分配利润为负值但合并资产负债表中未分配利润为正值，公司应当在利润分配相关公告中披露公司控股子公司向母公司实施利润分配的情况，以及公司为增强投资者回报水平拟采取的措施。

（四）利润分配政策的调整

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

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

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0
分配预案的股本基数（股）	6,227,048,814
现金分红金额（元）（含税）	0.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	89,702,877.73
现金分红总额（含其他方式）（元）	89,702,877.73
可分配利润（元）	-17,516,763,389.93
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
2025 年度公司注销回购股份 24,791,313 股，对应的回购金额为 89,702,877.73 元。本年度现金分红和股份回购注销总额为 89,702,877.73 元，因公司母公司可分配利润为负值，本年度不派发现金红利，不送红股，不进行资本公积转增股本。（该预案尚需提交公司 2025 年度股东会审议）	

十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

1、股权激励

无

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

无

2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

报告期内全部有效的员工持股计划情况

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

报告期内董事、高级管理人员在员工持股计划中的持股情况

姓名	职务	报告期初持股数（股）	报告期末持股数（股）	占上市公司股本总额的比例
王宁	董事长、CEO	135,837	135,837	0.00%
李杰	董事、副总裁	165,699	165,699	0.00%
张万新	职工董事	21,991	21,991	0.00%
王鹏	副总裁	71,314	71,314	0.00%
朱蝉飞	副总裁、财务总监	72,472	72,472	0.00%
方予之	副总裁	12,225	12,225	0.00%

李晓	风险及合规总监、内部审计机构负责人	13,695	13,695	0.00%
王建亮	董事会秘书、投资及资本总监	12,086	12,086	0.00%
孙勇争	工程总监	3,423	3,423	0.00%
王丁	人力行政总监	6,145	6,145	0.00%
合计	-	514,887	514,887	0.01%

注：公司于 2023 年 2 月 15 日、2023 年 3 月 7 日分别召开第十一届董事会第二次会议、第十届监事会第二次会议、2023 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于<居然之家新零售集团股份有限公司第一期员工持股计划（草案）>及其摘要的议案》《关于<居然之家新零售集团股份有限公司第一期员工持股计划管理办法>的议案》等相关议案，同意公司实施第一期员工持股计划（以下简称“本次员工持股计划”）。本次员工持股计划通过非交易过户等法律法规许可的方式获得公司股票。2023 年 3 月 28 日，公司于指定信息披露网站披露《关于第一期员工持股计划完成非交易过户的公告》（公告编号：临 2023-010），公司开立的“居然之家新零售集团股份有限公司回购专用证券账户”中所持有的 41,011,653 股股票已于 2023 年 3 月 24 日非交易过户至“居然之家新零售集团股份有限公司—第一期员工持股计划”专户，根据本次员工持股计划的相关规定，本次员工持股计划存续期为 60 个月，所获标的股票分四期解锁，解锁时点分别为自公司公告最后一笔标的股票过户至本次员工持股计划名下之日起满 12 个月、24 个月、36 个月、48 个月，最长锁定期为 48 个月，每期解锁的标的股票比例为 25%。

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

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

根据公司个人绩效考核制度评定，本次员工持股计划第一个解锁期有 4,293 名持有人的个人层面绩效考核指标已成就，满足解锁条件，对应公司股票 8,603,433 股，占公司当时总股本的 0.14%。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司第一个解锁期符合解锁条件的部分股份非交易过户已办理完成，非交易过户股份数量合计 8,226,940 股。截至 2025 年 12 月 31 日，本次员工持股计划有效人数为 3209 人。

本次员工持股计划第二个锁定期已于 2025 年 3 月 24 日届满，依据公司 2024 年度业绩考核结果及持有人个人层面绩效考核结果，本员工持股计划第二个锁定期解锁条件未成就，具体请见公司于 2025 年 6 月 14 日在公司指定信息披露网站披露的《关于第一期员工持股计划第二个锁定期解锁条件未成就的公告》（公告编号：临 2025-037）。

公司原董事郝健先生、原财务总监杨帆女士在本报告期内任期届满离任；原副总裁何勇先生于 2026 年 2 月 28 日离任，具体请见本报告第四节公司治理中董事、高级管理人员情况。

报告期内资产管理机构的变更情况

适用 不适用

报告期内因持有人处置份额等引起的权益变动情况

适用 不适用

报告期内股东权利行使的情况

无。

报告期内员工持股计划的其他相关情形及说明

适用 不适用

员工持股计划管理委员会成员发生变化

适用 不适用

员工持股计划对报告期上市公司的财务影响及相关会计处理

适用 不适用

具体内容请见本报告第八节“十五、股份支付”。

报告期内员工持股计划终止的情况

适用 不适用

其他说明：

无。

3、其他员工激励措施

适用 不适用

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

2025 年，公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定，结合公司的实际情况，对内部控制体系进行适时的更新和完善，建立了一套设计科学、简明适用、运行有效的内部控制体系，并由审计委员会、内部审计部门共同组成公司的风险内控管理组织体系，对公司的内部控制管理进行监督与评价。

根据公司内部控制重大缺陷的认定情况，2025 年公司不存在财务报告和非财务报告内部控制重大缺陷和重要缺陷。公司通过内部控制体系的运行、分析与评价，有效防范了经营管理中的风险，促进了内部控制目标的实现。

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

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

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

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

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	《2025 年度内部控制评价报告》详见巨潮咨询网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		95.32%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		99.30%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	具有以下特征的缺陷定性为重大缺陷：发现公司管理层存在的任何程度的舞弊；已经发现并报告给管理层的重大内部控制缺陷在经过合理的时间后，并未加以改正；控制环境无效；影响收益趋势的缺陷；未按相关规定履行内部决策程序，影响关联交易总额超过股东会批准的关联交易额度的缺陷；外部审计发现的重大错报不是由公司首先发现的；其他可能影响报表使用者正确判断的缺陷。	重大缺陷：负面影响对外正式披露并对本公司定期报告披露造成负面影响。有以下情况的直接视为非财务报告内部控制可能存在重大缺陷： （1）违反法律、法规较严重；（2）重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效；（3）子公司严重缺乏内部控制建设，管理散乱，并造成重大不良后果；（4）企业管理层人员纷纷离开或关键岗位人员流失严重；（5）内部控制的结果特别是重大或重要缺陷未得到整改。 重要缺陷：负面影响受到省级以上政府部门处罚但未对本公司定期报告披露造成负面影响。 一般缺陷：不构成重大缺陷和重要缺陷的内部控制缺陷，应认定为一般缺陷。
定量标准	重大缺陷：税前利润错报金额大于等于合并财务报表税前利润的 5%；重要缺陷：税前利润错报金额大于等于合并财务报表税前利润的 2.5%，且小于合并财务报表税前利润的 5%；一般缺陷：税前利润错报金额小于合并财务报表税前利润的 2.5%。	重大缺陷：直接财产损失金额占本企业合并财务报表税前利润的 5%；重要缺陷：直接财产损失金额占本企业合并财务报表税前利润的 2.5% 以上但小于重大缺陷定量标准；一般缺陷：不构成重大缺陷和重要缺陷的内部控制缺陷。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 29 日

内部控制审计报告全文披露索引	《内部控制审计报告》详见巨潮咨询网 (www.cninfo.com.cn)
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2024 年度内部控制出具了带强调事项段的无保留意见审计报告（普华永道中天特审字(2025)第 0645 号），普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）认为：公司于 2025 年 4 月 17 日发布公告，公司收到时任实际控制人、董事长兼首席执行官汪林朋先生家属的通知，其收到由武汉市江汉区监察委员会签发的关于汪林朋先生的《留置通知书》和《立案通知书》。2025 年 4 月 18 日，公司通过中国证券登记结算有限公司系统查询到时任实际控制人汪林朋先生直接持有的公司 372,049,824 股股份被司法冻结，占公司总股本比例 5.97%。截至财务报表报出日，公司认为上述事项对 2024 年度财务报表及内部控制不会产生重大影响。截至 2024 年度审计报告日，相关部门的调查仍在进行中，上述事项的最终调查结果对财务报表及内部控制的影响存在重大的不确定性。

公司尊重普华永道的独立判断，高度重视普华永道出具的带强调事项段的无保留意见内部控制审计报告中所涉及事项对公司可能产生的影响。公司积极采取了相应的有效措施，上年度非标准审计意见事项在本年度的进展情况如下：

原实际控制人留置措施解除。2025 年 7 月 23 日，公司收到公司实际控制人、董事长兼 CEO 汪林朋先生家属转来的武汉市江汉区监察委员会签发的关于汪林朋先生的《变更留置通知书》，武汉市江汉区监察委员会已解除对汪林朋先生的留置措施，变更为责令候查措施。汪林朋先生已回到工作岗位正常履职；2025 年 7 月 31 日，汪林朋先生家属转来江汉区监察委员会《解除责令候查通知书》，决定对被责令候查人员汪林朋先生解除责令候查措施。

原实际控制人所持股份解除司法冻结。2025 年 8 月 6 日，公司通过中国证券登记结算有限公司系统查询到，2025 年 8 月 5 日公司原实际控制人汪林朋先生（已故）所持公司股份中 133,141,975 股（占其持股 35.79%，占总股本 2.14%）解除司法冻结，解除执行人为湖北省监察委员会；2026 年 4 月 16 日，公司通过中国证券登记结算有限公司系统查询到，2026 年 4 月 15 日公司原实际控制人汪林朋先生（已故）所持公司股份 238,907,849 股股份（占其持股 64.21%，占公司总股本的 3.83%）已解除司法冻结，解除执行人同为湖北省监察委员会。至此原实际控制人汪林朋先生（已故）所持公司股份已全部解除司法冻结。

公司治理层平稳过渡与换届。2025 年 8 月 20 日，公司召开第十一届董事会第二十次会议，审议通过《关于选举公司第十一届董事会董事长的议案》及《关于聘任公司高级管理人员的议案》，董事会同意选举王宁先生担任公司第十一届董事会董事长，并同意聘任其为公司首席执行官（CEO），任期自本次董事会审议通过之日起至第十一届董事会任期届满之日止；2025 年 12 月 22 日，公司完成董事会换届，第十二届董事会第一次会议选举王宁先生为董事长，并聘任其为公司首席执行官（CEO），同时聘任其他高级管理人员，公司治理结构稳定。

实际控制人因夫妻共同财产分割及遗产继承发生变更，法律程序依法推进。2025 年 7 月 27 日，汪林朋先生逝世。根据北京市国信公证处出具的(2025)京国信内民证字第 4102 号《公证书》，其配偶杨芳女士通过夫妻共同财产分割及遗产继承方式取得汪林朋先生直接及间接持有的公司全部股份。2025 年 9 月 10 日，公司公告实际控制人由汪林朋先生变更为杨芳女士。杨芳女士合计控制公司 2,735,620,872 股股份，占总股本 43.93%。2026 年 4 月 10 日，公司公告股东权益变动最新进展情况。其中，间接权益变动情况：汪林朋先生持有的北京中天基业商业管理有限公司（以下简称“中天基业”）100%股权已完成工商变更手续，杨芳女士现持有中天基业 100%股权；汪林朋先生直接持有居然控股 16.7003%股权，直接持有霍尔果斯居然之家致达建材工作室 100%股权，该部分股权过户手续尚在办理中。直接权益变动情况：汪林朋先生直接持有公司 372,049,824 股股份，占公司总股本的 5.97%，该部分股份过户手续尚在办理中。

本年度，立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2025 年内部控制的有效性进行审计，对公司出具了标准无保留意见的《内部控制审计报告》。综上，公司董事会认为，2024 年度带强调事项段的无保留意见内部控制审计报告中所涉及事

项在本年度已消除。

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

报告期内，不存在上市公司治理专项行动自查需整改的情况。

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

十六、社会责任情况

在高质量发展新阶段，公司将履行社会责任深度融入企业战略，主动服务国家发展大局与行业转型，积极回应社会与利益相关方期待。公司不断完善以客户为中心、以员工为根本、以合作共赢为导向的责任体系，致力于构建系统化、常态化的履行机制，推动社会责任与经营管理有机融合，持续提升履责能力，致力于打造具有社会价值与行业引领力的责任型企业。

（一）坚持党建引领，把牢治理“方向盘”

公司始终将党的建设作为提升治理能力、引领企业发展的根本保障。通过推动党建工作与企业治理的深度融合，着力将党组织的政治优势、组织优势切实转化为公司的治理效能和发展动能。

公司于 2025 年系统制定党员教育经费和党费管理方案，为党建工作夯实基础保障，并以基层党支部为堡垒，严格落实学习计划，依托“三会一课”、主题党日等载体，确保党员教育常态化、制度化。全年积极召开支部党员大会及支委会，持续筑牢思想根基，有效提升组织凝聚力与党员认同感。

年内，党建活动紧密围绕公司战略与治理需求展开，实现双向赋能。为强化文化引领，组织党员赴抗日战争纪念馆及烈士陵园开展红色研学，以革命精神砥砺奋进初心；集体收看九三阅兵直播，感悟强军伟力，凝聚爱国共识。在深化纪律建设方面，举办“严守八项规定，筑牢廉洁防线”专题学习会，开展年度“两优一先”表彰等活动，引导党员坚守廉洁底线。在践行绿色发展理念方面，开展特色义务植树活动，将生态文明意识厚植于品牌建设之中。此外，公司还积极搭建政企共建平台，联合工会及地方组织推出“惠工助企”行动。全年系列主题活动扎实推进，通过层次丰富、务实有效的党建工作，公司成功强化党员在各治理环节的先锋模范作用，确保企业决策与运营始终服务于国家战略与发展大局，实现以高质量党建引领公司可持续治理的坚定目标。

（二）完善治理体系，夯实发展基础

公司始终将卓越完善的治理体系视为企业行稳致远的根基，秉持“依法合规、诚信为本”的经营理念，将合规与全面风险管理深度嵌入公司治理的各个环节，致力于构建专业、高效、透明的治理架构，以保障公司的长期可持续发展。面对新《公司法》施行及“国九条”等资本市场新规，公司在 2025 年主动实施了一系列前瞻性、系统性的治理升级，核心围绕决策机制、监督体系、制度基础与执行保障四个维度展开，推动治理模式向更高水平的专业化与现代化演进。

在决策机制层面，公司以提升战略引领能力与决策科学性为目标，持续推动治理升级。为强化董事会职能，公司扩充董事会规模并同步启动换届，进一步引入在不同领域具有深厚经验的专家，使董事会的成员结构与公司长远生态战略深度匹配。同时，公司于年内正式建立由高度职业化经理人团队共同决策与协同管理的新模式，标志着日常经营决策迈入更专业、高效的全新阶段。

在监督体系方面，公司着力构建更为集约、高效的制衡机制。为贯彻落实新《公司法》精神，进一步提升监督效能，公司于 11 月对治理结构进行了系统性优化，将原有监事会的监督职能整合至董事会下设的审计委员会，有助于实现决策执行与监督职能的协同与统一，提升治理闭环的效率与权威性。

在制度基础建设上，公司对治理制度进行了全面梳理与系统修订，夯实规范化运作的根基。年内集中修订及新增了涵盖《公司章程》《股东会议事规则》《董事会议事规则》等核心领域的 34 项治理制度，全面清晰的制度体系为股东会、董事会、管理层及各治理主体的权责边界与运作程序提供了根本遵循，形成公司高质量发展的坚实保障。

在执行与保障维度，公司通过持续完善以风险为导向的内控体系，进一步强化了内部审计机构的独立性与监督职能，并借助“责任穿透”机制确保合规要求直达各业务环节，切实转化为日常经营中的规范行动。年内公司未发生重大合规风险事件，合规管理体系运行良好，企业信用稳固。

在新一届董事会领导下，公司将坚持以法治为纲，持续完善合规体系与现代化治理能力，积极推进数字化风控建设，加强新兴风险研判，以更高水平的治理护航企业高质量发展。

（三）保障权益公平，构建信任机制

在坚实治理的基础上，公司致力于保障股东、债权人、消费者、供应商等各利益相关方的合法权益，构建长期互信、合作共赢的发展生态。

1.保障股东权益

公司始终将保障股东权益置于治理核心，通过优化治理结构、强化价值回报与积极沟通互动，切实维护所有股东，尤其是中小投资者的合法权益。

一是完善治理结构，筑牢权利保障根基。公司严格遵循《公司法》《证券法》等法律法规，持续规范股东会、董事会及管理层的协同运作机制，强化董事会专业委员会职能，提升独立董事履职的深度与广度，确保公司治理科学、民主、透明，切实保障广大股东，特别是中小股东的知情权、参与权和表决权。

二是实施股份回购注销，强化股东价值回报。公司积极响应关于提升上市公司质量的号召，将股份回购及注销作为提升价值、稳定市场预期、增强股东信心的重要手段之一。年内，根据市场情况、财务状况及发展战略，公司注销回购股份 24,791,313 股，占注销前总股本的 0.40%，提升每股收益水平，增强股东持股信心，切实维护中小投资者利益。

三是深化投资者沟通，提升市场信任度。公司高度重视与资本市场的双向沟通，秉持公开、公平的原则，通过定期与临时报告、线上线下业绩说明会、路演调研、券商及分析师交流等多种方式，积极主动传递公司长期投资价值，回应市场关切。公司尤其注重保障中小投资者的沟通体验与信息公平，持续拓展数字化沟通渠道，依托深交所互动易平台、投资者热线及 IR 邮箱等多元化渠道，提升整体沟通效率与覆盖深度，其中在互动易平台回复投资者提问 133 条，回复率达到 100%。年内，公司投资者沟通实践与成效获得市场认可，荣获易董价值在线平台颁发的“2025 年度上市公司卓越投关建设奖”。

2.保障债权人权益

秉持稳健的财务管理理念，公司建立了贯穿业务全链条的预算管理、资金管控和风险预警机制，确保财务运行安全与资本结构健康。2025 年，公司持续强化现金流管理，积极履行偿债义务，保持与金融机构的紧密合作，拓展多元化融资渠道，有效控制综合融资成本。同时，公司持续完善对宏观经济与行业风险的识别、评估与应对机制，通过强化财务合规与内控执行，提升整体抗风险能力。基于稳健的财务基础、透明的信息披露及可靠的偿债保障，公司有效维护了债权人权益，巩固了市场信任，为长期合作共赢奠定了坚实基础。

3.保障消费者权益

消费者是企业发展的根基，公司始终坚持“以客户为中心”的服务理念，通过系统化的质量管理、持续的服务创新与闭环的体验优化，致力于构建安全、透明、可信赖的消费环境。

公司坚持“统一收银、先行赔付”核心理念，并于年内全面启动“1+6”服务升级战略。战略精准聚焦装修消费全周期的关键痛点，系统性推出“质量问题三年三包”、“绿色环保”、“一个月无理由退换货”、“保价 90 天，买贵双倍退差价”、“家电三年免费清洗”以及“居然管家全程陪购”六项服务承诺，标志着公司服务模式实现了从“广覆盖”到“精准化、深度化”的根本性升级。为保障服务承诺的有效落地，公司持续强化运营支持体系，全面优化客户服务热线、投诉响应与回访机制，形成“受理-解决-反馈-改进”的完整闭环。在产品质量与安全方面，公司建立了覆盖源头准入、过程运营与终端监督的全链条管理体系。准入环节，严格执行供应商资质审查与商品索证索票制度，严控入口关；运营和监督环节，针对不同业态特点，建立了涵盖商户管理、日常巡检、品质管控及客诉处理的标准作业流程，切实筑牢消费安全的底线。

“机制驱动-数据反馈-持续优化”的循环，将“以客户为中心”的理念转化为可感知的消费保障与体验。2025 年，公司荣膺“2025 第四届家居消费者口碑榜·年度家居消费者信赖品牌”，赢得了消费者与行业的广泛认可。

4.保障供应商权益

公司视供应商为共创价值的战略伙伴，坚持互信互利、合作共赢原则，致力于构建公平透明的供应链生态，推动产业链协同发展与持续进步。为规范供应商全周期管理，公司建立了系统化的制度体系，通过《家居业态品牌管理办法》《招采平台供应商行为准则》《中商集团运营管理制度》等一系列制度，实现从准入、分类、绩效评估到退出的闭环管理。公

司重视与供应商的深度协同，尤其与核心战略伙伴保持领导交流机制、互访机制等协同机制，共同研判市场趋势、推动产品创新、践行社会责任，提升供应链整体响应效率。针对中小微企业及经销商，公司提供专项招商政策与经营支持，助力其成长发展。

（四）关爱员工成长，提升综合素质

1. 注重员工引进培养，打造高素质人才队伍

公司始终坚持“以人为本、人才强企”的发展理念，致力于构建覆盖人才“引进、培养、选拔”全链条的发展体系，为企业的可持续发展提供坚实的人才支撑，提升公司核心竞争力。

在人才引进方面，围绕战略需求，公司建立以社会招聘与校园招聘为主、多渠道并进的人才引进机制。社会招聘依托专业平台与猎头渠道，精准引进高层次专业人才，提升岗位匹配效率。校园招聘深化校企合作，其中北京地区年内走进多所重点高校开展招聘活动，提前锁定关键岗位的优秀毕业生，为企业注入新生力量。

在培养体系方面，公司以“居然云课堂”数字化平台为核心，构建线上线下融合的全员培训矩阵，2025 年平台学习参与超 110 万人次，人均学习时长近 80 小时，累计沉淀课程近 6,000 门，内容覆盖通用管理与领导力、专业能力提升、企业文化价值观等多个维度，年内新增课程超 600 门，重点开展董监高专题培训、全国外派效率总监培训、数字化营销赋能领航计划等专项培训，全面提升员工专业素养与岗位胜任力。年内，武汉中商还积极开展劳动竞赛 60 余场，累计参赛超 2,500 人次，竞赛以赛效益、赛质量、赛保障和提升职工队伍技能为目的，引导员工立足岗位，充分激发员工建功争先热情。

在人才梯队建设方面，公司建立后备人才长效培养机制，围绕“选拔、培养、任用”闭环，设立“店长后备”与“经理后备”两级梯队，甄选出高潜力人才，通过参与经营决策、牵头专项课题等方式实施定向培养。该机制旨在系统培养适应公司“职业经理人团队共同决策”新阶段要求的管理人才，为核心岗位储备兼具忠诚度、专业能力与管理潜力的未来领军者，为企业高质量发展提供持续中坚力量。

2. 健全员工保障体系，牢记安全第一红线

公司将员工视为最宝贵的财富，持续构建涵盖“基本保障、多元福利、人文关怀”的多层次员工保障体系。公司依法为全体员工缴纳养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险，并在此基础上积极探索补充医疗保险、商业意外险等福利项目，切实提升员工的获得感与安全感。在人文关怀方面，公司通过节日慰问、集体婚礼、文体活动等多种形式，营造温暖、包容、有归属感的工作氛围；通过精准建档、动态跟踪，对困难职工实施帮扶，并依托职工医疗互助、安康保险等机制，构建对员工的可持续保障网络。2025 年，公司成功举办第二届“居然集体婚礼日”，为 18 对新人员工打造了温馨难忘的仪式。旗下武汉中商全年为 470 名在职及退休职工办理职工医疗互助，实现医疗互助给付 192 人次，重疾互助 7 人次；为 1,230 名女职工办理 2025 年度安康保险；通过中商慈善关爱基金帮扶 3 人；落实夏送清凉慰问高温岗位 398 人次。

公司恪守严格遵守《中华人民共和国安全生产法》等法律法规，建立并持续完善覆盖业务流程的安全管理体系。通过事前签订安全生产责任书、事中纳入监理例会纪要动态监管、事后通过安全隐患整改落实闭环的管理机制，将安全责任层层压实。公司按需开展安全培训，内容涵盖消防安全、作业规范等多个方面，并通过定期演练、制作安全教育视频等形式，持续强化员工安全意识与实操能力，为员工身心健康与企业稳定运营提供坚实支撑。

（五）践行绿色理念，推进可持续发展

公司将践行可持续发展确立为重要的战略支柱，年内，公司进一步优化 ESG 治理架构，设立跨部门专项工作组，统筹推进 ESG 目标落实，相关实践获得行业高度认可，荣获“2025 年度最佳 A 股 ESG 实践奖”等奖项。

公司以建设低碳高效的能源管理体系为核心目标，持续优化能源结构。积极部署屋顶分布式光伏等清洁能源技术，在此基础上，为系统评估低碳转型成效，开展温室气体排放核算工作，为设定科学碳目标及规划中长期减排路径奠定数据基础。在推动能源结构优化的同时，公司也注重水资源与废弃物的精细化、循环化管理。通过选用节水器具、推广高效灌溉技术、加强管线巡检与计量统计，持续提升用水效率；在废弃物管理领域，执行分类收集、安全处置与资源化利用，降低环境合规风险。

立足行业发展实际，公司围绕商场建设、施工管理和供应链管理等核心环节，制定绿色运营标准和管理规范。在商场建设端，公司持续推进存量门店绿色改造，规模化应用 LED 节能灯、磁悬浮空调等高效设备，以实质性降低运营能耗与碳排放。在施工管理端，以家装平台为载体，将“绿色环保装修”理念标准化，要求合作供应商提供环保资质及产品认证，明确施工全过程低碳作业规范。在供应链端，公司逐步建立绿色准入与动态管理机制，旗下物流平台货车要求关键供应商通过 ISO 14001 等环境管理体系认证，明确禁用相关高污染材料，从源头防控供应链环境风险，提升供应链整体绿色水平。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司积极服务国家战略与民生需求，依托高效的供应链与多元终端网络，系统推进乡村振兴、消费促进与社区服务等多维度社会责任。

在助力乡村振兴方面，公司持续加大对新疆、湖北等多地的对接力度，建立 57 家农产品生产基地，引进农产品 150 余个品种，形成稳定的产销对接机制。在销售端，公司坚持线上线下融合发展，依托自有平台、第三方渠道及门店网络构建多层次销售体系，并通过设立特色扶贫专柜或专区，集中展示推广优质农特产品，提升产品曝光与流通效率。在此基础上，公司持续完善并实践“订单农业+扶贫专柜+新零售平台”的帮扶模式，以前端订单指导农户按需生产，提升产品标准化水平；以专柜直销缩短供应链条；以新零售平台扩大市场覆盖。2025 年，累计销售来自老少边地区的农产品超一万种，供应规模近 3 亿元，实现了经济效益与社会效益的统一。

