

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度

财务报表及审计报告

财务报表审计报告



防伪编码： 31000007202190713D

被审计单位名称： 居然之家新零售集团股份有限公司

审计期间： 2020

报告文号： 普华永道中天审字(2021)第10096号

签字注册会计师： 罗占恩

注 师 编 号： 100000090145

签字注册会计师： 胡洋

注 师 编 号： 310000073108

事 务 所 名 称： 普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

事 务 所 电 话： 021-23238888

事 务 所 地 址： 上海市黄浦区湖滨路202号普华永道中心11楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址：<https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>



审计报告

普华永道中天审字(2021)第 10096 号
(第一页, 共五页)

居然之家新零售集团股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

(一) 我们审计的内容

我们审计了居然之家新零售集团股份有限公司(以下称“居然之家”)的财务报表,包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

(二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了居然之家 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于居然之家,并履行了职业道德方面的其他责任。

三、 关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项为“投资性房地产的估值”。

三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>投资性房地产的估值</p> <p>请参阅财务报表附注二(11)投资性房地产、附注二(26)重要会计估计和判断、附注四(13)投资性房地产及附注四(45)公允价值变动收益。</p> <p>居然之家及其子公司(以下称“居然之家集团”)采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。于2020年12月31日,居然之家集团投资性房地产账面价值为人民币158.66亿元。于2020年度,确认于合并利润表中的投资性房地产公允价值变动收益为人民币1.39亿元。公允价值由居然之家参考其聘请的独立评估师作出的评估结果确定。</p> <p>投资性房地产公允价值评估涉及重大的会计估计和判断,主要包括估值技术的确定及对应评估方法下输入值的选择。估值采用收益法或成本法,估值时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>我们就该事项执行的程序包括:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 评估独立评估师的胜任能力、专业素质和客观性,并与评估师讨论其工作范围; 2. 我们与居然之家管理层沟通了各投资性房地产选用的估值技术,并取得和查阅了由评估师出具的居然之家集团投资性房地产物业评估报告,结合项目的实际建设或运营状态评估了评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性; 3. 我们抽样选取了部分投资性房地产公允价值的评估结果并执行了如下程序:评估使用的关键输入值的合理性,包括将市场租金与市场可比案例及现有实际签约租金信息进行比对;将资本化率与行业水平进行比对;将空置率与相关市场水平及物业实际运行情况对比;就基准地价及修正系数、重置全价及综合成新率,检查评估师的取值依据和计算逻辑。 <p>根据我们所执行的审计工作,我们发现居然之家集团的投资性房地产的估值可以被我们所获取的证据支持。</p>

四、 其他信息

居然之家管理层对其他信息负责。其他信息包括居然之家 2020 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督居然之家的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

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

(六)、 就居然之家中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对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)。

普华永道中天审字(2021)第 10096 号
(第五页, 共五页)

六、 注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

普华永道中天
会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·上海市
2021年4月27日

注册会计师


罗占恩 (项目合伙人)

注册会计师


胡洋

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度
财务报表及审计报告

	页码
审计报告	1 - 5
2020 年度财务报表	
合并及公司资产负债表	1 - 4
合并及公司利润表	5 - 6
合并及公司现金流量表	7 - 8
合并股东权益变动表	9 - 10
公司股东权益变动表	11 - 12
财务报表附注	13 - 123
补充资料	1 - 2

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2020年 12月31日	2019年 12月31日
流动资产			
货币资金	四(1)	7,516,473,074.26	4,326,840,100.54
交易性金融资产	四(2)	103,349,426.28	280,498,042.25
应收票据		33,314,150.82	-
应收保理融资款	四(3)	776,044,244.48	905,527,488.78
应收账款	四(4)	566,861,928.94	443,960,324.87
预付款项	四(5)	943,475,532.69	918,592,816.53
其他应收款	四(6)	225,659,646.94	244,465,528.96
存货	四(7)	180,104,384.39	203,700,327.51
合同资产		32,429,482.55	—
发放贷款及垫款	四(8)	364,539,654.65	486,335,100.70
一年内到期的非流动资产	四(10)	9,074,795.92	11,476,841.88
其他流动资产	四(9)	174,418,432.53	165,077,661.10
流动资产合计		10,925,744,754.45	7,986,474,233.12
非流动资产			
长期应收款	四(10)	345,778,478.53	340,334,321.85
长期股权投资	四(11)	608,403,657.83	672,640,634.08
其他非流动金融资产	四(12)	211,038,805.00	86,502,800.00
投资性房地产	四(13)	15,866,490,341.28	14,562,045,237.04
固定资产	四(14)	2,503,758,787.51	2,272,034,277.16
在建工程	四(15)	1,872,707,473.62	1,686,066,319.66
无形资产	四(16)	701,959,120.29	617,841,416.00
开发支出		9,195,489.18	-
商誉		-	11,665,000.00
长期待摊费用	四(17)	1,744,528,655.76	1,953,305,781.81
递延所得税资产	四(18)	1,195,084,608.53	1,168,922,901.62
其他非流动资产	四(19)	3,296,630,738.01	3,950,586,652.63
非流动资产合计		28,355,576,155.54	27,321,945,341.85
资产总计		39,281,320,909.99	35,308,419,574.97

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年12月31日合并资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2020年 12月31日	2019年 12月31日
流动负债			
短期借款	四(21)	770,791,314.54	229,302,227.48
应付账款	四(22)	623,145,998.77	510,421,197.84
预收款项	四(23)	1,628,555,641.07	1,888,062,113.98
合同负债	四(24)	306,154,615.55	—
应付职工薪酬	四(25)	253,635,203.04	380,934,406.24
应交税费	四(26)	383,231,995.78	561,129,215.36
其他应付款	四(27)	3,919,767,533.80	4,435,350,214.53
一年内到期的非流动负债	四(28)	773,010,962.56	769,362,272.45
其他流动负债	四(29)	113,369,477.46	51,140,782.56
流动负债合计		8,771,662,742.57	8,825,702,430.44
非流动负债			
长期借款	四(30)	2,586,950,000.00	2,304,856,666.67
长期应付款	四(31)	4,807,740,653.83	5,236,491,923.75
预计负债		3,303,900.00	29,715,535.00
递延收益		3,686,956.52	—
递延所得税负债	四(18)	2,386,469,130.09	2,229,657,577.25
非流动负债合计		9,788,150,640.44	9,800,721,702.67
负债合计		18,559,813,383.01	18,626,424,133.11
股东权益			
股本	四(32)	6,529,036,899.00	6,019,830,101.00
资本公积	四(33)	8,325,578,124.40	5,940,331,534.27
其他综合收益	四(34)	258,167,740.35	—
盈余公积	四(35)	89,998,840.62	71,251,458.18
一般风险准备		238,032.64	60,097.91
未分配利润	四(36)	4,465,450,432.10	3,655,594,605.83
归属于母公司股东权益合计		19,668,470,069.11	15,687,067,797.19
少数股东权益		1,053,037,457.87	994,927,644.67
股东权益合计		20,721,507,526.98	16,681,995,441.86
负债和股东权益总计		39,281,320,909.99	35,308,419,574.97

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:




主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



居然之家新零售集团股份有限公司

2020年12月31日公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2020年 12月31日	2019年 12月31日
流动资产			
货币资金		3,143,966,840.40	600,183,787.32
交易性金融资产		-	180,000,000.00
应收账款		-	1,261,222.47
预付款项		-	8,000,000.00
其他应收款	十六(1)	912,227,948.99	147,365,397.22
存货		-	3,132,642.77
其他流动资产		11,864,249.45	5,475,944.55
流动资产合计		4,068,059,038.84	945,418,994.33
非流动资产			
长期股权投资	十六(2)	38,713,479,598.07	37,821,381,759.82
固定资产		-	28,268,962.62
在建工程		429,245.27	-
无形资产		301,422.05	738,211.18
其他非流动金融资产		-	86,502,800.00
长期待摊费用		-	3,455,584.46
递延所得税资产		17,508,725.19	320,423.26
其他非流动资产		253,562,250.00	233,562,250.00
非流动资产合计		38,985,281,240.58	38,174,229,991.34
资产总计		43,053,340,279.42	39,119,648,985.67

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年12月31日公司资产负债表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2020年 12月31日	2019年 12月31日
流动负债			
应付账款		-	33,485,673.66
预收款项		-	215,121,999.68
应付职工薪酬		4,027,573.09	22,730,065.56
应交税费		809,785.71	5,954,218.34
其他应付款	十六(3)	988,106,648.93	65,395,747.71
一年内到期的非流动负债		-	350,000.00
其他流动负债		-	47,887,111.36
流动负债合计		992,944,007.73	390,924,816.31
非流动负债			
长期借款		-	200,000.00
长期应付款		61,882,335.63	-
递延所得税负债		-	16,505,700.00
非流动负债合计		61,882,335.63	16,705,700.00
负债合计		1,054,826,343.36	407,630,516.31
股东权益			
股本		6,529,036,899.00	6,019,830,101.00
资本公积		34,858,326,637.25	31,798,965,045.11
盈余公积		270,558,531.41	251,811,148.97
未分配利润		340,591,868.40	641,412,174.28
股东权益合计		41,998,513,936.06	38,712,018,469.36
负债和股东权益总计		43,053,340,279.42	39,119,648,985.67

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:




主管会计工作的负责人:



会计机构负责人:



居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度合并利润表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	四(37)	8,992,909,458.68	9,229,243,725.35
减: 营业成本	四(37)	(5,362,220,467.45)	(4,908,300,728.22)
税金及附加	四(38)	(116,435,758.99)	(134,554,703.14)
销售费用	四(39)	(1,069,019,200.35)	(734,082,471.77)
管理费用	四(40)	(422,770,987.02)	(408,799,146.20)
研发费用		-	(52,754,053.94)
财务费用	四(41)	(145,538,312.16)	(57,457,164.04)
其中: 利息费用	四(41)	(140,010,143.69)	(103,843,189.96)
利息收入	四(41)	37,048,975.73	78,947,914.84
加: 其他收益	四(43)	96,949,694.55	22,207,431.52
投资收益	四(44)	(33,304,280.40)	719,051,388.76
其中: 对合营企业的投资收益		(64,236,976.25)	(78,502,367.68)
公允价值变动收益	四(45)	149,785,164.77	18,539,405.22
信用减值损失	四(46)	(48,271,909.92)	(33,838,432.53)
资产减值损失	四(47)	(14,985,131.62)	(6,809,219.60)
资产处置收益	四(48)	(34,907,194.75)	(6,231,884.72)
二、营业利润		1,992,191,075.34	3,646,214,146.69
加: 营业外收入	四(49)	11,751,986.44	341,987,923.02
减: 营业外支出	四(50)	(91,190,604.25)	(14,100,554.62)
三、利润总额		1,912,752,457.53	3,974,101,515.09
减: 所得税费用	四(51)	(495,807,179.77)	(794,135,769.87)
四、净利润		1,416,945,277.76	3,179,965,745.22
其中: 同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净利润		10,312,127.74	28,283,735.67
按经营性持续分类			
持续经营净利润		1,416,945,277.76	3,179,965,745.22
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
少数股东损益		54,253,183.35	25,061,576.43
归属于母公司股东的净利润		1,362,692,094.41	3,154,904,168.79
五、其他综合收益		258,167,740.35	-
固定资产转换为投资性房地产公允价值与账面价值差额计入其他综合收益	四(34)	258,167,740.35	-
六、综合收益总额		1,675,113,018.11	3,179,965,745.22
归属于母公司股东的综合收益总额		1,620,859,834.76	3,154,904,168.79
归属于少数股东的综合收益总额		54,253,183.35	25,061,576.43
七、每股收益			
基本每股收益(人民币元)	四(52)	0.22	0.54
稀释每股收益(人民币元)	四(52)	0.22	0.54

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入		4,789,813.05	370,060,918.57
减：营业成本		(420,187.98)	(305,962,328.14)
税金及附加		(394,900.59)	(5,179,100.05)
销售费用		(6,206,650.30)	(47,208,164.24)
管理费用		(31,439,268.37)	(69,622,250.34)
财务费用		(18,286,906.45)	1,482,240.32
其中：利息费用		(21,820,125.78)	(233,616.17)
利息收入		3,616,148.01	2,857,617.88
加：其他收益		-	1,098,682.90
投资收益		242,557,494.15	125,748,068.18
其中：对合营企业的投资收益		-	(192,236.73)
公允价值变动收益		-	3,913,500.00
信用减值损失		(6,043.65)	(558,689.71)
二、营业利润		190,593,349.86	73,772,877.49
加：营业外收入		62,650.62	2,246,956.71
减：营业外支出		(20,690,901.23)	(47,578.69)
三、利润总额		169,965,099.25	75,972,255.51
减：所得税费用		17,508,725.19	(1,212,773.75)
四、净利润		187,473,824.44	74,759,481.76
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		187,473,824.44	74,759,481.76

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人：


印林

主管会计工作的负责人：



会计机构负责人：



居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度合并现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2020年度	2019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		9,539,294,269.29	9,804,007,606.42
应收保理融资款净减少额		175,579,204.00	-
发放贷款及垫款净减少额		114,168,137.50	-
收取利息、手续费及佣金的现金		112,313,450.11	213,245,376.71
收到其他与经营活动有关的现金	四(53)(a)	370,148,121.55	128,869,277.34
经营活动现金流入小计		10,311,503,182.45	10,146,122,260.47
购买商品、接受劳务支付的现金		(4,888,760,756.85)	(3,976,836,064.73)
应收保理融资款净增加额		-	(518,023,251.96)
发放贷款及垫款净增加额		-	(23,921,387.67)
支付给职工以及为职工支付的现金		(1,399,464,685.97)	(1,235,105,249.18)
支付的各项税费		(1,024,799,979.47)	(1,240,594,071.81)
支付其他与经营活动有关的现金	四(53)(b)	(943,271,821.93)	(924,969,290.23)
经营活动现金流出小计		(8,256,297,244.22)	(7,919,449,315.58)
经营活动产生的现金流量净额	四(54)(a)	2,055,205,938.23	2,226,672,944.89
二、投资活动使用的现金流量:			
收回投资收到的现金		5,069,000,000.00	4,787,479,964.02
取得投资收益收到的现金		30,932,695.85	23,785,230.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		20,024,994.31	16,192,317.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	654,240,370.71
收到其他与投资活动有关的现金	四(53)(c)	85,021,187.35	606,091,070.38
投资活动现金流入小计		5,204,978,877.51	6,087,788,952.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(1,498,057,348.96)	(2,418,339,389.47)
投资支付的现金		(5,005,213,205.00)	(4,034,400,000.00)
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	四(54)(b)	(156,523,716.39)	(100,000,000.00)
支付其他与投资活动有关的现金	四(53)(d)	(30,000,000.00)	(100,889,831.78)
投资活动现金流出小计		(6,689,794,270.35)	(6,653,629,221.25)
投资活动使用的现金流量净额		(1,484,815,392.84)	(565,840,268.55)
三、筹资活动产生/(使用)的现金流量:			
吸收投资收到的现金		3,572,955,182.60	116,778,239.26
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	16,607,000.00
取得借款收到的现金		2,028,721,314.54	219,302,227.48
收到其他与筹资活动有关的现金	四(53)(e)	81,330,364.47	390,726,985.44
筹资活动现金流入小计		5,683,006,861.61	726,807,452.18
偿还债务支付的现金		(1,210,733,277.62)	(489,878,228.16)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(819,784,336.45)	(930,836,378.22)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		(50,607,875.25)	(18,465,556.61)
同一控制下企业合并支付对价	五(1)(b)	(930,635,796.91)	(341,051,800.00)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(53)(f)	(175,641,022.30)	(446,009,399.52)
筹资活动现金流出小计		(3,136,794,433.28)	(2,207,775,805.90)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		2,546,212,428.33	(1,480,968,353.72)
四、现金及现金等价物净增加额			
加: 年初现金及现金等价物余额	四(54)(a)	4,326,840,100.54	4,146,975,777.92
五、年末现金及现金等价物余额			
	四(54)(c)	7,443,443,074.26	4,326,840,100.54

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:

主管会计工作的负责人:




会计机构负责人:

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动使用的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,520,565.88	436,103,954.03
收到其他与经营活动有关的现金		3,678,798.63	34,891,061.48
经营活动现金流入小计		12,199,364.51	470,995,015.51
购买商品、接受劳务支付的现金		(15,555,491.38)	(367,849,752.99)
支付给职工以及为职工支付的现金		(36,908,409.38)	(62,982,679.41)
支付的各项税费		(4,397,968.92)	(27,263,365.04)
支付其他与经营活动有关的现金		(40,944,401.11)	(25,505,229.10)
经营活动现金流出小计		(97,806,270.79)	(483,601,026.54)
经营活动使用的现金流量净额		(85,606,906.28)	(12,606,011.03)
二、投资活动(使用)/产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		180,000,000.00	1,439,263,602.43
取得投资收益收到的现金		2,557,494.15	100,522,459.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	6,668.60
投资活动现金流入小计		182,557,494.15	1,539,792,730.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(20,901,408.57)	(1,389,520.18)
投资支付的现金		-	(1,270,037,164.58)
支付其他与投资活动有关的现金		(771,349,978.33)	(16,446,838.51)
投资活动现金流出小计		(792,251,386.90)	(1,287,873,523.27)
投资活动(使用)/产生的现金流量净额		(609,693,892.75)	251,919,207.70
三、筹资活动产生/(使用)的现金流量:			
吸收投资收到的现金		3,572,955,182.60	-
收到其他与筹资活动有关的现金		720,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		4,292,955,182.60	-
偿还债务支付的现金		-	(700,000.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(491,366,873.66)	(233,616.17)
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		(562,504,456.83)	(94,828,287.36)
筹资活动现金流出小计		(1,053,871,330.49)	(95,761,903.53)
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		3,239,083,852.11	(95,761,903.53)
四、现金及现金等价物净增加额			
加: 年初现金及现金等价物余额		2,543,783,053.08	143,551,293.14
		600,183,787.32	456,632,494.18
五、年末现金及现金等价物余额			
		3,143,966,840.40	600,183,787.32

