

证券代码：000785

股票简称：武汉中商

上市地点：深圳证券交易所



武汉中商集团股份有限公司 发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）

交易对方			
1	汪林朋		
2	北京居然之家投资控股集团有限公司	3	霍尔果斯慧鑫达建材有限公司
4	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	5	杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）
6	上海云锋五新投资中心（有限合伙）	7	泰康人寿保险有限责任公司
8	天津睿通投资管理合伙企业（有限合伙）	9	青岛好荣兴多商业资产投资中心（有限合伙）
10	武汉然信股权投资合伙企业（有限合伙）	11	宁波梅山保税港区红杉雅盛股权投资合伙企业（有限合伙）
12	共青城信中利建信投资管理合伙企业（有限合伙）	13	宁夏联瑞物源股权投资合伙企业（有限合伙）
14	黄冈约瑟广胜成壹号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	15	黄冈约瑟兴楚股权投资基金合伙企业（有限合伙）
16	博裕三期（上海）股权投资合伙企业（有限合伙）	17	青岛信中利海丝文化投资中心（有限合伙）
18	中联合国泰（北京）资本控股有限公司	19	泰州鑫泰中信股权投资基金合伙企业（有限合伙）
20	珠海歌斐毆曼股权投资基金（有限合伙）	21	宁波博睿苏菲股权投资合伙企业（有限合伙）
22	宁波梅山保税港区如意九鼎投资合伙企业（有限合伙）	23	湖北东亚实业有限公司

独立财务顾问



签署日期：二〇一九年六月

公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计资料真实、准确、完整。

本报告书所述事项并不代表中国证监会、深圳证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。本报告书所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚需取得有关审批机关的批准或核准。

本公司董事、监事、高级管理人员承诺：如本次重大资产重组中本人所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定，本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

交易对方承诺

本次重大资产重组的交易对方均已出具承诺函，承诺将及时向上市公司提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担责任。

如本次重大资产重组中交易对方所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，交易对方不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代交易对方向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如交易对方未在两个交易日内提交锁定申请的，交易对方同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送交易对方的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送交易对方的身份信息和账户信息的，交易对方同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，交易对方承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

相关证券服务机构及人员声明

本次重大资产重组的证券服务机构华泰联合证券、天风证券、中信建投证券、中信证券、海问律师、普华永道、开元评估及上述机构经办人员保证本次交易申请文件的真实、准确、完整，如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，相关证券服务机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。特别提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概述

（一）发行股份购买资产

本次交易中，上市公司拟通过向特定对象非公开发行股份的方式购买居然控股等 23 名交易对方持有的居然新零售 100% 股权。本次交易完成后，居然新零售将成为上市公司全资子公司，居然控股等 23 名交易对方将成为上市公司的股东。

本次发行股份购买资产的交易价格以具有证券期货相关业务资格的开元评估出具并经武汉市国资委核准的标的资产截至评估基准日的评估值 3,567,401.00 万元¹为基础，经交易双方友好协商，确定为 3,565,000.00 万元。

（二）本次发行股份的价格和数量

1、发行股份价格

按照《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份购买资产的发行价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的上市公司股票交易均价之一。

本次交易采用发行股份方式，发行股份定价基准日为上市公司 2019 年第二次临时股东大会会议决议公告日，发行价格为 6.18 元/股，不低于定价基准日前 60 个交易日上市公司股票均价的 90%，符合《重组管理办法》的相关规定。

定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送红股、转增股本或配股等除息、除

¹根据居然新零售于 2019 年 1 月 30 日召开的 2018 年年度股东会会议决议，将 2018 年 12 月 31 日可供股东分配利润中的 70,955.01 万元，按股东的持股比例分配给股东。本次评估考虑了该事项对评估结果的影响。

权行为，本次发行价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整。

2、发行股份数量

本次交易拟购买资产作价 3,565,000.00 万元，按照本次发行股票价格 6.18 元/股计算，本次拟发行的 A 股股票数量为 5,768,608,403 股，上市公司向居然控股等 23 名交易对方发行股份的具体数量如下表：