在促进消费升级方面，公司积极响应“外贸精品转内销”号召。旗下中商超市对接引进 17 家优质外贸企业，精选 50 余支外贸单品，在核心门店设立“外贸专区”进行集中推广。同时，中商超市聚焦民生保障与消费提振，针对重要节假日提前部署，确保米面粮油等重点民生商品供应充足、价格平稳；举办“武汉农博会”“年货大街”“大篷车进社区”等大型活动，积极参加武汉市政府促消费活动，有效激发了市场活力。

在深化社区服务方面，公司紧扣“一刻钟便民生活圈”建设要求，以中商超市为载体，围绕门店开展网格化深耕，构建“门店+社区+服务”的便民网络，并通过建立社区联系点及组织开展社区专场促销，精准响应居民需求。为提升服务效能，公司设立了专属社区网格员，负责需求对接、配送及售后；并积极探索“老年产品专区”“中商幸福邻里食堂”等特色项目，试点建设“中商社区驿站”，打造集购物、休闲、便民于一体的社区服务节点。这些举措有效提升了服务的可及性与居民获得感，相关实践获得了武汉市商务局的高度肯定，2025 年，公司旗下武汉中商超市荣获商务部生活必需品流通保供企业称号以及武汉市现代商贸流通体系建设试点企业称号。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	杨芳	关于减少和规范关联交易的承诺函	“1、本人将尽可能减少或避免与公司之间的关联交易，对于不可避免或有合理理由存在的关联交易事项，将在平等、自愿基础上，按照市场化和公允定价原则进行，签订相关交易合同，并按相关法律法规、规范性文件规定履行交易程序及信息披露义务。2、本人将严格按照法律法规、规范性文件和《公司章程》的规定，在审议涉及与公司关联交易事项时，切实遵守公司董事会、股东大会进行关联交易表决时的回避程序；严格遵守公司关联交易的决策制度，并保证不利用在公司的地位和影响力，通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益。3、本人将促使本人控制的其他企业遵守上述承诺，如本人或本人控制的其他企业违反上述承诺而导致公司或其他股东的权益受到损害，本人依法承担由此给公司或其他股东造成的直接经济损失。4、本人在作为公司实际控制人期间，上述承诺持续有效且不可撤销。”	2025年09月09日	长期	正常履行中
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	杨芳	关于保证上市公司独立性的承诺函	“1、本人将严格遵守证券监管机构关于上市公司独立性的相关规定，不利用本人实际控制人的地位违反上市公司规范运作程序，不作出损害公司和其他股东合法权益的行为。2、本人将保证公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面与本人及本人控制的其他企业保持独立。”	2025年09月09日	长期	正常履行中
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	杨芳	关于避免重大不利影响的同业竞争的承诺函	“1、本人目前没有、将来也不会直接或间接从事对公司及其控股子公司现有及将来从事的业务构成重大不利影响的同业竞争的任何活动。2、对于本人直接或间接控制的其他企业，本人将通过在该等企业中的控股地位，保证该等企业履行本承诺函中与本人相同的义务，保证该等企业不与公司及其控股子公司产生重大不利影响的同业竞争的情况。3、本人保证不会利用公司实际控制人的地位损害公司及其他股东的合法权益。4、如有任何违反上述承诺的事项，本人承担因此给公司造成的直接经济损失。5、本承诺函的有效期自签署之日起至本人不再是公司实际控制人之日止。”	2025年09月09日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然智家	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	“1、本企业将为本次重大资产重组提供相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任； 2、本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本企业将依法承担全部法律责任；	2019年01月23日	长期	正常履行中

			3、本企业保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项。”			
资产重组时所作承诺	居然智家原董事、监事和高级管理人员	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	<p>“1、本人将及时向武汉中商提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给武汉中商或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任；</p> <p>2、本人保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本人将依法承担全部法律责任；</p> <p>3、本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、如本次重大资产重组中本人所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将不转让在武汉中商拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交武汉中商董事会，由武汉中商董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权武汉中商董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；如武汉中商董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然智家	关于无违法违规行为及诚信情况的承诺	<p>“1、本公司的董事、监事、高级管理人员具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本公司的董事、监事、高级管理人员任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形，不存在其他重大失信行为；</p> <p>2、自本公司上市之日起至本承诺函出具之日，本公司及本公司的控股股东、实际控制人、股东、本公司的董事、监事、高级管理人员及相关主体均按时履行承诺，不存在不规范履行承诺、违背承诺或承诺未履行的情形；</p> <p>3、最近三十六个月内，本公司不存在违规资金占用、违规对外担保等情形，不存在重大违法违规行为；</p> <p>4、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为，最近三十六个月内未受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚，未受到证券交易所的公开谴责；</p> <p>5、最近三十六个月内本公司及本公司的控股股东、实际控制人未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。最近三十六个月内，本公司及本公司的控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员未被证券交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在受到行政处罚、刑事处罚且情节严重的情形；</p> <p>6、截至本承诺出具之日，本公司/本公司的控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形；</p> <p>7、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形；</p> <p>8、本公司/本公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然智家原董事、监事和高级管理人员	关于无违法违规行为及诚信情况的承诺	<p>“1、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本人的任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形，不存在其他重大失信行为；</p> <p>2、本人不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的情形，最近三十六个月内未受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚，且最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责；</p> <p>3、最近36个月内，本人未被证券交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在受到行政处罚、刑事处罚且情节严重的情形；</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中

			<p>4、截至本承诺出具之日，本人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形；</p> <p>5、本人控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。”</p>			
资产重组时所作承诺	居然智家及其原董事、监事和高级管理人员	关于不存在内幕交易行为的承诺	<p>“本人/本企业不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本人/本企业保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。</p> <p>本人/本企业若违反上述承诺，将承担由此给武汉中商及武汉中商股东造成的损失。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然智家原全体董事、高级管理人员	关于填补即期回报措施的承诺	<p>“1、本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害武汉中商利益；</p> <p>2、本人承诺对本人日常的职务消费行为进行约束；</p> <p>3、本人承诺不动用武汉中商资产从事与自身履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>4、本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使由董事会、薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与武汉中商填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>5、若武汉中商未来实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使武汉中商拟公布的股权激励的行权条件与武汉中商填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>6、自承诺函出具日起至本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本人上述承诺不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺；</p> <p>7、本人承诺切实履行武汉中商制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给武汉中商或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对武汉中商或者投资者的补偿责任。</p> <p>8、本承诺函至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本承诺人不再作为武汉中商的董事/高级管理人员；（2）武汉中商股票终止在深圳证券交易所上市。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然智家原控股股东及其实际控制人	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	<p>“1、本企业将及时向武汉中商提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给武汉中商或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任；</p> <p>2、本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本企业将依法承担全部法律责任；</p> <p>3、本企业保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项；</p> <p>4、如本次重大资产重组中本企业所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本企业将不转让在武汉中商拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交武汉中商董事会，由武汉中商董事会代本企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本企业未在两个交易日内提交锁定申请的，本企业同意授权武汉中商董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本企业的身份信息和账户信息并申请锁定；如武汉中商董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本企业的身份信息和账户信息的，本企业同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本企业承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然智家原控股股东	关于不存在内幕交	<p>“本企业不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本企业保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。</p>	2019年01月23日	长期	正常履行

	东及其实际控制人	易行为的承诺	本企业若违反上述承诺，将承担由此给武汉中商及武汉中商股东造成的损失。”			中
资产重组时所作承诺	居然智家原控股股东	关于武汉中商集团股份有限公司重大资产重组的原则性意见	“本次重组有利于增强武汉中商持续经营能力、提升武汉中商盈利能力，有利于保护武汉中商股东尤其是中小股东的利益。武汉中商控股股东武汉商联（集团）股份有限公司对本次重组无异议。”	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然智家原控股股东及其实际控制人	关于无违法违规行为及诚信情况的承诺	“1、自武汉中商上市之日起至本承诺函出具之日，本公司均按时履行承诺，不存在不规范履行承诺、违背承诺或承诺未履行的情形； 2、最近三十六个月内，本公司不存在违规占用武汉中商资金或违规要求武汉中商提供担保等情形，不存在重大违法违规情形； 3、最近三十六个月内，本公司未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为，未被证券交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在受到行政处罚、刑事处罚且情节严重的情形； 4、截至本承诺出具之日，本公司不存在尚了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形； 5、本公司及本公司控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。”	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然智家原控股股东及其实际控制人	关于规范和减少关联交易的承诺函	“鉴于武汉中商集团股份有限公司（“武汉中商”）拟非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司（“居然新零售”）100%的股权（以下简称“本次重组”）。本公司作为居然新零售的控股股东/实际控制人，承诺如下： 本次重组前，本公司与武汉中商之间发生的“三供一业”分离移交暨关联交易事项已于武汉中商 2018 年 11 月 29 日披露的《关于企业“三供一业”分离移交暨关联事项的公告》中详细说明。 本次重组后，武汉中商控股股东将变更为北京居然之家投资控股集团有限公司，实际控制人将变更为汪林朋，本公司直接或间接持有武汉中商的股权比例将下降至 5%以下，与武汉中商之间将不存在关联交易。”	2019年06月01日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	家居连锁原全体股东	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	“1、本人/本企业将及时向武汉中商提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给武汉中商或者投资者造成损失的，本人/本企业将依法承担责任； 2、本人/本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件；如违反上述承诺，本人/本企业将依法承担责任； 3、如本次重大资产重组中本人/本企业所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人/本企业将不转让在武汉中商拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交武汉中商董事会，由武汉中商董事会代本人/本企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人/本企业未在两个交易日内提交锁定申请的，本人/本企业同意授权武汉中商董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人/本企业的身份信息和账户信息并申请锁定；如武汉中商董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人/本企业的身份信息和账户信息的，本人/本企业同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现本人/本企业存在违法违规情节，本人/本企业承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。”	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	汪林朋、居然控股、慧鑫	关于避免同业竞争的承诺	“1、本次重组完成后，本承诺人承诺不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）从事、参与或进行任何与武汉中商及居然新零售主营业务相同或类似的业务，或以其他任何形式取得与武汉中商及居然新零售具有相同或类似的主营业务企业的控制权，或在该企业中担任董事（独立董事除外）、监事、高级管理人员，以避免与武汉中商及居然新零售的生产经营构成直接的或	2019年05月30日	长期	正常履行中

	达建材		<p>间接的业务竞争。</p> <p>2、本次重组完成后，如果由于本承诺人控制的企业进一步拓展业务范围或者武汉中商及居然新零售进一步拓展业务范围等原因导致本承诺人控制的企业与武汉中商及居然新零售的主营业务产生竞争，则本承诺人将与武汉中商积极协商采用包括但不限于停止本承诺人控制的企业生产或经营相竞争的业务；或者将相竞争的业务纳入到武汉中商或居然新零售；或者将相竞争的业务转让给无关联关系的第三方等解决措施，以避免与武汉中商及居然新零售的生产经营构成直接的或间接的业务竞争。</p> <p>3、本次重组完成后，如果本承诺人有同武汉中商或居然新零售主营业务相同或类似的业务机会（以下简称“业务机会”），应立即通知武汉中商，并尽最大努力，按武汉中商可接受的合理条款与条件向武汉中商优先提供上述业务机会。武汉中商有权根据自身业务经营发展的需要行使该优先权。</p> <p>4、本承诺人保证，本次重组完成后，本承诺人控制的子公司（武汉中商及其下属子公司除外），及/或本承诺人近亲属及近亲属控制的企业（如有）亦遵守上述承诺。</p> <p>5、本承诺函至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人；（2）武汉中商股票终止在深圳证券交易所上市。”</p>			
资产重组时所作承诺	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于减少及规范关联交易的承诺	<p>“1、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人及本承诺人控制的其他企业、及/或本承诺人近亲属及近亲属控制的其他企业（如有）将严格遵循相关法律、法规、规章及规范性文件、《武汉中商集团股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）及武汉中商其他内部规章制度等有关规定行使股东权利；在武汉中商股东大会对涉及本承诺人及本承诺人控制的其他企业的关联交易进行表决时，履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序；</p> <p>2、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将尽可能避免或减少与武汉中商及其控制企业之间发生关联交易；对无法避免或者有合理原因发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并按相关法律、法规、规章及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序及信息披露义务；保证不通过与武汉中商及其控制企业的关联交易损害武汉中商及其他股东的合法权益；</p> <p>3、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，不利用股东地位及影响谋求武汉中商及其控制企业在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不利用股东地位及影响谋求与武汉中商及其控制企业达成交易的优先权利；</p> <p>4、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人将杜绝一切非法占用武汉中商的资金、资产的行为。除非本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人，本承诺始终有效。若本承诺人因违反上述承诺而给武汉中商或其控制企业造成实际损失的，由本承诺人承担赔偿责任。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于保持武汉中商独立性的承诺	<p>“一、关于武汉中商人员独立</p> <p>1、保证武汉中商的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书及其他高级管理人员专职在武汉中商工作、不在本承诺人控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本承诺人控制的其他企业领取薪酬；</p> <p>2、保证武汉中商的财务人员独立，不在本承诺人控制的其他企业中兼职或领取报酬；</p> <p>3、保证本承诺人推荐出任武汉中商董事、监事的人选都通过合法的程序进行，本承诺人不予干预武汉中商董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。</p> <p>二、关于武汉中商财务独立</p> <p>1、保证武汉中商建立独立的财务会计部门和独立的财务核算体系；</p> <p>2、保证武汉中商具有规范、独立的财务会计制度和下属公司的财务管理制度；</p> <p>3、保证武汉中商及其下属公司能够独立做出财务决策，本承诺人及本承诺人控制的其他企业不干预武汉中商的资金使用、调度；</p> <p>4、保证武汉中商及其下属公司独立在银行开户，不与本承诺人及本承诺人控制的其他企业共用一个银行账户。</p> <p>三、关于武汉中商机构独立</p> <p>1、保证武汉中商依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构；</p> <p>2、保证武汉中商的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和《武汉中商集团股份有限公司章程》（以</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中

			<p>下简称“《公司章程》”)独立行使职权;</p> <p>3、保证武汉中商及其下属公司与本承诺人控制的其他企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开,不存在机构混同的情形;</p> <p>4、保证武汉中商及其下属公司独立自主地运作,本承诺人不会超越股东大会直接或间接干预武汉中商的决策和经营。</p> <p>四、关于武汉中商资产独立</p> <p>1、保证武汉中商具有独立、完整的经营性资产;</p> <p>2、保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不违规占用武汉中商的资金、资产及其他资源;</p> <p>3、保证不以武汉中商的资产为本承诺人及本承诺人控制的其他企业的债务违规提供担保。</p> <p>五、关于武汉中商业务独立</p> <p>1、保证武汉中商拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力,在产、供、销等环节不依赖本承诺人及本承诺人控制的其他企业;</p> <p>2、保证严格控制关联交易事项,尽量避免或减少武汉中商与本承诺人及本承诺人控制的其他企业之间发生关联交易;对无法避免或者有合理原因发生的关联交易,将遵循市场公正、公平、公开的原则,按照公允、合理的市场价格进行交易,并按相关法律、法规、规章及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序及信息披露义务;保证不通过与武汉中商及其控制企业的关联交易损害武汉中商及其他股东的合法权益;</p> <p>3、保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不从事与武汉中商主营业务直接相竞争的业务。</p> <p>本承诺人保证不通过单独或一致行动的途径,以依法行使股东权利以外的任何方式,干预武汉中商的重大决策事项,影响武汉中商在人员、财务、机构、资产、业务方面的独立性;保证武汉中商在其他方面与本承诺人及本承诺人控制的其他企业保持独立。</p> <p>除非本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人,本承诺持续有效且不可变更或撤销。若本承诺人违反上述承诺给武汉中商及其他股东造成损失,一切损失将由本承诺人承担。”</p>			
资产重组时所作承诺	汪林朋	关于主体资格、所持股权权属清晰、不存在权利瑕疵的承诺	<p>“1、截至本承诺函签署之日,本人已依法履行了居然新零售《公司章程》规定的出资义务,出资及/或股权受让价款均系自有资金,出资及/或股权受让价款真实且已足额到位,不存在任何虚假出资、延迟出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为,不存在可能影响居然新零售合法存续的情况。本人作为居然新零售的股东,合法持有居然新零售股权,在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形;</p> <p>2、截至本承诺函签署之日,本人对所持居然新零售的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。本人持有的居然新零售股权权属清晰,不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形,且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利,不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排、亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况;该等股权资产权属清晰,不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形,该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时,本人保证此种状况持续至该股权登记至武汉中商名下;</p> <p>3、在本次交易实施完毕之前,本人保证不就本人所持居然新零售的股权设置抵押、质押等任何第三人权利;</p> <p>4、本人在所知范围内保证居然新零售或本人签署的所有协议或合同不存在阻碍本人转让居然新零售股权的限制性条款;</p> <p>5、本人在所知范围内保证居然新零售《公司章程》、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中,以及居然新零售股东之间签订的合同、协议或其他文件中,不存在阻碍本人转让所持居然新零售股权的限制性条款。”</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	除汪林朋以外的家居连锁原全体股东	关于主体资格、所持股权权属清晰、不存在权利瑕疵的承诺	<p>“1、本企业是依法设立且合法有效存续的有限责任公司/有限合伙企业。本企业不存在根据法律、法规或根据公司章程/合伙协议或其他组织性文件的约定需要终止或解散的情形;本企业具有相关法律、法规、规章及规范性文件规定的签署与本次重大资产重组相关的各项承诺、协议并享有、履行相应权利、义务的合法主体资格;</p> <p>2、截至本承诺函签署之日,本企业已依法履行了居然新零售《公司章程》规定的出资义务,出资及/或股权受让价款均系自有资金,出资及/或股权受让价款真实且已足额到位,不存在任何虚假出资、延迟出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为,不存在可能影响居然新零售合法存续的情况。本企业作为居然新零售的股东,合法持有居然新零售股权,在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形;</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中

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

所作承诺		在《上市公司收购管理办法》第六条所列情形的承诺	1、收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态； 2、收购人最近 3 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为； 3、收购人最近 3 年有严重的证券市场失信行为； 4、收购人为自然人的，存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条规定情形，即：（1）无民事行为能力或者限制民事行为能力；（2）因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；（3）担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；（4）担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；（5）个人所负数额较大的债务到期未清偿。 5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购武汉中商的其他情形。本承诺函为本人的真实意思表示，对本人具有法律约束力。本人将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。”	月 07 日	期	履行中
资产重组时所作承诺	居然控股、慧鑫达建材	关于不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列情形的承诺	“本企业在本次重大资产重组中构成武汉中商的收购人，本企业承诺不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列的如下情形： 1、收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态； 2、收购人最近 3 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为； 3、收购人最近 3 年有严重的证券市场失信行为； 4、收购人为自然人的，存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条规定情形； 5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购武汉中商的其他情形。 本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。本企业将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。”	2019 年 11 月 07 日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于房地产业务专项核查事宜之承诺	“如居然新零售及其合并报表范围内的子公司报告期内在境内房地产开发业务中存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并因此给武汉中商和投资者造成损失的，本企业/本人将根据相关法律、法规及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”	2019 年 05 月 30 日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于填补即期回报措施的承诺	“鉴于武汉中商集团股份有限公司拟非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司 100% 的股权。本次重组完成后，本承诺人将成为武汉中商的控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人，为贯彻执行《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17 号）、《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）以及中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等文件的精神，保护投资者合法权益，本承诺人承诺如下： 1、本承诺人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。本承诺函出具日后至公司本次发行实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本承诺人上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本承诺人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。本承诺人承诺严格履行所作出的上述承诺事项，确保公司填补回报措施能够得到切实履行。 2、本承诺人承诺切实履行武汉中商制定的有关填补回报措施以及本承诺人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本承诺人违反该等承诺并给武汉中商或者投资者造成损失的，本承诺人愿意依法承担对武汉中商或者投资者的补偿责任。 3、本承诺函至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人；（2）武汉中商股票终止在深圳证券交易所上市。”	2019 年 05 月 30 日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然控股、汪林朋	关于瑕疵物业的承诺	“1、就居然新零售及其合并报表范围内子公司的自有物业，承诺如存在居然新零售及其合并报表范围内的子公司现在及将来因相关土地未办理土地使用权证和/或房屋未办理房屋所有权证、实际用途与记载用途不符等事宜受到有关行政主管部门行政处罚的情形，居然控股承诺将承担相应的赔偿责任；若因此导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司不能继续使用相关土地/房屋的，居然控股承诺将协助或促使居然新零售积极采取措施，避免或减少居然新零售及其合并报表范围内的子公司因此造成的支出和经济损失，若采取相关措施后，相关费用支出和经济损失仍无法避免，则居然控股将全额予以补偿。”	2019 年 05 月 30 日	长期	正常履行中

			<p>2、若居然新零售及其合并报表范围内子公司因租赁房屋出租方未能提供其出租房屋的权属证明、房屋权属证书产权人与出租方名称不符、房屋权属证书记载用途与实际用途不符或租赁房屋被司法拍卖、租赁物业未办理租赁登记备案等情形，导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司被处罚或不能继续使用相关物业的，居然控股承诺将协助或促使居然新零售积极采取措施，避免或减少居然新零售及其合并报表范围内的子公司因此造成的支出和经济损失，若采取相关措施后，相关费用支出和经济损失仍无法避免，则居然控股将全额予以补偿。居然控股和汪林朋承诺在遵循法律法规、国家政策、监管要求的前提下积极稳妥地安排居然新零售及其合并报表范围内的子公司相关门店或者其他经营场所的搬迁事宜，保障居然新零售及其合并报表范围内的子公司经营活动的持续稳定。”</p>			
资产重组时所作承诺	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于避免违规担保和资金占用的承诺	<p>“在本次重组完成后，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将尽可能避免和减少与武汉中商之间发生关联担保，对于无法避免或有合理理由存在的担保情形，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将与武汉中商依法签订协议，并将按照有关法律、法规、其他规范性文件以及《武汉中商集团股份有限公司章程》等文件的规定，依法履行其相关内部决策批准程序并及时履行信息披露义务，保证不以显失公允的条件与武汉中商进行交易，保证不利用控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人的地位进行违规担保或非经营性资金占用的行为，并且不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用武汉中商资金和资产。若出现违反上述承诺而损害武汉中商利益的情形，本承诺人将对前述行为给武汉中商造成的损失向武汉中商进行赔偿。”</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中
资产重组时所作承诺	居然控股、汪林朋	关于武汉中商集团股份有限公司非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司100%的股权相关事宜的承诺	<p>“1、如居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司将来被有权机构要求补缴本次发行前全部或部分相关社会保险费用、住房公积金，或居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司因上述事项而承担处罚或经济损失，居然控股将及时、无条件、全额补偿居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司由此遭受的经济损失，以确保居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司不会因此遭受损失。</p> <p>2、本承诺人确认截至本承诺函出具日，居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司实际从事的业务均已在各自持有的《营业执照》中予以记载，经营上述业务所需取得的相关批准或资质证件均已取得。若因居然新零售及其合并报表范围内的子公司存在超出其登记的经营范围经营或未取得其经营所需相关批准或资质文件的情形，导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司被相关行政部门予以处罚或遭受其他经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>3、本承诺人确认截至本承诺函出具日，居然新零售及其合并报表范围内的子公司所有的知识产权等无形资产权属清晰，不存在纠纷或潜在的纠纷。若因居然新零售及其合并报表范围内的子公司的知识产权等无形资产出现纠纷，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成的经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>4、本承诺人确认，除《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“《重组报告书》”）、《北京市海问律师事务所关于武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）已披露的诉讼、仲裁之外，截至本承诺函出具之日，居然新零售及其合并报表范围内的下属子公司不存在尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁。如因居然新零售存在除《重组报告书》、《法律意见书》披露外的尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>5、本承诺人确认，除《重组报告书》、《法律意见书》已披露的诉讼、仲裁之外，截至本承诺函出具之日，本承诺人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁。如因本承诺人存在《重组报告书》、《法律意见书》披露外的尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>6、本承诺人确认，居然新零售及其合并报表范围内的子公司自2016年1月1日（若成立时间在2016年1月1日之后的，则自成立时间以来）至本承诺函出具之日不存在因违反环保、安监、质监、工商、税收、消防、土地、规划、建设相关的法律、法规以及其他法律、法规、规范性文件而受到重大行政处罚的情形。如因居然新零售及其合并报表范围内的子公司自2016年1月1日至本承诺函出具之日存在上述重大行政处罚，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成的经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>7、本承诺人确认，本承诺人自2016年1月1日（若成立时间在2016年1月1日之后的，则自成立时间以来）至本承诺函出具之日不存在因违反环保、安监、质监、工商、税收、消防、土地、规划、建设相关的法律、法规以及其他法律、法规、规范性文件而受到重大行政处罚的情形。如因本承诺人自2016年1月1日至本承诺函出具之日存在上述重大行政处罚，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成的经济损失，由居然控股予以足额补偿。”</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中

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

	监事及高级管理人员	易行为的承诺	本人若违反上述承诺，将依法承担责任。”			中
首次公开发行或再融资时所作承诺	居然智家	关于涉及房地产业务的承诺函	“本次非公开发行完成后，武汉中江将不再续期房地产开发资质，亦不从事市场化房地产开发相关的业务。居然百悦已注销房地产开发资质、取消房地产开发经营范围，不从事市场化房地产开发相关的业务。本次非公开发行完成后，上市公司整体亦不再从事市场化房地产开发业务。”	2020年09月01日	长期	正常履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	无					