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:  主管会计工作的负责人:  会计机构负责人: 

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度合并股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2020年度							
		股本	资本公积	其他综合收益	一般风险准备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
2019年12月31日年末余额		6,019,830,101.00	5,940,331,534.27	-	60,097.91	71,251,458.18	3,655,594,605.83	994,927,644.67	16,681,995,441.86
2020年1月1日年初余额		6,019,830,101.00	5,940,331,534.27	-	60,097.91	71,251,458.18	3,655,594,605.83	994,927,644.67	16,681,995,441.86
2020年度增减变动额									
综合收益总额									
净利润									
其他综合收益	四(34)			258,167,740.35			1,362,692,094.41		1,416,945,277.76
股东投入和减少资本									
股东投入的普通股	四(32)	509,206,798.00	3,059,361,592.14	-	-	-	-	54,464,505.10	3,623,032,895.24
同一控制下企业合并		-	(680,635,796.91)	-	-	-	-	-	(680,635,796.91)
利润分配									
提取盈余公积	四(35)					18,747,382.44	(18,747,382.44)		
对股东的分配	四(36)						(533,910,950.97)	(50,607,875.25)	(584,518,826.22)
提取一般风险准备	四(36)				177,934.73		(177,934.73)		
其他			6,520,794.90						6,520,794.90
2020年12月31日年末余额		6,529,036,899.00	8,325,578,124.40	258,167,740.35	238,032.64	89,998,840.62	4,465,450,432.10	1,053,037,457.87	20,721,507,526.98

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:  

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度合并股东权益变动表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2019 年度						
		股本	资本公积	一般风险准备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
2018 年 12 月 31 日年末余额		5,768,608,403.00	4,359,360,597.98	-	63,775,510.00	1,187,797,384.67	494,645,336.42	11,874,187,232.07
同一控制下企业合并		-	400,000,000.00	-	-	29,979,198.46	-	429,979,198.46
2019 年 1 月 1 日年初余额		5,768,608,403.00	4,759,360,597.98	-	63,775,510.00	1,217,776,583.13	494,645,336.42	12,304,166,430.53
2019 年度增减变动额								
综合收益总额								
净利润		-	-	-	-	3,154,904,168.79	25,061,576.43	3,179,965,745.22
股东投入和减少资本								
同一控制下企业合并		-	(141,831,312.53)	-	-	-	-	(141,831,312.53)
利润分配								
提取盈余公积	四(35)	-	-	-	7,475,948.18	(7,475,948.18)	-	-
对股东的分配		-	-	-	-	(709,550,100.00)	(19,015,049.21)	(728,565,149.21)
提取一般风险准备	四(36)	-	-	60,097.91	-	(60,097.91)	-	-
重组影响	四(32)	251,221,698.00	1,322,802,248.82	-	-	-	494,235,781.03	2,068,259,727.85
2019 年 12 月 31 日年末余额		6,019,830,101.00	5,940,331,534.27	60,097.91	71,251,458.18	3,655,594,605.83	994,927,644.67	16,681,995,441.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:  

主管会计工作的负责人: 



会计机构负责人: 



居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度公司股东权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)


项目	2020 年度					
	附注	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2019 年 12 月 31 日年末余额		6,019,830,101.00	31,798,965,045.11	251,811,148.97	641,412,174.28	38,712,018,469.36
会计政策变更		-	-	-	-	-
2020 年 1 月 1 日年初余额		6,019,830,101.00	31,798,965,045.11	251,811,148.97	641,412,174.28	38,712,018,469.36
2020 年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	187,473,824.44	187,473,824.44
股东投入和减少资本						
股东投入的普通股	四(32)	509,206,798.00	3,059,361,592.14	-	-	3,568,568,390.14
利润分配						
提取盈余公积		-	-	18,747,382.44	(18,747,382.44)	-
对股东的分配	四(36)	-	-	-	(469,546,747.88)	(469,546,747.88)
2020 年 12 月 31 日年末余额		6,529,036,899.00	34,858,326,637.25	270,558,531.41	340,591,868.40	41,998,513,936.06

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:  

主管会计工作的负责人: 



会计机构负责人: 



居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度公司股东权益变动表(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2019 年度				未分配利润	股东权益合计
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
2018 年 12 月 31 日年末余额	251,221,698.00	79,903,510.42	244,335,200.79	527,546,665.70	1,103,007,074.91		
会计政策变更	-	-	-	46,581,975.00	46,581,975.00		
2019 年 1 月 1 日年初余额	251,221,698.00	79,903,510.42	244,335,200.79	574,128,640.70	1,149,589,049.91		
2019 年度增减变动额							
综合收益总额							
净利润	-	-	-	74,759,481.76	74,759,481.76		
股东投入和减少资本							
股东投入的普通股	5,768,608,403.00	31,719,061,534.69	-	-	37,487,669,937.69		
利润分配							
提取盈余公积	四(35)	-	7,475,948.18	(7,475,948.18)	-		
2019 年 12 月 31 日年末余额	6,019,830,101.00	31,798,965,045.11	251,811,148.97	641,412,174.28	38,712,018,469.36		

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业负责人:  

主管会计工作的负责人: 



会计机构负责人: 



居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 公司基本情况以及历史沿革

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

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

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

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

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

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

一 公司基本情况以及历史沿革(续)

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

于 2020 年 9 月 28 日, 本公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准居然之家新零售集团股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可【2020】2408 号), 核准本公司向境内投资者非公开增发发行不超过 660,000,000 股人民币普通股(A 股)股票。截至 2020 年 11 月 9 日止, 23 名合格投资者以 7.06 元/股的价格认购 509,206,798 股普通股(A 股)股票, 合计认购金额 3,594,999,993.88 元。扣除发行费用后, 募集资金净额为 3,568,568,390.14 元, 其中增加股本 509,206,798.00 元, 增加资本公积 3,059,361,592.14 元。上述资本金增加经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审验, 并出具普华永道中天验字(2020)第 0961 号验资报告。新股发行后, 本公司总股本变更为 6,529,036,899 股, 控股股东仍为居然控股, 其持有本公司 39.35%的股份, 本公司最终控制人仍为汪林朋先生。

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

本公司注册地址为: 湖北省武汉市武昌区中南路 9 号, 办公地址为: 湖北省武汉市武昌区中南路 9 号。

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

本财务报表由本公司董事会于 2021 年 4 月 27 日批准报出。

二 主要会计政策和会计估计

(1) 财务报表的编制基础

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计, 主要体现在应收款项及合同资产的预期信用损失的计量(附注二(8))、存货的计价方法(附注二(9))、投资性房地产的计量模式(附注二(11))、固定资产折旧和无形资产摊销(附注二(12)、(15))、收入的确认时点(附注二(21))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断详见附注二(26)。

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

本财务报表以持续经营为基础编制。

(2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2020 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 2020 年度的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(4) 记账本位币

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

(5) 企业合并

(a) 同一控制下的企业合并

合并方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。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额, 调整资本公积(股本溢价); 资本公积(股本溢价)不足以冲减的, 调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(5) 企业合并(续)

(b) 非同一控制下的企业合并

购买方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。

(6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时, 合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(7) 现金及现金等价物

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

(8) 金融工具

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

(a) 金融资产

(i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征, 将金融资产划分为: (1)、以摊余成本计量的金融资产; (2)、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产, 相关交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产, 相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款, 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

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标, 且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致, 即在特定日期产生的现金流量, 仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收保理融资款、应收账款、其他应收款、发放贷款及垫款和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的长期应收款, 列示为一年内到期的非流动资产。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(i) 分类和计量(续)

一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，列示为交易性金融资产。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。

一权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产, 以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、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。

于每个资产负债表日, 本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的, 处于第一阶段, 本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的, 处于第二阶段, 本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备; 金融工具自初始确认后已经发生信用减值的, 处于第三阶段, 本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具, 本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加, 按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具, 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。

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、应收账款和应收款项融资, 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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(a) 金融资产(续)

(ii) 减值(续)

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

应收账款组合	商户及其他
其他应收关联方组合	关联方
押金和保证金组合	押金和保证金
其他组合	其他

对于划分组合的以摊余成本计量的发放贷款及垫款及担保款, 本集团参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 编制贷款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。对于划分组合的以摊余成本计量的应收保理款, 本集团考虑所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息, 以单项或组合的方式对以摊余成本计量的应收保理款的预期信用损失进行估计。如果信用风险自初始确认后已显著增加, 本集团按照相当于该金融工具整个存续期内的预期信用损失金额计量其损失准备; 如果信用风险自初始确认后并未显著增加, 本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于划分为组合的应收账款, 本集团参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款, 本集团参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(iii) 终止确认

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(8) 金融工具(续)

(b) 金融负债

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

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债, 包括应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款及长期应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量, 并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的, 列示为流动负债; 期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的, 列示为一年内到期的非流动负债; 其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时, 本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额, 计入当期损益。

(c) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具, 以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 使用不可观察输入值。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(9) 存货

(a) 分类

存货包括库存商品及周转材料等, 按成本与可变现净值孰低计量。

(b) 发出存货的计价方法

存货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。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(d) 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

(e) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业的长期股权投资。

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。

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；对合营企业投资采用权益法核算。

(a) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(10) 长期股权投资(续)

(c) 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业的长期股权投资, 当其可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

(11) 投资性房地产

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

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

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

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计入当期损益。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 固定资产

(a) 固定资产确认及初始计量

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

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

与固定资产有关的后续支出, 在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, 计入固定资产成本; 对于被替换的部分, 终止确认其
账面价值; 所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(b) 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 年-40 年	0.00%-5.00%	2.38%-5.00%
运输设备	5 年-14 年	0.00%-5.00%	6.79%-20.00%
办公、电子、电器设备	5 年	5.00%	19.00%
专用设备	5 年-10 年	0.00%	10.00%-20.00%

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

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

(d) 融资租入固定资产的认定依据和计量方法

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资
租入固定资产以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中的较低
者作为租入资产的入账价值。租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的
差额作为未确认融资费用(附注二(24)(b))。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(12) 固定资产(续)

(d) 融资租入固定资产的认定依据和计量方法(续)

融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时将取得租入资产所有权的, 租入固定资产在其预计使用寿命内计提折旧; 否则, 租入固定资产在租赁期与该资产预计使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(e) 固定资产的处置

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

(13) 在建工程

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

(14) 借款费用

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

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

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

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 无形资产

无形资产包括土地使用权、软件、租赁合同权益和特许使用权等。土地使用权和软件以成本计量。非同一控制企业合并取得的子公司依据已签署的合同享有的未来权益，于收购日按照公允价值确认。

(a) 土地使用权

土地使用权按使用年限 40 年至 50 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

(b) 软件

软件按照使用年限 10 至 15 年的预计使用年限平均摊销。

(c) 租赁合同权益

租赁合同权益由非同一控制企业合并取得，本集团取得的租赁合同的租金水平低于购买日相关资产的市场租金水平，因此本集团确认为租赁合同权益，并于购买日至合同终止日期间平均摊销。

(d) 特许使用权

特许使用权按照使用年限 10 年的预计使用年限平均摊销。

(e) 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(f) 研究与开发

内部研究开发项目支出根据其性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性，被分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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；正式投入运营使用之前，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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(15) 无形资产(续)

(f) 研究与开发(续)

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

(g) 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

(16) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、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。经营租入固定资产改良的摊销年限为10年。

(17) 长期资产减值

固定资产、在建工程、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的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。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(18) 职工薪酬

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

(a) 短期薪酬

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

(b) 离职后福利

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

—基本养老保险

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

(c) 辞退福利

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

(19) 利润分配

利润分配于股东会批准的当期, 确认为负债。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(20) 预计负债

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债, 列示为流动负债。

(21) 收入确认

(a) 租赁及其管理

(i) 自有/租赁商场的租赁收入

系本集团为签约入驻自有/租赁商场的商户提供展位租赁而取得的收入, 按有关合同或协议约定的出租面积、单价、合同期限等计算确定并在合同期限内按照直线法确认收入(附注二(24))。

(ii) 自有/租赁商场的管理收入

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

(b) 加盟管理

(i) 商业咨询费及招商服务收入

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

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 收入确认(续)

(b) 加盟管理(续)

(ii) 权益金类收入

权益金类收入主要包括权益金和委托管理费。权益金是指加盟商为获得“居然之家”商标商号使用权而向本集团支付的品牌使用费。委托管理费是加盟商委托本集团对加盟店进行管理和指导而向本集团支付的费用。本集团按合同约定的收费方式计算权益金类收入的金额, 在提供管理服务期间确认收入。

(c) 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。

(d) 商品销售

(i) 经销收入

系本集团超市、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) 代理销售收入

系本集团为委托方提供代理销售所收取的收入, 按照已收及应收对价总金额减去应支付给委托方的金额后的净额确认收入。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(21) 收入确认(续)

(d) 商品销售(续)

(iii) 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。

(e) 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。

(f) 担保业务收入

担保业务收入于财务担保合同成立并承担相应担保责任，与财务担保合同相关的经济利益很可能流入，并与财务担保合同相关的净收入能够可靠计量时予以确认。居然保理按照在签订财务担保合同时，按照约定的担保授信金额及担保费率计提预计负债，并在合同期限内按直线法摊销并确认为收入。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(22) 政府补助

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

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

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

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。

(23) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(23) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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。

(24) 租赁

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

(a) 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法计入当期损益。

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免, 本集团选择采用简化方法, 在减免期间将减免金额计入当期损益。

(b) 融资租赁—承租人

以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值, 租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用, 在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

二 主要会计政策和会计估计(续)

(24) 租赁(续)

(c) 融资租赁—出租人

以最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益应当在租赁期内各个期间按照实际利率法摊销。最低租赁收款额扣除未实现融资收益后的余额作为长期应收款列示。

(25) 分部信息

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

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

(26) 重要会计估计和判断

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

(a) 投资性房地产公允价值的估计

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

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(26) 重要会计估计和判断(续)

(b) 预期信用损失的计量

本集团通过进行历史数据分析, 识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标, 如国内生产总值累计同比增长率、居民消费价格指数增长率累计同比增长率、生产价格指数累计同比增长率等。

本集团至少每年对这些经济指标进行评估预测, 并定期检测评估结果。2020 年度, 本集团采用统计分析方法, 结合专家判断, 调整了前瞻性经济指标的预测, 同时考虑了各情景所代表的可能结果的范围, 并确定最终的宏观经济情景及其权重。与其他经济预测类似, 对预计经济指标和发生可能性的估计具有高度的固有不确定性, 因此实际结果可能同预测存在重大差异。

在考虑前瞻性信息时, 本集团综合考虑内外部数据、专家预测以及统计分析确定这些经济指标与违约概率、违约损失率和违约敞口之间的关系。在充分考虑新冠肺炎疫情对未来的宏观经济影响基础上, 对模型输入值部分进行了平滑调整。针对不同的宏观经济情景, 设置“基准”、“不利”及“有利”三种经济情景的权重分别是 60%、20%和 20%。

2020 年度, 本集团在各宏观经济情景中使用的重要宏观经济假设包括国内生产总值累计同比增长率、居民消费价格指数增长率累计同比增长率和生产价格指数累计同比增长率等, 具体参数列示如下:

	经济情景		
	基准	不利	有利
国内生产总值累计同比增长率	8.8	8.4	9.2
消费者物价指数累计同比增长率	2.1	2.0	2.2
生产价格指数累计同比增长率	1.5	1.4	1.6

(c) 长期资产的减值

本集团在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。资产存在减值迹象的, 即进行减值测试, 估计资产的可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。预计的资产未来现金流量, 主要对资产持续使用过程中预计产生的现金流入, 为实现资产持续使用过程中产生的现金流入所必需的预计现金流出以及资本化率等参数做出合理估计。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》(2017 年修订)(以下称“新收入准则”)，并于 2020 年颁布了《关于印发<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>的通知》(财会【2020】10 号)及《企业会计准则实施问答》(2020 年 12 月 11 日发布)，本集团已采用上述准则、通知和实施问答编制 2020 年度财务报表，对本集团及本公司财务报表的影响列示如下：