序号	交易对方名称	发行股份（股）
1	汪林朋	394,572,826
2	居然控股	2,564,382,953
3	慧鑫达建材	764,686,721
4	阿里巴巴	576,860,841
5	瀚云新领	288,430,465
6	云锋五新	288,430,420
7	泰康人寿	230,744,345
8	睿通投资	230,744,345
9	好荣兴多	126,949,751
10	然信投资	41,816,626
11	红杉雅盛	39,676,492
12	信中利建信	32,627,268
13	联瑞物源	31,738,851
14	约瑟广胜成	31,738,851
15	约瑟兴楚	25,231,840
16	博裕投资	15,869,448
17	信中利海丝	15,869,448
18	中联合国泰	15,869,448
19	鑫泰中信	15,869,448
20	歌斐毆曼	15,869,448
21	博睿苏菲	7,931,852
22	如意九鼎	7,931,852
23	东亚实业	4,764,864

合计	5,768,608,403

注：经计算不足1股部分对应的资产，居然新零售全体股东无偿赠予上市公司。

定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整，发行股数也随之进行调整。

（三）股份锁定期

1、上市公司控股股东锁定期安排

根据上市公司控股股东武汉商联签署的《关于股份锁定期的承诺》，在本次交易中涉及上市公司控股股东在本次交易前所持有的上市公司股份的锁定期安排如下：

对于本次重大资产重组前已经持有的上市公司股份，在本次重大资产重组完成后（自本次交易发行的股份上市之日起）36个月内不得转让，如果本次重大资产重组终止或未能实施，自本次重大资产重组终止或确定不予实施之日起，前述股份锁定承诺予以解除；在上述股份锁定期内，因上市公司配股、送红股、转增股本等原因增持的部分，亦应遵守上述股份锁定安排。

如前述股份锁定期安排与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，武汉商联同意根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。

2、交易对方锁定期安排

根据《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》，居然控股、慧鑫达建材、汪林朋通过本次交易取得的上市公司股份，自该等股份上市之日起36个月内不得转让，在上述期限届满时，如居然控股、慧鑫达建材、汪林朋的盈利预测补偿义务或期末减值补偿义务尚未履行完毕的，则居然控股、慧鑫达建材、汪林朋通过本次交易获得的武汉中商的股份的锁定期顺延至补偿义务履行完毕之日。

除居然控股、慧鑫达建材、汪林朋外的其他交易对方通过本次交易取得的上市公司

股份，截至其取得武汉中商向其发行的股份之日，如其对用于认购上市公司股份的资产（即其持有的居然新零售股权，下同）持续拥有权益的时间不足 12 个月，则该等股份自上市之日起 36 个月内不得转让；截至其取得武汉中商向其发行的股份之日，如其对用于认购武汉中商股份的资产持续拥有权益的时间超过 12 个月（含本数），则该等股份自上市之日起 24 个月内不得转让。

本次交易全体交易对方承诺，在本次重大资产重组完成后 6 个月内，如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于本次发行的发行价格，或者本次重大资产重组完成后 6 个月期末上市公司股票收盘价低于本次发行的发行价格的，上述股份的锁定期自动延长 6 个月（若上述期间上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次发行的发行价格以经除息、除权等因素调整后的价格计算）。

在上述股份锁定期内，由于上市公司送股、转增股本等原因而增加的股份，该等股份的锁定期与上述股份相同。

如前述关于本次重大资产重组中取得的上市公司股份的锁定期安排与中国证监会或深交所等证券监管机构的最新监管意见不相符，交易对方将根据届时相关证券监管机构的监管意见对股份锁定期进行相应调整。上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。

（四）业绩承诺安排

根据本公司与业绩承诺人签署的《盈利预测补偿协议》，汪林朋、居然控股、慧鑫达建材作为业绩承诺人承诺本次重大资产重组实施完毕后，居然新零售在 2019 年度、2020 年度和 2021 年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 206,027.00 万元、241,602.00 万元、271,940.00 万元。如本次重大资产重组未能于 2019 年度内实施完毕，则业绩承诺期延续至 2022 年度。业绩承诺人承诺居然新零售在 2022 年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润不低于 304,926.00 万元。