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

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计了居然智家 2024 年度的财务报表并出具了保留意见审计报告（普华永道中天审字(2025)第 10031 号）。普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）认为：公司于 2025 年 4 月 17 日发布公告，公司收到时任实际控制人、董事长兼首席执行官汪林朋先生家属的通知，其收到由武汉市江汉区监察委员会签发的关于汪林朋先生的《留置通知书》和《立案通知书》。2025 年 4 月 18 日，公司通过中国证券登记结算有限公司系统查询到时任实际控制人汪林朋先生直接持有的公司 372,049,824 股股份被司法冻结，占公司总股本比例 5.97%。截至财务报表报出日，公司认为上述事项对 2024 年度财务报表及内部控制不会产生重大影响。截至审计报告日，相关部门的调查仍在进行中，普华永道无法就上述事项执行必要的审计程序，包括无法直接了解上述事项的具体情况，缘由和最新进展；无法获取充分、适当的审计证据，以判断上述事项可能对财务报表的影响。作为公司时任实际控制人、董事长兼首席执行官，汪林朋先生参与的事项对财务报表存在产生重大影响的可能性，上述事项的最终调查结果对财务报表及内部控制的影响存在重大的不确定性。如果根据最终调查结果，上述事项对财务报表的影响与公司当前的判断有所不同，则财务报表可能需要作出适当调整，该等调整可能影响重大。

公司尊重普华永道的独立判断，高度重视普华永道出具的保留意见审计报告中所涉及事项对公司可能产生的影响。公司积极采取了相应的有效措施，上年度非标准审计意见事项在本年度的进展情况如下：

（一）上年度非标准审计意见事项在本年度的进展情况

1、原实际控制人留置措施解除。2025 年 7 月 23 日，公司收到公司实际控制人、董事长兼 CEO 汪林朋先生家属转来的武汉市江汉区监察委员会签发的关于汪林朋先生的《变更留置通知书》，武汉市江汉区监察委员会已解除对汪林朋先生的留置措施，变更为责令候查措施。汪林朋先生已回到工作岗位正常履职；2025 年 7 月 31 日，汪林朋先生家属转来江汉区监察委员会《解除责令候查通知书》，决定对被责令候查人员汪林朋先生解除责令候查措施。

2、原实际控制人所持股份解除司法冻结。2025 年 8 月 6 日，公司通过中国证券登记结算有限公司系统查询到，2025 年 8 月 5 日公司原实际控制人汪林朋先生（已故）所持公司股份中 133,141,975 股（占其持股 35.79%，占总股本 2.14%）解除司法冻结，解除执行人为湖北省监察委员会；2026 年 4 月 16 日，公司通过中国证券登记结算有限公司系统查询到，2026 年 4 月 15 日公司原实际控制人汪林朋先生（已故）所持公司股份 238,907,849 股股份（占其持股 64.21%，占公司总股本的 3.83%）已解除司法冻结，解除执行人同为湖北省监察委员会。至此原实际控制人汪林朋先生（已故）所持公司股份已全部解除司法冻结。

3、公司治理层平稳过渡与换届。2025 年 8 月 20 日，公司召开第十一届董事会第二十次会议，审议通过《关于选举公司第十一届董事会董事长的议案》及《关于聘任公司高级管理人员的议案》，董事会同意选举王宁先生担任公司第十一届董事会董事长，并同意聘任其为公司首席执行官（CEO），任期自本次董事会审议通过之日起至第十一届董事会任期届满之日止；2025 年 12 月 22 日，公司完成董事会换届，第十二届董事会第一次会议选举王宁先生为董事长，并聘任其为公司首席执行官（CEO），同时聘任其他高级管理人员，公司治理结构稳定。

4、实际控制人因夫妻共同财产分割及遗产继承发生变更，法律程序依法推进。2025 年 7 月 27 日，汪林朋先生逝世。根据北京市国信公证处出具的(2025)京国信内民证字第 4102 号《公证书》，其配偶杨芳女士通过夫妻共同财产分割及遗产继承方式取得汪林朋先生直接及间接持有的公司全部股份。2025 年 9 月 10 日，公司公告实际控制人由汪林朋先生变更为杨芳女士。杨芳女士合计控制公司 2,735,620,872 股股份，占总股本 43.93%。2026 年 4 月 10 日，公司公告股东权益变动最新进展情况。其中，间接权益变动情况：汪林朋先生持有的北京中天基业商业管理有限公司（以下简称“中天基业”）100%股权已完成工商变更手续，杨芳女士现持有中天基业 100%股权；汪林朋先生直接持有居然控股 16.7003%股权，直接持有霍尔果斯居然之家致达建材工作室 100%股权，该部分股权过户手续尚在办理中。直接权益变动情况：汪林朋先生直接持有公司 372,049,824 股股份，占公司总股本的 5.97%，该部分股份过户手续尚在办理中。

综上，公司董事会认为，公司 2024 年度保留意见审计报告所涉及事项在本年度已消除。

五、董事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本年度纳入合并范围的子公司详见“第八节、十、在其他主体中的权益”，本年度新纳入合并范围的子公司、本年度不再纳入合并范围的子公司详见“第八节、九、合并范围的变更”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	740
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	李永江、闫正
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）已连续多年为公司提供审计服务，为更好地保证审计工作的独立性与客观性，综合考虑公司业务发展情况，公司改聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度财务报表审计项目和内部控制审计项目的审计机构，聘期一年。公司已就改聘会计师事务所的事宜与普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）、立信会计师事务所（特殊普通合伙）进行了事前沟通，双方已明确知悉本次改聘事项并确认无异议。该事项已分别经公司第十一届董事会审计委员会第二十四次会议、第十一届董事会 2025 年第六次独立董事专门会议、第十一届董事会第二十三次会议、公司 2025 年第三次临时股东大会审议通过。具体请见公司分别于 2025 年 11 月 13 日、11 月 29 日在公司指定信息披露网站披露的《第十一届董事会第二十三次会议决议公告》（公告编号：临 2025-065）、《关于改聘会计师事务所的公告》（公告编号：临 2025-068）和《二〇二五年第三次临时股东大会会议决议公告》（公告编号：临 2025-073）。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度内部控制审计项目的审计机构，聘期一年，该事项已分别经公司第十一届董事会审计委员会第二十四次会议、第十一届董事会 2025 年第六次独立董事专门会议、第十一届董事会第二十三次会议、公司 2025 年第三次临时股东大会审议通过。具体请见公司分别于 2025 年 11 月 13 日、11 月 29 日在公司指定信息披露网站披露的《第十一届董事会第二十三次会议决议公告》（公告编号：临 2025-065）、《关于改聘会计师事务所的公告》（公告编号：临 2025-068）和《二〇二五年第三次临时股东大会会议决议公告》（公告编号：临 2025-073）。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
报告期内公司作为原告未达到重大诉讼（仲裁）披露标准的新增执行事项汇总	3,636.39	否	完结	主要系公司与被告方合同纠纷，公司请求法院判决被告支付款项，案件已判决正在执行中，对公司生产经营无重大影响。	执行中或执行完毕		不适用
报告期内公司作为原	12,104.72	否	诉讼中	主要系公司与被告方合同	审理中		不适用

告未达到重大诉讼（仲裁）披露标准的新增审理中事项汇总				纠纷，公司请求法院判决被告支付租金、加盟费、违约金等，案件正在审理中待判决，对公司生产经营无重大影响。			
报告期内公司作为被告/仲裁被申请人未达到重大诉讼（仲裁）披露标准的新增执行事项汇总	14,754.7	否	完结	主要系消费者（私单）合同纠纷，案件已判决正在执行中，对公司生产经营无重大影响。	执行中或执行完毕		不适用
报告期内公司作为被告/仲裁被申请人未达到重大诉讼（仲裁）披露标准的新增审理中事项汇总	29,920.14	否	诉讼中	主要系公司与物业方、加盟方、消费者（私单）合同纠纷，案件正在审理中待判决，对公司生产经营无重大影响。	审理中		不适用

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况良好。

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

详见本报告第八节、十四.5 关联交易情况。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

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

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期内不存在除日常经营外的重大租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
家居连锁下游优质商户	2022 年 09 月 30 日	90,000	2023 年 01 月 16 日	16	一般保证、质押	保证金	-	担保对应合同履行完毕止	是	否
家居连锁下游优质商户	2023 年 10 月 31 日	90,000	2023 年 10 月 31 日	86	质押、一般保证	保证金	-	担保对应合同履行完毕止	是	否
家居连锁下游优质商户	2024 年 04 月 26 日	80,000	2024 年 05 月 27 日	1,918	质押、一般保证	保证金	-	担保对应合同履行完毕止	是	否
家居连锁下游优质商户	2025 年 04 月 30 日	50,000	2025 年 05 月 27 日	0	质押、一般保证	保证金	-	担保对应合同履行完毕止	是	否
居然智慧家或“人、车、家”融合店购车优质客户	2025 年 08 月 16 日	4,000	-	-	-	-	-	-	-	-
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		54,000		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		54,000		报告期末实际对外担保余额合计（A4）						0
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司、武汉中商集团有限公司	2021 年 10 月 16 日	62,500	2021 年 10 月 16 日	2,550	连带责任保证		武汉中商集团有限公司提供反担保	2025 年 11 月 20 日	是	否
				49,632	连带责任保证		武汉中商集团有限公司提供反担保	2026 年 12 月 31 日	否	否
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	2023 年 12 月 29 日	30,000	2023 年 12 月 26 日	2,003.12	连带责任保证、抵押、质押	房产、股权、应收账款	武汉中商鹏程销品茂管理有限公司提	2025 年 12 月 29 日	是	否

					25,792.64	连带责任保证、抵押、质押	房产、股权、应收账款	供反担保 武汉中商鹏程销品茂管理有限公司提供反担保	2033 年 12 月 26 日	否	否
北京居然之家洞建工程有限公司	2024 年 08 月 30 日	4,000	2024 年 11 月 05 日 2024 年 09 月 26 日	82.5 369.9	- -	- -	- -	- -	2025 年 1 月 31 日 2026 年 9 月 28 日	是 否	否 否
北京居然之家玉泉营商业管理有限公司、北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司	2024 年 08 月 30 日	38,701.41	2024 年 08 月 30 日	3,638.59	连带责任保证	-	-	-	2025 年 7 月 13 日	是	否
				35,062.82	连带责任保证	-	-	-	2033 年 9 月 30 日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司、北京居然智慧家教育科技有限公司、北京居然智慧家艾谱科技有限公司	2024 年 08 月 30 日	20,000	2024 年 08 月 30 日	20,000	连带责任保证	-	-	-	2025 年 12 月 31 日	是	否
				5,843.88	连带责任保证	-	-	-	2026 年 6 月 30 日	否	否
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	2025 年 02 月 15 日	10,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京居然之家洞建工程有限公司	2025 年 04 月 30 日	4,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京居然之家家居连锁有限公司	2025 年 12 月 31 日	50,000	-	--	-	-	-	-	-	-	--
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		64,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				20,000.00			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		219,201.41		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				110,857.36			
子公司对子公司的担保情况											
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保	
北京居然之家商业物业有限公司（曾用名北京居然之家商业地产有限公司）	-	40,000	2017 年 09 月 14 日	5,000	连带责任保证、抵押	房产	-	2025 年 10 月 17 日	是	否	
				16,000	连带责任保证、抵押	房产	-	2027 年 10 月 16 日	否	否	
北京居然之家家居连锁有限公司	2020 年 04 月 07 日	90,000	2020 年 04 月 01 日	7,502	连带责任保证、抵押、质押	房产、应收租金	-	2025 年 9 月 20 日	是	否	
				45,495	抵押、质押、连带责任保证	房产、应收租金	-	2030 年 3 月 19 日	否	否	
北京居然之家商业物业有限	2021 年 03 月 10 日	133,000	2021 年 03 月 10 日	19,950	抵押、质押	房产、股权	-	2025 年 9 月 4 日	是	否	

公司（曾用名北京居然之家商业地产有限公司）、北京居然之家家居连锁有限公司				79,800	抵押、质押	房产、股权	-	2028年2月19日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2022年08月31日	47,000	2023年05月23日	14,950	连带责任保证	-	-	2025年6月16日	是	否
北京居然之家家居连锁有限公司	2023年05月30日	117,000	2023年05月29日	15,000	连带责任保证、抵押、质押	房产、股权、应收账款	-	2025年12月5日	是	否
				92,500	连带责任保证、抵押、质押	房产、股权、应收账款	-	2030年6月5日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2023年08月31日	52,000	2023年05月09日	16,000	连带责任保证	-	北京居然之家智能科技有限公司提供反担保	2025年11月19日	是	否
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	2024年03月19日	1,000	2024年03月26日	1,000	连带责任保证	-	-	2025年3月25日	是	否
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	2024年04月17日	2,000	2024年04月17日	2,000	连带责任保证	-	-	2025年9月28日	是	否
北京居然智慧家智能互联科技有限公司	2024年04月17日	1,000	2024年04月16日	1,000	连带责任保证	-	-	2025年4月15日	是	否
北京居然智慧家智能互联科技有限公司	2024年04月17日	2,000	2024年04月17日	1,000	连带责任保证	-	-	2025年3月25日	是	否
				1,000	连带责任保证	-	-	2026年3月28日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2024年04月26日	52,000	2024年06月14日	9,436.4	连带责任保证	-	-	2025年12月8日	是	否
			2024年07月04日	1,000		-	-	2026年8月31日	否	否
			2024年10月23日	7,862.12	连带责任保证	-	-	2025年9月25日	是	否
			2024年11月04日	11,535.29	连带责任保证	-	-	2025年9月24日	是	否
北京居然之家洞建工程有限公司	2024年07月05日	719.53	2024年07月16日	349.63	-	-	-	2026年12月30日	否	否
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	2024年08月30日	15,000	2024年09月20日	2,000	-	-	-	2026年6月30日	否	否
北京居然之家家居连锁有限公司	2024年12月19日	100,000	2024年12月19日	19,766.97	抵押	房产	-	2025年9月15日	是	否
				36,588.99	抵押	房产	-	2028年3月14日	否	否
北京居然智慧家艾谱科技有限公司	2025年03月25日	1,000	2025年03月25日	700	连带责任保证	-	-	2025年3月27日	是	否
				1,000	连带责任保证	-	-	2026年3月28日	否	否
北京居然智慧家智能互联科技有限公司	2025年03月25日	1,000	2025年04月15日	700	连带责任保证	-	-	2025年4月22日	是	否
				1,000	连带责任保证	-	-	2026年4月23日	否	否
北京居然智慧家教育科技有限公司	2025年03月25日	1,000	2025年12月22日	1,000	连带责任保证	-	-	2026年12月24日	否	否
北京居然之家智能科技有限公司	2025年04月30日	70,000	2025年09月09日	5,000	连带责任保证、抵押	房产	-	2025年12月19日	是	否
				5,000	连带责任保证、抵押	房产	-	2026年3月25日	否	否
			2025年09月25日	5,442.12	连带责任保证	-	-	2026年8月31日	否	否

			2025 年 11 月 19 日	8,000	连带责任保证、抵押	房产	-	2026 年 4 月 16 日	否	否
北京居然之家家居连锁有限公司	2025 年 09 月 11 日	29,738	2025 年 09 月 09 日	3,150	抵押	房产	-	2025 年 10 月 27 日	是	否
				10,088	抵押	房产	-	2027 年 4 月 27 日	否	否
北京居然之家家居连锁有限公司	2025 年 09 月 16 日	74,000	2025 年 09 月 12 日	17,764.16	抵押	房产	-	2025 年 12 月 29 日	是	否
				70,446.67	抵押	房产	-	2026 年 12 月 23 日	否	否
武汉中商集团有限公司	2025 年 11 月 13 日	18,000	2025 年 11 月 17 日	9,000	抵押	房产	-	2026 年 6 月 11 日	否	否
武汉中商集团有限公司	2025 年 12 月 27 日	28,500	2025 年 12 月 26 日	11,000	抵押	房产	-	2026 年 12 月 19 日	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			223,238.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					201,951.58	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			705,957.53	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					396,708.40	
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			341,238.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					221,951.58	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			979,158.94	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)					507,565.76	
全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				26.64%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				208,287.46						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				26,531.08						
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				234,818.54						

其他说明:

1) 就同一交易实现, 公司子公司居然之家智能科技有限公司、北京居然智慧家教育科技有限公司、北京居然智慧家艾谱科技有限公司向苹果电脑贸易 (上海) 有限公司申请赊销额度, 公司为上述子公司提供连带担保责任保证担保, 担保总金额不超过 20,000 万元; 同时, 公司下属子公司家居连锁为北京居然智慧家教育科技有限公司、北京居然智慧家艾谱科技有限公司就上述额度, 向银行申请保函提供担保, 保函金额不超过人民币 15,000 万元, 受益人为苹果电脑贸易 (上海) 有限公司。前述保证担保与保函担保系针对同一事项作出的增信安排, 计算相关担保指标时不重复计算, 具体详见公司 2024 年 8 月 30 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的《关于为子公司提供担保的公告》(公告编号: 临 2024-046)。

2) 公司因业务发展需要, 向平安银行股份有限公司沈阳分行申请人民币 23,000 万元的贷款, 期限 5 年。公司将所持有的全资子公司山西百绎通商业管理有限公司的 100% 股权质押给平安银行股份有限公司沈阳分行, 为该笔授信提供质押担保; 山西百绎通商业管理有限公司将其位于太原市万柏林区的居然创客大厦抵押给平安银行沈阳分行, 为该笔授信提供抵押担保。上述担保属于子公司对上市公司担保, 未在上表中列示, 具体详见公司 2021 年 3 月 4 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的《关于质押子公司股权申请贷款并由子公司提供担保的公告》(公告编号: 临 2022-0007)。

3) 公司因业务发展需要, 向中国邮政储蓄银行股份有限公司北京石景山区支行申请人民币 50,000.00 万元的授信额度, 期限 10 年。公司三级全资子公司长春居然之家企业管理有限公司以其持有的长春中商·世界里购物中心房产为该笔授信提供抵押担保。上述担保属于子公司对上市公司担保, 未在上表中列示, 具体详见公司 2025 年 9 月 15 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于子公司对公司提供担保的公告》(公告编号: 临 2025-058)。

4) 因公司 2025 年经审计归属于母公司的净资产较 2024 年同比减少, 致使截至 2025 年 12 月 31 日公司担保总额被动超过 2025 年经审计归属于母公司净资产的 50%。上述相关担保均为满足公司日常生产经营融资需求而发生, 均已按法律法规及《公司章程》履行必要审议及披露程序, 不存在违规担保情形, 担保风险可控, 不会对公司正常经营及股东利益造成重大不利影响。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

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

公司于 2024 年 12 月 9 日至 2024 年 12 月 31 日期间通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购公司股份 24,791,313 股，约占当前公司总股本的 0.40%，最高成交价为 4.14 元/股，最低成交价为 3.21 元/股，成交总金额为人民币 89,702,877.73 元（不含交易费用）。公司回购股份金额已达到本次回购股份方案中回购资金总额的下限，未超过回购资金总额上限，本次回购股份已实施完成，符合公司既定的回购股份方案要求，且符合相关法律法规的要求。具体内容详见公司于 2025 年 1 月 2 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上披露的《关于公司回购股份（第四期）实施完成暨股份变动公告》（公告编号：临 2024-078）。

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

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

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

公司第一期员工持股计划第一次持有人会议于 2023 年 8 月 7 日以通讯表决的方式召开，审议通过了《关于设立第一期员工持股计划管理委员会的议案》、《关于选举第一期员工持股计划管理委员会委员的议案》和《关于授权公司第一期员工持股计划管理委员会办理与员工持股计划相关事项的议案》等 3 项议案。具体情况请见公司于 2023 年 8 月 9 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《第一期员工持股计划第一次持有人会议决议公告》（公告编号：临 2023-048）。

本次员工持股计划第一个解锁期已于 2024 年 3 月 24 日届满，解锁比例为本次员工持股计划持股总数的 25%。公司层面业绩考核：公司 2023 年度销售额（GMV）总额为 1,176 亿元，较 2022 年度销售额（GMV）同比增长 11.7%，2023 年度销售额（GMV）增长率同比不低于 10%。因此，本员工持股计划第一个解锁期的公司层面业绩考核要求已成就。个人层面绩效考核，根据公司个人绩效考核制度评定，本员工持股计划第一个解锁期有 4,293 名持有人的个人层面绩效考核指标已成就，对应公司股票 8,603,433 股，占公司当时总股本的 0.14%。本次员工持股计划第一个解锁期届满的解锁情况详见公司于 2024 年 3 月 23 日、2024 年 8 月 30 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于第一期员工持股计划第一个锁定期届满的提示性公告》（公告编号：临 2024-009）、《关于第一期员工持股计划第一个锁定期解锁条件成就的公告》（公告编号：临 2024-042）。公司第一个解锁期符合解锁条件的部分股份非交易过户已办理完成，非交易过户股份数量合计 8,226,940 股。

进展情况：本次员工持股计划第二个锁定期已于 2025 年 3 月 24 日届满，依据公司 2024 年度业绩考核结果及持有人个人层面绩效考核结果，本员工持股计划第二个锁定期解锁条件未成就，具体请见公司于 2025 年 6 月 14 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于第一期员工持股计划第二个锁定期解锁条件未成就的公告》（公告编号：临 2025-037）。

3、公司收到公司实际控制人、董事长兼 CEO 汪林朋先生家属的通知，其收到由武汉市江汉区监察委员会签发的关于汪林朋先生的《留置通知书》和《立案通知书》。公司按照有关法律、法规和规范性文件的规定及时履行信息披露义务，于 2025 年 4 月 18 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露《关于公司实际控制人、董事长兼 CEO 被留置的公告》（公告编号：临 2025-018）。

进展情况：2025 年 7 月 23 日，公司收到公司实际控制人、董事长兼 CEO 汪林朋先生家属的通知，其收到武汉市江汉区监察委员会签发的关于汪林朋先生的《变更留置通知书》，公司按照有关法律、法规和规范性文件的规定及时履行信息披露义务，于 2025 年 7 月 24 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露《关于公司实际控制人、董事长兼 CEO 解除留置并变更为责令候查的公告》（公告编号：临 2025-040）。

4、公司通过中国证券登记结算有限公司系统查询到公司实际控制人汪林朋先生所持公司股份被司法冻结，本次冻结股份数量为 372,049,824 股，占其所持股份比例为 100%，占公司总股本比例为 5.97%，冻结起始日为 2025 年 4 月 17 日，冻结到期日为 2025 年 10 月 16 日，冻结执行人为湖北省监察委员会。详见公司于 2025 年 4 月 19 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于公司实际控制人所持公司股份被司法冻结的公告》（公告编号：临 2025-019）。

进展情况：公司于 2026 年 4 月 17 日披露《关于公司原实际控制人所持公司股份解除司法冻结的公告》，公司通过中国证券登记结算有限公司系统查询到公司原实际控制人汪林朋先生（已故）所持公司股份已解除司法冻结，股份解除司法冻结后，公司原实际控制人汪林朋先生直接持有公司股份不存在司法冻结的情况。详见公司于 2026 年 4 月 17 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于公司原实际控制人所持公司股份解除司法冻结的公告》（公告编号：临 2026-016）。

5、2025 年 4 月 29 日、2025 年 5 月 23 日，公司分别召开第十一届董事会第十八次会议、2024 年年度股东大会，审议通过了《关于接受财务资助暨关联交易的议案》，公司控股股东居然控股向本公司及下属公司提供财务资助及/或担保，期限为 12 个月。前述财务资助及/或提供担保的金额合计不超过人民币 20 亿元。详见公司于 2025 年 4 月 30 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于接受财务资助暨关联交易的公告》（公告编号：临 2025-030）。

进展情况：报告期内，居然控股向本公司及下属公司提供财务资助，资助金额合计 747,666,316.44 元。

6、公司于 2025 年 3 月 28 日收到控股股东居然控股关于其持有的本公司部分股份进行质押的通知，居然控股质押所持公司股票 134,500,000 股，质权人分别为中国银行证券股份有限公司、中信证券股份有限公司，质押起始日为 2025 年 3 月 27 日，质押到期日至解除质押登记之日止，质押用途为为居然控股融资提供质押担保。详见公司于 2025 年 3 月 29 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于控股股东部分股份质押的公告》（公告编号：临 2025-016）。

进展情况：公司于 2025 年 6 月 3 日收到控股股东居然控股关于其持有的本公司部分股份已解除质押的通知，解除所持公司质押股数 59,500,000 股，占其所持公司股份比例 3.61%，占公司总股本比例 0.96%，质权人为中国银河证券股份有限公司。以上质押起始日为 2025 年 3 月 27 日，解除日期为 2025 年 5 月 30 日。详见公司于 2025 年 6 月 4 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于控股股东部分股份解除质押的公告》（公告编号：临 2025-036）。

7、公司于 2025 年 6 月 23 日收到控股股东居然控股及其一致行动人慧鑫达建材关于其持有的本公司部分股份解除质押并重新办理质押登记的通知，居然控股与慧鑫达建材合计解除所持公司质押股数 975,000,000 股，占其所持公司股份比例 41.25%，占公司总股本比例 15.66%，质权人为北京国际信托有限公司。以上质押起始日为 2022 年 6 月 6 日，解除日期为 2025 年 6 月 20 日。质押解除日同日，居然控股与慧鑫达建材合计质押所持公司股数 975,000,000 股，质押起始日为 2025 年 6 月 20 日，质权人为天津信京然企业管理合伙企业(有限合伙)，用于为居然控股融资提供质押担保。详见公司于 2025 年 6 月 24 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于控股股东及其一致行动人部分股份解除质押及再质押的公告》（公告编号：临 2025-038）。

8、公司收到公司实际控制人、董事长兼 CEO 汪林朋先生家属的通知，汪林朋先生于 2025 年 7 月 27 日在家中不幸身故。公司董事会对汪林朋先生为公司付出的无数心血和做出的杰出贡献表示衷心感谢，公司董事、监事、高级管理人员及全体员工对汪林朋先生的逝世致以沉痛哀悼，并向其家属致以深切慰问。