(a) 新收入准则

根据新收入准则的相关规定，本集团及本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2019 年度的比较财务报表未重列。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额	
		2020 年 1 月 1 日	
		合并	公司
因执行新收入准则，本集团及本公司根据销售产品和奖励积分各自单独售价的相对比例对销售取得的货款进行分配，并将顾客未使用的奖励积分的余额重分类至合同负债。	合同负债	27,567,493.22	27,567,493.22
	其他流动负债	(27,567,493.22)	(27,567,493.22)
因执行新收入准则，本集团及本公司将与提供劳务相关、不满足无条件收款权的应收账款重分类至合同资产，将与提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债。	合同资产—原值	68,729,203.67	-
	合同资产—减值准备	(10,548,817.93)	-
	应收账款—原值	(68,729,203.67)	-
	应收账款—减值准备	10,548,817.93	-
	其他流动负债	1,886,887.51	-
	合同负债	62,896,250.33	-
	预收款项	(64,783,137.84)	-
因执行新收入准则，本集团及本公司将与销售商品相关的预收款项重分类至合同负债。	合同负债	218,446,133.15	190,806,523.21
	预收款项	(246,208,521.86)	(215,068,761.68)
	其他流动负债	27,762,388.71	24,262,238.47

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

二 主要会计政策和会计估计(续)

(27) 重要会计政策变更(续)

(b) 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、与出租人达成的且仅针对 2021 年 6 月 30 日之前的租金减免, 本集团及本公司在编制 2020 年度财务报表时, 已采用上述通知中的简化方法进行处理(附注四(42)), 相关租金减让计入本年税前利润的金额为人民币 329,153,324.51 元。

三 税项

(1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下:

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

- (a) 根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)及相关规定, 自 2019 年 4 月 1 日起, 增值税一般纳税人(以下称纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物, 原适用 16%税率的, 税率调整为 13%; 原适用 10%税率的, 税率调整为 9%。

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】36 号), 一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产, 可以选择适用简易计税方法, 按照 5%的征收率计算应纳税额。一般纳税人出租其 2016 年 5 月 1 日后取得的不动产, 适用一般计税方法计税。根据财政部、国家税务总局颁布的《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税【2019】39 号)及相关规定, 自 2019 年 4 月 1 日起, 一般计税方法计税适用的增值税税率为 9%。

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

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

三 税项(续)

(2) 税收优惠

- (a) 根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税【2011】58号), 自2011年1月1日至2020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70%以上的企业。《西部地区鼓励类产业目录》(国家发展和改革委员会令【2014】15号)已经于2014年10月1日起正式施行; 《西部地区鼓励类产业目录》包括了国家现有产业目录中的鼓励类产业, 以及西部地区新增鼓励类产业。《西部地区鼓励类产业目录》公布之后, 原优惠企业可继续享受西部大开发优惠政策。根据财政部公告2020年第23号《财政部 税务总局 国家发展改革委 关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》, 该优惠税率自2021年1月1日延续至2030年12月31日。

本集团的子公司西安居然之家家居建材有限公司、西安家之尊家居建材有限公司和西安曲江新区居然之家购物中心有限公司和重庆居然之家二郎家居建材市场有限公司等, 享受西部大开发税收优惠政策, 减按15%缴纳企业所得税。

- (b) 根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告【2019】39号)的相关规定, 本公司的部分子公司作为生活性服务企业, 自2019年4月1日至2021年12月31日, 允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%, 抵减应纳税额。
- (c) 自2020年1月1日起, 单位和个体工商户将自产、委托加工或购买的货物, 通过公益性社会组织和县级以上人民政府及其部门等国家机关, 或者直接向承担疫情防治任务的医院, 无偿捐赠用于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情的, 免征增值税、消费税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注

(1) 货币资金

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	5,000,899.18	6,880,833.69
银行存款	7,438,442,175.08	4,319,959,266.85
其他货币资金	73,030,000.00	-
	<u>7,516,473,074.26</u>	<u>4,326,840,100.54</u>

于 2020 年 12 月 31 日, 本集团其他货币资金 73,030,000.00 元(2019 年 12 月 31 日: 无) 主要为武汉中商徐东平价广场有限公司从招商银行开具信用证缴纳的保证金。

(2) 交易性金融资产

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
银行理财产品	<u>103,349,426.28</u>	<u>280,498,042.25</u>

(3) 应收保理融资款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收保理融资本金	878,163,933.98	1,053,743,137.98
利息调整(待摊销预收利息)	<u>(88,733,988.30)</u>	<u>(131,990,646.83)</u>
	<u>789,429,945.68</u>	<u>921,752,491.15</u>
减: 减值准备	<u>(13,385,701.20)</u>	<u>(16,225,002.37)</u>
	<u>776,044,244.48</u>	<u>905,527,488.78</u>

(a) 应收保理款按类别披露如下:

2020 年 12 月 31 日				
	金额	占比	减值准备	净额
有追索权	<u>789,429,945.68</u>	<u>100%</u>	<u>(13,385,701.20)</u>	<u>776,044,244.48</u>
2019 年 12 月 31 日				
	金额	占比	减值准备	净额
有追索权	<u>921,752,491.15</u>	<u>100%</u>	<u>(16,225,002.37)</u>	<u>905,527,488.78</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(3) 应收保理融资款(续)

(b) 逾期保理款按逾期账龄列示如下:

	2020年12月31日				合计
	3个月以内	3-6个月	7-12个月	1年至2年	
应收保理款	14,064,250.33	1,000,000.00	6,600,000.00	-	21,664,250.33

	2019年12月31日				合计
	3个月以内	3-6个月	7-12个月	1年至2年	
应收保理款	5,950,000.00	-	-	-	5,950,000.00

(c) 2020年度, 本集团转回坏账准备 2,839,301.17 元。

(4) 应收账款

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
应收账款	630,026,394.53	465,084,604.67
减: 坏账准备	(63,164,465.59)	(21,124,279.80)
	<u>566,861,928.94</u>	<u>443,960,324.87</u>

(a) 应收账款账龄分析如下:

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
一年以内	541,396,218.41	446,787,064.28
一到二年	88,434,025.16	18,297,540.39
二年以上	196,150.96	-
	<u>630,026,394.53</u>	<u>465,084,604.67</u>

(b) 于2020年12月31日, 按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下:

	2020年12月31日	坏账准备金额	占应收账款余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>26,215,694.68</u>	<u>(559,425.51)</u>	<u>4.16%</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(4) 应收账款(续)

(c) 坏账准备

本集团对于应收账款, 按照整个存续期的预期信用损失计量计提损失准备。

于 2020 年 12 月 31 日, 无单项计提坏账准备的应收账款, 本集团将应收账款按组合计提坏账准备分析如下:

	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
3 个月以内	473,332,041.53	2.32%	(10,991,949.32)
3-6 个月	23,898,362.31	2.42%	(577,777.66)
7-12 个月	44,165,814.57	3.46%	(1,526,020.94)
1-2 年	88,434,025.16	56.40%	(49,872,566.71)
2 年以上	196,150.96	100.00%	(196,150.96)
	<u>630,026,394.53</u>		<u>(63,164,465.59)</u>

(d) 2020 年度计提的坏账准备金额为 52,589,003.72 元, 不存在收回或转回的坏账准备。因 2020 年首次执行新收入准则, 本集团已将与提供劳务相关、不满足无条件收款权的应收账款及其坏账准备重分类至合同资产, 其中坏账准备金额为 10,548,817.93 元。

(e) 本年度不存在核销的应收账款。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(5) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下:

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	714,399,704.09	75.72%	693,661,559.84	75.51%
一到二年	92,518,581.16	9.81%	201,429,770.71	21.93%
二到三年	114,745,439.11	12.16%	2,105,579.61	0.23%
三年以上	21,811,808.33	2.31%	21,395,906.37	2.33%
	<u>943,475,532.69</u>	<u>100.00%</u>	<u>918,592,816.53</u>	<u>100.00%</u>

于2020年12月31日, 账龄超过一年的预付款项为229,075,828.60元(2019年12月31日: 224,931,256.69元), 主要为预付租金及物业费, 因为租赁合同期限尚未到期, 该等款项尚未结清, 该部分款项预计将在一年内结转成本。

(b) 于2020年12月31日, 按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下:

	金额	占预付账款总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>210,240,441.06</u>	<u>22.28%</u>

(6) 其他应收款

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
应收押金和保证金	87,781,977.01	63,437,374.18
应收代垫款及支付宝款项	85,049,998.63	56,596,531.72
第三方借款	30,600,000.00	41,284,519.72
应收街道办土地款	-	48,000,000.00
其他	25,641,126.31	49,647,007.63
	<u>229,073,101.95</u>	<u>258,965,433.25</u>
减: 坏账准备	<u>(3,413,455.01)</u>	<u>(14,499,904.29)</u>
	<u>225,659,646.94</u>	<u>244,465,528.96</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应收款(续)

(a) 其他应收款账龄分析如下:

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	213,942,690.82	204,015,945.56
一至二年	8,234,946.75	22,898,458.62
二至三年	6,051,398.38	21,893,772.98
三年以上	844,066.00	10,157,256.09
	<u>229,073,101.95</u>	<u>258,965,433.25</u>

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段	
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)	
	账面余额	坏账准备
2019 年 12 月 31 日	258,965,433.25	(14,499,904.29)
会计政策变更	-	-
2020 年 1 月 1 日	258,965,433.25	(14,499,904.29)
本年新增的款项	213,942,690.82	(3,262,535.10)
本年减少的款项	(243,835,022.12)	14,348,984.38
其中: 本年核销	-	-
终止确认	(243,835,022.12)	14,348,984.38
本年新增的坏账准备	-	-
2020 年 12 月 31 日	<u>229,073,101.95</u>	<u>(3,413,455.01)</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(i) 于 2020 年 12 月 31 日, 处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下:

	账面余额	未来 12 个月内 预期信用损失率	坏账准备
组合计提:			
押金和保证金组合:	87,746,132.91	2.24%	(1,961,307.70)
关联方组合:	7,300,249.27	0.10%	(7,657.24)
其他组合:	134,026,719.77	1.08%	(1,444,490.07)
一年以内	126,371,099.03	1.03%	(1,305,128.76)
一年以上	7,655,620.74	1.82%	(139,361.31)
	<u>229,073,101.95</u>		<u>(3,413,455.01)</u>

(ii) 于 2020 年 12 月 31 日, 本集团不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。

(c) 本年度收回或转回的坏账准备金额 11,086,449.28 元。

(d) 本年度不存在核销的其他应收款。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(6) 其他应收款(续)

(e) 于 2020 年 12 月 31 日按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下:

	性质	2020 年 12 月 31 日 余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
A 公司	借款	30,000,000.00	一年以内	13.10%	(134,770.59)
B 公司	押金和保证金	15,000,000.00	一年以内	6.55%	(239,514.11)
C 公司	押金和保证金	11,041,875.00	一年以内	4.82%	(79,805.00)
D 公司	押金和保证金	8,223,213.44	一年以内	3.59%	(544,866.52)
E 公司	退货代垫	7,204,376.27	一年以内、一至二年、二至三年	3.15%	(7,556.68)
		<u>71,469,464.71</u>		<u>31.21%</u>	<u>(1,006,512.90)</u>

(7) 存货

存货分类如下:

	2020 年 12 月 31 日	
	账面余额	存货跌价准备 账面价值
库存商品	177,169,529.95	-
周转材料	2,934,854.44	-
	<u>180,104,384.39</u>	<u>180,104,384.39</u>
	2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	存货跌价准备 账面价值
库存商品	199,770,991.51	-
周转材料	3,929,336.00	-
	<u>203,700,327.51</u>	<u>203,700,327.51</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 发放贷款及垫款

(a) 按产品类型分布情况

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
流水贷	306,671,261.16	424,160,793.07
员工贷	39,578,821.85	52,125,531.37
经营贷	52,773,481.79	37,842,671.96
消费贷	1,277,120.17	2,468,258.38
	<u>400,300,684.97</u>	<u>516,597,254.78</u>
减: 贷款损失准备		
其中: 组合评估	(29,326,030.32)	(19,042,841.66)
单项评估	(6,435,000.00)	(11,219,312.42)
	<u>(35,761,030.32)</u>	<u>(30,262,154.08)</u>
	<u>364,539,654.65</u>	<u>486,335,100.70</u>

(b) 按担保方式分布情况

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
保证贷款	168,056,268.60	334,629,570.87
抵押贷款	227,618,592.66	173,282,333.58
信用贷款	4,625,823.71	8,685,350.33
	<u>400,300,684.97</u>	<u>516,597,254.78</u>
贷款损失准备	(35,761,030.32)	(30,262,154.08)
	<u>364,539,654.65</u>	<u>486,335,100.70</u>

(c) 逾期贷款按产品类型逾期账龄列示如下

	2020年12月31日				合计
	逾期1-30天	逾期31-90天	逾期91-360天	逾期360天以上	
流水贷	868,850.16	236,383.92	19,532,364.56	14,183,421.66	34,821,020.30
经营贷	4,950,000.00	-	-	16,183,348.31	21,133,348.31
员工贷	144,873.48	97,782.92	224,060.39	640,142.56	1,106,859.35
消费贷	-	-	-	1,239,264.50	1,239,264.50
	<u>5,963,723.64</u>	<u>334,166.84</u>	<u>19,756,424.95</u>	<u>32,246,177.03</u>	<u>58,300,492.46</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(8) 发放贷款及垫款(续)

(c) 逾期贷款按产品类型逾期账龄列示如下(续)

	2019 年 12 月 31 日				合计
	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	
流水贷	1,450,376.13	3,199,618.10	12,678,656.29	1,600,000.00	18,928,650.52
经营贷	-	-	14,383,333.31	5,800,000.00	20,183,333.31
员工贷	208,162.36	168,748.11	217,907.85	209,160.08	803,978.40
消费贷	-	-	158,087.69	1,400,833.45	1,558,921.14
	<u>1,658,538.49</u>	<u>3,368,366.21</u>	<u>27,437,985.14</u>	<u>9,009,993.53</u>	<u>41,474,883.37</u>

(d) 逾期贷款按担保方式逾期账龄列示如下

	2020 年 12 月 31 日				合计
	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	
保证贷款	5,094,873.48	334,166.84	14,127,425.40	27,777,223.99	47,333,689.71
抵押贷款	868,850.16	-	5,449,999.55	250,000.00	6,568,849.71
信用贷款	-	-	179,000.00	4,218,953.04	4,397,953.04
	<u>5,963,723.64</u>	<u>334,166.84</u>	<u>19,756,424.95</u>	<u>32,246,177.03</u>	<u>58,300,492.46</u>

	2019 年 12 月 31 日				合计
	逾期 1-30 天	逾期 31-90 天	逾期 91-360 天	逾期 360 天以上	
保证贷款	798,538.49	2,220,619.20	19,794,619.20	7,109,160.08	29,922,936.97
抵押贷款	550,000.00	800,000.00	3,868,119.51	-	5,218,119.51
信用贷款	310,000.00	347,747.01	3,775,246.43	1,900,833.45	6,333,826.89
	<u>1,658,538.49</u>	<u>3,368,366.21</u>	<u>27,437,985.14</u>	<u>9,009,993.53</u>	<u>41,474,883.37</u>

(e) 2020 年度, 本集团计提坏账准备 7,627,308.55 元, 核销坏账准备 2,128,432.31 元。

(9) 其他流动资产

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	139,667,029.40	151,341,628.86
待认证进项税额	28,088,944.30	10,934,576.30
预缴企业所得税	4,589,228.05	2,221,065.93
其他	2,073,230.78	580,390.01
	<u>174,418,432.53</u>	<u>165,077,661.10</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期应收款

	2020年12月31日余额		2019年12月31日余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收债权(i)	479,654,326.63	(133,875,848.10)	465,004,697.75	(132,718,400.00)
应收融资租赁款	9,074,795.92	-	19,524,865.98	-
	488,729,122.55	(133,875,848.10)	484,529,563.73	(132,718,400.00)
	(9,074,795.92)	-	(11,476,841.88)	-
	479,654,326.63	(133,875,848.10)	473,052,721.85	(132,718,400.00)
				(11,476,841.88)
				340,334,321.85

减: 列示于一年内到期的非流动资产的长期应收款

- (i) 于2020年12月31日, 本集团应收债权主要为本集团子公司北京居然之家商业地产有限公司2017年拟收购集团子公司大庆居然之家家居建材有限公司甲方物业大庆市煜凯丰房地产开发有限公司物业, 支付的收购款392,718,400.00元, 由于物业方债务纠纷尚未解决, 相关收购未完成, 因此将该笔款项计入长期应收款, 并基于预计可能发生的损失计提坏账准备132,718,400.00元。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(10) 长期应收款(续)

(a) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段		第三阶段	
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)	坏账准备	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	坏账准备
2019 年 12 月 31 日	80,334,321.85	-	392,718,400.00	(132,718,400.00)
会计政策变更	-	-	-	-
2020 年 1 月 1 日	80,334,321.85	-	392,718,400.00	(132,718,400.00)
本年新增	6,601,604.78	(1,157,448.10)	-	-
本年转回	-	-	-	-
2020 年 12 月 31 日	86,935,926.63	(1,157,448.10)	392,718,400.00	(132,718,400.00)

(11) 长期股权投资

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
合营企业(a)	608,403,657.83	672,640,634.08
减: 长期股权投资减值准备	-	-
	<u>608,403,657.83</u>	<u>672,640,634.08</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(11) 长期股权投资(续)