若居然新零售在业绩承诺期内截至任一年度末的累积实现净利润数低于截至当年度末累积承诺净利润数，则业绩承诺人应以其通过本次交易取得的上市公司股份进行补

偿，若前述股份不足补偿的，则业绩承诺人应以其从二级市场购买或其他合法方式取得的武汉中商的股份进行补偿，股份补偿总数达到本次发行股份购买资产的发行股份总数的 90%后仍需进行补偿的，业绩承诺人可自主选择采用现金或股份的形式继续进行补偿，直至覆盖业绩承诺人应补偿的全部金额。

在盈利预测补偿期限届满后，上市公司将聘请各方确定的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试并出具《减值测试报告》，如标的资产的期末减值额>业绩承诺人于补偿期限内已就标的资产盈利预测实施补偿的股份总数×每股发行价格+业绩承诺人已补偿现金金额，则业绩承诺人应另行向武汉中商进行补偿。

具体补偿办法及补偿安排详见本报告书“第八节 本次交易合同主要内容”之“二、《盈利预测补偿协议》”。

二、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

本次交易拟购买资产经审计的最近一期末资产总额、资产净额及最近一个会计年度的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务报表相关指标的比例如下：

单位：万元

财务数据	上市公司	居然新零售	交易金额	计算依据	指标占比
资产总额	272,595.86	2,779,128.59	3,565,000.00	3,565,000.00	1,307.80%
资产净额	114,856.73	1,119,910.72	3,565,000.00	3,565,000.00	3,103.87%
营业收入	404,373.09	836,944.82	-	836,944.82	206.97%

根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。同时，本次交易涉及向特定对象发行股份购买资产，根据《重组管理办法》规定，本次交易需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核并经中国证监会核准后方可实施。

（二）本次交易构成重组上市

本次交易前，上市公司的控股股东为武汉商联，实际控制人为武汉国资公司；本次交易完成后，上市公司的控股股东变更为居然控股，实际控制人变更为汪林朋。本次交

易中，拟购买资产的资产总额、资产净额、营业收入、净利润指标均超过上市公司对应指标的 100%，因购买标的资产发行的股份占上市公司本次交易首次董事会决议公告日前一个交易日的股份的比例亦将超过 100%，按照《重组管理办法》第十三条的规定，本次交易构成重组上市，需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核并经中国证监会核准后方可实施。

（三）本次交易构成关联交易

汪林朋为居然控股、慧鑫达建材的实际控制人，居然控股、慧鑫达建材为汪林朋的一致行动人。本次交易完成后，上市公司的控股股东变更为居然控股，实际控制人变更为汪林朋。本次交易完成后，汪林朋及其一致行动人将合计控制上市公司 61.86% 股份。除此之外，交易对方阿里巴巴及其一致行动人瀚云新领将在本次交易后合计持有上市公司 5% 以上的股份。根据《重组管理办法》和《股票上市规则》，本次交易系上市公司与潜在关联方之间的交易，因此构成关联交易。

三、本次交易的作价情况

根据开元评估出具的开元评报字[2019]287 号《评估报告》，本次交易中，开元评估对居然新零售 100% 股权采用了市场法和收益法两种方法进行评估，并选用收益法评估结果作为本次评估结论。截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，居然新零售合并报表归属于母公司所有者权益 1,119,910.72 万元，评估值 3,567,401.00 万元，评估增值 2,447,490.28 万元，增值率为 218.54%。

本次发行股份购买资产的交易价格以具有证券期货相关业务资格的开元评估出具并经武汉市国资委核准的标的资产截至评估基准日的评估值 3,567,401.00 万元为基础，经交易双方友好协商，确定为 3,565,000.00 万元。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

截至本报告书签署日，上市公司总股本为 251,221,698 股。按照本次交易方案，公司本次将发行 5,768,608,403 股 A 股股票用于购买居然新零售 100% 股权。本次交易完成