公司全体董事推举董事、执行总裁王宁先生暂代履行公司董事长、法定代表人、CEO、董事会战略和投资委员会主任委员、董事会预算委员会主任委员职责。公司董事会、监事会和高级管理人员均正常履职，公司拥有完善的组织架构及内部控制机制，公司董事会运作正常，已对相关事项做了妥善安排，日常经营管理由高管团队负责，公司经营情况一切正常。公司董事、监事、高级管理人员及全体员工将化悲痛为力量，继续勤勉尽责，致力于公司的持续稳健发展。具体详见公司于 2025 年 7 月 29 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于公司实际控制人、董事长兼 CEO 汪林朋先生逝世的公告》（公告编号：临 2025-041）。

进展情况：根据《民法典》等法律法规的规定以及北京市国信公证处出具的《公证书》（以下简称“《公证书》”），杨芳女士通过夫妻共同财产分割和遗产继承的方式依法取得汪林朋先生直接持有的上市公司股份、通过居然控股、慧鑫达建材间接控制的上市公司股份，导致收购人直接及间接拥有的上市公司的权益发生变动。本次权益变动完成后，杨芳女士直接持有公司 372,049,824 股股份，占公司总股本的 5.97%；同时，杨芳女士直接或者间接持有居然控股 94.04% 股权，居然控股直接持有公司 1,648,466,346 股股份，占公司总股本的 26.47%，慧鑫达建材直接持有公司 715,104,702 股股份，占公司总股本的 11.48%。因此，杨芳女士合计控制公司 2,735,620,872 股股份，占公司总股本的 43.93%，公司实际控制人由汪林

朋先生变更为杨芳女士。具体详见公司于 2025 年 9 月 10 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的《关于实际控制人发生变更暨股东权益变动的提示性公告》（公告编号：临 2025-055）、《居然智家新零售集团股份有限公司收购报告书》。

《居然智家新零售集团股份有限公司收购报告书》披露后，公司实际控制人杨芳女士正在积极办理相关过户手续。报告期内，汪林朋先生持有的中天基业 100%股权已完成工商变更手续，杨芳女士现持有北京中天基业商业管理有限公司 100%股权；汪林朋先生直接持有居然控股 16.7003%股权，直接持有霍尔果斯居然之家致达建材工作室 100%股权，直接持有公司 372,049,824 股股份（占公司当前总股本的 5.97%），该部分股份过户手续尚在办理中。具体详见公司分别于 2025 年 10 月 14 日、2025 年 11 月 11 日、2025 年 12 月 11 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的《关于实际控制人发生变更暨股东权益变动的进展公告》（公告编号：临 2025-061、临 2025-063、临 2025-078）。

9、为适应公司发展需要，董事会同意选举公司董事、执行总裁王宁先生担任公司第十一届董事会董事长，并聘任王宁先生为公司首席执行官（CEO），任期自董事会审议通过之日起至公司第十一届董事会任期届满止。详见公司于 2025 年 8 月 21 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的《第十一届董事会第二十次会议决议公告》（公告编号：临 2025-047）、《关于选举董事长、聘任首席执行官（CEO）的公告》（公告编号：临 2025-048）。

10、报告期内，根据《中华人民共和国公司法》、中国证监会《上市公司章程指引》等规定，结合公司实际，对《公司章程》及附件《股东会议事规则》《董事会议事规则》进行修订，《监事会议事规则》同时废止；对部分公司治理制度进行修订完善，其中：修订 22 项制度，新增 12 项制度，废止 1 项《接待和推广工作制度》（该制度合并至《投资者关系管理制度》）。详见公司于 2025 年 11 月 13 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的《第十一届董事会第二十三次会议决议公告》（公告编号：临 2025-065）、2025 年 12 月 6 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的《第十一届董事会第二十四次会议决议公告》（公告编号：临 2025-075）。

11、公司于 2025 年 12 月 22 日召开 2025 年第四次临时股东会，审议通过了董事会换届选举的相关议案，选举产生公司第十二届董事会 9 名非独立董事和 5 名独立董事，与职工代表大会选举产生的 1 名职工董事共同组成公司第十二届董事会。其中，非独立董事为：王宁先生、杨芳女士、李杰先生、张万新先生（职工董事）、徐重先生、王一婷女士、黄文阁先生、邱鹏先生、霍焱先生、黄新华女士；独立董事为：董皞先生、王跃堂先生、赵英明先生、许兰亭先生、王永先生。本次换届后，郝健先生不再担任公司非独立董事，仍在公司子公司任职；王峰娟女士、傅跃红女士、王永平先生、陈健先生不再担任公司独立董事。具体详见公司于 2025 年 12 月 23 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>) 上披露的《关于董事会完成换届选举的公告》（公告编号：临 2025-081）。

公司于 2025 年 12 月 22 日召开第十二届董事会第一次会议，选举王宁先生为第十二届董事会董事长；选举产生董事会各专门委员会委员及主任委员；聘任高级管理人员、内部审计机构负责人、证券事务代表。本次换届后，杨帆女士不再担任公司财务总监，仍在公司子公司任职。具体详见公司于 2025 年 12 月 24 日在巨潮资讯网上披露的《关于选举董事长、聘任高级管理人员的公告》（公告编号：临 2025-083）。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、公司于 2025 年 1 月 15 日召开第十一届董事会第十五次会议、第十届监事会第十五次会议，审议通过《关于公司全资孙公司与关联方签署〈合作终止协议〉暨关联交易的议案》，同意公司全资孙公司商业物业与乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司（以下简称“居然沃华”）签署《合作终止协议》，终止商业物业与居然沃华分别于 2018 年 8 月 27 日、2019 年 6 月 10 日签署的《新疆红光山项目合作协议书》及其补充协议，以终止《新疆红光山项目合作协议书》及其补充协议项下尚未执行完毕的红光山项目代建物业事项。详见公司于 2025 年 1 月 17 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《第十届监事会第十五次会议决议公告》（公告编号：临 2025-004）、《关于全资孙公司与关联方签署〈合作终止协议〉暨关联交易的公告》（公告编号：临 2025-005）。

进展情况：2025 年 1 月 22 日，商业物业与居然沃华签署《合作终止协议》，约定代建合作终止，标的物业按现状交付。同日，商业物业与居然沃华、乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司签署《股权转让协议》，商业物业以零对价收购乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司 100%股权。2025 年 3 月 24 日完成股权变更的工商登记手续。截至 2025 年 6 月

30 日，项目的立项登记、不动产证，建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等重要手续均已变更至乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司。

2、公司于 2021 年 10 月 21 日召开第十届董事会第二十一次会议、第九届监事会第十九次会议，审议通过《关于收购控股股东及其下属公司部分股权等资产暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司北京居然之家商业咨询有限公司（以下简称“商业咨询”）收购公司控股股东居然控股全资子公司居然之家金融控股有限公司持有的中居和家（北京）投资基金管理有限公司（以下简称“中居和家”或“普通合伙人”）60%股权、北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）（以下简称“联合投资管理中心”或“基金”）38.82877%的合伙企业份额。

鉴于基金投资期已届满，投资项目全部变现，根据《北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）合伙协议》（以下简称“《合伙协议》”）相关约定，普通合伙人决定基金进行清算。基金合伙人大会于 2025 年 7 月 21 日作出决议，基金全体合伙人同意普通合伙人提交审议的《北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）清算方案》（以下简称“《清算方案》”）；同意普通合伙人按照清算方案进行清算分配后，《合伙协议》终止，除普通合伙人、商业咨询以外的所有有限合伙人签署退伙文件完成退伙。截至基金清算基准日，基金执行事务合伙人、管理人中居和家为公司全资孙公司，公司全资子公司商业咨询持有基金 54.57%的认缴出资额。具体详见公司于 2025 年 7 月 23 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）进行清算的公告》（公告编号：临 2025-039）。

3、公司于 2023 年 4 月 28 日披露《关于收购控股股东下属公司所持合伙企业相关权益及与专业机构共同投资暨关联交易的公告》（公告编号：临 2023-023）等公告，公司全资子公司商业咨询以人民币 6,080.29 万元的对价收购居然之家金融控股有限公司持有的天津居然智居股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“天津居然智居”）全部合伙份额，并于 2023 年 8 月 31 日完成工商变更登记。2024 年 7 月 4 日，天津居然智居退出远超智慧（CBD 家居）项目，并就该等投资所得收益向其合伙人进行分配；商业咨询分别于 2024 年 8 月 1 日、2024 年 8 月 12 日收到天津居然智居的分配的投资收益 2,795.84 万元及 512.37 万元，合计 3,308.21 万元。天津居然智居于 2019 年 8 月 29 日向新明珠集团股份有限公司（以下简称“新明珠集团”）增资，持有新明珠集团 1,280 万股股份，持股比例为 1.0305%。

根据增资时签署的股东协议等交易文件的约定，叶德林、佛山市新明珠企业集团有限公司（以下简称“新明珠企业集团”）于 2025 年 11 月受让商业咨询、中源怡居（北京）投资基金管理有限公司、温世权、娄彦华持有的天津居然智居全部财产份额（以下简称“本次交易”），其中商业咨询将其持有的天津居然智居 2,388.66 万元财产份额（对应 32.87%财产份额比例）转让给新明珠企业集团，转让价格为 2,674.21 万元。本次交易完成后，商业咨询不再持有天津居然智居的合伙份额。具体详见公司于 2025 年 11 月 29 日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于全资子公司转让天津居然智居股权投资基金合伙企业（有限合伙）合伙份额的公告》（公告编号：临 2025-074）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前			本次变动增减（+，-）			本次变动后		
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	329,106,279	5.26%				93,460,653	93,460,653	422,566,932	6.79%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	329,106,279	5.26%				93,460,653	93,460,653	422,566,932	6.79%
其中：境内法人持股	48,524,716	0.78%						48,524,716	0.78%
境内自然人持股	280,581,563	4.49%				93,460,653	93,460,653	374,042,216	6.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	5,922,733,848	94.74%				-118,251,966	-118,251,966	5,804,481,882	93.21%
1、人民币普通股	5,922,733,848	94.74%				-118,251,966	-118,251,966	5,804,481,882	93.21%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	6,251,840,127	100.00%				-24,791,313	-24,791,313	6,227,048,814	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

公司于 2024 年 11 月 20 日、2024 年 12 月 6 日分别召开公司第十一届董事会第十四次会议、第十届监事会第十四次会议以及 2024 年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份方案（第四期）的议案》，同意公司使用自有资金或自筹资金通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价交易方式回购公司部分 A 股社会公众股份（以下简称“本次回购股份”），本次回购股份将全部予以注销并减少公司注册资本。公司拟用于本次回购股份的资金总额为不低于人民币 5,000 万元（含）且不超过人民币 10,000 万元（含），回购价格不超过人民币 4.15 元/股。本次回购股份的实施期限自公司股东大会审议通过最终回购股份方案之日起不超过 12 个月。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司本次回购股份方案实施完毕。公司于 2024 年 12 月 9 日至 2024 年 12 月 31 日期间，通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购公司股份 24,791,313 股，约占当时公司总股本 6,251,840,127 股的 0.40%，最高成交价为 4.14 元/股，最低成交价为 3.21 元/股，成交均价为 3.62 元/股，成交总金额为人民币 89,702,877.73 元（不含交易费用）。具体内容详见公司分别于 2024 年 11 月 21 日、2024 年 12 月 7 日、2025 年 1 月 2 日在指定信息披露媒体及巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上披露的《关于公司以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份方案（第四期）的公告》（公告编号：临 2024-060）、《关于以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份（第四期）的回购报告书》（公告编号：临 2024-069）、《关于公司回购股份（第四期）实施完成暨股份变动公告》（公告编号：临 2024-078）。

经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司本次回购股份注销事宜已于 2025 年 1 月 10 日办理完成。本次注销的回购股份数量为 24,791,313 股，占公司本次回购股份注销前总股本的 0.40%，本次注销完成后，公司总股本由 6,251,840,127 股变更为 6,227,048,814 股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

2025 年 1 月 10 日，公司已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成上述回购股份的注销手续。具体情况请见公司于 2025 年 1 月 14 日在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》和在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于回购股份（第四期）注销完成暨股份变动的公告》（公告编号：临 2025-002）。

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

适用 不适用

鉴于公司对回购股份 24,791,313 股进行注销，公司总股本由 6,251,840,127 股变更为 6,227,048,814 股，公司股本减少 24,791,313 股，导致本期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产有所增加。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
其他限售股股东	280,609,563	93,460,653		374,070,216	高管锁定股、首发前限售股	-
合计	280,609,563	93,460,653	0	374,070,216	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

详见本节“一、股份变动情况说明”。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	94,988	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	97,876	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
北京居然之家投资控股集团有限公司	境内非国有法人	26.47%	1,648,466,346	0	0	1,648,466,346	质押	450,000,000
霍尔果斯慧鑫达建材有限公司	境内非国有法人	11.48%	715,104,702	0	0	715,104,702	质押	600,000,000
北京金隅集团股份有限公司	国有法人	10.10%	628,728,827	0	0	628,728,827	不适用	0
杭州灏月企业管理有限公司	境内非国有法人	9.72%	605,189,452	0	0	605,189,452	不适用	0
汪林朋	境内自然人	5.97%	372,049,824	0	372,049,824	0	冻结	238,907,849
杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	4.63%	288,430,465	0	0	288,430,465	不适用	0
泰康人寿保险有限责任公司	境内非国有法人	4.39%	273,237,262	0	0	273,237,262	不适用	0
武汉商联（集团）股份有限公司	国有法人	1.66%	103,627,794	0	0	103,627,794	不适用	0
天津睿通投资管理合伙企业（有限合伙）	境内非国有法人	1.49%	92,599,645	-62,177,000	0	92,599,645	不适用	0
陈世辉	境内自然人	1.32%	82,288,570	82,288,570	0	82,288,570	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	居然控股、汪林朋、慧鑫达建材为一致行动人；杭州灏月和瀚云新领为一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
北京居然之家投资控股集团有限公司	1,648,466,346		人民币普通股	1,648,466,346				
霍尔果斯慧鑫达建材有限公司	715,104,702		人民币普通股	715,104,702				
北京金隅集团股份有限公司	628,728,827		人民币普通股	628,728,827				
杭州灏月企业管理有限公司	605,189,452		人民币普通股	605,189,452				
杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）	288,430,465		人民币普通股	288,430,465				
泰康人寿保险有限责任公司	273,237,262		人民币普通股	273,237,262				
武汉商联（集团）股份有限公司	103,627,794		人民币普通股	103,627,794				

天津睿通投资管理合伙企业（有限合伙）	92,599,645	人民币普通股	92,599,645
陈世辉	82,288,570	人民币普通股	82,288,570
香港中央结算有限公司	43,286,249	人民币普通股	43,286,249
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	居然控股、慧鑫达建材为一致行动人；杭州灏月和瀚云新领为一致行动人；未知其他股东之间关联关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	无		

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
居然控股	杨芳	1999 年 02 月 03 日	9111000070017786XN	投资及资产管理；投资咨询；经济信息咨询；承办家庭装饰市场；货物进出口、技术进出口、代理进出口；销售家具、建筑材料、五金交电；货运代理；仓储服务；出租商业用房。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至 2025 年 12 月 31 日，居然控股持有刺梨工坊（NWGL.O）2.5%的股份			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
杨芳	本人	中国	是
主要职业及职务	董事		
过去 10 年曾控股的境内外	无		

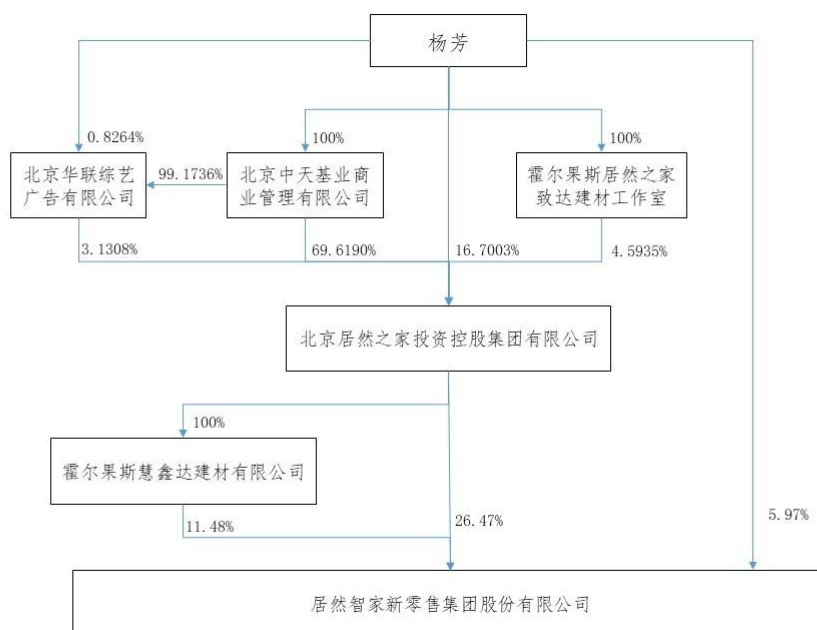
上市公司情况	
--------	--

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

原实际控制人名称	汪林朋
新实际控制人名称	杨芳
变更日期	2025 年 09 月 08 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
指定网站披露日期	2025 年 09 月 10 日

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
金隅集团	姜英武	2005 年 12 月 22 日	1,067,777.11 万元人民币	技术开发、技术服务；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；机械设备租赁；房地产开发经营；物业管理；销售自产产品；制造建筑材料、家具、建筑五金；木材加工。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；该企业 2006 年 04 月 05 日前为内资企业，于 2006 年 04 月 05 日变更为外商投资企业；依法须经

				批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
杭州灏月	沈沉	2023 年 10 月 24 日	426,447.04 万美元	一般项目：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
瀚云新领	杭州灏云投资咨询合伙企业（有限合伙）	2017 年 02 月 27 日	770,000 万元人民币	私募股权投资及相关咨询服务（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 04 月 27 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2026]第 ZB10888 号
注册会计师姓名	李永江、闫正

审计报告正文

居然智家新零售集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了居然智家新零售集团股份有限公司（以下简称居然智家）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了居然智家 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于居然智家，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>投资性房地产的估值</p> <p>请参阅财务报表财务报告五、17.投资性房地产、财务报告五、36.重要会计政策和会计估计变更、财务报告七、17.投资性房地产及财务报告七、57.公允价值变动收益。</p> <p>居然智家及其子公司（以下简称“居然智家集团”）采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。</p> <p>于 2025 年 12 月 31 日，居然智家集团投资性房地产账面价值为人民币 222.00 亿元。于 2025 年度，确认于合并利润表中的投资性房地产公允价值变动收益为人民币-15.08 亿元。公允价值由居然智家集团参考其聘请的独立评估师作出的评估结果确定。</p>	<p>我们就该事项执行的程序包括：</p> <p>评估独立评估师的胜任能力、专业素质和客观性，并与评估师讨论其工作范围；</p> <p>我们与居然智家集团管理层沟通了各投资性房地产选用的估值技术，并取得和查阅了由评估师出具的居然智家集团投资性房地产物业评估报告，结合项目的实际建设或运营状态评估了评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性；</p> <p>我们抽样选取了部分投资性房地产公允价值的评估结果并执行了如下程序：评估使用的关键输入值的合理性，包括将市场租金与市场可比案例及现有实际签约租金信息进行比对；将资本化率与行业水平进行比对；将空置率与相关市场水平及物业实际运行情况进行对比；</p>

<p>投资性房地产公允价值评估涉及重大的会计估计和判断，主要包括估值技术的确定及对应评估方法下输入值的选择。估值采用收益法或成本法，估值时涉及的输入值通常包括市场租金、资本化率、空置率、基准地价及修正系数、重置全价及综合成新率等。</p> <p>由于投资性房地产金额重大，且管理层在估值中需要作出重大会计估计和判断，因此，我们将投资性房地产的估值确定为关键审计事项。</p>	<p>就基准地价及修正系数、重置全价及综合成新率，检查评估师的取值依据；检查不同评估方法下评估师的计算逻辑。</p> <p>根据我们所执行的审计工作，我们发现居然智家集团的投资性房地产的估值可以被我们所获取的证据支持。</p>
---	---

四、 其他信息

居然智家管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括居然智家 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估居然智家的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督居然智家的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对居然智家持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致居然智家不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就居然智家中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

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

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：居然智家新零售集团股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	980,244,859.17	2,661,363,262.96
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		68,321,629.07
衍生金融资产		0.00
应收票据		362,110.27
应收保理融资款	93,199,749.17	109,776,424.21
应收账款	895,048,782.05	1,131,654,232.16
应收款项融资		
预付款项	293,529,351.64	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	365,521,514.95	431,209,321.00
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	609,285,426.42	540,022,602.59
其中：数据资源		
合同资产	96,190,467.05	58,193,920.75
发放贷款	23,308,650.93	65,475,818.57
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	10,092,046.00	16,702,700.42
其他流动资产	242,648,278.45	319,105,673.34
流动资产合计	3,609,069,125.83	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	501,048,554.43	806,494,409.33
长期股权投资	699,440,783.93	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	73,366,924.94	73,176,024.94
投资性房地产	22,199,824,421.09	23,259,818,869.71
固定资产	2,031,317,666.35	2,158,115,677.15
在建工程	437,633,972.18	363,908,960.46
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	7,458,057,912.90	9,994,537,384.49
无形资产	1,197,582,138.32	566,689,193.38
其中：数据资源		
开发支出	45,718,996.83	49,083,071.69
其中：数据资源		
商誉	9,282,226.40	44,012,992.09
长期待摊费用	1,248,069,336.29	1,538,650,862.36
递延所得税资产	2,129,343,796.54	1,831,148,763.91
其他非流动资产	1,634,920,219.45	2,290,071,229.58
非流动资产合计	39,713,368,686.32	43,795,119,937.95
资产总计	43,322,437,812.15	49,675,287,134.19
流动负债：		
短期借款	1,366,181,754.80	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	20,000,000.00	291,877,619.42
应付账款	573,452,933.70	627,109,040.71
预收款项	791,095,666.15	728,413,713.85
合同负债	470,957,320.51	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	127,413,418.57	167,633,860.92
应交税费	84,895,302.67	239,297,606.10
其他应付款	2,257,596,404.31	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	2,882,591,569.69	2,747,282,902.33
其他流动负债	119,299,082.11	122,254,515.30
流动负债合计	8,693,483,452.51	10,086,872,082.00
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,360,228,170.53	3,090,297,251.63
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	8,789,535,583.12	11,851,950,858.11
长期应付款	1,078,222,706.28	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	1,928,371.44	4,522,792.06
递延所得税负债	2,623,393,857.48	2,621,889,138.97
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,853,308,688.85	18,627,364,292.57
负债合计	23,546,792,141.36	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	8,528,260,027.00	8,757,290,356.26
减：库存股	200,132,426.36	289,853,244.69
其他综合收益	310,392,573.30	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	3,795,833,326.18	4,794,808,662.70
归属于母公司所有者权益合计	19,052,557,271.40	20,215,693,483.18
少数股东权益	723,088,399.39	745,357,276.44
所有者权益合计	19,775,645,670.79	20,961,050,759.62
负债和所有者权益总计	43,322,437,812.15	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：杨世壮

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	43,164,978.84	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	22,832,480.02	7,769,892.71

应收款项融资		
预付款项	8,402,372.35	26,043,498.40
其他应收款	4,232,647,032.42	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	29,548,546.64	22,481,784.67
流动资产合计	4,336,595,410.27	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	22,107,904,278.77	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	325,304.73	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	73,147,512.07	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	1,783,395.03	2,390,564.56
递延所得税资产	246,850,176.03	214,322,299.03
其他非流动资产	293,712,250.00	273,562,250.00
非流动资产合计	22,728,099,354.66	27,271,462,882.67
资产总计	27,064,694,764.93	31,252,064,075.88
流动负债：		
短期借款	211,600,000.00	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		107.88

合同负债		
应付职工薪酬	8,748,672.54	16,102,666.70
应交税费	1,927,475.74	4,324,433.37
其他应付款	2,433,711,459.91	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	181,678,034.09	106,419,338.58
其他流动负债		
流动负债合计	2,841,631,386.13	1,854,334,079.54
非流动负债：		
长期借款	111,600,381.18	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	180,263,483.28	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	291,863,864.46	313,541,898.55
负债合计	3,133,495,250.59	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	34,850,004,236.49	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	-17,516,763,389.93	-12,526,095,633.81
所有者权益合计	23,931,199,514.34	29,084,188,097.79
负债和所有者权益总计	27,064,694,764.93	31,252,064,075.88

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	11,143,943,364.85	12,965,913,209.23
其中：营业收入	11,143,943,364.85	12,965,913,209.23
利息收入		
已赚保费		

手续费及佣金收入		
二、营业总成本	11,266,285,128.08	12,329,489,512.79
其中：营业成本	8,899,026,069.61	9,419,414,964.96
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	154,270,531.45	160,419,870.79
销售费用	1,003,205,604.32	1,237,685,888.66
管理费用	440,705,209.12	495,524,555.64
研发费用	28,411,747.86	52,019,125.82
财务费用	740,665,965.72	964,425,106.92
其中：利息费用	713,986,310.98	942,050,492.65
利息收入	5,186,184.05	21,736,844.47
加：其他收益	8,244,074.73	10,918,850.24
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,414,416.22	-53,651,548.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-30,309,107.88	-24,378,118.82
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）	-1,508,276,624.75	112,573,183.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-34,303,610.74	-149,412,431.55
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-40,512,134.76	-131,516,004.45
资产处置收益（损失以“-”号填列）	594,872,163.06	844,738,398.77
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,104,732,311.91	1,270,074,144.66
加：营业外收入	28,084,437.91	14,677,839.43
减：营业外支出	121,225,201.34	65,217,705.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,197,873,075.34	1,219,534,278.16
减：所得税费用	-177,087,332.61	384,348,857.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,020,785,742.73	835,185,420.40
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,020,785,742.73	835,185,420.40
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	-998,975,336.52	769,372,444.98
2.少数股东损益	-21,810,406.21	65,812,975.42
六、其他综合收益的税后净额	-85,787.62	268,874.70
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-60,051.33	188,212.29
（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	-60,051.33	188,212.29
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	-60,051.33	188,212.29
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-25,736.29	80,662.41
七、综合收益总额	-1,020,871,530.35	835,454,295.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	-999,035,387.85	769,560,657.27
归属于少数股东的综合收益总额	-21,836,142.50	65,893,637.83
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	-0.17	0.12
(二) 稀释每股收益	-0.17	0.12