(a) 合营企业

	本年增减变动			减值准备 期末余额	
	2019年 12月31日	增加 投资	减少 投资		按权益法调整 的净损益
躺平设计家(北京)科技有限公司	661,493,860.29	-	-	(64,250,467.12)	597,243,393.17
扬声创展(天津)文化传播有限公司	10,346,773.79	-	-	(249,056.50)	10,097,717.29
北京思无界科技有限公司	800,000.00	-	-	262,547.37	1,062,547.37
	<u>672,640,634.08</u>	-	-	<u>(64,236,976.25)</u>	<u>608,403,657.83</u>

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

(12) 其他非流动金融资产

	2020年12月31日	2019年12月31日
未上市公司股权	<u>211,038,805.00</u>	<u>86,502,800.00</u>

于2020年12月31日,未上市公司股权投资为本集团持有的汉口银行股份有限公司0.61%股权以及箭牌家居集团股份有限公司1%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。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(13) 投资性房地产

	建成物业
2019 年 12 月 31 日	14,562,045,237.04
本年购建	592,636,701.84
固定资产转入值	237,757,661.31
公允价值变动计入其他综合收益	344,223,653.80
公允价值变动计入损益	138,610,980.74
本年处置	(8,783,893.45)
2020 年 12 月 31 日	<u>15,866,490,341.28</u>

- (a) 2020 年度, 本集团无资本化计入投资性房地产的借款费用(2019 年度: 30,269,255.21 元)。

2020 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 138,610,980.74 元(2019 年度: 16,193,162.97 元)(附注四(45))。

于 2020 年 12 月 31 日, 账面价值为 7,265,241,354.83 元的投资性房地产被作为借款的抵押物, 具体信息详见附注四(21)和附注四(30)。

于 2020 年 6 月 30 日, 太原正祥二期物业产权证办理完成, 转入投资性房地产, 其转换日账面价值为 47,907,546.20 元, 评估值为 392,131,200.00 元, 差额 344,223,653.80 元计入其他综合收益。

如下物业的产权证尚在办理中:

		2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
新疆高铁店物业	账面价值	1,081,199,500.00	1,095,750,050.70
	原价	1,031,355,606.58	1,031,355,606.58
海口店二期物业	账面价值	561,158,770.32	532,828,096.70
	原价	186,312,554.95	186,312,554.95
罗田世界里物业	账面价值	228,190,700.00	211,984,833.69
	原价	235,984,833.69	211,984,833.69

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 固定资产

	房屋及建筑物	办公、电子、电器设备	运输设备	专用设备	合计
原价					
2019 年 12 月 31 日	2,245,301,760.54	349,389,205.93	18,662,669.41	42,477,615.19	2,655,831,251.07
本年增加	653,180,020.55	23,115,763.48	983,387.02	3,566,587.09	680,845,758.14
购置	-	23,115,763.48	983,387.02	3,377,265.90	27,476,416.40
在建工程转入	653,180,020.55	-	-	189,321.19	653,369,341.74
本年减少	(268,784,453.79)	(28,578,100.12)	(3,012,790.37)	(3,100,053.50)	(303,475,397.78)
处置及报废	-	(28,578,100.12)	(3,012,790.37)	(3,100,053.50)	(34,690,943.99)
转入投资性房地产	(268,784,453.79)	-	-	-	(268,784,453.79)
2020 年 12 月 31 日	2,629,697,327.30	343,926,869.29	16,633,266.06	42,944,148.78	3,033,201,611.43
累计折旧					
2019 年 12 月 31 日	(271,232,692.29)	(102,132,552.88)	(9,077,370.20)	(1,354,358.54)	(383,796,973.91)
本年增加	(122,294,229.75)	(64,168,483.00)	(2,759,800.95)	(11,286,108.05)	(200,508,621.75)
计提	(122,294,229.75)	(64,168,483.00)	(2,759,800.95)	(11,286,108.05)	(200,508,621.75)
本年减少	31,026,792.48	18,047,914.33	2,871,815.57	2,916,249.36	54,862,771.74
处置及报废	-	18,047,914.33	2,871,815.57	2,916,249.36	23,835,979.26
转入投资性房地产	31,026,792.48	-	-	-	31,026,792.48
2020 年 12 月 31 日	(362,500,129.56)	(148,253,121.55)	(8,965,355.58)	(9,724,217.23)	(529,442,823.92)
账面价值					
2020 年 12 月 31 日	2,267,197,197.74	196,673,747.74	7,667,910.48	33,219,931.55	2,503,758,787.51
2019 年 12 月 31 日	1,974,069,068.25	247,256,653.05	9,595,299.21	41,123,256.65	2,272,034,277.16

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(14) 固定资产(续)

2020 年度固定资产计提的折旧金额为 200,508,621.75 元(2019 年度: 71,470,392.28 元), 其中计入营业成本、管理费用的折旧费用分别为 92,863,244.41 元、107,645,377.34 元 (2019 年度:51,271,485.86 元、20,198,906.42 元)。

由在建工程转入固定资产的原价为 653,369,341.74 元(2019 年度: 858,897,721.28 元)。

于 2020 年 12 月 31 日, 价值约为 154,620,874.96 元的固定资产被作为借款的抵押物, 具体信息详见附注四(30)。

(a) 于 2020 年 12 月 31 日, 本集团无暂时闲置的固定资产。

(b) 未办妥产权证书的固定资产:

	账面价值		未办妥产权证书原因
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	
房屋、建筑物	1,429,676,678.59	1,974,069,068.25	房屋产权证正在办理中

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 在建工程

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面价值
长春代建物业项目	659,371,361.02	-	659,371,361.02	420,188,273.03
黄冈代建物业项目	375,000,000.00	-	375,000,000.00	296,366,716.79
家居艺术小镇新建项目	368,835,469.00	-	368,835,469.00	363,961,550.78
京津冀智慧物流园项目	335,963,223.97	-	335,963,223.97	145,536,503.65
乌鲁木齐代建物业项目	111,335,780.64	-	111,335,780.64	111,335,780.64
三亚店项目	-	-	-	328,763,983.89
其他	22,201,638.99	-	22,201,638.99	19,913,510.88
	1,872,707,473.62	-	1,872,707,473.62	1,686,066,319.66

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(15) 在建工程(续)

(i) 重大在建工程项目变动

工程名称	预算数	2019 年 12 月 31 日	本年增加金额	本年转入 固定资产 金额	本年转入 长期待摊 费用金额	2020 年 12 月 31 日	工程投入 占预算的 比例	工程 进度	借款费用 资本化 累计金额	其中: 本年 借款费用 资本化金额	本年借款 费用资本 化率(%)	资金来源
长春代建物业项目	893,946,245.00	420,188,273.03	239,183,087.99	-	-	659,371,361.02	73.76%	73.76%	25,555,578.99	19,414,778.99	6.10%	银行借款/自筹
黄冈代建物业项目	375,000,000.00	296,366,716.79	78,633,283.21	-	-	375,000,000.00	100.00%	100.00%	12,820,144.02	11,398,944.02	6.10%	银行借款/自筹
家居艺术小镇新建 项目	1,135,253,200.00	363,961,550.78	4,873,918.22	-	-	368,835,469.00	32.49%	32.49%	-	-	0.00%	-
京淮冀智慧物流园 项目	1,080,870,000.00	145,536,503.65	190,426,720.32	-	-	335,963,223.97	31.08%	31.08%	13,442,494.77	11,475,152.77	6.10%	银行借款/自筹
乌鲁木齐代建物业 项目	866,000,000.00	111,335,780.64	-	-	-	111,335,780.64	12.86%	12.86%	914,728.00	-	0.00%	-
三亚店项目	625,000,000.00	328,763,983.89	235,434,042.97	(564,198,026.86)	-	-	90.27%	100.00%	24,571,813.57	21,176,784.70	6.10%	银行借款/自筹
东筑尚都	706,510,600.00	-	88,981,993.69	(88,981,993.69)	-	-	104.16%	100.00%	-	-	0.00%	-
	5,682,580,045.00	1,666,152,808.78	837,533,046.40	(653,180,020.55)	-	1,850,505,834.63	-	-	77,304,759.35	63,465,660.48	-	-

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(16) 无形资产

	土地使用权	软件	租赁合同权益	特许使用权	合计
原价					
2019 年 12 月 31 日	298,035,917.08	138,759,010.50	226,023,159.72	-	662,818,087.30
本年增加					
购置	-	134,999,715.45	-	5,777,594.85	140,777,310.30
本年减少					
处置	-	(24,858.62)	-	-	(24,858.62)
2020 年 12 月 31 日	298,035,917.08	273,733,867.33	226,023,159.72	5,777,594.85	803,570,538.98
累计摊销					
2019 年 12 月 31 日	(22,099,253.42)	(15,770,116.03)	(7,107,301.85)	-	(44,976,671.30)
本年增加					
计提	(8,703,406.10)	(29,570,602.15)	(18,138,916.51)	(240,733.12)	(56,653,657.88)
本年减少					
处置	-	18,910.49	-	-	18,910.49
2020 年 12 月 31 日	(30,802,659.52)	(45,321,807.69)	(25,246,218.36)	(240,733.12)	(101,611,418.69)
账面价值					
2020 年 12 月 31 日	267,233,257.56	228,412,059.64	200,776,941.36	5,536,861.73	701,959,120.29
2019 年 12 月 31 日	275,936,663.66	122,988,894.47	218,915,857.87	-	617,841,416.00

2020 年度无形资产的摊销金额为 56,653,657.88 元(2019 年度: 46,582,898.87 元)。

于 2020 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。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(17) 长期待摊费用

	2019 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	本年增加	本年摊销	本年减值	本年处置
经营租入资产改良	158,521,871.21	(324,437,396.36)	(881,161.13)	(41,980,439.77)
				1,744,528,655.76

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债

(a) 未经抵销的递延所得税资产

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
租金支出直线法	4,082,534,717.79	1,020,633,679.40	4,331,127,803.48	1,082,781,950.87
可抵扣亏损	965,718,853.86	241,429,713.47	447,969,113.48	111,992,278.37
资产减值准备	128,649,680.64	32,162,420.16	77,057,639.09	19,264,409.77
计提费用	110,238,839.35	27,559,709.83	75,483,967.48	20,269,050.24
超额列支的广告促销费	-	-	39,584,819.59	9,896,204.90
	5,287,142,091.64	1,321,785,522.86	4,971,223,343.12	1,244,203,894.15

其中:

预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额
预计于 1 年后转回的金额

	108,941,211.86	85,442,195.45
	1,212,844,311.00	1,158,761,698.70
	1,321,785,522.86	1,244,203,894.15

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(b) 未经抵销的递延所得税负债

	2020年12月31日		2019年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产的公允价值变动	4,333,660,250.57	1,083,415,062.60	3,850,825,615.18	962,706,403.79
非同一控制下企业合并	4,322,941,902.10	1,080,735,475.53	4,416,869,507.46	1,104,217,376.87
投资性房地产折旧差异	1,275,165,628.84	318,791,407.21	949,292,875.80	237,323,218.95
其他	120,912,396.32	30,228,099.08	2,766,280.68	691,570.17
	<u>10,052,680,177.83</u>	<u>2,513,170,044.42</u>	<u>9,219,754,279.12</u>	<u>2,304,938,569.78</u>
其中:				
预计于1年内(含1年)转回的金额		28,769,926.47		28,857,802.07
预计于1年后转回的金额		<u>2,484,400,117.95</u>		<u>2,276,080,767.71</u>
		<u>2,513,170,044.42</u>		<u>2,304,938,569.78</u>

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损分析如下:

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
可抵扣暂时性差异	390,732,299.20	390,732,299.20
可抵扣亏损	<u>400,819,725.44</u>	<u>386,144,051.71</u>
	<u>791,552,024.64</u>	<u>776,876,350.91</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(18) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(d) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
2020	-	4,827,413.83
2021	28,075,490.72	41,211,795.08
2022	84,784,254.24	84,784,254.24
2023	202,360,483.27	202,360,483.27
2024	52,960,105.29	52,960,105.29
2025	32,639,391.92	-
	<u>400,819,725.44</u>	<u>386,144,051.71</u>

(e) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下:

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	互抵金额	抵销后余额	互抵金额	抵销后余额
递延所得税资产	126,700,914.33	1,195,084,608.53	75,280,992.53	1,168,922,901.62
递延所得税负债	126,700,914.33	2,386,469,130.09	75,280,992.53	2,229,657,577.25

(19) 其他非流动资产

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预付土地使用权款(i)	1,368,231,690.21	1,612,000,000.00
预付租金(ii)	1,426,654,213.72	1,545,466,155.32
预付物业收购款(iii)	253,562,250.00	565,001,344.00
待抵扣进项税	228,842,765.86	171,928,889.44
租赁保证金	-	35,018,000.00
其他	19,339,818.22	21,172,263.87
	<u>3,296,630,738.01</u>	<u>3,950,586,652.63</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(19) 其他非流动资产(续)

- (i) 2018 年度, 本集团下属子公司北京居然之家商业地产有限公司(以下称“商业地产”)委托黄冈居然之家商业地产有限公司、罗田居然之家商业地产有限公司、乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司、长春居然之家商业房地产开发有限公司进行四处物业的代建, 向其支付相关土地购买款。于 2020 年 12 月 31 日, 相关土地购买款余额为 1,368,231,690.21 元(2019 年 12 月 31 日: 1,612,000,000.00 元)。
- (ii) 为本集团预付物业方的租金及下属子公司郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司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 月取得郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司(以下称“郑州欧凯龙”)的控制权。郑州欧凯龙根据其与河南欧凯龙家具家居集团有限公司签署的《合作经营协议》, 取得了具备开业条件的物业资产的经营租赁权, 即郑州欧凯龙在承担物业建设相关成本的基础上, 能以显著低于市场租金的价格长期租赁该物业, 租赁期截至 2041 年 11 月止。本集团于购买日对该经营租赁权采用估值技术进行确认, 以租赁期内市场租金扣除租赁期内需支付的相关费用的现值, 确认为预付租金, 金额为 1,263,023,225.18 元。于 2020 年 12 月 31 日, 该预付租金余额为 1,114,446,978.33 元(2019 年 12 月 31 日: 1,222,092,738.39 元)。
- (iii) 2013 年 7 月 26 日, 本公司与湖北省实验幼儿师范学校签订转让产权交易合同, 约定湖北省实验幼儿师范学校将位于武汉市武昌区中南路街武珞路 391 号房产及附属物作价 300,500,000.00 元转让给本公司。由于 26 户教职工宿舍搬迁工作尚未完成, 故本公司未支付合同尾款。截至 2020 年 12 月 31 日, 本公司共支付物业收购款 253,562,250.00 元(2019 年 12 月 31 日: 233,562,250.00 元), 尚有 50,150,000.00 元尾款需在湖北省实验幼儿师范学校协助本公司办妥产权证时支付。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(20) 资产减值准备

	2019 年 12 月 31 日	会计政策变更	本年增加	2020 年 12 月 31 日	
				本年减少 转回	核销
应收账款坏账准备	21,124,279.80	(10,548,817.93)	52,589,003.72	-	63,164,465.59
其中: 单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
组合计提坏账准备	21,124,279.80	(10,548,817.93)	52,589,003.72	-	63,164,465.59
其他应收款坏账准备	14,499,904.29	-	3,262,535.10	(14,348,984.38)	3,413,455.01
应收保理款减值准备	16,225,002.37	-	-	(2,839,301.17)	13,385,701.20
长期应收款减值准备	132,718,400.00	-	1,157,448.10	-	133,875,848.10
财务担保准备	-	-	823,900.00	-	823,900.00
发放贷款及垫款减值准备	30,262,154.08	-	7,627,308.55	(2,128,432.31)	35,761,030.32
	214,829,740.54	(10,548,817.93)	65,460,195.47	(17,188,285.55)	250,424,400.22
合同资产减值准备	-	10,548,817.93	2,438,970.49	-	12,987,788.42
长期待摊费用减值准备	232,512,580.60	-	881,161.13	-	233,393,741.73
商誉减值准备	140,950,399.90	-	11,665,000.00	-	152,615,399.90
	373,462,980.50	10,548,817.93	14,985,131.62	-	398,996,930.05
	588,292,721.04	-	80,445,327.09	(17,188,285.55)	649,421,330.27

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(21) 短期借款

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
抵押借款(a)	50,077,500.00	-
保证借款(b)	30,000,000.00	229,302,227.48
信用借款(c)	690,713,814.54	-
	<u>770,791,314.54</u>	<u>229,302,227.48</u>

(a) 于2020年12月31日, 银行抵押借款50,077,500.00元(2019年12月31日: 无)系由本集团账面价值约为244,176,610.93元(2019年12月31日: 无)的投资性房地产做抵押。

(b) 于2020年12月31日, 银行保证借款30,000,000.00元(2019年12月31日: 30,000,000.00元)系由本集团子公司家居连锁为其子公司北京居然之家装饰工程有限公司、北京居然之家智能科技有限公司、北京居然之家家居建材超市有限公司的银行借款提供担保。