前后公司的股本结构如下：

股东名称	本次交易之前		本次发行股份数量（股）	本次交易之后	
	持股数量（股）	持股比例		持股数量（股）	持股比例
武汉商联	103,627,794	41.25%	-	103,627,794	1.72%
其他	147,593,904	58.75%	-	147,593,904	2.45%
汪林朋	-	-	394,572,826	394,572,826	6.55%
居然控股	-	-	2,564,382,953	2,564,382,953	42.60%
慧鑫达建材	-	-	764,686,721	764,686,721	12.70%
阿里巴巴	-	-	576,860,841	576,860,841	9.58%
瀚云新领	-	-	288,430,465	288,430,465	4.79%
云锋五新	-	-	288,430,420	288,430,420	4.79%
泰康人寿	-	-	230,744,345	230,744,345	3.83%
睿通投资	-	-	230,744,345	230,744,345	3.83%
好荣兴多	-	-	126,949,751	126,949,751	2.11%
然信投资	-	-	41,816,626	41,816,626	0.69%
红杉雅盛	-	-	39,676,492	39,676,492	0.66%
信中利建信	-	-	32,627,268	32,627,268	0.54%
联瑞物源	-	-	31,738,851	31,738,851	0.53%
约瑟广胜成	-	-	31,738,851	31,738,851	0.53%
约瑟兴楚	-	-	25,231,840	25,231,840	0.42%
博裕投资	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
信中利海丝	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
中联国泰	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
鑫泰中信	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
歌斐毆曼	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
博睿苏菲	-	-	7,931,852	7,931,852	0.13%
如意九鼎	-	-	7,931,852	7,931,852	0.13%
东亚实业	-	-	4,764,864	4,764,864	0.08%
合计	251,221,698	100.00%	5,768,608,403	6,019,830,101	100.00%

本次交易完成后，上市公司的控股股东将变更为居然控股，将直接持有上市公司42.60%的股份；上市公司实际控制人将变更为汪林朋，汪林朋及其一致行动人合计控制

上市公司 61.86%股份。

（二）本次交易对上市公司业务的影响

本次交易前，上市公司主要从事零售业务，业态主要包含现代百货、购物中心以及超市等。本次交易完成后，居然新零售将成为上市公司的全资子公司，上市公司业务将新增家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务等领域。

（三）本次发行股份对上市公司主要财务指标的影响

根据经中审众环审计并出具的众环审字（2019）010516 号上市公司 2018 年度财务报表，及经普华永道审计并出具的普华永道中天特审字（2019）第 2547 号备考合并财务报表，本次交易完成前后上市公司主要财务数据比较如下：

项目	2018 年 12 月 31 日/2018 年度		
	备考前	备考	变动率
资产总额（万元）	272,595.86	3,189,254.65	1,069.96%
营业收入（万元）	404,373.09	1,178,778.28	191.51%
利润总额（万元）	16,698.10	276,250.96	1,554.39%
净利润（万元）	11,012.67	205,365.77	1,764.81%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,636.24	199,462.30	2,905.65%
每股收益（元/股）	0.26	0.36	38.46%

本次交易将显著提升上市公司的经营规模。本次交易完成后，上市公司总体盈利能力将显著提高，归属于母公司股东的净利润将明显增加，每股收益显著提升，不存在因并购重组交易而导致即期每股收益被摊薄的情况。

五、本次交易完成后上市公司仍满足上市条件

本次交易完成后，上市公司的股本总额超过 4 亿元，其中社会公众股占公司总股本的比例不少于 10%，符合《股票上市规则》所规定的“公司股本总额超过四亿元，公开发行股份的比例为 10%以上”的要求，上市公司股权分布不存在《股票上市规则》所规定的不具备上市条件的情形。

六、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

1、上市公司已履行的决策和审批程序

2019年1月23日，上市公司召开2019年第二次临时董事会，审议通过了与本次交易的重组预案相关的议案。

2019年6月1日，上市公司召开2019年第三次临时董事会，审议通过了与本次交易的重组报告书（草案）相关的议案。

2、标的公司及交易对方已履行的决策和审批程序

2019年1月20日，居然新零售召开董事会及股东会，审议通过了关于本次交易的议案；

2019年5月29日和2019年5月30日，居然新零售分别再次召开董事会及股东会，审议通过了关于本次交易方案及相关议案；

本次重组的相关交易对方已分别履行各自有关审批程序，审议通过参与本次交易。

3、武汉市国资委对资产评估报告的核准

2019年5月31日，武汉市国资委出具了《市国资委关于北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司全部权益资产评估核准的通知》（武国资产评[2019]1号），本次重组的资产评估报告获得武汉市国资委的核准。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