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：杨世壮

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	52,703,454.96	59,009,538.07
减：营业成本	2,708,624.35	6,690,075.38
税金及附加	175,410.14	231,852.18
销售费用	101,888,357.46	95,428,686.69
管理费用	92,184,435.82	179,655,321.39
研发费用		
财务费用	55,382,448.32	44,324,420.67
其中：利息费用	56,699,864.61	48,667,683.23
利息收入	15,168,636.69	29,114,822.47
加：其他收益	218,198.23	184,875.47
投资收益（损失以“-”号填列）		350,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	955,169.66	-2,126,858.23
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,824,738,862.35	-12,689,918,748.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）	4,623.90	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,023,196,691.69	-12,609,181,549.87
加：营业外收入	3,000.98	4,519.08
减：营业外支出	1,942.40	200,013.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,023,195,633.11	-12,609,377,044.05
减：所得税费用	-32,527,876.99	-67,364,573.80

四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,990,667,756.12	-12,542,012,470.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-4,990,667,756.12	-12,542,012,470.25
（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	-4,990,667,756.12	-12,542,012,470.25
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	11,557,620,421.29	12,549,894,106.92
应收保理融资款净减少额	10,580,915.51	129,509,657.82
发放贷款净减少额	40,415,238.74	
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	15,936,653.00	32,936,508.69
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	434,934,617.64	46,161,238.89
经营活动现金流入小计	12,059,487,846.18	12,758,501,512.32
购买商品、接受劳务支付的现金	6,899,295,647.44	6,359,313,911.72
客户贷款及垫款净增加额		2,104,618.32
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工以及为职工支付的现金	1,179,149,255.68	1,422,951,610.54
支付的各项税费	640,866,371.66	843,686,274.10
支付其他与经营活动有关的现金	1,382,358,279.28	1,495,732,608.02
经营活动现金流出小计	10,101,669,554.06	10,123,789,022.70
经营活动产生的现金流量净额	1,957,818,292.12	2,634,712,489.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	142,301,073.11	181,065,265.37
取得投资收益收到的现金	1,511,424.00	1,511,424.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37,114,498.21	179,000,458.37
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	180,926,995.32	361,577,147.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	634,125,307.80	778,008,336.64
投资支付的现金		129,770,744.40
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		
投资活动现金流出小计	634,125,307.80	907,779,081.04
投资活动产生的现金流量净额	-453,198,312.48	-546,201,933.30
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,100,000.00	26,697,001.78
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,100,000.00	26,697,001.78
取得借款收到的现金	2,085,182,099.00	2,443,177,534.31
收到其他与筹资活动有关的现金	120,913,498.19	198,116,597.43
筹资活动现金流入小计	2,212,195,597.19	2,667,991,133.52
偿还债务支付的现金	3,275,161,636.96	2,644,748,443.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	203,959,865.36	695,074,518.12
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	10,248,040.52	60,499,100.33
支付其他与筹资活动有关的现金	1,535,825,253.51	2,340,318,807.94
筹资活动现金流出小计	5,014,946,755.83	5,680,141,769.48
筹资活动产生的现金流量净额	-2,802,751,158.64	-3,012,150,635.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	117,092.71	-2,132,891.27
五、现金及现金等价物净增加额	-1,298,014,086.29	-925,772,970.91
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	883,148,458.75	2,181,162,545.04

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	39,746,580.58	56,009,538.07
收到的税费返还	218,198.23	
收到其他与经营活动有关的现金	601,519,334.76	270,887,710.81
经营活动现金流入小计	641,484,113.57	326,897,248.88
购买商品、接受劳务支付的现金	2,466,438.55	6,690,075.38
支付给职工以及为职工支付的现金	34,424,577.39	61,316,839.79
支付的各项税费	426,820.58	2,717,391.00
支付其他与经营活动有关的现金	104,162,311.19	254,223,727.08
经营活动现金流出小计	141,480,147.71	324,948,033.25
经营活动产生的现金流量净额	500,003,965.86	1,949,215.63
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	4,623.90	
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	123,010,518.18	
投资活动现金流入小计	123,015,142.08	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,456,121.01	4,089,662.11
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		
支付其他与投资活动有关的现金	363,039,465.14	
投资活动现金流出小计	384,495,586.15	4,089,662.11
投资活动产生的现金流量净额	-261,480,444.07	-4,089,662.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	211,600,000.00	502,750,381.18
收到其他与筹资活动有关的现金	4,707,237.67	140,000,000.00
筹资活动现金流入小计	216,307,237.67	642,750,381.18
偿还债务支付的现金	430,650,000.00	46,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,161,763.25	437,351,302.10
支付其他与筹资活动有关的现金	30,876,576.24	150,320,173.16
筹资活动现金流出小计	491,688,339.49	633,671,475.26
筹资活动产生的现金流量净额	-275,381,101.82	9,078,905.92
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	-36,857,580.03	6,938,459.44
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	43,164,978.84	80,022,558.87

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度													
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	其他
		优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	6,251,840,127.00			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			-229,030,329.26	-89,720,818.33	-60,051.33				-998,975,336.52		-1,163,136,211.78	-22,268,877.05	-1,185,405,088.83
(一) 综合收益总额						-60,051.33				-998,975,336.52		-999,035,387.85	-21,836,142.50	-1,020,871,530.35
(二) 所有者投入和减少资本	-24,791,313.00			-229,030,329.26	-89,720,818.33							-164,100,823.93	-432,734.55	-164,533,558.48
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				-3,843,176.81								-3,843,176.81		-3,843,176.81
4. 其他	-24,791,313.00			-225,187,152.45	-89,720,818.33							-160,257,647.12	-432,734.55	-160,690,381.67
(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			8,528,260,027.00	200,132,426.36	310,392,573.30	390,482,589.35	672,367.93	3,795,833,326.18		19,052,557,271.40	723,088,399.39	19,775,645,670.79	

上期金额

单位：元

项目	2024 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	6,287,288,273.00			8,867,581,488.46	340,730,121.08	310,264,412.34	0.00	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	0.00	390,482,589.35	672,367.93	4,414,119,836.59	19,929,678,846.59	1,072,581,453.43	21,002,260,300.02	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-35,448,146.00		-110,291,132.20	-50,876,876.39	188,212.29				380,688,826.11	286,014,636.59	-327,224,176.99	-41,209,540.40	
（一）综合收益总额					188,212.29				769,372,444.98	769,560,657.27	65,893,637.83	835,454,295.10	
（二）所有者投入和减少资本	-35,448,146.00		-110,291,132.20	-50,876,876.39						-94,862,401.81	-332,618,714.49	-427,481,116.30	
1. 所有者投入的普通股			23,564,367.02							23,564,367.02	11,981,191.37	35,545,558.39	
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额			22,826,609.74							22,826,609.74		22,826,609.74	
4. 其他	-35,448,146.00		-156,682,108.96	-50,876,876.39						-141,253,378.57	-344,599,905.86	-485,853,284.43	
（三）利润分配									-388,683,618.87	-388,683,618.87	-60,499,100.33	-449,182,719.20	
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配									-388,683,618.87	-388,683,618.87	-60,499,100.33	-449,182,719.20	
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													

(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	6,251,840,127.00			8,757,290,356.26	289,853,244.69	310,452,624.63	390,482,589.35	672,367.93	4,794,808,662.70	20,215,693,483.18	745,357,276.44	20,961,050,759.62

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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	6,251,840,127.00				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				-227,250,332.66	-89,720,818.33				-4,990,667,756.12		-5,152,988,583.45
（一）综合收益总额										-4,990,667,756.12		-4,990,667,756.12
（二）所有者投入和减少资本	-24,791,313.00				-227,250,332.66	-89,720,818.33						-162,320,827.33
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					-3,843,176.81							-3,843,176.81
4. 其他	-24,791,313.00				-223,407,155.85	-89,720,818.33						-158,477,650.52
（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、本期末余额	6,227,048,814.00			34,850,004,236.49	200,132,426.36			571,042,280.14	-17,516,763,389.93			23,931,199,514.34

上期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	6,287,288,273.00				35,211,110,068.37	340,730,121.08			571,042,280.14	404,600,455.31		42,133,310,955.74
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	6,287,288,273.00				35,211,110,068.37	340,730,121.08			571,042,280.14	404,600,455.31		42,133,310,955.74
三、本期增减变动金额（减少以	-35,448,146.00				-133,855,499.22	-50,876,876.39				-12,930,696,089.12		-13,049,122,857.95

“—”号填列)											
(一) 综合收益总额									-12,542,012,470.25		-12,542,012,470.25
(二) 所有者投入和减少资本	-35,448,146.00			-133,855,499.22	-50,876,876.39						-118,426,768.83
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额				22,826,609.74							22,826,609.74
4. 其他	-35,448,146.00			-156,682,108.96	-50,876,876.39						-141,253,378.57
(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	6,251,840,127.00			35,077,254,569.15	289,853,244.69			571,042,280.14	-12,526,095,633.81		29,084,188,097.79

三、公司基本情况

居然智家新零售集团股份有限公司（原“武汉中南集团股份有限公司”，曾用名“居然之家新零售集团股份有限公司”，以下称“居然智家”或“本公司”）前身是武汉市中南商业大楼。1989年12月31日，经武汉市经济体制改革委员会武体改【1989】78号文批准，武汉市中南商业大楼进行股份制改造，于1990年4月25日组建设立武汉中南商业(集团)股份有限公司(以下称“武汉中南”)，领取了武汉市工商行政管理局于公司成立日颁发的42010000087270号企业法人营业执照。

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

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

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

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

于2020年9月28日，本公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准居然之家新零售集团股份有限公司非公开发行股票的批复》(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2025年，公司因原实际控制人汪林朋先生逝世，其配偶杨芳女士通过夫妻共同财产分割及遗产继承的方式获得公司股份。本次权益变动后，杨芳女士合计控制公司2,735,620,872股股份，占公司总股本的43.93%，公司实际控制人由汪林朋先生变更为杨芳女士。

本公司及子公司经批准的主要经营范围为：一般项目：日用百货销售；日用杂品销售；家具销售；家用电器销售；建筑材料销售；五金产品零售；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；社会经济咨询服务。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

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。

本财务报表业经公司董事会于2026年4月27日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（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》的相关规定编制。

2、持续经营

截至 2025 年 12 月 31 日止，本集团的流动负债超过流动资产 508,441.43 万元，包括短期借款 136,618.18 万元及一年内到期的长期借款 91,904.99 万元。本集团还持有长期借款 236,022.82 万元。

本公司的管理层评估了本集团自 2025 年 12 月 31 日后的十二个月的现金流量预测，包括：（1）未来经营活动的预计现金流入；（2）可使用的授信额度及可用于抵押的资产情况等。

就上述事项存在的不利影响外，公司控制权因原实际控制人汪林朋先生逝世，实际控制人由汪林朋先生变更为其配偶杨芳女士。但本公司的管理层考虑到本公司其他董事、监事和高级管理人员均正常履职，公司经营情况正常，预计未来有稳定的经营现金流入。本集团对现有银行借款和授信协议的条款进行检查，并与相关银行进行沟通，以确定是否存在违约及其可能的影响。本集团历史上信用记录良好，不存在借款逾期，与主要银行签订的授信合同或借款合同具有抵押物，预计未来可以获得足够的外部融资。根据评估结果，本公司管理层认为本集团将能够获得足够的营运资金及融资来源以确保本集团于 2025 年 12 月 31 日后的十二个月内能够清偿到期债务。本公司的董事会审阅并批准了管理层的评估，认为本集团持续经营能力不存在重大疑虑。因此，本公司管理层以持续经营为基础编制本公司 2025 年度的财务报表。

本公司 2025 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见财务报告五、8.金融工具、13.合同资产、14.存货、17.投资性房地产、18.固定资产、22.无形资产、30.收入。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。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

同一控制下企业合并：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。

非同一控制下企业合并：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

1.控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2.合并程序

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

1.外币业务

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。

2.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。

1.金融资产

(1) 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。

(2) 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：

组合名称	组合依据
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。

(3) 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。

2.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。

3.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

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

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

1.存货的分类和成本

存货为库存商品，按成本与可变现净值孰低计量。

2.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。

3.存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4.低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次或分次摊销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

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。

1. 控制、共同控制、重大影响的判断标准

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。

2. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

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。

3. 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。

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

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

18、固定资产

(1) 确认条件

固定资产包括房屋及建筑物，运输设备，办公、电子、电器设备及专用设备。

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

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	0.00-5.00	1.90-5.00
运输设备	年限平均法	5-14	0.00-5.00	6.79-20.00
办公、电子、电器设备	年限平均法	5	5.00	19.00
专用设备	年限平均法	5-10	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。

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

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。

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费基数和比例，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

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的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。

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

1.收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2.按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(6) 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。

(7) 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。天津市居然之家管理咨询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》中零售相关业的披露要求

31、政府补助

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

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

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

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

与收益相关的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。对于其他与收益相关的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接冲减相关成本。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

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

32、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

对与子公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

33、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

本集团作为承租人

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

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

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

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

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

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

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

本集团作为出租人

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

(1) 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。

(2) 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：

1.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。

2. 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。2025 年度，“基准”、“不利”及“有利”这三种经济情景的权重分别是 60%、20% 和 20%（2024 年度：60%、20% 和 20%）。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、相关客户行业整体情况的变化、国内生产总值和消费者物价指数等。2025 年度，本集团已考虑了不同的宏观经济情景下的不确定性，相应更新了相关假设和参数。

3. 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。

4. 金融资产的分类

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

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

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

5. 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

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》（财会〔2025〕33 号）的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。本公司执行该规定的对本年财务报表无重大影响。

（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

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%、20%、25%
房产税	按租金收入或按房产余值	12%、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
呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	15%
鄂尔多斯市居然之家家居建材市场有限公司	15%
沧州居然之家装饰工程有限公司	20%
北京洞窝数字科技有限公司	15%
石家庄居然之家装饰工程有限公司	20%
西安家之尊家居建材有限公司	15%

2、税收优惠

1、根据《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 19 号)，“增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税，本公告执行至 2027 年 12 月 31 日”。

本集团子公司武汉洞窝百货零售有限公司等，本年度增值税按应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税。

2、根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部税务总局国家发展改革委公告 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。

本集团的子公司呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司及鄂尔多斯市居然之家家居建材市场有限公司，本年度享受西部大开发税收优惠政策，减按 15%缴纳企业所得税。

3、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》(财政部税务总局公告 2023 年第 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。

本集团的子公司沧州居然之家装饰工程有限公司等，本年度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。

4、本集团的子公司北京洞窝数字科技有限公司于 2023 年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，2023-2025 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%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,578,260.42	2,881,475.83
银行存款	881,570,198.33	2,178,281,069.21
其他货币资金	97,096,400.42	480,200,717.92
合计	980,244,859.17	2,661,363,262.96
其中：存放在境外的款项总额	16,619,388.47	21,687,166.25

其他说明：

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团其他货币资金 97,096,400.42 元(2024 年 12 月 31 日：480,200,717.92 元)，主要是定期存款、冻结的银行存款等。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		68,321,629.07
其中：		
基金		68,321,629.07
合计		68,321,629.07

3、应收保理融资款

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收保理融资本金	140,963,587.64	157,930,494.36
利息调整(待摊销预收利息)	-328,125.20	-2,085,896.38
小计：	140,635,462.44	155,844,597.98
减值准备	47,435,713.27	46,068,173.77
合计：	93,199,749.17	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 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
金额	140,635,462.44	155,844,597.98
占比	100%	100%
坏账准备	47,435,713.27	46,068,173.77
净额	93,199,749.17	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 12 月 31 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		10,646,120.00
1 年至 2 年	33,404,715.00	48,781,797.12
2 年以上	81,127,076.90	36,008,889.84
合计：	114,531,791.90	118,195,401.96

(c) 2025 年度，本集团计提的坏账准备金额为 1,367,539.50 元(2024 年度：2,686,761.75 元)。

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

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

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据	0.00				0.00	362,110.27				362,110.27
其中：										
其中：										
合计	0.00				0.00	362,110.27				362,110.27

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

□适用 □不适用

5、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	706,756,813.53	962,371,099.66
1至2年	184,820,276.21	297,768,816.33
2至3年	182,271,869.23	133,405,362.40
3年以上	354,927,122.80	229,496,219.56
3至4年	132,012,719.55	91,596,210.29
4至5年	88,064,816.51	71,694,555.23
5年以上	134,849,586.74	66,205,454.04
合计	1,428,776,081.77	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	464,099,142.06	32.48%	445,975,846.93	96.09%	18,123,295.13	362,680,065.87	22.35%	343,180,065.87	94.62%	19,500,000.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	964,676,939.71	67.52%	87,751,452.79	9.10%	876,925,486.92	1,260,361,432.08	77.65%	148,207,199.92	11.76%	1,112,154,232.16
其中：										
合计	1,428,776,081.77		533,727,299.72		895,048,782.05	1,623,041,497.95		491,387,265.79		1,131,654,232.16

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
按单项计提坏账准备	362,680,065.87	343,180,065.87	464,099,142.06	445,975,846.93	96.09%	
合计	362,680,065.87	343,180,065.87	464,099,142.06	445,975,846.93		

按组合计提坏账准备：应收租赁及相关款项

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
3个月以内	185,230,337.00	1,733,158.22	0.94%
3-6个月	11,145,836.58	1,994,148.00	17.89%
7-12个月	18,121,042.27	4,602,820.79	25.40%
1-2年	14,535,663.95	6,462,109.90	44.46%
2-3年	16,056,311.05	16,056,311.05	100.00%
3年以上	27,271,034.74	27,271,034.74	100.00%
合计	272,360,225.59	58,119,582.70	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：应收权益金款项

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收权益金款项	231,875,858.78	6,444,989.49	2.78%
合计	231,875,858.78	6,444,989.49	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：应收商品销售及其他组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收商品销售及其他组合	460,440,855.34	23,186,880.60	5.04%
合计	460,440,855.34	23,186,880.60	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

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	102,795,781.06				445,975,846.93
按组合计提坏账准备	148,207,199.92		2,379,700.47	58,076,046.66		87,751,452.79
合计	491,387,265.79	102,795,781.06	2,379,700.47	58,076,046.66		533,727,299.72

2025 年度，计提的坏账准备金额为 102,795,781.06 元(2024 年度：132,391,283.69 元)，收回或转回的坏账准备金额为 2,379,700.47 元(2024 年度：无)。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	58,076,046.66

应收账款核销说明：

本年度实际核销的应收账款账面余额为 58,076,046.66 元(2024 年度：28,320,033.62 元)，实际核销的坏账准备金额为 58,076,046.66 元(2024 年度：28,320,033.62 元)。

(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	144,426,252.84	0.00	144,426,252.84	9.38%	40,510,487.24
合计	144,426,252.84	0.00	144,426,252.84	9.38%	40,510,487.24

6、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合同资产	111,166,859.95	14,976,392.90	96,190,467.05	70,616,459.64	12,422,538.89	58,193,920.75
合计	111,166,859.95	14,976,392.90	96,190,467.05	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	2,553,854.01			
合计	2,553,854.01			——

7、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	365,521,514.95	431,209,321.00
合计	365,521,514.95	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	115,705,276.66	118,283,308.01
应收债权(i)	135,390,743.58	94,652,213.20
股权转让款	21,115,687.89	86,034,552.44
应收支付平台款项	15,153,462.24	54,590,086.34
代垫款	33,654,980.45	29,373,992.56
其他	78,390,845.47	67,885,570.32

减：坏账准备	33,889,481.34	19,610,401.87
合计	365,521,514.95	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）	177,490,817.53	300,363,814.43
1 至 2 年	120,578,794.27	104,595,498.88
2 至 3 年	66,173,486.53	37,502,850.72
3 年以上	35,167,897.96	8,357,558.84
3 至 4 年	35,167,897.96	8,357,558.84
合计	399,410,996.29	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：

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	24,038,114.88	24,038,114.88	100.00%	
合计	12,330,370.95	12,330,370.95	24,038,114.88	24,038,114.88		

按组合计提坏账准备：第一阶段

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
组合一：押金和保证金	115,705,276.66	2,891,510.23	2.50%
组合二：其他	259,667,604.75	6,959,856.23	2.68%
一年以内	127,050,683.10	3,576,237.15	2.81%
一年以上	132,616,921.65	3,383,619.08	2.55%
合计	375,372,881.41	9,851,366.46	

确定该组合依据的说明：

于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段其他应收款。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
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	2,662,539.64		42,433,078.26	45,095,617.90
本期转回	91,204.10			91,204.10
本期核销			30,725,334.33	30,725,334.33
2025 年 12 月 31 日余额	9,851,366.46		24,038,114.88	33,889,481.34

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	45,095,617.90	91,204.10	30,725,334.33		33,889,481.34
合计	19,610,401.87	45,095,617.90	91,204.10	30,725,334.33		33,889,481.34

6) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	30,725,334.33

其他应收款核销说明：

本年度实际核销的其他应收款账面余额为 30,725,334.33 元(2024 年度：无)，实际核销的坏账准备金额为 30,725,334.33 元(2024 年度：无)。

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
陕西中联新纪元家居有限公司	应收债权	58,388,175.11	2 年以内	14.62%	2,774,854.23
宜昌市易中物流有限责任公司	应收债权	19,114,020.36	2-3 年	4.79%	179,635.17
哈尔滨融昊商贸有限公司	应收债权	17,154,368.81	1 年以内	4.29%	815,248.51
北京京信丽泽投资有限公司	应收押金和保证金	15,040,652.00	1-2 年	3.77%	127,187.96
鞍山凯瑞房地产开发有限公司	应收债权	13,223,100.00	1 年以内	3.31%	5,774.88
合计		122,920,316.28		30.78%	3,902,700.75

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	184,876,955.58	62.98%	422,957,173.12	88.49%
1 至 2 年	82,386,988.87	28.07%	48,129,673.59	10.07%
2 至 3 年	22,757,118.66	7.75%	2,999,242.08	0.63%
3 年以上	3,508,288.53	1.20%	3,893,412.11	0.81%
合计	293,529,351.64		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：

截至 2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 108,652,396.06 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 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

项目	金额	占预付账款总额比例
余额前五名的预付款项总额	122,787,190.63	41.83%

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	610,952,227.24	1,666,800.82	609,285,426.42	540,423,812.69	401,210.10	540,022,602.59
合计	610,952,227.24	1,666,800.82	609,285,426.42	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	1,757,515.06		491,924.34		1,666,800.82
合计	401,210.10	1,757,515.06		491,924.34		1,666,800.82

10、发放贷款

(a)按产品类型分布情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流水贷	43,427,753.68	51,457,978.40
员工贷	18,649.06	12,201,663.06
经营贷	25,935,990.90	46,035,990.90
消费贷	43,762.38	43,762.38
小计：	69,426,156.02	109,739,394.74
减：贷款损失准备		
其中：组合评估	5,920,956.82	15,770,151.16
单项评估	40,196,548.27	28,493,425.01
小计：	46,117,505.09	44,263,576.17
发放贷款净额：	23,308,650.93	65,475,818.57

(b)按担保方式分布情况

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
保证贷款	58,632,299.30	58,692,793.87

抵押贷款	10,433,941.76	37,313,600.23
信用贷款	359,914.96	13,733,000.64
发放贷款总额：	69,426,156.02	109,739,394.74
贷款损失准备	46,117,505.09	44,263,576.17
账面价值：	23,308,650.93	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 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	-	-	-	43,427,753.68	43,427,753.68
经营贷	-	-	-	25,935,990.90	25,935,990.90
员工贷	-	-	-	18,649.06	18,649.06
消费贷	-	-	-	43,762.38	43,762.38
合计：	-	-	-	69,426,156.02	69,426,156.02

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 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	-	-	-	58,632,299.30	58,632,299.30
抵押贷款	-	-	-	10,433,941.76	10,433,941.76
信用贷款	-	-	-	359,914.96	359,914.96
合计：	-	-	-	69,426,156.02	69,426,156.02

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)本年度本集团转回的坏账准备金额为 6,781,325.75 元，不存在核销的坏账准备。

11、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	10,092,046.00	16,702,700.42
合计	10,092,046.00	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

12、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	128,638,342.42	159,346,667.08
待认证进项税额	92,029,270.62	159,759,006.26
预缴企业所得税	21,980,665.41	
合计	242,648,278.45	319,105,673.34

其他说明：

13、其他权益工具投资

单位：元

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

14、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
应收债权(i)	108,684,973.40	20,878,294.26	87,806,679.14	539,606,054.80	134,914,575.41	404,691,479.39	
应收土地回收款(ii)	267,840,000.00	1,246,103.39	266,593,896.61	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	741,314.53	152,561,699.85	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	10,092,046.00		10,092,046.00	16,702,700.42		16,702,700.42	
合计	523,935,941.78	22,887,387.35	501,048,554.43	943,618,148.73	137,123,739.40	806,494,409.33	

(2) 其他说明

(i)本集团应收债权：主要为本集团子公司北京居然之家商业物业有限公司(以下称“商业物业”)2017 年拟收购本集团子公司大庆居然之家家居建材有限公司甲方物业大庆市煜凯丰房地产开发有限公司名下物业，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。2025 年 5 月，本集团收到执行裁定书，裁定“将大庆市煜凯丰房地产开发有限公司名下物业归北京居然之家家居连锁有限公司所有”，本集团根据法院判决进行相应处理，转入投资性房地产进行核算；