(c) 于2020年12月31日, 短期借款的利率区间为2.05%至5.66%(2019年12月31日: 4.79%至5.66%)。

(22) 应付账款

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
应付商品采购款	347,560,172.47	378,233,166.50
应付租金	213,702,925.38	78,150,016.41
应付装修工程款	42,058,385.47	39,391,889.86
应付材料款	18,489,704.41	1,103,971.07
其他	1,334,811.04	13,542,154.00
	<u>623,145,998.77</u>	<u>510,421,197.84</u>

于2020年12月31日, 账龄超过一年的应付账款为24,941,783.24元(2019年12月31日: 25,590,633.42元), 主要为尚未支付的租金和尚未支付的商品采购款项。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(23) 预收款项

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预收租金及管理费	1,273,165,318.66	1,355,123,878.02
预收租赁意向金	355,390,322.41	221,946,576.35
预收商品销售款	-	31,139,760.67
预收装修业务工程款	-	64,783,137.84
预收储值卡充值	-	215,068,761.10
	<u>1,628,555,641.07</u>	<u>1,888,062,113.98</u>

于 2020 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预收款项为 127,919,093.88 元 (2019 年 12 月 31 日: 65,483,661.89 元), 主要为预收租金及管理费, 因租赁合同尚未到期, 该款项尚未结清。

(24) 合同负债

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
储值卡	202,484,058.50	—
预收工程款	42,639,320.12	—
预收销售货物款	30,778,402.38	—
未使用的奖励积分	30,252,834.55	—
	<u>306,154,615.55</u>	<u>—</u>

于 2020 年 12 月 31 日, 本集团合同负债的余额 306,154,615.55 元, 主要为中商零售业务收取的储值款, 未使用积分, 北京居然之家装饰工程有限公司预收装修工程款、北京居然之家家居建材超市有限公司预收货款、北京居然之家智能科技有限公司预收货款。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 应付职工薪酬

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
应付短期薪酬(a)	208,265,823.21	333,486,366.39
应付设定提存计划(b)	45,369,379.83	47,148,039.85
应付辞退福利(c)	-	300,000.00
	<u>253,635,203.04</u>	<u>380,934,406.24</u>

(a) 短期薪酬

	2019年 12月31日	本年增加	本年减少	2020年 12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	272,264,005.97	1,071,453,297.50	(1,197,202,808.03)	146,514,495.44
职工福利费	979,569.93	25,525,189.50	(25,598,747.22)	906,012.21
社会保险费	27,604,137.31	64,177,426.65	(63,585,400.41)	28,196,163.55
其中: 医疗保险费	23,776,141.77	57,943,110.11	(57,343,658.36)	24,375,593.52
工伤保险费	2,077,793.89	424,290.30	(461,703.67)	2,040,380.52
生育保险费	1,750,201.65	5,810,026.24	(5,780,038.38)	1,780,189.51
住房公积金	27,278,072.38	77,224,425.35	(76,421,945.62)	28,080,552.11
工会经费和职工教育经费	5,360,580.80	10,466,032.95	(11,258,013.85)	4,568,599.90
其他短期薪酬	-	11,485,156.28	(11,485,156.28)	-
	<u>333,486,366.39</u>	<u>1,260,331,528.23</u>	<u>(1,385,552,071.41)</u>	<u>208,265,823.21</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(25) 应付职工薪酬(续)

(b) 设定提存计划

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2020 年 12 月 31 日
基本养老保险	45,255,538.56	12,995,103.95	(14,697,607.70)	43,553,034.81
失业保险费	1,892,501.29	567,775.36	(643,931.63)	1,816,345.02
	<u>47,148,039.85</u>	<u>13,562,879.31</u>	<u>(15,341,539.33)</u>	<u>45,369,379.83</u>

(c) 应付辞退福利

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他辞退福利(i)	-	300,000.00

(i) 2020 年度, 本集团因解除劳动关系所提供的其他辞退福利为 11,485,156.28 元。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(26) 应交税费

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应交企业所得税	303,680,497.11	481,844,495.33
未交增值税	47,926,811.87	52,155,282.34
应交房产税	17,555,259.55	13,061,678.03
其他	14,069,427.25	14,067,759.66
	<u>383,231,995.78</u>	<u>561,129,215.36</u>

(27) 其他应付款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
代收商家货款、服务费	1,887,794,863.64	1,699,081,303.58
应退还押金、保证金、质保金	602,843,835.79	578,910,880.72
应付居然控股代垫款	555,305,471.92	736,575,107.45
应付工程款	491,834,526.18	821,379,004.16
应付代收储值款	54,088,536.89	29,031,069.58
应付广告促销活动费	35,526,811.45	48,085,784.64
应付水电、物业等杂费	16,607,946.99	14,077,116.21
应付股权收购款	15,599,276.32	172,122,992.36
应付商场管理费	19,407,508.06	8,846,233.80
维修基金	9,692,734.12	9,692,734.12
应付中介机构费	2,589,473.97	25,042,764.06
应付短期借款利息	108,472.21	2,825,747.00
应付子公司原股东借款	-	98,224,229.84
其他	228,368,076.26	191,455,247.01
	<u>3,919,767,533.80</u>	<u>4,435,350,214.53</u>

于 2020 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的其他应付款为 324,869,565.45 元 (2019 年 12 月 31 日: 396,703,663.55 元), 主要为应付代收商家货款、服务费、应付工程款等。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(28) 一年内到期的非流动负债

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
一年内到期的长期借款(附注四(30))	567,488,688.87	563,214,383.47
一年内到期的长期应付款(附注四(31))	205,522,273.69	206,147,888.98
	<u>773,010,962.56</u>	<u>769,362,272.45</u>

(29) 其他流动负债

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
诉讼赔偿款	63,162,333.17	-
待转销项税额	35,582,815.31	-
预提“三供一业”移交费	14,274,798.03	16,687,439.54
奖励积分	-	31,151,267.34
其他	349,530.95	3,302,075.68
	<u>113,369,477.46</u>	<u>51,140,782.56</u>

(30) 长期借款

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
抵押借款(a)	2,861,105,183.38	2,862,980,000.00
信用借款(b)	293,333,505.49	5,091,050.14
	<u>3,154,438,688.87</u>	<u>2,868,071,050.14</u>
减: 一年以内到期的长期借款(附注四(28)):		
抵押借款	(552,035,183.38)	(558,123,333.33)
信用借款	(15,453,505.49)	(5,091,050.14)
	<u>(567,488,688.87)</u>	<u>(563,214,383.47)</u>
	<u>2,586,950,000.00</u>	<u>2,304,856,666.67</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(30) 长期借款(续)

(a) 于2020年12月31日, 银行抵押借款1,815,415,183.38元(2019年12月31日:2,211,000,000.00元)系由本集团账面价值约为4,599,989,145.27元(2019年12月31日:4,597,792,213.04元)的投资性房地产做抵押, 利率为5.39%-6.16%。借款到期日为2027年10月16日及之前。

于2020年12月31日, 银行抵押借款198,190,000.00元(2019年12月31日:651,980,000.00元)系由本集团账面价值约为人民币729,201,022.82元的投资性房地产(2019年12月31日:1,604,035,534.84元)及以账面净值为154,620,874.96元的固定资产做抵押(2019年12月31日:160,261,118.87元), 利息按月支付, 年利率为4.9%-6.37%。借款到期日为2028年3月28日及之前。

于2020年12月31日, 银行抵押借款847,500,000.00元(2019年12月31日:无)系由本集团账面价值余额为1,691,874,575.81元(2019年12月31日:无)的投资性房地产做抵押, 利息每季度支付一次, 利率为人民银行同期基准贷款利率下浮0.1%, 每年贷款发放日的对应日进行调整。借款到期日为2030年3月19日及之前。

(b) 于2020年12月31日, 长期借款的利率区间为4.9%至6.37%(2019年12月31日:5.23%至12.96%)。

(31) 长期应付款

	2020年 12月31日	2019年 12月31日
应付租金(i)	4,082,534,717.56	4,331,127,803.48
应付押金保证金	922,082,263.41	1,060,971,670.23
应付融资租赁款	8,645,946.55	50,540,339.02
减: 一年内到期的长期应付款	(205,522,273.69)	(206,147,888.98)
	<u>4,807,740,653.83</u>	<u>5,236,491,923.75</u>

(i) 本集团作为承租人, 将经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为费用, 因合同与直线法确认费用时间差异而产生长期应付租金款项。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(32) 股本

	2019 年 12 月 31 日	本年增减变动 发行新股	2020 年 12 月 31 日
人民币普通股(i)	<u>6,019,830,101.00</u>	<u>509,206,798.00</u>	<u>6,529,036,899.00</u>
	2018 年 12 月 31 日	本年增减变动 重组影响	2019 年 12 月 31 日
人民币普通股(ii)	<u>5,768,608,403.00</u>	<u>251,221,698.00</u>	<u>6,019,830,101.00</u>

(i)根据中国证券监督管理委员会《关于核准居然之家新零售集团股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可【2020】2408号)核准, 本公司向 23 名投资者发行 509,206,798 股普通股股票, 每股发行价格 7.06 元。截至 2020 年 11 月 9 日本公司已实际收到本次募集资金, 募集资金总额为 3,594,999,993.88 元。募集资金相关发行费用为 26,431,603.74 元, 募集资金净额为 3,568,568,390.14 元, 其中增加股本 509,206,798.00 元, 超出股本部分增加资本公积 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。

(ii)本公司于 2019 年 12 月完成了发行股份购买资产(附注一)。根据企业会计准则, 合并财务报表中的权益性工具金额应当反映法律上子公司合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并成本过程中新发行的权益性工具金额, 因此, 重组影响 2017 年 12 月 31 日股本和重组影响本年增加股本根据重组过程中本公司向家居连锁全体股东发行的股份 5,768,608,403 股及家居连锁的原实收资本确定, 同时相应调减资本公积。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(33) 资本公积

	股本溢价	其他资本公积	资本公积合计
2018 年 12 月 31 日	7,824,489,795.35	(3,465,129,197.37)	4,359,360,597.98
同一控制下企业合并(i)	-	400,000,000.00	400,000,000.00
2019 年 1 月 1 日	7,824,489,795.35	(3,065,129,197.37)	4,759,360,597.98
同一控制下企业合并	-	199,220,487.47	199,220,487.47
同一控制下支付对价	-	(341,051,800.00)	(341,051,800.00)
重组影响	-	1,322,802,248.82	1,322,802,248.82
2019 年 12 月 31 日	7,824,489,795.35	(1,884,158,261.08)	5,940,331,534.27
股东投入资本(四(32)(i))	3,059,361,592.14	-	3,059,361,592.14
同一控制下支付对价	-	(680,635,796.91)	(680,635,796.91)
其他	6,520,794.90	-	6,520,794.90
2020 年 12 月 31 日	10,890,372,182.39	(2,564,794,057.99)	8,325,578,124.40

(i)如附注五(1)所述, 由于本年发生同一控制下企业合并, 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日资本公积的金额已经重述。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(34) 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益		
	2019 年 12 月 31 日	税后归属于母公司	其他综合收益转留存收益
	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
固定资产转换为以公允价值计量的投资性房地产	-	258,167,740.35	-
			258,167,740.35

2020 年度利润表中其他综合收益

所得税前发生额	减: 其他综合收益 本年转出	减: 所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
344,223,653.80	-	(86,055,913.45)	258,167,740.35	-

固定资产转换为以公允价值计量的投资性房地产
(附注四(13))

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(35) 盈余公积

	2019 年 12 月 31 日	本年提取	2020 年 12 月 31 日
法定盈余公积	71,251,458.18	18,747,382.44	89,998,840.62
	2018 年 12 月 31 日	本年提取	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积	63,775,510.00	7,475,948.18	71,251,458.18

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程, 本公司按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金, 当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时, 可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损, 或者增加股本。经董事会决议, 本公司 2020 年按净利润的 10% 提取法定盈余公积金 18,747,382.44 元(2019 年: 按净利润的 10% 提取, 共 7,475,948.18 元)。

(36) 未分配利润

	2020 年度	2019 年度
年初未分配利润(调整前)	3,655,594,605.83	1,187,797,384.67
调整(a)	-	29,979,198.46
年初未分配利润(调整后)	3,655,594,605.83	1,217,776,583.13
本年归属于母公司股东的净利润	1,362,692,094.41	3,154,904,168.79
提取一般风险准备	(177,934.73)	(60,097.91)
提取法定盈余公积	(18,747,382.44)	(7,475,948.18)
应付股利(b)	(533,910,950.97)	(709,550,100.00)
年末未分配利润	4,465,450,432.10	3,655,594,605.83

(a) 本年公司同一控制下合并天津居然之家商业保理有限公司(以下称“天津保理”)、北京居然之家小额贷款有限责任公司(附注五(1)), 对年初未分配利润进行追溯调整。被合并方成立时间分别为 2016 年 5 月 9 日、2016 年 5 月 10 日, 均自成立日起由最终控制方实施控制。截止 2019 年 1 月 1 日, 天津保理未分配利润为 31,943,255.63 元, 盈余公积为 3,549,250.62 元; 北京居然之家小额贷款有限责任公司未分配利润为-5,669,692.68 元, 盈余公积为 156,384.89 元。合计影响 2019 年度期初未分配利润 29,979,198.46 元。

(b) 根据本公司 2020 年 5 月 28 日股东会决议, 本公司向全体股东派发现金股利 469,546,747.88 元。根据子公司天津保理 2020 年 1 月 22 日股东会决议, 天津保理向同一控制下企业合并之前的原股东居然之家金融控股有限公司股东派发现金股利 64,364,203.09 元。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 营业收入和营业成本

	2020 年度	2019 年度
主营业务收入	8,799,428,996.67	8,988,893,713.87
其他业务收入	193,480,462.01	240,350,011.48
	<u>8,992,909,458.68</u>	<u>9,229,243,725.35</u>
	2020 年度	2019 年度
主营业务成本	5,309,566,957.76	4,796,094,651.33
其他业务成本	52,653,509.69	112,206,076.89
	<u>5,362,220,467.45</u>	<u>4,908,300,728.22</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 营业收入和营业成本(续)

(a) 主营业务收入和主营业务成本

	2020 年度		2019 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
租赁及其管理	6,022,533,264.72	3,640,087,436.29	7,477,519,191.98	4,160,495,020.79
商品销售	1,956,239,471.60	1,344,889,940.15	454,167,168.07	338,690,204.38
加盟管理	566,824,045.93	124,787,011.80	797,796,813.09	110,878,512.43
装修	253,832,214.42	199,802,569.52	259,410,540.73	186,030,913.73
	8,799,428,996.67	5,309,566,957.76	8,988,893,713.87	4,796,094,651.33

(b) 其他业务收入和其他业务成本

	2020 年度		2019 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	158,385,462.68	17,675,883.29	144,247,140.56	71,845,344.48
展览服务业务	-	-	18,972,193.66	13,358,764.87
其他业务	35,094,999.33	34,977,626.40	77,130,677.26	27,001,967.54
	193,480,462.01	52,653,509.69	240,350,011.48	112,206,076.89

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(37) 营业收入和营业成本(续)

(c) 本集团 2020 年度营业收入分解如下:

	2020 年度					合计
	租赁及其管理	加盟管理	装修	商品销售	金融版块	
主营业务收入						
其中: 在某一时点						
确认	-	-	-	1,956,239,471.60	-	-
在某一时段内确						
认	-	566,824,045.93	253,832,214.42	-	-	-
租赁收入	6,022,533,264.72	-	-	-	-	-
	<u>6,022,533,264.72</u>	<u>566,824,045.93</u>	<u>253,832,214.42</u>	<u>1,956,239,471.60</u>	<u>-</u>	<u>8,799,428,996.67</u>
其他业务收入						
其中: 在某一时点						
确认	-	-	-	-	-	-
在某一时段内确						
认	-	-	-	-	158,385,462.68	-
租赁收入	-	-	-	-	-	35,094,999.33
	-	-	-	-	<u>158,385,462.68</u>	<u>35,094,999.33</u>
	-	-	-	-	<u>158,385,462.68</u>	<u>35,094,999.33</u>
	-	-	-	-	-	<u>193,480,462.01</u>

于 2020 年 12 月 31 日, 本集团已签订合同但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务均属于合同预计期限不超过一年的合同中的一部分。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(38) 税金及附加

	2020 年度	2019 年度
房产税	48,549,641.40	56,121,939.37
城市维护建设税	23,025,682.96	27,368,048.06
附加税	16,218,269.88	20,233,198.98
印花税	9,414,895.37	15,852,534.36
土地使用税	6,115,853.12	7,272,431.03
消费税	7,449,523.37	1,239,794.42
其他	5,661,892.89	6,466,756.92
	<u>116,435,758.99</u>	<u>134,554,703.14</u>

(39) 销售费用

	2020 年度	2019 年度
广告促销费	502,532,237.18	559,934,156.65
职工薪酬费用	392,016,425.68	109,862,315.13
租金	74,837,142.16	9,497,869.70
能源及维修费	51,596,830.39	16,590,423.54
售后服务费	13,206,929.95	17,245,611.44
其他	34,829,634.99	20,952,095.31
	<u>1,069,019,200.35</u>	<u>734,082,471.77</u>