1、本次交易涉及的相关事项经武汉市人民政府等相关有权部门批准；

2、上市公司召开股东大会审议批准本次交易方案，包括但不限于同意签署发行股份购买资产相关协议及其他有关文件，以及同意居然控股及其一致行动人免于发出要约；

3、本次交易获得国家市场监督管理总局就经营者集中事项的审核通过；

4、本次交易获得中国证监会的核准；

5、相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。

上述批准或核准属于本次交易的前提条件。本次交易能否取得上述批准或核准存在不确定性，而最终取得批准或核准的时间也存在不确定性，提请投资者注意相关风险。

七、本次交易相关方做出的重要承诺

本次交易相关方作出的重要承诺如下：

（一）上市公司及其董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
1	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	1、本企业将为本次重大资产重组提供相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任； 2、本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本企业将依法承担全部法律责任； 3、本企业保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项。	上市公司
2	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	1、本人将及时向上市公司提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任； 2、本人保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本人将依法承担全部法律责任； 3、本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项； 4、如本次重大资产重组中本人所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国	上市公司董事、监事和高级管理人员

		证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本人将不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，本人同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。	
3	关于无违法违规行为及诚信情况的承诺	1、本公司的董事、监事、高级管理人员具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本公司的董事、监事、高级管理人员任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形，不存在其他重大失信行为； 2、自本公司上市之日起至本承诺函出具之日，本公司及本公司的控股股东、实际控制人、股东、本公司的董事、监事、高级管理人员及相关主体均按时履行承诺，不存在不规范履行承诺、违背承诺或承诺未履行的情形； 3、最近三十六个月内，本公司不存在违规资金占用、违规对外担保等情形，不存在重大违法违规行为； 4、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为，最近三十六个月内未受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚，未受到证券交易所的公开谴责； 5、最近三十六个月内本公司及本公司的控股股东、实际控制人未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。最近三十六个月内，本公司及本公司的控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员未被证券交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在受到行政处罚、刑事处罚且情节严重的情形； 6、截至本承诺出具之日，本公司/本公司的控股股东、实际控制人、现任董事、监事、高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形； 7、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形； 8、本公司/本公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。	上市公司

4	关于无违法违规行为及诚信情况的承诺	1、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本人的任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形，不存在其他重大失信行为； 2、本人不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的情形，最近三十六个月内未受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚，且最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责； 3、最近 36 个月内，本人未被证券交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在受到行政处罚、刑事处罚且情节严重的情形； 4、截至本承诺出具之日，本人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形； 5、本人控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。	上市公司董事、监事和高级管理人员
5	关于不存在内幕交易行为的承诺	本人/本企业不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本人/本企业保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。 本人/本企业若违反上述承诺，将承担由此给上市公司及上市公司股东造成的损失。	上市公司及其董事、监事和高级管理人员
6	关于武汉中商集团股份有限公司重大资产重组复牌之日起至实施完毕期间无股份减持计划的承诺	本人持有武汉中商集团股份有限公司股份的，本人承诺将不在本次重组事项复牌之日至重组实施完毕的期间内减持上市公司股份，本人无在本次重组复牌之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。	上市公司董事、监事和高级管理人员
7	关于填补即期回报措施的承诺	1、本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益； 2、本人承诺对本人日常的职务消费行为进行约束； 3、本人承诺不动用上市公司资产从事与自身履行职责无关的投资、消费活动； 4、本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使由董事会、薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；	武汉中商全体董事、高级管理人员

	5、若上市公司未来实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使上市公司拟公布的股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 6、自承诺函出具日后至本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本人上述承诺不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺； 7、本人承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。 8、本承诺函至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本承诺人不再作为武汉中商的董事/高级管理人员；（2）武汉中商股票终止在深圳证券交易所上市。	