本集团应收债权：主要为本集团母公司北京居然之家投资控股集团有限公司（以下称“北京居然之家”）与本集团子公司郑州居然之家家居建材市场有限公司（以下称“郑州居然之家”）依据其与新乡金谷房地产开发有限公司（以下称“金谷公司”）签署的《借款协议》及后续补充协议所形成的债权。截至 2025 年 12 月 31 日，该债权账面原值为 52,438,419.73 元，在长期应收款中列示。该债权因金谷公司自身经营困难及涉诉，自 2022 年 9 月起已停止偿还。鉴于金谷公司主要偿债资产（租金收益权及抵押房产）已因败诉于中国银行而被司法冻结/扣划，且本集团债权清偿顺序劣后，预计可收回性极低。基于此，本集团对该笔债权计提坏账准备 19,133,463.73 元。2025 年，本集团与金谷公司等相关方签署《租赁合同解除协议》，约定由金谷公司向本集团支付款项以了结双方全部债权债务。截至本报告批准日，该协议尚未履行完毕，本集团将持续关注其进展情况并进行相应会计处理；

(ii)本集团应收土地回收款包括：

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 12 月 31 日，已收回 17,300 万元，剩余 17,700 万元确认为长期应收款。

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

(iii)本集团应收保理融资款系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	19,972,400.87			19,972,400.87
本期转回	1,490,352.92		132,718,400.00	134,208,752.92
2025 年 12 月 31 日余额	22,887,387.35			22,887,387.35

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

15、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业													
居然设计家（北京）科技有限公司	616,091,860.01				-29,739,598.93							586,352,261.08	
北京汉居文化传媒有限公司	578,673.87				-578,673.87								
小计	616,670,533.88				-30,318,272.80							586,352,261.08	
二、联营企业													
天津居然智居企业管理合伙企业（有限合伙）	31,737,800.06			31,737,800.06									
北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）	4,768,599.73			4,768,599.73									
美材（武汉）科技有限公司	113,079,357.93				9,164.92							113,088,522.85	
北京中展居然国际展览有限公司	3,924,470.59			3,924,470.59									
海南黑虎居然之家科技有限公司	1,470,000.00								-1,470,000.00				1,470,000.00
小计	154,980,228.31			40,430,870.38	9,164.92				-1,470,000.00			113,088,522.85	1,470,000.00
合计	771,650,762.19			40,430,870.38	-30,309,107.88				-1,470,000.00			699,440,783.93	1,470,000.00

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：

本公司子公司北京居然之家家居连锁有限公司上年末持有北京中展居然国际展览有限公司 25.66%股权，该公司已于 2025 年 08 月 06 日被注销。本集团在合营企业及联营企业中的权益相关信息见财务报告十、2.在合营企业或联营企业中的权益。

16、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
未上市公司股权	73,366,924.94	73,176,024.94
合计	73,366,924.94	73,176,024.94

其他说明：

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(非上市)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。

17、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	23,259,818,869.71			23,259,818,869.71
二、本期变动	-1,059,994,448.62			-1,059,994,448.62
加：外购	59,363,333.66			59,363,333.66
长期应收款/其他应收款转入	415,718,400.00			415,718,400.00
企业合并增加				
减：处置	26,608,657.53			26,608,657.53
其他转出				
公允价值变动	-1,508,467,524.75			-1,508,467,524.75
三、期末余额	22,199,824,421.09			22,199,824,421.09

(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
天津智慧物联	731,851,600.00	正在办理中
大庆投资性房地产	332,107,100.00	正在办理中

其他说明：

2025 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为损失 1,508,467,524.75 元(2024 年度：收益 109,117,597.59 元)，详见财务报告七、57.公允价值变动收益；

于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 13,560,596,759.42 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，详见财务报告七、28.短期借款及财务报告七、38.长期借款。

本集团将大庆市煜凯丰房地产开发有限公司名下物业转入投资性房地产进行核算，详见财务报告七、14.长期应收款。截至 2025 年 12 月 31 日，产权证尚在办理中。

18、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,031,317,666.35	2,158,115,677.15
固定资产清理		
合计	2,031,317,666.35	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	56,465,265.34	6,496,365.67	458,367.36	1,180,469.34	64,600,467.71
(1) 购置	9,100,401.74	6,188,548.26	458,367.36	1,180,469.34	16,927,786.70
(2) 在建工程转入	47,364,863.60	307,817.41			47,672,681.01
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额		30,059,562.96	5,755,467.87	4,888,253.57	40,703,284.40
(1) 处置或报废		30,059,562.96	5,755,467.87	4,888,253.57	40,703,284.40
4.期末余额	2,924,989,274.33	262,304,867.22	14,446,705.28	44,713,785.61	3,246,454,632.44
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	144,234,239.40	29,168,212.30	1,659,510.09	5,302,866.05	180,364,827.84
(1) 计提	144,234,239.40	29,168,212.30	1,659,510.09	5,302,866.05	180,364,827.84
3.本期减少金额		20,339,103.97	5,452,168.08	3,878,361.68	29,669,633.73
(1) 处置或报废		20,339,103.97	5,452,168.08	3,878,361.68	29,669,633.73
4.期末余额	1,063,613,019.62	114,308,754.09	10,482,110.69	26,441,072.57	1,214,844,956.97
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	1,861,376,254.71	147,719,454.44	3,964,594.59	18,257,362.61	2,031,317,666.35
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	1,136,316,963.67	房屋产权证正在办理中

其他说明：

2025 年度，固定资产计提的折旧金额为 180,364,827.84 元(2024 年度：187,720,756.60 元)，其中计入营业成本和管理费用的折旧费用分别为 106,382,471.43 元、73,982,356.41 元(2024 年度：92,699,989.45 元、95,020,767.15 元)。

2025 年度，由在建工程转入固定资产的金额为 47,672,681.01 元(2024 年度：83,440,805.90 元)。

截至 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 96,261,331.06 元(2024 年 12 月 31 日：无)的房屋及建筑物被作为借款的抵押物。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无暂时闲置的固定资产。

(3) 固定资产的减值测试情况

□适用 □不适用

19、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	437,633,972.18	363,908,960.46
合计	437,633,972.18	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
乌鲁木齐物业项目	399,413,826.68		399,413,826.68	281,393,256.36		281,393,256.36
门店装修工程	36,099,779.38		36,099,779.38	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	0.00	20,174,364.43	20,174,364.43	0.00
其他	2,120,366.12		2,120,366.12	3,721,735.32		3,721,735.32
合计	457,808,336.61	20,174,364.43	437,633,972.18	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	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
乌鲁木齐物业项目	589,999,993.60	281,393,256.36	118,020,570.32			399,413,826.68	67.70%					金融机构贷款
门店装修工程		78,793,968.78	22,849,448.78	42,092,966.75	23,450,671.43	36,099,779.38						
其他		3,721,735.32	3,978,345.06	5,579,714.26		2,120,366.12						
合计	589,999,993.60	363,908,960.46	144,848,364.16	47,672,681.01	23,450,671.43	437,633,972.18						

(3) 在建工程的减值测试情况

□适用 不适用

20、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	26,853,134,490.74	26,853,134,490.74
2.本期增加金额	831,274,468.76	831,274,468.76
新增租赁	228,949,809.89	228,949,809.89
重估调整	602,324,658.87	602,324,658.87
3.本期减少金额	5,065,652,787.54	5,065,652,787.54
处置	4,459,455,401.75	4,459,455,401.75
重估调整	598,214,481.66	598,214,481.66
汇率影响	7,982,904.13	7,982,904.13
4.期末余额	22,618,756,171.96	22,618,756,171.96
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	1,248,841,865.54	1,248,841,865.54
(1) 计提	1,248,841,865.54	1,248,841,865.54
3.本期减少金额	2,946,740,712.73	2,946,740,712.73
(1) 处置	2,943,978,482.82	2,943,978,482.82
租赁变更	1,686,165.61	1,686,165.61
汇率影响	1,076,064.30	1,076,064.30
4.期末余额	15,160,698,259.06	15,160,698,259.06
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	7,458,057,912.90	7,458,057,912.90
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

其他说明：

21、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	租赁合同权益	特许使用权	合计
一、账面原值							
1.期初余额	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	691,610,475.76			34,946,855.18			726,557,330.94
(1) 购置	691,610,475.76			16,396,593.83			708,007,069.59
(2) 内部研发				18,550,261.35			18,550,261.35
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额	791,763,287.09			593,757,555.05	226,023,159.72	10,809,688.89	1,622,353,690.75
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	21,226,467.26			54,266,375.49	17,701,081.65	2,470,461.60	95,664,386.00
(1) 计提	21,226,467.26			54,266,375.49	17,701,081.65	2,470,461.60	95,664,386.00
3.本期减少金额							
(1) 处置							
4.期末余额	64,099,497.98			243,064,240.23	111,682,013.56	5,867,293.82	424,713,045.59
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	727,663,789.11			350,634,807.98	114,341,146.16	4,942,395.07	1,197,582,138.32
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

其他说明：

本期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 1.55%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

其他说明：

2025 年度，无形资产的摊销金额为 95,664,386 元(2024 年度：74,729,365.79 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 56,379,427.94 元、22,433,728.24 元和 16,851,229.82 元(2024 年度：49,991,314.87 元、22,551,172.60 元和 2,186,878.32 元)。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无尚未办妥土地使用权证及用于抵押的土地使用权。

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团无形资产中尚有 17 宗划拨地未完成土地出让手续，其账面价值合计金额为 855.42 万元。

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

22、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
北京睿鸿商业管理有限公司	131,913,104.12			131,913,104.12
家之尊居然之家文化产业有限公司	17,866,670.28			17,866,670.28
中居和家（北京）投资基金管理有限公司	20,529,963.07			20,529,963.07
承德居然之家商业管理有限公司	4,363,290.03			4,363,290.03

其他	153,868,468.61			153,868,468.61
合计	328,541,496.11			328,541,496.11

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
北京睿鸿商业管理有限公司	131,913,104.12			131,913,104.12
家之尊居然之家文化产业有限公司		8,584,443.88		8,584,443.88
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	152,615,399.90	1,253,068.71		153,868,468.61
合计	284,528,504.02	34,730,765.69		319,259,269.71

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

其他说明

2025 年度，本集团在进行减值测试时，采用预计未来现金流量的现值作为资产组的可收回金额。本集团对家之尊居然之家文化产业有限公司及其子公司资产组产生商誉计提减值准备 9,837,512.59 元。

按照企业会计准则的有关规定，为了减值测试的目的，企业合并中取得的商誉应当于取得日分摊到购买方的预计能从企业合并的协同效应中受益的每一资产组或资产组组合。因确定购买对价的预计未来现金流量所对应的资产组停止营业或清算，因此对原资产组分摊的商誉进行减值。对中居和家（北京）投资基金管理有限公司资产组计提减值准备 20,529,963.07 元；对承德居然之家商业管理有限公司资产组计提减值准备 4,363,290.03 元。

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

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

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

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

23、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良	1,538,650,862.36	222,764,803.93	311,766,487.71	201,579,842.29	1,248,069,336.29
合计	1,538,650,862.36	222,764,803.93	311,766,487.71	201,579,842.29	1,248,069,336.29

其他说明：

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产

资产减值准备	816,102,012.96	204,025,503.24	679,575,330.62	169,893,832.65
可抵扣亏损	5,447,489,786.80	1,361,872,446.70	4,256,948,427.12	1,064,237,106.78
投资性房地产公允价值变动	83,611,300.00	20,902,825.00		
租赁负债	9,950,387,608.96	2,487,596,902.24	13,147,498,407.19	3,286,874,601.80
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动			49,434,019.28	12,358,504.82
股份支付	75,765,151.40	18,941,287.85	56,781,718.47	14,195,429.62
预提费用	1,182,311.56	295,577.89	47,293,411.56	11,823,352.89
其他公允价值变动	1,701,874.24	425,468.56	1,892,774.24	473,193.56
合计	16,376,240,045.92	4,094,060,011.48	18,239,424,088.48	4,559,856,022.12

(2) 其他说明

单位：元

项目	期末余额	期初余额
	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	400,763,661.44	462,632,737.52
预计于 1 年后转回的金额	3,693,296,350.04	4,097,223,284.60
合计：	4,094,060,011.48	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	4,328,666,443.56	1,082,166,610.89	4,370,796,576.63	1,092,699,144.16
使用权资产	6,672,174,169.60	1,668,043,542.40	8,768,390,702.09	2,192,097,675.52
投资性房地产的公允价值变动	3,393,244,307.36	848,311,076.84	4,818,100,532.15	1,204,525,133.04
投资性房地产折旧差异	3,843,773,464.76	960,943,366.19	3,347,024,863.06	836,756,215.76
租赁合同收入直线法摊销差异	105,353,901.72	26,338,475.43	95,905,159.03	23,976,289.76
其他	9,228,002.68	2,307,000.67	2,167,755.76	541,938.94
合计	18,352,440,289.68	4,588,110,072.42	21,402,385,588.72	5,350,596,397.18

(4) 其他说明

单位：元

项目	期末余额	期初余额
	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	312,210,466.38	415,869,569.12
预计于 1 年后转回的金额	4,275,899,606.04	4,934,726,828.06
合计：	4,588,110,072.42	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	1,964,716,214.94	2,129,343,796.54	2,728,707,258.21	1,831,148,763.91
递延所得税负债	1,964,716,214.94	2,623,393,857.48	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	203,497,740.85	376,209,379.19
可抵扣亏损	1,377,292,985.39	963,122,120.20
合计	1,580,790,726.24	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		55,012,403.10	
2026	191,646,068.19	191,646,068.19	
2027	339,575,729.75	339,575,729.75	
2028	279,478,459.38	279,478,459.38	
2029	97,409,459.78	97,409,459.78	
2030	469,183,268.29		
合计	1,377,292,985.39	963,122,120.20	

其他说明：

25、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付租金 (i)	919,861,689.73		919,861,689.73	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)	298,212,250.00	4,500,000.00	293,712,250.00	301,062,250.00	4,500,000.00	296,562,250.00
待抵扣进项税	420,846,279.72		420,846,279.72	399,409,618.48		399,409,618.48
其他	500,000.00		500,000.00	500,000.00		500,000.00
合计	1,639,420,219.45	4,500,000.00	1,634,920,219.45	2,294,571,229.58	4,500,000.00	2,290,071,229.58

其他说明：

(i) 预付租金：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购物中心有限公司(以下简称“郑州欧凯龙”)对其经营租赁权采用估值技术确认的预付租金。本集团于 2018 年 8 月取得郑州欧凯龙的控制权。郑州欧凯龙根据其于河南欧凯龙家具家居集团有限公司签署的《合作经营协议》，取得了具备开业条件的物业资产的经营租赁权，即郑州欧凯龙在承担物业建设相关成本的基础上，能以显著低于市场租金的价格长期租赁该物业，租赁期截至 2041 年 11 月止。本集团于购买日对该经营租赁权采用估值技术进行确认，以租赁期内市场租金扣除租赁期内需支付的相关费用的现值，确认为预付租金，金额为 1,263,023,225.18 元。于 2025 年 12 月 31 日，该预付租金余额为 919,861,689.73 元(2024 年 12 月 31 日：868,599,361.10 元)。

(ii) 预付土地使用权款：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。2025 年度，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，项目已变更至乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司。基于此进展，本集团将原在“其他非流动资产”中核算的该笔款项，转入“无形资产”及“在建工程”科目。

(iii)预付物业收购款：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。截至 2025 年 12 月 31 日，本集团共支付物业收购款 293,712,250.00 元(2024 年 12 月 31 日：273,562,250.00 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，本集团正在与政府沟通解决方案。

26、资产减值准备

项目	2024 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2025 年 12 月 31 日
			转回	核销/转销	
应收账款坏账准备	491,387,265.79	102,795,781.06	2,379,700.47	58,076,046.66	533,727,299.72
其中：单项计提坏账准备	343,180,065.87	102,795,781.06			445,975,846.93
组合计提坏账准备	148,207,199.92		2,379,700.47	58,076,046.66	87,751,452.79
其他应收款坏账准备	19,610,401.87	45,095,617.90	91,204.10	30,725,334.33	33,889,481.34
应收保理款减值准备	46,068,173.77	9,497,973.23	8,130,433.73		47,435,713.27
长期应收款减值准备	137,123,739.40	19,972,400.87	134,208,752.92		22,887,387.35
发放贷款减值准备	44,263,576.17	8,635,254.67	6,781,325.75		46,117,505.09
小计：	738,453,157.00	185,993,608.52	151,591,416.97	88,801,380.99	684,057,386.77
长期股权投资减值准备		1,470,000.00			1,470,000.00
合同资产减值准备	12,422,538.89	2,553,854.01			14,976,392.90
长期待摊费用减值准备	238,548,166.01	1,834,067.59		1,834,067.59	238,548,166.01
存货跌价准备	401,210.10	1,757,515.06		491,924.34	1,666,800.82
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	34,730,765.69			319,259,269.71
其他非流动资产减值准备	4,500,000.00				4,500,000.00
小计：	560,925,299.41	42,346,202.35		2,325,991.93	600,945,509.83
合计：	1,299,378,456.41	228,339,810.87	151,591,416.97	91,127,372.92	1,285,002,896.60

27、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	97,096,400.42	97,096,400.42	定期存款、司法冻结等	定期存款、司法冻结等				
固定资产	148,366,696.68	96,261,331.06	抵押	借款				
投资性房地产	13,560,596,759.42	13,560,596,759.42	抵押	借款				
合计	13,806,059,856.52	13,753,954,490.90						

其他说明：

无

28、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,181,692,975.45	

信用借款	184,488,779.35	1,882,615,616.13
合计	1,366,181,754.80	1,882,615,616.13

短期借款分类的说明：

截至 2025 年 12 月 31 日，银行短期借款 50,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 625,102,400.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3.15%，借款到期日为 2026 年 3 月 25 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 200,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 1,699,185,900.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3.5%。该借款为短期借款，到期日为 2026 年 9 月 25 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 434,385,160.78 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 324,934,500.00 元的投资性房地产做抵押，属于供应链合同借款，与哈尔滨信源、吉林太阳城共同安排。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 110,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 85,905,787.88 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3%。该借款为短期借款，到期日为 2026 年 12 月 29 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 90,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 25,807,803.01 元的固定资产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3%。该借款为短期借款，到期日为 2026 年 6 月 1 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 181,329,628.64 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 1,476,205,200.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 2.8%。该借款为短期借款，到期日为 2026 年 9 月 11 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 80,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 463,185,600.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3.1%。该借款为短期借款，到期日为 2026 年 4 月 16 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 30,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 70,453,528.05 元的固定资产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3.00%。该借款为短期借款，到期日为 2026 年 11 月 25 日。

截至 2025 年 12 月 31 日，涉及供应商融资安排的短期借款为 5,978,186.03 元。

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，公司无已逾期未偿还的短期借款。

29、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		29,689,468.15
银行承兑汇票	20,000,000.00	262,188,151.27
合计	20,000,000.00	291,877,619.42

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

30、应付账款

（1）应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付商品采购款	403,282,832.04	480,050,492.01
应付装修工程款	116,318,652.32	96,631,783.10
应付材料款	51,180,692.84	49,397,544.42
其他	2,670,756.50	1,029,221.18
合计	573,452,933.70	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	28,628,224.81	尚未支付的商品采购款和工程款

合计	28,628,224.81	
----	---------------	--

31、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	2,257,596,404.31	2,814,182,359.17
合计	2,257,596,404.31	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	895,217,137.81	1,226,730,944.90
应付工程款	632,300,522.65	943,897,905.67
应付广告促销活动费	202,189,814.51	206,299,097.14
应退还押金、保证金	155,853,706.02	111,564,683.31
应付水电、物业等杂费	96,409,460.82	52,201,814.76
违约金	31,337,143.83	37,361,234.71
应付居然控股款项	66,305,986.47	27,943,446.39
应付代收储值款	24,952,680.09	25,526,348.57
应付中介机构费	17,852,922.39	15,438,317.20
代收保险费	8,413,758.26	7,814,827.89
其他	126,763,271.46	159,403,738.63
合计	2,257,596,404.31	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	401,988,427.23	押金保证金及应付工程款
合计	401,988,427.23	

32、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	447,084,016.86	346,571,625.29
预收租赁意向金	344,011,649.29	381,842,088.56
合计	791,095,666.15	728,413,713.85

(2) 其他说明

截至 2025 年 12 月 31 日，预收租金中 0.00 元（2024 年 12 月 31 日：20,199,161.69 元）由本集团提供担保。

(3) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收租金以及租赁意向金	255,512,172.64	因租赁期尚未结束，该款项尚未结清
合计	255,512,172.64	--

33、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收储值卡款	193,222,246.81	217,553,525.95

预收加盟费	89,244,615.19	116,832,923.83
商品销售款	122,873,963.00	79,360,188.50
未使用的奖励积分	40,202,194.85	39,025,644.68
预收工程款	22,553,401.81	10,683,465.65
软件服务费	2,860,898.85	2,749,099.46
合计	470,957,320.51	466,204,848.07

34、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	154,380,452.11	1,004,121,062.59	1,043,053,876.20	115,447,638.50
二、离职后福利-设定提存计划	4,782,098.97	115,973,492.67	115,475,047.09	5,280,544.55
三、辞退福利	8,471,309.84	53,244,405.12	55,030,479.44	6,685,235.52
合计	167,633,860.92	1,173,338,960.38	1,213,559,402.73	127,413,418.57

(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	835,491,439.63	875,186,917.17	112,006,256.07
2、职工福利费	182,528.97	22,096,821.79	21,354,665.41	924,685.35
3、社会保险费	959,090.43	63,728,901.74	64,135,781.45	552,210.72
其中：医疗保险费	535,867.90	59,747,441.00	59,821,175.17	462,133.73
工伤保险费	47,828.12	3,483,623.71	3,485,705.16	45,746.67
生育保险费	375,394.41	497,837.03	828,901.12	44,330.32
4、住房公积金	68,862.73	70,857,384.97	70,488,706.35	437,541.35
5、工会经费和职工教育经费	1,461,392.45	4,950,909.35	5,045,239.98	1,367,061.82
6、短期带薪缺勤	6,843.92	6,995,605.11	6,842,565.84	159,883.19
合计	154,380,452.11	1,004,121,062.59	1,043,053,876.20	115,447,638.50

(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	112,012,549.23	111,310,550.58	5,221,836.02
2、失业保险费	262,261.60	3,960,943.44	4,164,496.51	58,708.53
合计	4,782,098.97	115,973,492.67	115,475,047.09	5,280,544.55

其他说明：

项目	期末余额	期初余额
其他辞退福利	6,685,235.52	8,471,309.84

2025 年度，本集团因解除劳动关系所提供的其他辞退福利为 53,244,405.12 元（2024 年度：76,133,869.29 元）。

35、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	44,410,496.62	64,582,122.91

企业所得税	9,881,224.72	143,887,290.75
房产税	20,506,712.57	10,489,856.97
其他	10,096,868.76	20,338,335.47
合计	84,895,302.67	239,297,606.10

36、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	919,049,889.39	699,422,732.57
一年内到期的长期应付款	416,378,175.17	467,391,555.26
一年内到期的租赁负债	1,547,163,505.13	1,580,468,614.50
合计	2,882,591,569.69	2,747,282,902.33

37、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
诉讼赔偿款	61,699,292.48	66,486,945.08
待转销项税额	49,530,375.75	47,698,156.34
预提“三供一业”移交费	8,069,413.88	8,069,413.88
合计	119,299,082.11	122,254,515.30

38、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,330,522,448.08	2,767,259,240.00
信用借款	29,705,722.45	323,038,011.63
合计	2,360,228,170.53	3,090,297,251.63

长期借款分类的说明：

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 454,950,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：529,970,000.00 元）系由本集团账面价值约为 1,621,854,851.80 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。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 160,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：210,000,000.00 元）系由本集团账面价值约为 463,185,600.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 5.39%。借款到期日为 2027 年 9 月 14 日及之前。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 798,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：997,500,000.00 元）系由本集团账面价值约为 2,653,429,543.27 元的投资性房地产做抵押，同时以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。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 51,750,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：92,000,000.00 元）系由本集团账面价值约为 392,201,733.51 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。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 925,000,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：1,075,000,000.00 元）系由本集团账面价值约为 2,319,084,742.95 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。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 100,880,000.00 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 625,102,400.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率上浮 0.25%，执行利率 4.65%。借款到期日为 2027 年 4 月 27 日及之前。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 184,560,232.48 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 981,382,000.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，利率为 3.5%。借款到期日为 2028 年 3 月 14 日及之前。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 377,559,240.00 元（2024 年 12 月 31 日：444,910,440.00 元）系由本集团账面价值约为 1,899,506,500.00 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%。其中部分借款到期日为 2033 年 12 月 26 日及之前。

截至 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 154,350,381.18 元（2024 年 12 月 31 日：无）系由本集团账面价值约为 1,699,185,900.00 元的投资性房地产做抵押，利息每季度支付一次，年利率为 4.2%。其中部分借款到期日为 2027 年 6 月 27 日及之前。

39、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	10,336,699,088.25	13,432,419,472.61
减：一年内到期的非流动负债	1,547,163,505.13	1,580,468,614.50
合计	8,789,535,583.12	11,851,950,858.11

40、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,078,222,706.28	1,054,704,251.80
合计	1,078,222,706.28	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	922,909,895.67	1,058,735,482.71
应付承诺分红款	461,599,905.86	327,099,905.86
应付售后回租融资款	107,441,517.37	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	416,378,175.17	467,391,555.26
合计	1,078,222,706.28	1,054,704,251.80

其他说明：

根据本公司的子公司武汉中商鹏程销品茂管理有限公司(以下简称“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。截至 2025 年末，应付武汉团结集团承诺分红款余额 301,599,905.86 元（2024 年末：余额 327,099,905.86 元）。

根据本集团的经营发展需要，本集团与北京东方家园家居建材城有限公司（以下简称“东方家园”）签署《项目合作经营协议》，双方成立合资公司北京居然东方商业管理有限公司，合作期限与东方家园租赁物业期限一致，即至 2031 年 6 月 30 日止，若东方家园租赁物业到期后续租，则继续合作经营。在经营期内，本集团应按照《项目合作经营协议》约定将合资公司利润优先分配给东方家园，实际可分配利润低于协议约定的应分配经营性利润的，本集团负责补足差额。因此，将该最低金额的利润分配确认为长期应付款，对应减少资本公积。截至 2025 年末，应付东方家园承诺分红款余额 160,000,000.00 元（2024 年末：余额 0.00 元）。