(40) 管理费用

	2020 年度	2019 年度
职工薪酬费用	168,207,412.05	194,112,476.58
折旧费和摊销费用	129,878,371.44	28,681,455.04
中介服务费	30,855,707.09	51,349,279.56
系统维护费	13,849,870.31	32,340,756.59
业务招待费	13,010,448.38	16,124,360.70
办公费	6,499,471.26	22,049,920.52
差旅费	5,296,419.49	13,146,797.67
其他	55,173,287.00	50,994,099.54
	<u>422,770,987.02</u>	<u>408,799,146.20</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(41) 财务费用

	2020 年度	2019 年度
利息支出	203,475,804.17	179,746,863.70
减: 资本化利息(i)	(63,465,660.48)	(75,903,673.74)
利息费用	140,010,143.69	103,843,189.96
减: 利息收入	(37,048,975.73)	(78,947,914.84)
手续费	17,821,341.32	8,115,029.67
其他	24,755,802.88	24,446,859.25
	<u>145,538,312.16</u>	<u>57,457,164.04</u>

- (i) 2020 年度借款利息资本化的金额为 63,465,660.48 元, 全部计入在建工程。(2019 年度: 计入在建工程 45,634,418.53 元, 计入投资性房地产 30,269,255.21 元)。

(42) 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:

	2020 年度	2019 年度
商场场地租赁费	2,451,364,501.40	2,875,570,525.45
货物采购成本	1,341,188,279.33	318,382,674.84
职工薪酬费用	1,258,806,957.05	1,162,839,776.57
折旧费和摊销费用	573,885,013.63	370,193,340.84
广告促销费	502,532,237.18	559,934,156.65
能源及维修费	328,551,361.30	395,403,631.45
装修施工成本	193,065,214.16	166,249,091.99
办公及行政费用	53,665,564.22	53,632,293.03
其他	150,951,526.55	201,730,909.31
	<u>6,854,010,654.82</u>	<u>6,103,936,400.13</u>

- (i) 由于新冠肺炎疫情影响, 出租人免除本集团 2020 年度的租金 329,153,324.51 元, 本集团已将上述租金减免额冲减当期租金费用。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(43) 其他收益

	2020年度	2019年度	与资产相关/ 与收益相关
增值税加计扣除	14,341,114.49	13,954,900.31	—
代扣代缴个人所得税手续费返还	892,831.72	68,766.39	—
政府补助			与收益相关
-疫情补贴	56,658,872.86	-	与收益相关
-稳岗补贴	10,716,510.06	2,308,794.78	与收益相关
-北京市东城区政府奖励资金	6,250,000.00	-	与收益相关
-其他	8,090,365.42	5,874,970.04	与收益相关
	<u>96,949,694.55</u>	<u>22,207,431.52</u>	

(44) 投资收益

	2020年度	2019年度
权益法核算的长期股权投资收益	(64,236,976.25)	(78,502,367.68)
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	24,541,044.78	23,816,272.22
处置长期股权投资产生的投资收益	-	773,737,484.22
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	3,022,848.00	-
其他	3,368,803.07	-
	<u>(33,304,280.40)</u>	<u>719,051,388.76</u>

(45) 公允价值变动收益

	2020年度	2019年度
以公允价值计量的投资性房地产	138,610,980.74	16,193,162.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
-未上市公司股权投资	10,322,800.00	1,848,200.00
-非保本浮动收益银行理财产品	851,384.03	498,042.25
	<u>149,785,164.77</u>	<u>18,539,405.22</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(46) 信用减值损失

	2020 年度	2019 年度
应收账款坏账损失	52,589,003.72	10,569,262.47
应收保理融资款坏账(转回)/损失	(2,839,301.17)	7,854,291.09
其他应收款坏账损失(转回)/损失	(11,086,449.28)	134,008.78
发放贷款及垫款减值损失	7,627,308.55	15,280,870.19
长期应收款减值损失	1,157,448.10	-
财务担保合同损失	823,900.00	-
	<u>48,271,909.92</u>	<u>33,838,432.53</u>

(47) 资产减值损失

	2020 年度	2019 年度
合同资产减值损失	2,438,970.49	-
长期待摊费用减值损失	881,161.13	6,809,219.60
商誉减值损失	11,665,000.00	-
	<u>14,985,131.62</u>	<u>6,809,219.60</u>

(48) 资产处置收益

	2020 年度	2019 年度	计入 2020 年度 非经常性损益 的金额
固定资产处置(利得)/损失	(215,765.92)	525,439.02	(215,765.92)
长期待摊费用处置损失	35,122,960.67	5,706,445.70	35,122,960.67
	<u>34,907,194.75</u>	<u>6,231,884.72</u>	<u>34,907,194.75</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(49) 营业外收入

	2020 年度	2019 年度	计入 2020 年度非 经常性损益的金额
无法支付的应付款项	9,402,155.23	6,285,616.83	9,402,155.23
收取的商户违约金	394,498.65	2,203,035.00	394,498.65
废品收入	348,499.76	187,243.38	348,499.76
负商誉	-	330,135,121.35	-
其他	1,606,832.80	3,176,906.46	1,606,832.80
	<u>11,751,986.44</u>	<u>341,987,923.02</u>	<u>11,751,986.44</u>

(50) 营业外支出

	2020 年度	2019 年度	计入 2020 年度非 经常性损益的金额
违约赔偿支出	56,412,587.28	6,123,093.06	6,258,266.85
对外捐赠	20,780,658.83	-	20,780,658.83
资产报废、毁损损失	6,693,057.02	809,703.38	6,693,057.02
其他	7,304,301.12	7,167,758.18	7,304,301.12
	<u>91,190,604.25</u>	<u>14,100,554.62</u>	<u>41,036,283.82</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(51) 所得税费用

	2020 年度	2019 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	451,213,247.46	674,438,592.96
递延所得税	44,593,932.31	119,697,176.91
	<u>495,807,179.77</u>	<u>794,135,769.87</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用:

	2020 年度	2019 年度
利润总额	1,912,752,457.53	3,974,101,515.09
按适用税率计算的所得税	478,188,114.38	993,525,378.77
优惠税率的影响	(8,152,005.69)	(57,902,371.42)
非应纳税收入	16,059,244.06	(174,665,062.71)
不得扣除的成本、费用和损失	6,042,908.59	49,226,539.29
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣 亏损	(4,490,929.55)	(30,991,045.28)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时 性差异	-	1,702,304.90
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	8,159,847.98	13,240,026.32
	<u>495,807,179.77</u>	<u>794,135,769.87</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(52) 每股收益

(a) 基本每股收益

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

	2020 年度	2019 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	1,362,692,094.41	3,154,904,168.79
本公司发行在外普通股的加权平均数	6,062,264,000.83	5,789,543,544.50
基本每股收益	<u>0.22</u>	<u>0.54</u>
其中:		
—持续经营基本每股收益:	0.22	0.54
—终止经营基本每股收益:	-	-

(b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。2020 年度, 本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2019 年度: 无), 因此, 稀释每股收益等于基本每股收益。

(53) 现金流量表项目注释

(a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2020 年度	2019 年度
代收代付货款净额	199,771,028.74	-
收到政府补助款	86,295,536.58	8,252,531.21
银行存款利息收入	37,048,975.73	78,064,046.31
应退还押金、保证金、质保金(净额)	-	33,775,902.12
其他	47,032,580.50	8,776,797.70
	<u>370,148,121.55</u>	<u>128,869,277.34</u>

本集团为商户提供“统一收银”服务, 在商户完成产品销售时先代商户收取货款, 并按约定与商户结算并返款, 该资金往来在其他应付款核算。2020 年度实际代商户收取的货款为 328.90 亿元, 其他应付款的净增加或减少额, 列示于现金流量表“代收代付货款净额”项下。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(53) 现金流量表项目注释(续)

(b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2020年度	2019年度
广告促销费	515,091,210.37	577,768,257.30
能源及维修费	41,035,556.13	14,340,291.62
办公及行政费	51,134,733.44	64,942,284.35
技术服务费	25,959,340.99	34,966,703.33
交通运输费	18,593,732.59	11,942,890.06
应退还押金、保证金、质保金(净额)	53,675,368.54	-
业务招待费	13,010,448.38	15,983,619.20
中介服务费	54,856,661.77	51,349,279.56
代收代付货款净额	-	89,259,304.07
百货超市租金	74,837,142.16	9,497,869.70
其他	95,077,627.56	54,918,791.04
	<u>943,271,821.93</u>	<u>924,969,290.23</u>

(c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2020年度	2019年度
收回投资款	48,000,000.00	200,000,000.00
收回借款	26,571,117.29	47,168,985.50
反向收购武汉中商, 武汉中商收购时点的现金	-	358,922,084.88
其他	10,450,070.06	-
	<u>85,021,187.35</u>	<u>606,091,070.38</u>

(d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2020年度	2019年度
提供借款	30,000,000.00	75,208,527.21
其他	-	25,681,304.57
	<u>30,000,000.00</u>	<u>100,889,831.78</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(53) 现金流量表项目注释(续)

(e) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2020 年度	2019 年度
收到的借款	68,730,364.47	291,677,737.23
不丧失控制权处置部分股权收到的现金	12,600,000.00	-
同一控制下的企业合并取得的子公司于追溯期间吸收投资款	-	99,049,248.21
	<u>81,330,364.47</u>	<u>390,726,985.44</u>

(f) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2020 年度	2019 年度
偿还其他债务支付的现金	98,224,229.84	404,899,641.45
受限资金	73,030,000.00	-
支付增发费用	4,386,792.46	-
支付上市费用	-	41,109,758.07
	<u>175,641,022.30</u>	<u>446,009,399.52</u>

(54) 现金流量表补充资料

(a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2020 年度	2019 年度
净利润	1,416,945,277.76	3,179,965,745.22
加: 资产减值准备	14,985,131.62	6,809,219.60
信用减值准备	48,271,909.92	33,838,432.53
固定资产折旧	200,508,621.75	71,470,392.28
无形资产摊销	52,429,560.38	42,604,505.61
长期待摊费用	320,946,831.50	256,118,442.95
处置、报废固定资产、无形资产和 其他长期资产的损失	41,600,251.77	7,041,588.10
公允价值变动收益	(149,785,164.77)	(18,539,405.22)
财务费用	182,441,829.87	199,557,230.47
投资收益	33,304,280.40	(619,341,759.46)
因收购产生的负商誉	-	(330,135,121.35)
递延所得税资产(增加)/减少	(26,161,706.90)	113,242,951.90
递延所得税负债增加	70,755,639.21	6,454,225.01
存货的减少/(增加)	23,595,943.12	(30,863,679.86)
经营性应收项目的减少/(增加)	40,519,926.24	(316,319,554.54)
经营性应付项目的减少	(215,152,393.64)	(375,230,268.35)
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,055,205,938.23</u>	<u>2,226,672,944.89</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 现金流量表补充资料(续)

(a) 现金流量表补充资料(续)

现金及现金等价物净变动情况

	2020 年度	2019 年度
现金及现金等价物的年末余额	7,443,443,074.26	4,326,840,100.54
减：现金及现金等价物的年初余额	(4,326,840,100.54)	(4,146,975,777.92)
现金及现金等价物净增加额	<u>3,116,602,973.72</u>	<u>179,864,322.62</u>

(b) 取得子公司

	2020 年度
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	-
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	-
加：前期发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	156,523,716.39
其中：临汾市广厦源商业管理有限公司	57,142,885.44
乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	3,380,830.95
呼和浩特市居然之家商业地产有限公司	96,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	<u>156,523,716.39</u>

	2019 年度
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	-
其中：沈阳居然企业管理有限公司	-
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	-
其中：沈阳居然企业管理有限公司	-
加：前期发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	100,000,000.00
其中：郑州欧凯龙	100,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	<u>100,000,000.00</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

四 合并财务报表项目附注(续)

(54) 现金流量表补充资料(续)

(c) 现金和现金等价物的构成

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
现金	7,443,443,074.26	4,326,840,100.54
其中: 库存现金	5,000,899.18	6,880,833.69
可随时用于支付的银行存款	7,438,442,175.08	4,319,959,266.85
年末现金及现金等价物余额	<u>7,443,443,074.26</u>	<u>4,326,840,100.54</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更

(1) 同一控制下的企业合并

(a) 本年度发生的同一控制下的企业合并:

被合并方	取得比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	2020年1月1日至合并日被合并方的收入	2020年1月1日至合并日被合并方的净利润	2019年合并方的收入	2019年合并方的净利润	2020年1月1日至合并日被合并方的经营活动现金流量	2020年1月1日至合并日被合并方现金流量净额
天津居然之家商业保理有限公司	100%	合并日前后同受居然控股控制	2020年01月23日	股东会决议	9,584,491.65	3,851,041.03	81,412,255.63	37,884,295.06	7,732,269.67	(81,933.42)
居然之家(天津)融资担保有限公司	100%	合并日前后同受居然控股控制	2020年06月02日	股东会决议	62,710.00	1,205,613.23	950,880.44	600,979.06	691,520.73	1,897,133.96
北京居然之家小额贷款有限责任公司	100%	合并日前后同受居然控股控制	2020年07月24日	股权转让手续完成	24,949,014.86	5,255,473.48	10,781,004.88	(9,447,757.50)	30,668,195.67	12,538,746.56

(b) 合并成本列示如下:

公司名称	支付的现金
天津居然之家商业保理有限公司	495,635,796.91
居然之家(天津)融资担保有限公司	100,000,000.00
北京居然之家小额贷款有限责任公司	335,000,000.00
	<u>930,635,796.91</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(1) 同一控制下的企业合并(续)

(c) 被合并方于合并日的资产、负债账面价值列示如下:

公司全称	天津居然之家商业保理有限公司		居然之家(天津)融资担保有限公司		北京居然之家小额贷款有限责任公司	
	合并日 账面价值	2019年 12月31日 账面价值	合并日 账面价值	2019年 12月31日 账面价值	合并日 账面价值	2019年 12月31日 账面价值
货币资金	22,189.47	104,122.89	23,426.34	416.45	20,431,444.19	7,892,697.63
交易性金融资产	-	-	100,498,042.25	100,498,042.25	-	-
应收保理款	906,235,307.74	905,527,488.78	-	-	-	-
发放贷款及垫款	-	-	-	-	407,823,686.50	486,335,100.70
其他流动资产	54,991.75	6,184.00	2,106,751.43	706,751.43	2,406,964.63	1,851,503.01
固定资产	629,027.07	649,407.83	-	-	876,207.81	1,080,083.49
无形资产	1,482,217.10	1,498,365.19	-	-	3,203,375.37	3,424,834.83
其他非流动资产	4,084,318.36	4,084,318.36	-	-	3,929,516.93	8,812,954.03
减: 短期借款	199,852,227.48	199,302,227.48	-	-	-	-
应付款项	378,861,054.92	322,231,195.58	29,045.70	-	59,915,037.46	416,870,177.06
其他负债	15,190,278.09	16,959,662.68	219,471.69	432,991.81	24,869,663.55	7,488,061.92
净资产	318,604,491.00	373,376,801.31	102,379,702.63	100,772,218.32	353,886,494.42	85,038,934.71
取得的净资产	318,604,491.00	373,376,801.31	102,379,702.63	100,772,218.32	353,886,494.42	85,038,934.71

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

五 合并范围的变更(续)

(2) 其他原因的合并范围变动

(a) 2020 年度新设立子公司如下:

母公司	成立的公司	设立时间	注册资金(元)
北京居然之家金源家居建材市场有限公司	呼和浩特市居然之家商业管理有限公司	2020 年 2 月 29 日	10,000,000.00
海口居然之家商业管理有限公司	三亚居然之家购物中心有限公司	2020 年 4 月 8 日	20,000,000.00
北京居然之家家居建材超市有限公司	北京居然之家网络科技有限公司	2020 年 8 月 6 日	5,000,000.00
泉州居然之家购物中心有限公司	福建居然之家装饰工程有限公司	2020 年 5 月 11 日	10,000,000.00
北京居然之家智能科技有限公司	北京尚屋智慧家电子商务有限公司	2020 年 10 月 28 日	50,000,000.00
新疆居然之家商业管理有限公司	新疆居然之家装饰工程有限公司	2020 年 10 月 12 日	5,000,000.00
居然之家新零售集团股份有限公司	北京玳瑁数字科技有限公司	2020 年 12 月 2 日	100,000,000.00
合肥居然之家购物中心有限公司	安徽居然之家建筑工程有限公司	2020 年 9 月 30 日	5,000,000.00

2020 年度, 本集团注销了北京居然之家装饰工程有限公司下属的 4 家公司、北京居然之家家居建材超市有限公司下属的 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、北京居然之家商业管理有限公司下属的 1 家子公司。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益