（二）上市公司实际控制人、控股股东作出的重要承诺

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
1	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	1、本企业将及时向上市公司提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任； 2、本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本企业将依法承担全部法律责任； 3、本企业保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项 4、如本次重大资产重组中本企业所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本企业将不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本企业未在两个交易日内提交锁定申请的，本企业同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本企业的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未	上市公司控股股东及其实际控制人

		向证券交易所和登记结算公司报送本企业的身份信息和账户信息的，本企业同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本企业承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。	
2	关于不存在内幕交易行为的承诺	本企业不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本企业保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。 本企业若违反上述承诺，将承担由此给上市公司及上市公司股东造成的损失。	上市公司控股股东及其实际控制人
3	关于股份锁定期的承诺	1、对于本次重大资产重组前已经持有的上市公司股份，在本次重大资产重组完成后（自本次交易发行的股份上市之日起）36个月内不得转让，如果本次重大资产重组终止或未能实施，自本次重大资产重组终止或确定不予实施之日起，前述股份锁定承诺予以解除； 2、在上述股份锁定期内，因上市公司配股、送红股、转增股本等原因增持的部分，亦应遵守上述股份锁定安排； 3、如前述股份锁定期安排与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，承诺人同意根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。	上市公司控股股东
4	关于武汉中商集团股份有限公司重大资产重组的原则性意见	本次重组有利于增强上市公司持续经营能力、提升上市公司盈利能力，有利于保护上市公司股东尤其是中小股东的利益。 上市公司控股股东武汉商联（集团）股份有限公司对本次重组无异议。	上市公司控股股东
5	关于武汉中商集团股份有限公司重大资产重组复牌之日起至实施完毕期间无股份减持计划的承诺	本单位持有武汉中商集团股份有限公司股份的，本单位承诺将不在本次重组事项复牌之日起至重组实施完毕的期间内减持上市公司股份，本单位无在本次重组复牌之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。	上市公司控股股东
6	关于无违法违规行为及诚信情况的承	1、自武汉中商上市之日起至本承诺函出具之日，本公司均按时履行承诺，不存在不规范履行承诺、违背承诺或承诺未履行的情形； 2、最近三十六个月内，本公司不存在违规占用上市公司资金	上市公司控股股东及其实际控制人

	诺	或违规要求上市公司提供担保等情形，不存在重大违法违规行为； 3、最近三十六个月内，本公司未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为，未被证券交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在受到行政处罚、刑事处罚且情节严重的情形； 4、截至本承诺出具之日，本公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形； 5、本公司及本公司控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。	
7	关于规范和减少关联交易的承诺函	鉴于武汉中商集团股份有限公司（“武汉中商”或“上市公司”）拟非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司（“标的公司”）100%的股权（以下简称“本次重组”）。本公司作为标的公司的控股股东/实际控制人，承诺如下： 本次重组前，本公司与武汉中商之间发生的“三供一业”分离移交暨关联交易事项已于武汉中商 2018 年 11 月 29 日披露的《关于企业“三供一业”分离移交暨关联事项的公告》中详细说明。 本次重组后，武汉中商控股股东将变更为北京居然之家投资控股集团有限公司，实际控制人将变更为汪林朋，本公司直接或间接持有武汉中商的股权比例将下降至 5% 以下，与上市公司之间将不存在关联交易。	上市公司控股股东及其实际控制人

（三）交易对方作出的重要承诺

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
1	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	1、本人/本企业将及时向上市公司提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，本人/本企业将依法承担责任； 2、本人/本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件；如违反上述承诺，本人/本企业将依法承担责任； 3、如本次重大资产重组中本人/本企业所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本	全体交易对方