41、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	0.00	4,000,000.00	
合计	0.00	4,000,000.00	

42、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
农改超项目补贴	417,772.41		417,772.41		
以工代训补贴	1,937,625.99	3,204.35	1,712,458.90	228,371.44	
其他补贴	2,167,393.66		467,393.66	1,700,000.00	
合计	4,522,792.06	3,204.35	2,597,624.97	1,928,371.44	--

43、股本

单位：元

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

其他说明：

本期减少-24,791,313.00股详见财务报告七、45.库存股。

44、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	10,790,902,625.05		225,187,152.45	10,565,715,472.60
其他资本公积	-2,033,612,268.79		3,843,176.81	-2,037,455,445.60
合计	8,757,290,356.26		229,030,329.26	8,528,260,027.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本溢价（股本溢价）本期减少主要为：承诺分红及注销股份的影响，参见财务报告七、40.长期应付款其他说明及参见财务报告七、45.库存股。

其他资本公积本期减少详见财务报告十五、股份支付。

45、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
回购股票	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：

本公司于2024年11月20日、2024年12月6日分别召开公司第十一届董事会第十四次会议、第十届监事会第十四次会议以及2024年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份方案（第四期）的议案》，同意公司使用自有资金或自筹资金通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价交易方式回购公司部分A股社会公众股份（以下简称“本次回购股份”），本次回购股份将全部予以注销并减少公司注册资本。截至2024年12月31日，公司本次回购股份方案实施完毕。公司于2024年12月9日至2024年12月31日期间，通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购公司股份24,791,313股，约占当时公司总股本6,251,840,127股的0.40%，最高成交价为4.14元/股，最低成交价为3.21元/股，成交均价为3.62元/股，成交总金额为人民币89,702,877.73元（不含交易费用）。经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司本次回购股份注销事宜已于2025年1月10日办理完成。

46、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	减：前期计	减：前期计入	减：所	税后归属于	税后归属于	

		税前发生额	入其他综合收益当期转入损益	其他综合收益当期转入留存收益	所得税费用	母公司	少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	310,452,624.63	-85,787.62				-60,051.33	-25,736.29	310,392,573.30
外币财务报表折算差额	-50,434.79	-85,787.62				-60,051.33	-25,736.29	-110,486.12
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	-85,787.62				-60,051.33	-25,736.29	310,392,573.30

47、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

48、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	-998,975,336.52	769,372,444.98
应付普通股股利		388,683,618.87
期末未分配利润	3,795,833,326.18	4,794,808,662.70

49、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	10,927,117,671.19	8,858,114,723.84	12,559,339,554.68	9,367,659,905.39
其他业务	216,825,693.66	40,911,345.77	406,573,654.55	51,755,059.57
合计	11,143,943,364.85	8,899,026,069.61	12,965,913,209.23	9,419,414,964.96

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

☑是 ☐否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	11,143,943,364.85	0	12,965,913,209.23	0
营业收入扣除项目合计金额	216,825,693.66	0	406,573,654.55	0
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	1.95%	0	3.14%	0
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交	216,825,693.66	主要为票务收入、系统收入等	406,573,654.55	主要为票务收入、系统收入等

换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2.不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	0.00	0	0.00	0
3.本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	0.00	0	0.00	0
4.与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	0.00	0	0.00	0
5.同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	0.00	0	0.00	0
6.未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	0.00	0	0.00	0
与主营业务无关的业务收入小计	216,825,693.66	0	406,573,654.55	0
二、不具备商业实质的收入				
1.未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	0.00	0	0.00	0
2.不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	0.00	0	0.00	0
3.交易价格显失公允的业务产生的收入。	0.00	0	0.00	0
4.本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	0.00	0	0.00	0
5.审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	0.00	0	0.00	0
6.其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	0.00	0	0.00	0
不具备商业实质的收入小计	0.00	0	0.00	0
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	0.00	0	0.00	0
营业收入扣除后金额	10,927,117,671.19	0	12,559,339,554.68	0

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	4,164,240,783.71	2,772,698,073.03	6,301,925,985.65	5,849,517,670.61	270,079,337.69	69,574,980.76	190,871,564.14	166,323,999.44	15,936,653.00	107,430.19	200,889,040.66	40,803,915.58	11,143,943,364.85	8,899,026,069.61
合计	4,164,240,783.71	2,772,698,073.03	6,301,925,985.65	5,849,517,670.61	270,079,337.69	69,574,980.76	190,871,564.14	166,323,999.44	15,936,653.00	107,430.19	200,889,040.66	40,803,915.58	11,143,943,364.85	8,899,026,069.61

主营业务收入和主营业务成本:

类型	2025 年度		2024 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
租赁管理业务	4,164,240,783.71	2,772,698,073.03	5,539,758,325.47	3,266,427,620.34
装修业务	190,871,564.14	166,323,999.44	263,364,720.06	163,735,755.90
加盟管理业务	270,079,337.69	69,574,980.76	432,506,701.68	94,052,811.57
商品销售业务	6,301,925,985.65	5,849,517,670.61	6,323,709,807.47	5,843,443,717.58
合计	10,927,117,671.19	8,858,114,723.84	12,559,339,554.68	9,367,659,905.39

其他业务收入和其他业务成本:

类型	2025 年度		2024 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
贷款保理利息收入	15,936,653.00	107,430.19	32,936,508.69	226,164.33
其他业务	200,889,040.66	40,803,915.58	373,637,145.86	51,528,895.24
合计	216,825,693.66	40,911,345.77	406,573,654.55	51,755,059.57

本集团营业收入分解如下:

单位: 元

2025 年度							
项目	租赁及其管理业务	加盟管理业务	装修	商品销售	金融板块	其他业务	合计
主营业务收入							
其中: 在某一时点确认				6,301,925,985.65			6,301,925,985.65
在某一时段内确认	4,164,240,783.71	270,079,337.69	190,871,564.14				4,625,191,685.54
合计:	4,164,240,783.71	270,079,337.69	190,871,564.14	6,301,925,985.65	-	-	10,927,117,671.19
其他业务收入							
其中: 在某一时点确认						37,974,088.96	37,974,088.96
在某一时段内确认					15,936,653.00	162,914,951.70	178,851,604.70
合计:	-	-	-	-	15,936,653.00	200,889,040.66	216,825,693.66

单位: 元

2024 年度							
项目	租赁及其管理业务	加盟管理业务	装修	商品销售	金融板块	其他业务	合计
主营业务收入							
其中: 在某一时点确认				6,323,709,807.47			6,323,709,807.47
在某一时段内确认	5,539,758,325.47	432,506,701.68	263,364,720.09	-	-	-	6,235,629,747.21
合计:	5,539,758,325.47	432,506,701.68	263,364,720.09	6,323,709,807.47	-	-	12,559,339,554.68
其他业务收入							
其中: 在某一时点确认	24,151,929.29					7,026,222.42	31,178,151.71
在某一时段内确认	63,822,752.85				32,936,508.69	278,636,241.30	375,395,502.84
合计:	87,974,682.14				32,936,508.69	285,662,463.72	406,573,654.55

50、税金及附加

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	2,674,088.51	3,675,494.93
城市维护建设税	14,020,373.60	18,198,447.76
教育费附加	10,571,174.06	13,608,816.57

房产税	104,640,684.71	102,310,588.04
土地使用税	9,497,604.08	9,029,553.08
印花税	11,827,774.74	11,779,557.30
其他	1,038,831.75	1,817,413.11
合计	154,270,531.45	160,419,870.79

51、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	123,183,652.68	141,533,946.60
折旧费和摊销费用	165,435,027.53	173,653,572.76
中介服务费	43,454,382.92	51,424,743.56
开办费	13,883,873.37	20,978,847.71
办公费	7,857,099.70	10,395,823.10
业务招待费	14,613,213.28	19,843,499.95
系统维护费	11,876,859.46	10,528,437.83
租金	19,721,719.31	16,887,695.71
差旅费	5,415,086.27	7,950,569.42
财产保险费	11,977,348.10	17,341,118.91
其他	23,286,946.50	24,986,300.09
合计	440,705,209.12	495,524,555.64

52、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告促销费	444,995,968.39	603,045,546.70
职工薪酬费用	298,877,866.08	351,020,359.34
能源及维修费用	80,887,571.13	86,842,852.00
折旧费和摊销费用	55,846,036.98	54,230,252.98
租金	25,316,137.93	30,060,999.71
售后服务费	8,498,968.39	5,645,084.75
其他	88,783,055.42	106,840,793.18
合计	1,003,205,604.32	1,237,685,888.66

53、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
研发费用	28,411,747.86	52,019,125.82
合计	28,411,747.86	52,019,125.82

54、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	226,778,006.89	238,412,364.98
加：租赁负债利息费用	487,208,304.09	703,638,127.67
减：利息收入	5,186,184.05	21,736,844.47
手续费	18,103,635.52	16,930,446.97
其他	13,762,203.27	27,181,011.77
合计	740,665,965.72	964,425,106.92

55、费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用和研发费用按照性质分类，列示如下

项目	本期金额	上期金额
货物采购成本	5,757,030,153.02	5,835,980,950.88
职工薪酬费用	1,138,928,813.33	1,359,080,933.53
折旧费和摊销费用	1,811,531,194.86	2,181,974,284.02
广告促销费	447,800,316.02	607,444,131.61
能源及维修费	451,737,725.96	478,653,193.87
装修施工成本	159,221,114.89	147,972,119.26
商场场地租赁费(i)	259,094,801.16	175,199,177.21
办公及行政费用	87,640,702.57	95,702,246.07
财产保险费	11,977,348.10	17,341,118.91
中介服务费	51,479,902.30	51,424,743.56
股份支付费用	-3,843,176.81	22,826,609.74
其他	198,749,735.51	231,045,026.42
合计	10,371,348,630.91	11,204,644,535.08

(i)如财务报告五、37 租赁所述，本集团将短期租赁、低价值租赁以及可变租金的租金支出直接计入当期损益，2025 年度金额为 259,094,801.16 元（2024 年度：175,199,177.21 元）。

56、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
代扣代缴个人所得税手续费返还	633,172.67	619,846.03
政府补助	7,610,902.06	10,299,004.21
合计	8,244,074.73	10,918,850.24

57、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	-1,508,467,524.75	109,117,597.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
-基金		6,286,251.53
-未上市公司股权投资	190,900.00	-2,823,500.00
-非保本浮动收益银行理财产品		-7,165.73
合计	-1,508,276,624.75	112,573,183.39

58、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	-30,309,107.88	-24,378,118.82
处置长期股权投资产生的投资收益	14,111,720.71	9,572,479.86
交易性金融资产在持有期间的投资收益		253,641.32
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	1,511,424.00	1,511,424.00
处置非流动性金融资产产生的投资收益		-42,762,325.85
其他	12,271,546.95	2,151,351.31
合计	-2,414,416.22	-53,651,548.18

59、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	100,416,080.59	132,391,283.69

其他应收款坏账损失	45,004,413.80	3,271,192.65
应收保理融资款坏账损失	1,367,539.50	2,686,761.75
发放贷款及垫款减值损失	1,751,928.90	10,542,532.39
长期应收款减值损失	-114,236,352.05	520,661.07
合计	34,303,610.74	149,412,431.55

60、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	1,757,515.06	
二、长期股权投资减值损失	1,470,000.00	
十、商誉减值损失	34,730,765.69	131,913,104.12
十一、合同资产减值损失	2,553,854.01	-397,099.67
合计	40,512,134.76	131,516,004.45

61、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	656,566,060.74	899,707,937.21
无形资产处置损失		12,340,897.97
长期待摊费用处置损失	61,693,897.68	22,012,468.22
其他		-20,616,172.25
合计	594,872,163.06	844,738,398.77

本集团的主营业务为卖场租赁及加盟，新开卖场、因经营不佳而决定终止卖场、转为加盟卖场或租赁变更为可变租金模式，均是本集团日常经营过程中所做出的正常经营活动决策，是日常运营的商业结果，因此本集团将终止卖场产生的对损益影响计入经常性损益。本集团 2025 年度关闭相关门店、由直营卖场转为加盟卖场或变更与甲方租金的支付模式，相应终止确认了使用权资产、租赁负债和长期待摊费用，共计产生利得 847,867,111.02 元（2024 年度：883,076,254.12 元），主要源于相关使用权资产在前期采用直线法摊销，而租赁负债采用摊余成本法计量的影响。

62、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
无法支付的应付款项	5,330,625.34	1,146,101.32	5,330,625.34
应收赔偿款	17,914,527.73	5,598,053.52	17,914,527.73
其他	4,839,284.84	7,933,684.59	4,839,284.84
合计	28,084,437.91	14,677,839.43	28,084,437.91

63、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	100,172.02	335,431.21	100,172.02
违约赔偿支出	45,945,953.00	35,150,900.00	45,945,953.00
预计诉讼赔偿支出	55,251,158.83	17,802,823.25	55,251,158.83
资产报废、毁损损失	2,448,169.64	3,358,268.22	2,448,169.64
其他	9,697,524.16	8,225,819.01	9,697,524.16
无法收回款项	7,782,223.69	344,464.24	7,782,223.69
合计	121,225,201.34	65,217,705.93	121,225,201.34

64、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	119,602,981.46	298,002,270.22
递延所得税费用	-296,690,314.07	86,346,587.54
合计	-177,087,332.61	384,348,857.76

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-1,197,873,075.34
按法定/适用税率计算的所得税费用	-299,468,268.84
子公司适用不同税率的影响	-7,595,137.02
调整以前期间所得税的影响	126,849.78
非应税收入的影响	7,199,420.97
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,341,547.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,987,562.02
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	117,295,817.07
所得税费用	-177,087,332.61

65、其他综合收益

详见附注财务报告七、46.其他综合收益。

66、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到票据保证金	262,116,822.94	
法院冻结资金解冻	134,389,440.54	
收到政府补助款	5,649,656.54	9,746,554.99
银行存款利息收入	5,186,184.05	21,736,844.47
其他	27,592,513.57	14,677,839.43
合计	434,934,617.64	46,161,238.89

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	474,897,859.60	609,611,775.56
能源及维修费	80,887,571.13	91,307,723.10
办公及行政费	7,857,099.70	31,374,670.81
中介服务费	44,194,250.39	70,717,248.90
百货超市租金	25,316,137.93	46,948,695.42
仓储运输费	19,721,719.31	23,114,354.32
业务招待费	14,613,213.28	19,843,499.95
财产保险费	11,378,417.73	7,950,569.42
技术服务费	11,876,859.46	10,528,437.83
手续费	31,865,838.79	16,930,446.97

代收代付货款净额(i)	201,623,205.83	129,044,708.75
押金保证金	92,559,664.56	196,194,653.44
违约赔偿金	111,221,202.71	48,953,723.25
其他	254,345,238.86	193,212,100.30
合计	1,382,358,279.28	1,495,732,608.02

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 2025 年度，实际代付商户货款的净额为 201,623,205.83 元（2024 年度代付：129,044,708.75 元），其他应付款的净增加或减少额，列示于现金流量表“代收代付货款净额”项下。

(2) 与投资活动有关的现金

不适用。

(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	55,994,633.64	
收回股权转让款项	64,918,864.55	10,354,860.76
收到售后回租融资款		140,000,000.00
收到股权处置款		47,761,736.67
合计	120,913,498.19	198,116,597.43

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
偿还租赁负债支付的金额	1,505,167,232.86	2,132,183,578.71
支付回购库存股款项		139,731,029.10
购买少数股东股权	5,229,996.59	38,913,180.00
支付借款保证金		18,901,876.07
偿还售后回租融资款本金	25,428,024.06	6,389,144.06
支付售后回租融资保证金		4,200,000.00
合计	1,535,825,253.51	2,340,318,807.94

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

2025 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 1,583,510,199.46 元（2024 年度：2,283,211,116.19 元），除计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

(4) 以净额列报现金流量的说明

不适用

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

67、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-1,020,785,742.73	835,185,420.40
加：资产减值准备	40,512,134.76	131,516,004.45
信用减值损失	34,303,610.74	149,412,431.55

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	180,364,827.84	187,720,756.60
股份支付费用	-3,843,176.81	22,826,609.74
使用权资产折旧	1,248,841,865.54	1,580,914,854.03
无形资产摊销	95,664,386.00	72,542,311.83
长期待摊费用摊销	311,766,487.71	340,796,361.56
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）	-594,872,163.06	-841,380,130.48
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,448,169.64	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,508,276,624.75	-112,573,183.39
财务费用（收益以“-”号填列）	713,986,310.98	945,828,280.39
投资损失（收益以“-”号填列）	2,414,416.22	53,651,548.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-298,195,032.58	31,227,915.91
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,504,718.51	55,118,671.63
存货的减少（增加以“-”号填列）	-70,528,414.55	-102,301,315.99
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	655,131,832.45	-118,119,026.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-776,473,573.41	-612,740,518.57
其他	-72,698,989.88	15,085,498.38
经营活动产生的现金流量净额	1,957,818,292.12	2,634,712,489.62
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	-1,516,587,415.94	-1,536,534,452.76
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	883,148,458.75	2,181,162,545.04
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	-1,298,014,086.29	-925,772,970.91

(2) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

项目	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
银行借款（含一年内到期）	5,672,335,600.33	2,085,182,099.00	207,468,028.07	3,250,048,379.25	69,477,533.42	4,645,459,814.73
租赁负债(含一年内到期)	13,432,419,472.61	-	721,954,456.79	1,505,167,232.86	2,312,507,608.29	10,336,699,088.25
售后回租融资款(含一年内到期)	133,610,855.94			26,169,338.57		107,441,517.37
合计	19,238,365,928.88	2,085,182,099.00	929,422,484.86	4,781,384,950.68	2,381,985,141.71	15,089,600,420.35

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	883,148,458.75	2,181,162,545.04

其中：库存现金	1,578,260.42	2,881,475.83
可随时用于支付的银行存款	881,570,198.33	2,178,281,069.21
三、期末现金及现金等价物余额	883,148,458.75	2,181,162,545.04

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	54,067,011.57	81,641,106.57
其他	4,353,167.13	2,858,735.71
合计	58,420,178.70	84,499,842.28
其中：费用化研发支出	28,411,747.86	52,019,125.82
资本化研发支出	30,008,430.84	32,480,716.46

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	
软件费用	49,083,071.69	30,008,430.84		18,550,261.35	14,822,244.35	45,718,996.83
小计	49,083,071.69	30,008,430.84		18,550,261.35	14,822,244.35	45,718,996.83
减：减值准备						
合计	49,083,071.69	30,008,430.84		18,550,261.35	14,822,244.35	45,718,996.83

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团不存在非同一控制下的企业合并。

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团不存在同一控制下的企业合并。

3、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

4、其他原因的合并范围变动

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

2025 年度，本集团新设了西安居然之家明光商业管理有限公司、北京居然智慧家汽车销售服务有限公司、北京居然智慧家陆空智联科技有限公司、北京居然与之同行科技有限公司等 44 家子公司。

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团注销了北京居然之家智能科技有限公司下属的 2 家子公司、北京居然之家金源家居建材市场有限公司下属的 2 家子公司、西安居然之家家居建材有限公司下属的 1 家子公司、合肥居然之家购物中心有限公司下属的 1 家子公司、武汉居然之家家居市场有限公司下属的 1 家子公司和 1 家分公司、黑龙江居然之家装饰工程有限公司下属的 1 家分公司、北京洞窝数字科技有限公司下属的 2 家子公司。

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
北京居然之家家居连锁有限公司	127,551,020.00	北京	北京	投资管理	100.00%		重大资产重组
北京居然之家家居建材市场有限公司	20,000,000.00	北京	北京	经营家居卖场		100.00%	同一控制下企业合并
北京居然之家商业物业有限公司	100,000,000.00	北京	北京	自有物业租赁		100.00%	同一控制下企业合并
北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	5,000,000.00	北京	北京	经营家居卖场		100.00%	设立
北京居然之家家居建材商业管理有限公司	5,000,000.00	北京	北京	经营家居卖场		100.00%	设立
太原居然之家家居有限公司	50,000,000.00	太原	太原	经营家居卖场		100.00%	设立
太原居然之家河西家居有限公司	10,000,000.00	太原	太原	经营家居卖场		100.00%	设立
青岛居然之家购物中心有限公司	10,000,000.00	青岛	青岛	经营家居卖场		100.00%	同一控制下企业合并
北京居然之家运乔商业管理有限公司	20,000,000.00	北京	北京	经营家居卖场		100.00%	设立
天津居然之家家居建材有限公司	20,000,000.00	天津	天津	经营家居卖场		100.00%	设立
广东居然之家家居连锁商业管理有限公司	50,000,000.00	广州	广州	经营家居卖场		100.00%	设立
北京居然之家智能科技有限公司	500,000,000.00	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%	2,324,097.42		41,407,623.78
郑州居然之家欧凯龙北龙湖购物中心有限公司	40.00%	-16,894,717.37	10,248,040.52	329,325,206.40
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	49.00%	-38,254,317.90		89,180,260.52

(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	374,156,313.57	34,208,117.41	408,364,430.98	281,043,853.72		281,043,853.72	385,546,985.18	26,135,103.27	411,682,088.45	302,998,529.77	28,921,259.99	331,919,789.76
郑州居然之家欧凯龙北龙湖购物中心有限公司	262,672,598.75	1,150,048,300.06	1,412,720,898.81	59,378,067.53	508,025,791.46	567,403,858.99	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	151,374,905.13	1,061,096,142.58	1,212,471,047.71	670,611,390.20	316,481,436.47	987,092,826.67	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	65,801,846.95	4,743,055.95	4,743,055.95	16,642,887.09	94,704,762.28	106,563,099.92	106,563,099.92	-11,318,807.12
郑州居然之家欧凯龙北龙湖购物中心有限公司	75,978,862.18	-42,236,793.42	-42,236,793.42	2,680,580.83	98,283,634.53	-46,685,177.68	-46,685,177.68	28,987,303.45
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	144,967,516.69	-78,070,036.54	-78,070,036.54	128,956,669.40	122,223,988.46	17,300,607.74	17,300,607.74	-291.99

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	北京	技术服务、技术开发、技术咨询		52.86%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司子公司北京洞窝数字科技有限公司（以下简称北京洞窝）持有居然设计家（北京）科技有限公司（以下简称居然设计家）52.86%股权，阿里巴巴（中国）网络技术有限公司（以下简称阿里公司）持有居然设计家 47.14%股权。根据居然设计家公司章程，居然设计家董事会共 5 人，其中北京洞窝提名 3 人，阿里公司提名 2 人；居然设计家重要经营管理决策必须得到董事会 4/5 通过，故双方共同控制。

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

公司不存在这种情况。

(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	586,352,261.08	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	-29,739,598.93	-20,141,923.94
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-29,739,598.93	-20,141,923.94
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	113,088,522.85	155,558,902.18
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-569,508.95	-4,236,194.88
--综合收益总额	-569,508.95	-4,236,194.88

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期未累积未确认的损失
北京汉居文化传媒有限公司		-1,322,933.07	-1,322,933.07

(5) 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。

(6) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本集团无与合营企业投资相关的或有负债。

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	4,522,792.06	3,204.35	50,000.00	2,547,624.97		1,928,371.44	与收益相关的政府补助

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
与资产相关的政府补助		
与收益相关的政府补助	7,610,902.06	10,299,004.21
合计	7,610,902.06	10,299,004.21

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本集团的经营活​​动会面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（主要为利率风险）。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公司的风险管理架构，制定本公司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。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，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。本公司定期评估市场环境及本公司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。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司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公司的审计委员会。

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。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。

2、流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

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。本公司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 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	1,386,949,497.06				1,386,949,497.06
应付票据	20,000,000.00				20,000,000.00
应付账款	573,452,933.70				573,452,933.70
其他应付款	2,257,596,404.31				2,257,596,404.31
其他流动负债	69,768,706.36				69,768,706.36
长期借款(含一年内到期部分)	1,020,491,647.53	1,044,972,817.83	1,349,175,888.87	118,283,130.89	3,532,923,485.12
租赁负债(含一年内到期部分)	1,952,398,329.53	1,770,874,189.74	4,170,388,618.19	4,720,238,289.84	12,613,899,427.30
长期应付款(含一年内到期部分)	436,044,871.14	724,961,330.83	226,933,570.97	268,062,500.00	1,656,002,272.94
合计	7,716,702,389.63	3,540,808,338.40	5,746,498,078.03	5,106,583,920.73	22,110,592,726.79

单位：元

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

3、 市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。
利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

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 12 月 31 日，本集团浮动利率的长期带息债务主要为以人民币计价的浮动利率借款合同，金额为 2,168,627,789.35 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。2025 年度及 2024 年度，本集团并无利率互换安排。

于 2025 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 10,802,089.14 元（2024 年 12 月 31 日：约 10,109,988.26 元）。

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（二）其他非流动金融资产			73,366,924.94	73,366,924.94
（三）其他权益工具投资			47,761,736.67	47,761,736.67
（四）投资性房地产			22,199,824,421.09	22,199,824,421.09
2.出租的建筑物			22,199,824,421.09	22,199,824,421.09
持续以公允价值计量的资产总额			22,320,953,082.70	22,320,953,082.70
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

第三层次公允价值计量的相关信息如下：

单位：元

2025/12/31	公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
交易性金融资产-理财及基金		净值法	净值	
其他权益工具投资	47,761,736.67	公允价值的最佳估计	流动性折价等	
其他非流动金融资产-未上市公司股权	73,366,924.94	可比上市公司法	1.市净率	0.57
			2.流动性折价	14.00%
投资性房地产-建成物业	22,199,824,421.09	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）	0.57-9.82
			2.资本化率	6.00%-7.00%
			3.空置率	2.00%-42.00%
			4.土地单价（元）	1,215.00
			5.重置全价单价（元）	3,415.00
			6.综合成新率	80.00%