(1) 在子公司中的权益

(a) 企业集团的构成

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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
家居连锁	北京	北京	投资管理	100%		重大资产重组
北京居然之家家居建材市场有限公司	北京	北京	经营家家卖场		100%	同一控制下企业合并
太原居然之家家居有限公司	太原	太原	经营家家卖场		100%	同一控制下企业合并
郑州居然之家购物中心有限公司	郑州	郑州	经营家家卖场		100%	同一控制下企业合并
北京居然之家建材商业管理有限公司	北京	北京	经营家家卖场		100%	同一控制下企业合并
北京居然之家商业地产有限公司	北京	北京	自有物业租赁		100%	同一控制下企业合并
太原正祥工贸有限公司	太原	太原	自有物业租赁		100%	非同一控制下企业合并
山西坤成投资有限公司	太原	太原	自有物业租赁		100%	非同一控制下企业合并
哈尔滨信源商业管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨	自有物业租赁		97.81%	非同一控制下企业合并
吉林太阳城有限公司	长春	长春	自有物业租赁		97.82%	非同一控制下企业合并
天津居然之家商业保理有限公司	天津	天津	保理业务		100%	同一控制下企业合并
居然之家(天津)融资担保有限公司	天津	天津	担保业务		100%	同一控制下企业合并
北京居然之家小额贷款有限责任公司	北京	北京	小额贷款业务		100%	同一控制下企业合并
武汉中商集团有限公司	湖北省	武汉	百货销售	100%		重大资产重组
武汉中商超市连锁有限公司	湖北省	武汉	批发零售			重大资产重组
武汉中商鹏程精品管理有限公司	湖北省	武汉	自有物业租赁	51%		重大资产重组

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

六 在其他主体中的权益(续)

(1) 在子公司中的权益(续)

(b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东 持股比例	2020 年度归属于 少数股东的损益	2020 年度向少数股东 宣告分派的股利	2020 年 12 月 31 日 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%	15,767,881.23	22,794,123.64	35,191,825.03
郑州欧凯龙	40.00%	(3,829,906.87)	3,929,321.27	416,586,009.00
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	49.00%	42,633,632.35	-	446,025,597.07
子公司名称	少数股东 持股比例	2019 年度归属于 少数股东的损益	2019 年度向少数股东 宣告分派的股利	2019 年 12 月 31 日 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%	24,888,965.36	15,399,315.60	42,218,067.45
郑州欧凯龙	40.00%	(3,895,229.98)	-	424,345,237.15
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	49.00%	4,325,308.43	-	403,391,964.72

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

- 六 在其他主体中的权益(续)
- (1) 在子公司中的权益(续)
- (b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下:

	2020 年 12 月 31 日				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
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	182,140,794.67	11,088,136.84	193,228,931.51	54,422,611.20	66,986,269.23	121,408,880.43
郑州欧凯龙	226,268,128.81	942,608,440.76	1,168,876,569.57	108,855,703.09	18,555,843.97	127,411,547.06
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	61,519,982.99	1,396,994,649.49	1,458,514,632.48	137,283,335.96	410,974,975.97	548,258,311.93
	2019 年 12 月 31 日				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
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	200,172,963.02	14,053,521.64	214,226,484.66	52,178,423.24	75,888,740.09	128,067,163.33
郑州欧凯龙	148,192,158.97	1,014,972,152.01	1,163,164,310.98	60,825,286.54	41,475,931.57	102,301,218.11
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	72,657,530.84	1,308,743,106.97	1,381,400,637.81	175,028,282.41	383,123,447.81	558,151,730.22

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续) (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

- 六 在其他主体中的权益(续)
- (1) 在子公司中的权益(续)
- (b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下(续):

	2020 年度			2019 年度		
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益总额/(亏损)	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益总额/(亏损)
兰州居然之家万佳家居建材有限公司	140,336,920.76	32,179,349.44	32,179,349.44	121,298,934.71	50,793,806.86	50,793,806.86
郑州欧凯龙	115,219,055.29	(9,574,767.18)	(9,574,767.18)	115,817,597.00	(9,738,074.94)	(9,738,074.94)
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	154,632,530.80	87,007,412.96	87,007,412.96	25,421,620.17	8,827,160.06	8,827,160.06
兰州居然之家万佳家居建材有限公司						
郑州欧凯龙						
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司(i)						

- (i) 本集团 2019 年 12 月完成重大资产重组, 2019 年度金额为重组日至 2019 年 12 月 31 日期间金额。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	2020 年度	2019 年度
六 在其他主体中的权益(续)		
(2) 在合营企业和联营企业中的权益		
(a) 重要合营企业的汇总信息		
躺平设计家(北京)科技有限公司		
投资账面价值合计	597,243,393.17	661,493,860.29
下列各项按持股比例计算的合计数		
-亏损(i)	(64,250,467.12)	(78,506,139.73)
-其他综合收益	-	-
-综合亏损总额	(64,250,467.12)	(78,506,139.73)
(b) 不重要合营企业的汇总信息		
合营企业:		
投资账面价值合计	11,160,264.66	11,146,773.79
下列各项按持股比例计算的合计数		
-净利润(i)	13,490.87	3,772.05
-其他综合收益	-	-
-综合利润总额	13,490.87	3,772.05

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

(c) 本集团无与合营企业投资相关的未确认承诺。

七 分部信息

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

本集团有 5 个报告分部, 分别为:

- 租赁及加盟管理分部, 负责在全国地区提供家居建材市场租赁和加盟服务
- 装修分部, 负责在全国地区提供装修服务
- 商品销售分部, 负责销售装修用品及百货用品
- 金融分部, 负责提供融资、担保、保理服务
- 其他分部, 负责提供其他服务

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

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

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2020 年度及 2020 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	租赁及加盟管理分部	装修分部	商品销售分部	金融分部	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	6,589,357,310.65	253,832,214.42	1,956,239,471.60	158,385,462.68	35,094,999.33	-	8,992,909,458.68
分部间交易收入	33,580,705.22	1,250,864.26	54,567,724.11	-	-	(89,399,293.59)	-
营业成本	(3,798,455,153.32)	(201,053,433.77)	(1,399,457,664.16)	(17,675,883.29)	(34,977,626.50)	89,399,293.59	(5,362,220,467.45)
利息收入	28,908,051.91	26,559.35	7,696,177.01	-	418,187.46	-	37,048,975.73
利息费用	(131,103,725.51)	(420,750.00)	(8,079,168.18)	-	(406,500.00)	-	(140,010,143.69)
对联营和合营企业的投资损失	(64,236,976.25)	-	-	-	-	-	(64,236,976.25)
信用减值损失	(42,103,666.43)	-	(556,336.11)	(5,611,907.38)	-	-	(48,271,909.92)
资产减值损失	(14,985,131.62)	-	-	-	-	-	(14,985,131.62)
折旧费和摊销费	(493,970,158.22)	(9,161,646.19)	(60,002,982.00)	(1,289,016.15)	(9,461,211.07)	-	(573,885,013.63)
利润/(亏损)总额	1,824,679,054.18	(5,370,971.62)	(28,943,660.68)	128,842,983.43	(6,454,947.78)	-	1,912,752,457.53
所得税费用	(472,892,312.21)	(2,445,791.07)	11,953,916.77	(31,366,694.40)	(1,056,298.86)	-	(495,807,179.77)
净利润/(亏损)	1,351,786,741.97	(7,816,762.69)	(16,989,743.91)	97,476,289.03	(7,511,246.64)	-	1,416,945,277.76
资产总额	30,791,062,728.35	298,345,582.46	6,580,409,734.10	1,436,668,381.37	1,038,553,659.64	(863,719,175.93)	39,281,320,909.99
负债总额	15,488,661,761.21	379,717,684.33	1,857,469,153.28	593,767,093.29	862,589,030.64	(622,391,339.74)	18,559,813,383.01
对联营企业和合营企业的长期股权投资	607,341,110.46	1,062,547.37	-	-	-	-	608,403,657.83
非流动资产增加额(i)	1,996,877,520.06	25,794,674.96	49,937,210.49	-	2,092,803.03	-	2,074,702,208.54

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

七 分部信息(续)

(a) 2019年度及2019年12月31日分部信息列示如下:

	租赁及加盟管理分部	装修分部	商品销售分部	金融分部	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	8,275,316,005.07	259,410,540.73	454,167,168.07	144,247,140.56	96,102,870.92	-	9,229,243,725.35
分部间交易收入	35,246,160.87	21,952,466.28	80,117,999.63	-	-	(137,316,626.78)	-
营业成本	(4,293,069,905.13)	(207,983,379.61)	(418,851,326.50)	(71,845,344.48)	(53,946,487.49)	137,395,714.99	(4,908,300,728.22)
利息收入	77,876,917.07	24,654.29	899,518.94	-	146,824.54	-	78,947,914.84
利息费用	(101,842,496.85)	(241,676.39)	(1,517,473.66)	-	(241,543.06)	-	(103,843,189.96)
对联营和合营企业的投资收益	(78,449,999.11)	-	-	-	(52,368.57)	-	(78,502,367.68)
信用减值损失	(10,703,271.25)	-	-	(23,135,161.28)	-	-	(33,838,432.53)
资产减值损失	(6,809,219.60)	-	-	-	-	-	(6,809,219.60)
折旧费和摊销费	(324,313,466.30)	(6,082,560.39)	(14,118,121.44)	(1,804,927.52)	(23,874,265.19)	-	(370,193,340.84)
因收购产生的负商誉	-	-	-	-	330,135,121.35	-	330,135,121.35
利润/(亏损)总额	3,634,992,000.63	15,537,252.66	(39,461,151.25)	39,847,345.53	323,186,067.52	-	3,974,101,515.09
所得税费用	(810,621,616.66)	(3,005,795.54)	12,038,952.62	(10,809,828.91)	18,262,518.64	-	(794,135,769.87)
净利润/(亏损)	2,824,370,383.95	12,531,457.12	(27,422,198.63)	29,037,516.62	341,448,586.16	-	3,179,965,745.22
资产总额	29,254,096,658.40	272,608,753.62	4,268,726,298.46	1,522,472,270.87	834,372,668.30	(843,857,074.68)	35,308,419,574.97
负债总额	15,563,193,105.33	351,164,092.15	1,792,739,885.86	963,284,316.53	680,601,063.24	(724,558,330.00)	18,626,424,133.11
对联营企业和合营企业的长期股权投资	671,840,634.08	800,000.00	-	-	-	-	672,640,634.08
非流动资产增加额(i)	4,145,966,669.35	10,408,905.70	14,357,779.10	-	122,590,650.71	-	4,293,324,004.86

(i) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续) (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易

(1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
居然控股	北京市	商务服务业

本公司的最终控制人为汪林朋。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2019 年 12 月 31 日	本年增加	2020 年 12 月 31 日
居然控股	86,393,777.00	-	86,393,777.00

(c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
居然控股	39.35%	39.35%	42.68%	42.68%

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(2) 重要子公司情况

重要子公司的基本情况及相关信息见附注六。

(3) 合营企业情况

与本集团发生关联交易的合营企业的情况如下:

公司名称	与本集团的关系
北京思无界科技有限公司	合营企业
躺平设计家(北京)科技有限公司	合营企业

(4) 其他重要关联方情况

关联方名称	与本集团的关系
中源怡居(北京)投资基金管理有限公司	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
北京居然怡生健康管理咨询有限公司	与本公司同受母公司控制
北京怡星儿童文化发展有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然福康养老用品服务有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然传世文化艺术发展有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然家政物业管理有限公司	与本公司同受母公司控制
北京居然之家文化娱乐有限公司	与本公司同受母公司控制
中居和家(北京)投资基金管理有限公司	与本公司同受母公司控制
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	与本公司同受母公司控制
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
罗田居然之家商业地产有限公司	与本公司同受母公司控制
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	与本公司同受母公司控制
黄冈居然之家商业地产有限公司	与本公司同受母公司控制
山西百绎通房地产开发有限公司	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
摩特(厦门)工业有限公司	与本公司同受母公司控制
阿里云计算有限公司	其他关联方(a)
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	其他关联方(a)
上海盒马网络科技有限公司	其他关联方(a)
北京盒马网络科技有限公司	其他关联方(a)
西安盒马网络科技有限公司	其他关联方(a)
阿里巴巴(北京)软件服务有限公司	其他关联方(a)
浙江天猫技术有限公司	其他关联方(a)
淘宝(中国)软件有限公司	其他关联方(a)
成都盒马鲜生网络科技有限公司	其他关联方(a)
浙江阿里巴巴通信技术有限公司	其他关联方(a)
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	母公司联营企业
北京蓝色早晨国际家居有限公司	母公司联营企业
北京凯蒂易居家居有限公司	母公司联营企业
海口耀莱成龙影城管理有限公司	母公司联营企业
天津恒青企业管理合伙企业(有限合伙)	最终控制人控制的公司
天津恒业企业管理合伙企业(有限合伙)	最终控制人控制的公司
天津恒盛企业管理合伙企业(有限合伙)	最终控制人控制的公司
湖北英华广告有限公司	与最终控制人关系密切的家庭成员控制的公司
(a)其他关联方为公司重要股东阿里巴巴实际控制人阿里巴巴集团控股有限公司控制的其他公司。	

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(a) 购销商品、提供和接受劳务

采购商品、接受劳务:

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
居然控股及其下属子公司	接受投资管理咨询服务	29,852,898.27	21,682,199.84
阿里巴巴及其下属子公司	采购商品、软件开发等服务	23,264,146.09	9,299,982.14
北京思无界科技有限公司	接受软件开发服务	3,940,754.63	-
天津恒业企业管理合伙企业(有限合伙)	接受管理咨询服务	2,704,752.92	-
天津恒盛企业管理合伙企业(有限合伙)	接受管理咨询服务	2,501,204.07	73,000.00
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	采购商品	50,000.00	1,435.00
湖北英华广告有限公司	采购广告服务	12,135.93	-
		<u>62,325,891.91</u>	<u>31,056,616.98</u>

销售商品、提供劳务:

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
居然控股及其下属子公司	商品销售、管理服务	4,512,760.47	23,851,333.62
北京蓝色早晨国际家居有限公司	装修服务	1,388,137.61	457,281.55
阿里巴巴及其下属子公司	商品销售	270,048.81	-
北京凯蒂易家居有限公司	展览服务	88,349.06	-
摩特(厦门)工业有限公司	商品销售	-	4,116.82
		<u>6,259,295.95</u>	<u>24,312,731.99</u>

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

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(b) 租赁

本集团作为出租方:

承租方名称	租赁资产种类	2020 年度	2019 年度
阿里巴巴及其下属子公司	市场门店	29,767,439.34	28,471,379.56
北京蓝色早晨国际家居有限公司	市场门店	8,031,015.13	22,305,048.18
居然控股及其下属子公司	市场门店	6,060,002.25	10,652,445.76
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	市场门店	1,760,454.17	3,929,081.56
海口耀莱成龙影城管理有限公司	市场门店	1,166,157.70	2,225,202.52
北京凯蒂易居家居有限公司	市场门店	514,519.38	3,583,976.63
北京思无界科技有限公司	市场门店	89,314.74	-
		<u>47,388,902.71</u>	<u>71,167,134.21</u>

本集团作为承租方:

出租方名称	租赁资产种类	2020 年度	2019 年度
居然控股及其下属子公司	房屋建筑物	<u>14,815,442.45</u>	<u>15,600,564.40</u>

(c) 担保

本集团作为被担保方:

担保方	担保原值	担保余额	担保起始日	担保到期日	于2020年12月31日担保是否已经履行完毕
居然控股	465,000,000.00	220,471,624.90	2017年06月21日	2025年11月15日	否

(d) 资产受让

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
居然控股及其下属子公司	信息系统及设备转让	<u>30,088,500.00</u>	<u>-</u>

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

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续) (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(e) 股权转让

2020 年度本集团发生的与关联方之间的股权转让:

标的公司	转让方	购买方	关联交易内容	2020 年度
居然之家(天津)融资担保有限公司	居然控股	家居连锁	股权受让	100,000,000.00
天津居然之家商业保理有限公司	居然之家金融控股有限公司	家居连锁	股权受让	495,635,796.91
北京居然之家小额贷款有限责任公司	居然控股	家居连锁	股权受让	335,000,000.00
北京居然之家智能科技有限公司 ⁽¹⁾	家居连锁	天津恒青企业管理合伙企业(有限合伙)	股权转让	12,600,000.00
				<u>943,235,796.91</u>

2019 年度本集团发生的与关联方之间的股权转让:

标的公司	转让方	购买方	关联交易内容	2019 年度
三亚居然之家商业管理有限公司	北京居然之家垂直森林置业有限公司	北京居然之家商业地产有限公司	股权受让	300,000,000.00
北京居然之家智能科技有限公司 ⁽¹⁾	居然控股	家居连锁	股权受让	41,051,800.00
				<u>341,051,800.00</u>

(1)北京居然之家智能科技有限公司系由北京居然数码智能科技有限公司更名。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(f) 其他资金往来

2020 年度, 家居连锁归还居然之家金融控股有限公司客户还款 970,000.00 元, 家居连锁代居然之家金融控股有限公司收回客户还款 701,233.74 元。

2020 年度, 由于北京地区工作居住证和落户原因导致的居然控股为本公司代付员工工资、社会保险和住房公积金款项金额合计为 2,452,918.88 元(2019 年度: 7,040,700.00 元)。

为支持本公司抗击疫情和业务发展, 补充公司日常流动资金的需要, 居然控股在获取疫情政策优惠贷款和疫情防控专项债券资金后, 向本公司提供了 235,532,800.00 元的财务资助, 财务资助借款期限和利率与居然控股获取的贷款和专项资金的期限及利率一致。截至 2020 年 12 月 31 日, 本公司已偿还以上款项。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(g) 委托关联方进行建设代管

商业地产于 2018 年与关联方罗田居然之家商业地产有限公司、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，商业地产根据合同约定的节点及相关合作条款向该等关联方支付土地款及代建物业建设款等款项。