		人/本企业将不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本人/本企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本人/本企业未在两个交易日内提交锁定申请的，本人/本企业同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人/本企业的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人/本企业的身份信息和账户信息的，本人/本企业同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现本人/本企业存在违法违规情节，本人/本企业承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。	
2	关于避免同业竞争的承诺	1、本次重组完成后，本承诺人承诺不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）从事、参与或进行任何与武汉中商及标的公司主营业务相同或类似的业务，或以其他任何形式取得与武汉中商及标的公司具有相同或类似的主营业务的企业的控制权，或在该企业中担任董事（独立董事除外）、监事、高级管理人员，以避免与武汉中商及标的公司的生产经营构成直接的或间接的业务竞争。 2、本次重组完成后，如果由于本承诺人控制的企业进一步拓展业务范围或者武汉中商及标的公司进一步拓展业务范围等原因导致本承诺人控制的企业与武汉中商及标的公司的主营业务产生竞争，则本承诺人将与武汉中商积极协商采用包括但不限于停止本承诺人控制的企业生产或经营相竞争的业务；或者将相竞争的业务纳入到武汉中商或标的公司；或者将相竞争的业务转让给无关联关系的第三方等解决措施，以避免与武汉中商及标的公司的生产经营构成直接的或间接的业务竞争。 3、本次重组完成后，如果本承诺人有同武汉中商或标的公司主营业务相同或类似的业务机会（以下简称“业务机会”），应立即通知武汉中商，并尽最大努力，按武汉中商可接受的合理条款与条件向武汉中商优先提供上述业务机会。武汉中商有权根据自身业务经营发展的需要行使该优先权。 4、本承诺人保证，本次重组完成后，本承诺人控制的子公司（武汉中商及其下属子公司除外），及/或本承诺人近亲属及近亲属控制的企业（如有）亦遵守上述承诺。 5、本承诺函至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人；（2）武汉中商股票终止在深圳证券交易所上市。	居 然 控 股、慧鑫 达建材、 汪林朋
3	关于减少及规范关联交易的承诺	1、本承诺人在作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人及本承诺人控制的其他企业、及/或本承诺人近亲属及近亲属控制的其他企业（如有）将严格遵循相关法律、法规、规章及规范性文件、《武汉中商集团股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）及上市公司其他内部规章制度等有关规定行使股东权利；在上市公司股东大会对涉及本承诺人及本承诺人控	居 然 控 股、慧鑫 达建材、 汪林朋

		制的其他企业的关联交易进行表决时，履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序； 2、本承诺人在作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将尽可能避免或减少与武汉中商及其控制企业之间发生关联交易；对无法避免或者有合理原因发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并按相关法律、法规、规章及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序及信息披露义务；保证不通过与武汉中商及其控制企业的关联交易损害武汉中商及其他股东的合法权益； 3、本承诺人在作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，不利用股东地位及影响谋求武汉中商及其控制企业在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不利用股东地位及影响谋求与武汉中商及其控制企业达成交易的优先权利； 4、本承诺人在作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为。 除非本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人，本承诺始终有效。若本承诺人因违反上述承诺而给武汉中商或其控制企业造成实际损失的，由本承诺人承担赔偿责任。	
4	关于保持上市公司独立性的承诺	一、关于上市公司人员独立 1、保证武汉中商的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书及其他高级管理人员专职在武汉中商工作、不在本承诺人控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本承诺人控制的其他企业领取薪酬； 2、保证武汉中商的财务人员独立，不在本承诺人控制的其他企业中兼职或领取报酬； 3、保证本承诺人推荐出任武汉中商董事、监事的人选都通过合法的程序进行，本承诺人不干预武汉中商董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。 二、关于上市公司财务独立 1、保证武汉中商建立独立的财务会计部门和独立的财务核算体系； 2、保证武汉中商具有规范、独立的财务会计制度和对下属公司的财务管理制度； 3、保证武汉中商及其下属公司能够独立做出财务决策，本承诺人及本承诺人控制的其他企业不干预武汉中商的资金使用、调度； 4、保证武汉中商及其下属公司独立在银行开户，不与本承诺人及本承诺人控制的其他企业共用一个银行账户。 三、关于上市公司机构独立 1、保证武汉中商依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构； 2、保证武汉中商的股东大会、董事会、独立董事、监事会、	居 然 控 股、慧鑫 达建材、 汪林朋