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。

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

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

单位：元

项目	交易性金融资产	其他权益工具投资	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	47,761,736.67	73,176,024.94	23,259,818,869.71
购买				79,434,375.49
在建工程及其他转入				
长期应收款转入				395,647,358.17
本年处置及其他转出	80,593,175.02			26,608,657.53
结算				
计入损益的利得或损失	12,271,545.95		190,900.00	-1,508,467,524.75
计入其他综合收益				
2025年12月31日		47,761,736.67	73,366,924.94	22,199,824,421.09
2025年12月31日仍持有的资产计入当期损益的未实现利得或损失的变动—公允价值变动损益	12,271,545.95		190,900.00	-1,508,467,524.75

4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

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

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
北京居然之家投资控股集团有限公司	北京市	商务服务业	90,553,345.00	26.47%	26.47%

本企业最终控制方是杨芳。因汪林朋先生逝世，其配偶杨芳女士通过夫妻共同财产分割及遗产继承获得前述股份，并直接或间接持有北京居然之家投资控股集团有限公司（以下简称“居然控股”）94.04%股权，居然控股直接持有公司 1,648,466,346 股股份，占公司总股本的 26.47%，居然控股全资子公司霍尔果斯慧鑫达建材有限公司（以下简称“慧鑫达”）直接持有公司 715,104,702 股股份，占公司总股本的 11.48%。因此，杨芳女士合计控制公司 2,735,620,872 股股份，占公司总股本的 43.93%，公司实际控制人由汪林朋先生变更为杨芳女士。杨芳女士、居然控股、慧鑫达成为一致行动人。相关股权过户手续尚在办理中。

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
天津居然智居企业管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京居然传世文化艺术发展有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然家政物业管理有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然之家垂直森林置业有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然之家文化娱乐有限公司	与本公司同受母公司控制

北京元洲装饰有限责任公司	与本公司同受母公司控制
罗田文斗河农业发展有限公司	与本公司同受母公司控制
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	与本公司同受母公司控制
长春居然之家商业房地产开发有限公司	与本公司同受母公司控制
北京志腾云飞投资管理中心(有限合伙)	与本公司同受母公司控制
黄冈居然之家商业地产有限公司	与本公司同受母公司控制
居然之家金融控股有限公司	与本公司同受母公司控制
北京市居然公益基金会	与本公司同受母公司控制
上海星饰居家居有限公司	母公司联营企业
北京居然之家商业发展有限公司	母公司联营企业
北京凯蒂易居家居有限公司	母公司联营企业
北京蓝色早晨国际家居有限公司	母公司联营企业
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	母公司联营企业
海口耀莱成龙影城管理有限公司	母公司联营企业
居然设计家(上海)科技有限公司	合营企业子公司
天津恒盛企业管理合伙企业(有限合伙)	本公司控股股东关键管理人员控制的企业
天津恒业企业管理合伙企业(有限合伙)	本公司控股股东关键管理人员控制的企业
汇纳科技股份有限公司	本公司高级管理人员担任关键管理人员的企业
无锡居然智慧家智能科技有限公司	本公司高级管理人员担任关键管理人员的企业
武汉合森园企业咨询服务合伙企业(有限合伙)	本公司高级管理人员担任关键管理人员的企业
成都盒马鲜生网络科技有限公司	其他关联方(a)
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	其他关联方(a)
杭州天猫校园技术服务有限公司	其他关联方(a)
上海盒马网络科技有限公司	其他关联方(a)
浙江天猫技术有限公司	其他关联方(a)
支付宝(中国)网络技术有限公司	其他关联方(a)
广州盒马鲜生网络科技有限公司	其他关联方(a)
阿里云计算有限公司	其他关联方(a)
北京盒马网络科技有限公司	其他关联方(a)
浙江天猫供应链管理有限公司	其他关联方(a)
张家口天猫优品电子商务有限公司	其他关联方(a)
浙江昊超网络科技有限公司	其他关联方(a)
杭州葱蜂校园技术服务有限公司	其他关联方(a)
浙江心怡供应链管理有限公司	其他关联方(a)
北京建贸新科建材有限公司	其他关联方(b)
金隅融资租赁有限公司	其他关联方(b)
北京金隅商贸有限公司	其他关联方(b)
北京金隅天坛家具股份有限公司	其他关联方(b)
西安金隅天丽商贸有限公司	其他关联方(b)
北京市龙顺成中式家具有限公司	其他关联方(b)
北京天坛装饰工程有限责任公司	其他关联方(b)
北京市建筑装饰设计工程有限公司	其他关联方(b)
北京建筑材料检验研究院股份有限公司	其他关联方(b)
广州诗尼曼家居股份有限公司	其他关联方

其他说明:

- (a)其他关联方为公司重要股东阿里巴巴实际控制人阿里巴巴集团控股有限公司控制的其他公司。
- (b) 其他关联方为公司重要股东北京金隅集团股份有限公司控制的其他公司。

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
居然控股及其下属子公司	采购物业管理服务	1,110,861.02	800,000.00	是	113,502.22

阿里巴巴及其下属子公司	接受广告、软件开发等服务	24,688,984.21	20,000,000.00	是	15,944,084.89
北京金隅及其下属子公司	广告展览、装修费、融资等服务	11,307,570.90	30,000,000.00	否	247,212.63
上海星饰家居有限公司	展览服务费			否	83,541.85
北京汉居文化传媒有限公司	展览服务费	1,429,652.46		否	1,443,396.23
居然设计家（上海）科技有限公司	广告促销、展览服务费等	3,117,234.45		否	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
居然控股及其下属子公司	商品销售、管理服务、商标使用费	6,234,988.32	15,943,503.05
北京金隅及其下属子公司	推广服务、物业、装修等服务	119,323.56	590,456.95
阿里巴巴及其下属子公司	市场推广、销售	38,602,206.39	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

注：公司董事会已提请股东会授权公司董事会，并由董事会转授权公司管理层，在上述关联交易预计总额度范围内，根据可能发生的变化，在授权有效期内调剂使用。因此，未超过公司董事会已审议的交易额度。

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京金隅及其下属子公司	市场门店	26,806,323.59	35,005,066.59
阿里巴巴及其下属子公司	市场门店	35,529,089.03	34,198,752.90
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	市场门店		1,478,648.48
无锡居然智慧家智能科技有限公司	市场门店	61,390.57	77,493.24
广州诗尼曼家居股份有限公司	市场门店	382,070.64	
北京凯蒂易家居有限公司	市场门店	951,213.65	100,484.88

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
居然控股及其下属子公司	房屋建筑物					34,044,511.29	62,497,449.38				

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

不适用。

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
居然智家新零售集团股份有限公司	496,320,000.00	2021年10月16日	2036年12月31日	否
居然智家新零售集团股份有限公司	257,926,440.00	2023年12月26日	2033年12月26日	否
居然智家新零售集团股份有限公司	350,628,162.50	2024年08月30日	2033年09月30日	否
居然智家新零售集团股份有限公司	3,699,000.00	2024年09月26日	2026年09月28日	否
石家庄居然之家市场管理服务有限 公司	160,000,000.00	2017年09月14日	2027年10月16日	否
沈阳临奥置业有限公司、沈阳居然 企业管理有限公司、沈阳居然之家 购物广场有限公司	454,950,000.00	2020年04月01日	2030年03月19日	否

哈尔滨信源商业物业管理有限公司、吉林太阳城物业管理有限公司	798,000,000.00	2021 年 03 月 10 日	2028 年 02 月 19 日	否
北京睿鸿商业管理有限公司	925,000,000.00	2023 年 05 月 29 日	2030 年 06 月 05 日	否
北京居然之家智能科技有限公司	10,000,000.00	2024 年 04 月 17 日	2026 年 03 月 28 日	否
北京居然之家家居连锁有限公司	10,000,000.00	2024 年 07 月 04 日	2026 年 08 月 31 日	否
北京居然之家家居连锁有限公司	3,496,260.00	2024 年 07 月 16 日	2026 年 12 月 30 日	否
北京居然之家家居连锁有限公司	20,000,000.00	2024 年 09 月 20 日	2026 年 06 月 30 日	否
临汾市广厦源商业管理有限公司、乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	365,889,861.12	2024 年 12 月 19 日	2028 年 03 月 14 日	否
北京居然之家智能科技有限公司	10,000,000.00	2025 年 12 月 22 日	2026 年 12 月 24 日	否
北京居然之家智能科技有限公司	10,000,000.00	2025 年 03 月 25 日	2026 年 03 月 28 日	否
北京居然之家智能科技有限公司	10,000,000.00	2025 年 04 月 15 日	2026 年 04 月 23 日	否
黄冈居然之家购物中心有限公司	100,880,000.00	2025 年 09 月 09 日	2026 年 03 月 25 日	否
北京居然之家家居连锁有限公司、黄冈居然之家购物中心有限公司	50,000,000.00	2025 年 09 月 09 日	2026 年 12 月 24 日	否
哈尔滨信源商业管理有限公司、吉林太阳城物业管理有限公司	704,466,657.11	2025 年 09 月 12 日	2026 年 12 月 23 日	否
北京居然之家家居连锁有限公司	54,401,200.00	2025 年 09 月 25 日	2026 年 08 月 31 日	否
武汉中商超市连锁有限公司	90,000,000.00	2025 年 11 月 17 日	2026 年 06 月 11 日	否
北京居然之家家居连锁有限公司、北京居然之家商业物业管理有限公司	80,000,000.00	2025 年 11 月 19 日	2026 年 04 月 16 日	否
武汉中江房地产开发有限公司	110,000,000.00	2025 年 12 月 26 日	2026 年 12 月 19 日	否
山西百绎通商业管理有限公司	51,750,000.00	2022 年 03 月 03 日	2027 年 03 月 02 日	否
长春居然之家企业管理有限公司	354,350,381.18	2025 年 09 月 19 日	2027 年 06 月 27 日	否

上述担保均为公司合并报表范围内母子公司之间或子公司之间的内部担保，系按照企业会计准则在财务报表附注中作为关联方担保列示，不属于证券监管信息披露口径下的对控股股东、实际控制人等其他关联方提供担保。报告期内，公司不存在对合并报表范围外关联方提供担保的情形。

(4) 关联方资产转让、债务重组情况

2025 年 1 月商业物业与居然沃华签署《合作终止协议》，终止乌鲁木齐红光山项目代建物业事项，由商业物业规划管理，详见附注十三、（五）7、委托关联方进行建设代管。并于 2025 年 1 月签订《股权转让协议》，将项目公司乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司 100%股权以 0 元对价转让至商业物业。

(5) 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	21,728,157.28	24,676,191.09

(6) 其他关联交易

售后回租

单位：元

融资方	本金	本年利息	起始日	到期日
金隅融资租赁有限公司(i)	140,000,000.00	4,707,237.67	2024 年 9 月 12 日	2029 年 9 月 12 日

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

股权转让

2025 年度本集团发生的与关联方之间的股权转让：

北京居然之家商业物业管理有限公司于 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。乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司与北京居然之家商业物业管理有限公司于 2025 年 1 月 22 日签订《股权转让协议》，将项目公司乌鲁木齐居然之家物业服务有限责任公司 100%股权以 0 元对价转让至北京居然之家商业物业管理有限公司。

2024 年度本集团发生的与关联方之间的股权转让：

单位：元

标的公司	转让方	购买方	关联交易内容	2024 年度
北京居然之家智能科技有限公司	天津恒青企业管理合伙企业（有限合伙）	北京居然之家家居连锁有限公司	股权受让	38,913,180.00

武汉中商超市连锁有限公司	武汉合森园企业咨询服务合伙企业（有限合伙）	武汉中商集团有限公司	股权受让	
武汉中商校园服务管理有限公司	武汉中商超市连锁有限公司	杭州天猫校园技术服务有限公司	股权转让	47,761,736.67
合计				86,674,916.67

其他资金往来

2025 年度，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 19,594,599.67 元（2024 年度：22,311,816.82 元）。

2025 年度，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 2,786,724.55 元（2024 年度：1,498,980.35 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、罗田居然之家商业物业有限公司签订合同，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。其中，黄冈、长春、罗田代建项目已完工并投入使用，2025 年 1 月商业物业与居然沃华签署《合作终止协议》，终止乌鲁木齐红光山项目代建物业事项，由商业物业规划管理。

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司		50,928,406.02
合计		50,928,406.02

支付关联方代建项目款：

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
长春居然之家商业房地产开发有限公司		32,484,100.00
黄冈居然之家商业地产有限公司		15,459,900.00
合计		47,944,000.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京蓝色早晨国际家居有限公司	12,968,556.08	12,968,556.08	12,968,556.08	12,968,556.08
应收账款	阿里巴巴及其下属子公司	15,560,582.25	183,868.44	11,947,143.09	
应收账款	居然控股及其下属子公司	1,448,895.27	72,632.07	5,149,096.85	106,856.29
应收账款	北京居然之家商业发展有限公司	29,352.00	1,478.11		
应收账款	北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	5,140,677.81	4,701,710.09	5,140,677.84	4,701,710.09
应收账款	海口耀莱成龙影城管理有限公司	991,503.00	991,503.00	991,503.00	991,503.00
应收账款	北京金隅及其下属子公司	683,442.72	78,500.11	779,359.77	108,615.17
应收账款	无锡居然智慧家智能科技有限公司			48.51	
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
应收账款	广州诗尼曼家居股份有限公司	254,997.46	254,997.46		
合同资产	居然控股及其下属子公司	196,141.14	3,928.31	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	12,375,114.88	12,375,114.88	12,330,370.95	12,330,370.95
其他应收款	居然控股及其下属子公司	1,116,165.12	2,258.91	898,234.55	1,807.98
其他应收款	阿里巴巴及其下属子公司	2,923,630.01	16,661.52	260,000.00	113.55
其他应收款	北京金隅及其下属子公司	7,930.54	5.84		
预付账款	阿里巴巴及其下属子公司	88,942.22		3,494,591.13	
预付账款	居然控股及其下属子公司	1,587,229.65		1,239,930.14	
预付账款	居然设计家（上海）科技有限公司	61,320.75			
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	4,909,300.38	3,969,342.84
应付账款	居然控股及其下属子公司	2,433,767.24	64,152.36
应付账款	北京金隅及其下属子公司	2,739,452.85	45,362.63
其他应付款	居然控股及其下属子公司	66,305,986.47	28,537,364.03
其他应付款	阿里巴巴及其下属子公司	9,261,639.24	11,058,475.89
其他应付款	北京金隅及其下属子公司	8,589,094.30	10,652,237.98
其他应付款	汇纳科技股份有限公司	32,400.00	1,180,000.00
其他应付款	无锡居然智慧家智能科技有限公司	202,286.73	222,973.15
其他应付款	上海星饰家居有限公司		21,658.96
其他应付款	北京凯蒂易家居有限公司	11,044.07	
其他应付款	北京汉居文化传媒有限公司	592,644.39	
其他应付款	居然设计家（上海）科技有限公司	16,991.16	
预收账款	阿里巴巴及其下属子公司	6,970,680.39	7,777,033.93
预收账款	北京金隅及其下属子公司	2,855,338.45	1,985,887.38
预收账款	居然控股及其下属子公司		435,687.84
预收账款	北京凯蒂易家居有限公司	60,035.67	110,466.53
预收账款	无锡居然智慧家智能科技有限公司	5,784.20	3,000.06
预收账款	北京蓝色早晨国际家居有限公司	1,448.00	1,448.00
预收账款	北京居然之家商业发展有限公司	40,000.00	
长期应付款	北京金隅及其下属子公司	107,441,517.37	133,610,855.94

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

☑适用 ☐不适用

单位：元

授予对象类别	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
员工持股计划							2,161,545.00	8,840,719.05
合计							2,161,545.00	8,840,719.05

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

☐适用 ☑不适用

2、以权益结算的股份支付情况

☑适用 ☐不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日市价 - 流动性折价
授予日权益工具公允价值的重要参数	授予日 2023-03-07、锁定期 48 个月、总股数 41,011,653 股
可行权权益工具数量的确定依据	1、按授予日总股数 41,011,653 股为基础 2、估计预计离职率（服务期内） 3、估计公司业绩达标概率 4、估计个人考核不合格比例 5、可行权数量 = 总股数 × (1 - 预计离职率) × 业绩达标概率 × (1 - 个人不合格率) 6、每期解锁 25%，分别在各资产负债表日重新估计
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无重大差异
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	75,765,151.40

本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-3,843,176.81
---------------------	---------------

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、本期股份支付费用

适用 不适用

单位：元

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
员工持股计划	-3,843,176.81	
合计	-3,843,176.81	

5、股份支付的修改、终止情况

不适用

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

资本性支出承诺事项

已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备	523,343,097.44	558,016,357.59
无形资产	37,177,474.43	37,378,659.22
合计	560,520,571.87	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过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、41.预计负债)。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十七、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）	0
拟分配每 10 股分红股（股）	0
拟分配每 10 股转增数（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股分红股（股）	0
经审议批准宣告发放的每 10 股转增数（股）	0
利润分配方案	根据 2026 年 4 月 27 日董事会决议，本年度不派发现金红利，不送红股、不进行资本公积转增股本。2025 年度公司注销回购股份 24,791,313 股，对应的回购金额为 89,702,877.73 元。本年度现金分红和股份回购注销总额为 89,702,877.73 元。上述 2025 年度利润分配方案尚待股东会批准，因此未纳入本年度财务报表。

2、其他资产负债表日后事项说明

本集团作为出租人，资产负债表日后应收的租赁收款额的未折现金额汇总如下：

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 日
----	------------------

一年以内	1,611,820,976.87
一到二年	486,302,721.43
二到三年	293,537,576.59
三到四年	213,539,230.71
四到五年	117,131,575.92
五年以上	672,859,621.24
合计:	3,395,191,702.76

1、实控人股权解冻

本集团于 2026 年 4 月 16 日披露“关于公司原实际控制人所持公司股份解除司法冻结的公告”，本集团原实际控制人汪林朋先生（已故）直接持有的 372,049,824 股股份（占公司总股本 5.97%）已全部解除司法冻结。其中，133,141,975 股（占其持股 35.79%）于 2025 年 8 月 5 日解除冻结，238,907,849 股（占其持股 64.21%）于 2026 年 4 月 15 日解除冻结，解除冻结执行人均为湖北省监察委员会。

2、其他

2026 年 3 月 25 日，本集团就坐落于武昌区解放路 350 号的 1 宗土地与武汉市自然资源和城乡建设局签订国有建设用地使用权出让合同，出让价款 110.65 万元，截至本报告出具日，上述款项已全额缴清；2026 年 4 月 9 日，本集团就坐落于江岸区大智路 28 号的 1 宗土地与武汉市自然资源和城乡建设局签订国有建设用地使用权出让合同，出让价款 2,270.17 万元，截至本报告出具日，上述款项已全额缴清；上述土地的相关权属登记手续正在办理中

2026 年 4 月 9 日，本集团就坐落于江岸区五福小路 6 号的 1 宗土地与武汉市自然资源和城乡建设局签订国有建设用地使用权租赁合同，租金总额 11.27 万元，截至本报告出具日，上述款项已全额缴清。

十八、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

本集团有 5 个报告分部，分别为：

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

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	租赁及加盟业务分部	装修分部	商品销售分部	金融分部	其他分部	分部间抵销	合计
一、对外交易收入	4,422,126,207.78	191,508,645.58	6,303,171,782.53	15,947,375.45	211,189,353.51		11,143,943,364.85
二、分部间交易收入	143,077,836.34		884,744.28		104,960,847.72	-248,923,428.34	
三、营业成本	2,732,607,129.01	167,428,479.85	5,678,434,999.63	450,968.20	409,633,803.05	-89,529,310.13	8,899,026,069.61
四、利息收入	53,320,101.68	5,163.84	33,867,942.98	49,579.35	7,347,793.11	-89,404,396.91	5,186,184.05
五、利息费用	748,815,380.82		56,643,131.05		217,626.31	-91,689,827.20	713,986,310.98
六、对联营和合营企业的投资收益					30,309,107.88		30,309,107.88
七、信用减值损失	11,090,833.99	237,935.82	17,783,997.50	3,119,468.42	2,071,375.01		34,303,610.74
八、资产减值损失	37,928,911.30	825,708.40	1,757,515.06				40,512,134.76
九、折旧和摊销费用	1,587,552,465.99	18,718,102.73	121,361,057.22	646,133.36	83,253,435.56		1,811,531,194.86
十、利润总额(亏损总额以“-”列示)	-845,258,972.16	-67,245,246.92	-25,897,447.56	10,958,705.21	-270,430,113.91		-1,197,873,075.34
十一、所得税费用	-174,862,378.83	-263,714.23	-4,347,100.07	2,826,113.89	-440,253.37		-177,087,332.61
十二、净利润(净亏损以“-”列示)	-670,396,593.33	-66,981,532.69	-21,550,347.49	8,132,591.32	-269,989,860.54		-1,020,785,742.73
十三、资产总额	44,277,443,550.34	196,881,506.24	5,584,629,762.45	301,886,903.18	1,584,480,909.48	-8,622,884,819.54	43,322,437,812.15

十四、负债总额	27,429,010,226.23	192,673,145.26	2,955,494,380.01	6,477,294.46	1,586,021,914.94	-8,622,884,819.54	23,546,792,141.36
十五、对联营企业和合营企业的长期股权投资					699,440,783.93		699,440,783.93
十六、长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	-5,050,933,428.86	7,363,250.44	1,819,608,602.10	-21,177,937.43	-55,036,727.84		-3,300,176,241.59

(3) 其他说明

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	4,232,647,032.42	3,844,283,458.56
合计	4,232,647,032.42	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	4,230,913,425.62	3,830,931,834.93
应收平台款		11,598,433.60
应收押金和保证金	1,020,000.00	1,050,000.00
其他	773,518.28	854,305.61
减：坏账准备	59,911.48	151,115.58
合计	4,232,647,032.42	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）	3,951,610,544.65	3,361,813,830.44
1 至 2 年	260,906,723.24	482,118,463.70
2 至 3 年	19,687,396.01	502,280.00
3 年以上	502,280.00	
3 至 4 年	502,280.00	
合计	4,232,706,943.90	3,844,434,574.14

3) 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	
其中：										
按组合计提坏账准备	4,232,706,943.90	100.00%	59,911.48		4,232,647,032.42	3,844,434,574.14	100.00%	151,115.58		3,844,283,458.56
其中：										
与子公司的往来	4,230,913,425.62	99.96%			4,230,913,425.62	3,830,931,834.93	99.65%			3,830,931,834.93
其他	1,793,518.28	0.04%	59,911.48	3.34%	1,733,606.80	13,502,739.21	0.35%	151,115.58	1.12%	13,351,623.63
合计	4,232,706,943.90	100.00%	59,911.48		4,232,647,032.42	3,844,434,574.14	100.00%	151,115.58		3,844,283,458.56

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
与子公司的往来款	4,230,913,425.62		
其他	1,793,518.28	59,911.48	3.34%
合计	4,232,706,943.90	59,911.48	

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				
本期转回	91,204.10			91,204.10
2025 年 12 月 31 日余额	59,911.48			59,911.48

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

于 2025 年 12 月 31 日, 本公司不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。

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		91,204.10			59,911.48
合计	151,115.58		91,204.10			59,911.48

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	39,622,561,889.99	17,514,657,611.22	22,107,904,278.77	39,390,997,240.74	12,689,918,748.87	26,701,078,491.87
合计	39,622,561,889.99	17,514,657,611.22	22,107,904,278.77	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		
武汉中商商业管理有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
北京居然之家家居连锁有限公司	24,938,582,039.16	12,689,918,748.87		3,843,176.81	4,824,738,862.35		20,110,000,000.00	17,514,657,611.22
北京居然怡生健康管理有限公司	81,197,891.03						81,197,891.03	
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	104,500,000.00						104,500,000.00	

公司								
武汉中商集团有限公司	1,164,587,138.25						1,164,587,138.25	
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司						97,759,300.00	97,759,300.00	
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		3,843,176.81	4,824,738,862.35	235,407,826.06	22,107,904,278.77	17,514,657,611.22

(2) 其他说明

2025 年，本公司对子公司北京居然之家家居连锁有限公司（以下简称“家居连锁”）的长期股权投资出现减值迹象，本公司对其进行了减值测试，经比较该长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额为 20,110,000,000.00 元，计提长期股权投资减值准备 4,824,738,862.35 元（2024 年采用公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额为 24,938,582,039.16 元，计提长期股权投资减值准备 12,689,918,748.87 元）。本公司采用市场法的估值技术确定该项长期股权投资的公允价值，由于家居连锁的业务与本集团主要业务一致，故本公司管理层基于本公司的股票市值，考虑控制权溢价并剔除本集团内其他业务后的价值，作为本公司持有的家居连锁的长期股权投资的公允价值。

3、其他应付款

单位：元

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付子公司款项	2,427,681,957.91	1,407,300,955.43
缓缴员工公积金	2,554,874.78	2,552,435.89
应付控股代垫员工薪酬	4,378.42	4,378.42
押金保证金	2,139,491.29	2,319,091.29
其他	1,330,757.51	2,944,928.13
合计：	2,433,711,459.91	1,415,121,789.16

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		350,000,000.00
合计		350,000,000.00

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-9,157,689.81	
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）	7,610,902.06	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	132,718,400.00	
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	-1,508,467,524.75	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-93,140,763.43	
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
其他公允价值变动损益	190,900.00	
处置非流动性金融资产产生的投资收益	12,271,545.95	
重组资产评估增值摊销	-35,966,700.68	
处置长期股权投资产生的投资收益	14,111,720.71	
减：所得税影响额	-369,957,302.49	

少数股东权益影响额（税后）	-3,578,671.50	
合计	-1,106,293,235.96	--

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	-5.11%	-0.17	-0.17
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.55%	0.02	0.02

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

适用 不适用

居然智家新零售集团股份有限公司董事会

2026 年 4 月 27 日