代建物业土地及建设：

	2020 年度发生额	2019 年度发生额
罗田居然之家商业地产有限公司	-	46,116,188.98
长春居然之家商业房地产开发有限公司	219,768,310.00	380,692,111.57
黄冈居然之家商业地产有限公司	67,234,339.19	244,806,944.34
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	-	84,211,354.96
	<u>287,002,649.19</u>	<u>755,826,599.85</u>

支付关联方代建项目款：

	2020 年度	2019 年度
长春居然之家商业房地产开发有限公司	149,000,000.00	252,000,000.00
黄冈居然之家商业地产有限公司	93,500,000.00	93,500,000.00
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	-	90,269,209.30
	<u>242,500,000.00</u>	<u>435,769,209.30</u>

(h) 关键管理人员薪酬

	2020 年度	2019 年度
关键管理人员薪酬	<u>22,977,196.84</u>	<u>29,893,220.50</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额

应收关联方款项:

	2020 年 12 月 31 日 账面余额	2019 年 12 月 31 日 账面余额
应收账款		
北京蓝色早晨国际家居有限公司	10,761,822.20	2,502,705.11
阿里巴巴及其下属子公司	8,230,133.62	266,548.10
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	832,678.81	623,265.24
海口耀莱成龙影城管理有限公司	768,344.73	457,322.01
居然控股及其下属子公司	10,660.00	-
	<u>20,603,639.36</u>	<u>3,849,840.46</u>
合同资产		
居然控股及其下属子公司	1,050,991.92	1,893,637.35
其他应收款		
北京蓝色早晨国际家居有限公司	7,204,376.27	4,401,562.95
居然控股及其下属子公司	50,588.00	-
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	35,285.00	-
阿里巴巴及其下属子公司	10,000.00	273,695.49
	<u>7,300,249.27</u>	<u>4,675,258.44</u>
预付款项		
居然控股及其下属子公司	1,188,246.43	10,416.00
阿里巴巴及其下属子公司	378,050.00	7,122,722.57
躺平设计家(北京)科技有限公司	-	2,726,415.02
北京思无界科技有限公司	-	1,565,207.54
	<u>1,566,296.43</u>	<u>11,424,761.13</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(6) 关联方应收、应付款项余额(续)

应付关联方款项：

	2020 年 12 月 31 日 账面余额	2019 年 12 月 31 日 账面余额
应付账款		
居然控股及其下属子公司	-	2,014,121.58
其他应付款		
居然控股及其下属子公司	766,293,719.24	1,157,410,051.43
海口耀莱成龙影城管理有限公司	400,000.00	400,000.00
北京凯蒂易居家居有限公司	284,974.30	1,194,920.48
北京蓝色早晨国际家居有限公司	125,955.00	202,456.14
北京思无界科技有限公司	47,740.00	-
阿里巴巴及其下属子公司	27,131.43	130,166.39
躺平设计家(北京)科技有限公司	-	3,281,566.09
	<u>767,179,519.97</u>	<u>1,162,619,160.53</u>
预收款项		
阿里巴巴及其下属子公司	6,720,627.79	862,530.62
居然控股及其下属子公司	469,635.46	208,039.25
北京蓝色早晨国际家居有限公司	360,974.87	81,574.19
北京凯蒂易居家居有限公司	251,877.46	634,733.68
北京思无界科技有限公司	90,950.86	133,920.00
	<u>7,894,066.44</u>	<u>1,920,797.74</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

九 承诺事项

(1) 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日, 已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺:

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
房屋、建筑物及机器设备	1,379,363,894.83	2,260,505,169.48
无形资产	<u>30,222,404.07</u>	<u>27,368,472.74</u>
	<u>1,409,586,298.90</u>	<u>2,287,873,642.22</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同, 本集团未来最低应支付租金汇总如下(包含于资产负债表日已计提的应付租金):

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	2,746,920,322.34	3,126,426,423.72
一到二年	2,875,229,283.75	3,279,028,467.76
二到三年	3,065,449,413.68	3,336,012,651.50
三年以上	<u>24,999,409,789.48</u>	<u>29,189,682,458.83</u>
	<u>33,687,008,809.25</u>	<u>38,931,150,001.81</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十 资产负债表日后事项

(a) 利润分配情况说明

根据 2021 年 4 月 27 日董事会决议, 董事会提议本公司以总股本 6,529,036,899 股扣减回购股份 3,285,604 股为基数, 以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.52 元(含税), 共计派发现金股利人民币 339,339,067.34 元(含税)。上述 2020 年度利润分配方案尚待股东大会批准, 因此未纳入本年度财务报表。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十一 租赁

本集团通过融资租赁租入固定资产, 未来应支付租金汇总如下:

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	12,923,368.01	35,228,873.99
一到二年	-	20,856,898.90
	<u>12,923,368.01</u>	<u>56,085,772.89</u>

于 2020 年 12 月 31 日, 未确认的融资费用余额为 57,376.75 元(2019 年 12 月 31 日: 5,545,433.87 元)。

十二 企业合并

见附注五(1)、(2)。

十三 金融风险

本集团的经营活​​动会面临各种金融风险: 市场风险(主要为利率风险)、信用风险和流动性风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性, 力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

(1) 市场风险

(a) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险, 固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。2020 年 12 月 31 日, 本集团浮动利率的长期带息债务主要为以人民币计价的浮动利率借款合同, 金额为 1,140,380,000.00 元。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出, 并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响, 管理层会依据最新的市场状况及时做出调整, 这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。2020 年度本集团并无利率互换安排。

于 2020 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/增加约 4,276,425.00 元。

十三 金融风险(续)

(2) 信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、合同资产、应收保理融资款、发放贷款及垫款、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为存放于国有银行和其他大中型上市银行的银行存款, 本集团认为其不存在重大的信用风险, 不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外, 对于应收票据、应收账款、合同资产、应收保理融资款、发放贷款及垫款、长期应收款、财务担保合同及其他应收款等, 本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控, 对于信用记录不良的客户, 本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式, 以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

(3) 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上, 在集团层面持续监控短期和长期的资金需求, 以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券; 同时持续监控是否符合借款协议的规定, 从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺, 以满足短期和长期的资金需求。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十三 金融风险(续)

(3) 流动性风险(续)

于资产负债表日, 本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下:

	2020 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	777,938,420.28	-	-	-	777,938,420.28
应付账款	623,145,998.77	-	-	-	623,145,998.77
其他应付款	3,919,767,533.80	-	-	-	3,919,767,533.80
其他流动负债	77,786,662.15	-	-	-	77,786,662.15
长期借款(含一年以内到期部分)	682,074,246.16	557,461,432.12	1,492,918,706.55	786,781,979.31	3,519,236,364.14
长期应付款(含一年以内到期部分)	205,522,273.96	230,573,285.17	1,539,907,846.65	3,037,259,521.74	5,013,262,927.52
	6,286,235,135.12	788,034,717.29	3,032,826,553.20	3,824,041,501.05	13,931,137,906.66
	2019 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
短期借款	235,803,544.69	-	-	-	235,803,544.69
应付账款	510,421,197.84	-	-	-	510,421,197.84
其他应付款	4,435,350,214.53	-	-	-	4,435,350,214.53
其他流动负债	16,687,439.54	-	-	-	16,687,439.54
长期借款(含一年以内到期部分)	710,177,384.40	646,548,187.48	1,451,016,585.84	564,602,237.97	3,372,344,395.69
长期应付款(含一年以内到期部分)	206,147,888.97	213,330,514.71	1,666,767,097.00	3,356,394,312.05	5,442,639,812.73
	6,114,587,669.97	859,878,702.19	3,117,783,682.84	3,920,996,550.02	14,013,246,605.02

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 公允价值估计

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

第一层次: 相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次: 除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次: 相关资产或负债的不可观察输入值。

(1) 持续的以公允价值计量的资产

于 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日, 持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下:

	第三层次	
	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
金融资产		
交易性金融资产—		
银行理财	103,349,426.28	100,498,042.25
结构性存款	-	180,000,000.00
其他非流动金融资产—		
未上市公司股权	211,038,805.00	86,502,800.00
金融资产合计	<u>314,388,231.28</u>	<u>367,000,842.25</u>
非金融资产		
投资性房地产—		
建成物业	15,866,490,341.28	14,562,045,237.04
非金融资产合计	<u>15,866,490,341.28</u>	<u>14,562,045,237.04</u>
	<u>16,180,878,572.56</u>	<u>14,929,046,079.29</u>

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

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

对于在活跃市场上交易的金融工具, 本集团以其活跃市场报价确定其公允价值; 对于不在活跃市场上交易的金融工具, 本集团采用估值技术确定其公允价值。本集团分类为第三层次的金融资产为商业银行的理财产品、结构性存款以及未上市公司的股权。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括未来现金流量、银行每日报价数据以及预期收益率等。

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、可比市场法和重置成本法等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率、租金和成新率等。

上述第三层次资产变动如下:

	交易性金融资产 银行理财	其他非流动 金融资产 未上市公司股权	投资性房地产 建成物业及在建物业
2020 年 1 月 1 日	280,498,042.25	86,502,800.00	14,562,045,237.04
购买	4,891,000,000.00	114,213,205.00	592,636,701.84
固定资产转入	-	-	237,757,661.31
出售	(5,069,000,000.00)	-	(8,783,893.45)
计入损益的利得	851,384.03	10,322,800.00	138,610,980.74
计入其他综合收益的利得 或损失	-	-	344,223,653.80
2020 年 12 月 31 日	103,349,426.28	211,038,805.00	15,866,490,341.28
公允价值变动利得	851,384.03	10,322,800.00	482,834,634.54

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

	交易性金融资产 银行理财	其他非流动 金融资产 未上市公司股权	投资性房地产 建成物业及在建物业
2019 年 1 月 1 日	550,000,000.00	-	11,763,324,793.77
购买	4,084,400,000.00	-	405,444,518.26
出售	(4,534,400,000.00)	-	(12,948,037.96)
非同一控制下企业合并 计入损益的利得	180,000,000.00 498,042.25	84,654,600.00 1,848,200.00	2,390,030,800.00 16,193,162.97
2019 年 12 月 31 日	280,498,042.25	86,502,800.00	14,562,045,237.04
公允价值变动利得	498,042.25	1,848,200.00	16,193,162.97

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)

(除特别注明外,金额单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

本集团委托外部独立评估师对本集团投资性房地产及其他流动金融资产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理,并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

第三层次公允价值计量的相关信息如下:

2020年12月31日	公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间(加权平均值)
交易性金融资产	103,349,426.28	现金流量折现法	预期收益率	2.50%
其他非流动金融资产	211,038,805.00	可比上市公司法	1.市净率 2.流动性折价	0.86 17.23%
投资性房地产-建成物业	15,866,490,341.28	收益法/成本法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率 4.土地单价(元) 5.重置全价单价(元) 6.综合成新率	1.34-7.79 6.00%-7.96% 2.00%-18.00% 1,677.00 3,695.00 88.21%

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(1) 持续的以公允价值计量的资产(续)

	2019年12月31日	公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间(加权平均值)
交易性金融资产		280,498,042.25	现金流量折现法	预期收益率	2.55%-3.90%
其他非流动金融资产		86,502,800.00	可比上市公司法	1.市净率 2.流动性折价	0.81 20.40%
投资性房地产-建成物业		14,562,045,237.04	收益法/成本法	1.单位可出租面积市场日租金(元每平方米每日) 2.资本化率 3.空置率 4.土地单价(元) 5.重置全价单价(元) 6.综合成新率	1.77-7.57 6.00%-8.40% 2.00%-10.00% 1,662.00 3,599.00 89.90%

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十四 公允价值估计(续)

(2) 不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括: 应收款项、长期应收款、短期借款、应付款项、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, 以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值, 属于第三层次。

十五 资本管理

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

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

于 2020 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日, 本集团的资产负债率列示如下:

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产负债比率	<u>47.25%</u>	<u>52.75%</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注

(1) 其他应收款

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
与子公司的往来款	671,912,454.91	141,649,418.17
应收股利	240,000,000.00	-
代垫款	-	2,172,642.89
应收利息	-	1,279,150.69
其他	321,537.73	3,619,087.98
	<u>912,233,992.64</u>	<u>148,720,299.73</u>
减: 坏账准备	(6,043.65)	(1,354,902.51)
	<u>912,227,948.99</u>	<u>147,365,397.22</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下:

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年以内	912,233,992.64	147,714,878.67
一到二年	-	-
二到三年	-	4,000.00
三到四年	-	-
四到五年	-	60,000.00
五年以上	-	941,421.06
	<u>912,233,992.64</u>	<u>148,720,299.73</u>

(b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段	
	未来 12 个月内预期信用损失(组合)	
	账面余额	坏账准备
2019 年 12 月 31 日	148,720,299.73	(1,354,902.51)
会计政策变更	-	-
2020 年 1 月 1 日	148,720,299.73	(1,354,902.51)
本年新增	912,233,992.64	(6,043.65)
本年转回	-	-
本年划拨(i)	(148,720,299.73)	1,354,902.51
2020 年 12 月 31 日	<u>912,233,992.64</u>	<u>(6,043.65)</u>

(i)其他应收款本年划拨系武汉中商集团股份有限公司更名重组将原有债权整体划拨给武汉中商集团有限公司所致。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(1) 其他应收款(续)

(b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(i) 于 2020 年 12 月 31 日, 处于第一阶段的其他应收款的坏账准备分析如下:

	账面余额	未来 12 个月内 预期信用损失 率	坏账准备
组合计提:			
应收下属公司往来款:	911,912,454.91	-	-
其他组合:	321,537.73	1.88%	(6,043.65)
一年以内	<u>321,537.73</u>	1.88%	<u>(6,043.65)</u>
	<u>912,233,992.64</u>		<u>(6,043.65)</u>

(ii) 于 2020 年 12 月 31 日, 本公司不存在处于第二阶段和第三阶段的其他应收款。

(iii) 本年度计提的坏账准备金额为 6,043.65 元; 其中收回或转回的坏账准备金额为 1,354,902.51 元, 相应的账面余额为 148,720,299.73 元。

(2) 长期股权投资

	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
子公司(a)	<u>38,713,479,598.07</u>	<u>37,821,381,759.82</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(2) 长期股权投资(续)

(a) 子公司

	2019年12月31日		2020年12月31日		本年宣告分派的 现金股利
			本年增加	本年减少	
家居连锁	37,548,892.459.82	-	-	-	-
武汉中商集团有限公司(i)	50,000,000.00	1,114,587,138.25	-	-	-
武汉新都会装饰工程有限公司	2,750,000.00	-	-	(2,750,000.00)	-
武汉中商超市连锁有限公司	60,000,000.00	-	-	(60,000,000.00)	-
黄冈中商百货有限公司	32,890,000.00	-	-	(32,890,000.00)	-
武汉中商徐东平价广场有限公司	9,090,000.00	-	-	(9,090,000.00)	-
武汉中江房地产开发有限公司	11,000,000.00	-	-	(11,000,000.00)	-
武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	97,759,300.00	-	-	(97,759,300.00)	-
武汉中南和记实业开发有限公司	9,000,000.00	-	-	(9,000,000.00)	-
	<u>37,821,381,759.82</u>	<u>1,114,587,138.25</u>	<u>(222,489,300.00)</u>	<u>38,713,479,598.07</u>	-

(i)2020 年本公司通过将部分资产和负债划转至武汉中商集团有限公司的方式, 对其增资。

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表附注(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

十六 公司财务报表附注(续)

(3) 其他应付款

	2020 年度	2019 年度
应付子公司款项	988,106,648.93	-
押金、保证金、质保金	-	8,123,200.44
代收广告促销费	-	10,265.08
代收物业费	-	67,269.22
集团上收款	-	25,600,586.70
应付购房款	-	506,598.70
应付工程款	-	1,393,476.27
其他	-	29,694,351.30
	<u>988,106,648.93</u>	<u>65,395,747.71</u>

居然之家新零售集团股份有限公司

2020 年度财务报表补充资料
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 非经常性损益明细表

	2020 年度	2019 年度
处置非流动资产损失，包括已计提资产减值准备的冲销部分	(34,907,194.75)	(6,231,884.72)
处置设计家网络部分股权并重新计量剩余股权产生的投资收益	-	773,737,484.22
计入当期损益的政府补助(与本集团正常业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量享受的政府补助除外)	82,608,580.06	8,252,531.21
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,368,803.07	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的净收益	10,312,127.74	28,283,735.67
处置交易性金融资产取得的投资收益	24,541,044.78	23,396,683.09
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的收益	138,610,980.74	16,193,162.97
其他公允价值变动损益	11,174,184.03	1,848,200.00
因反向收购产生的负商誉	-	330,135,121.35
重组资产评估增值摊销	(56,627,464.99)	-
其他营业外收支净额	(29,284,297.38)	(2,799,555.93)
	<u>149,796,763.30</u>	<u>1,172,815,477.86</u>
减：所得税影响数	(34,871,158.89)	(110,024,529.00)
减：归属于少数股东的非经常性损益	(20,854,343.31)	(133,438.25)
归属于母公司股东的非经常性损益	<u>94,071,261.10</u>	<u>1,062,657,510.61</u>

非经常性损益明细表编制基础

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