		高级管理人员等依照法律、法规和《武汉中商集团股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）独立行使职权； 3、保证武汉中商及其下属公司与本承诺人控制的其他企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开，不存在机构混同的情形； 4、保证武汉中商及其下属公司独立自主地运作，本承诺人不会超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。 四、关于上市公司资产独立 1、保证武汉中商具有独立、完整的经营性资产； 2、保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不违规占用武汉中商的资金、资产及其他资源； 3、保证不以武汉中商的资产为本承诺人及本承诺人控制的其他企业的债务违规提供担保。 五、关于上市公司业务独立 1、保证武汉中商拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本承诺人及本承诺人控制的其他企业； 2、保证严格控制关联交易事项，尽量避免或减少武汉中商与本承诺人及本承诺人控制的其他企业之间发生关联交易；对无法避免或者有合理原因发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并按相关法律、法规、规章及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序及信息披露义务；保证不通过与武汉中商及其控制企业的关联交易损害武汉中商及其他股东的合法权益； 3、保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不从事与武汉中商主营业务直接相竞争的业务。 本承诺人保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预武汉中商的重大决策事项，影响上市公司在人员、财务、机构、资产、业务方面的独立性；保证武汉中商在其他方面与本承诺人及本承诺人控制的其他企业保持独立。 除非本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人，本承诺持续有效且不可变更或撤销。若本承诺人违反上述承诺给武汉中商及其他股东造成损失，一切损失将由本承诺人承担。	
5	关于股份锁定期的承诺	1、本人/本企业通过本次重大资产重组所获得的上市公司的股份，自该等股份上市之日起 36 个月内不以任何方式进行转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，也不委托他人管理上述股份； 2、在上述股份上市之日起 36 个月届满时，如本人/本企业存在业绩补偿义务尚未履行完毕，上述锁定期将顺延至补偿义务履行完毕之日（如有）； 3、在本次重大资产重组完成后 6 个月内，如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重大资产重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，上述股份的锁定期自动延长 6	居 然 控 股、慧鑫 达建材、 汪林朋

		个月（若上述期间上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次发行价以经除息、除权等因素调整后的价格计算）； 4、在上述股份锁定期内，由于上市公司送股、转增股本等原因而增加的股份，该等股份的锁定期与上述股份相同； 5、如前述关于本次重大资产重组中取得的上市公司股份的锁定期安排与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，本人/本企业同意根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。	
6	关于股份锁定期的承诺	1、本企业通过本次重大资产重组取得的上市公司股份，截至本企业取得上市公司向其发行的股份之日，如本企业对于认购上市公司股份的资产（即其持有的北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司股权，下同）持续拥有权益的时间不足 12 个月，则该等股份上市之日起 36 个月内不转让；截至其取得上市公司向其发行的股份之日，如其对于认购上市公司股份的资产持续拥有权益的时间超过 12 个月（含本数），则该等股份上市之日起 24 个月内不转让； 2、在本次重大资产重组完成后 6 个月内，如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重大资产重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，上述股份的锁定期自动延长 6 个月（若上述期间上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次重大资产重组的股份发行价以经除息、除权等因素调整后的价格计算）； 3、在上述股份锁定期内，由于上市公司送股、转增股本等原因而增加的股份，该等股份的锁定期与上述股份相同； 4、如前述关于本次重大资产重组中取得的上市公司股份的锁定期安排与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，本企业同意根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行； 5、如本企业最终确定为本次重大资产重组业绩补偿义务人，则在满足前述锁定期的基础上，本企业将根据业绩补偿具体安排就本企业通过本次重大资产重组取得的上市公司股份的锁定期事宜另行补充承诺（如适用）。	除居然控股、慧鑫达建材、汪林朋以外的 20 名交易对方
7	关于主体资格、所持股权权属清晰、不存在权利瑕疵的承诺	1、截至本承诺函签署之日，本人已依法履行了标的公司《公司章程》规定的出资义务，出资及/或股权受让价款均系自有资金，出资及/或股权受让价款真实且已足额到位，不存在任何虚假出资、迟延出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。本人作为标的公司的股东，合法持有标的公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形； 2、截至本承诺函签署之日，本人对所持标的公司的股权拥有	汪林朋

		合法的、完整的所有权和处分权。本人持有的标的公司股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排、亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本人保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下； 3、在本次交易实施完毕之前，本人保证不就本人所持标的公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利； 4、本人在所知范围内保证标的公司或本人签署的所有协议或合同不存在阻碍本人转让标的公司股权的限制性条款； 5、本人在所知范围内保证标的公司《公司章程》、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及标的公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本人转让所持标的公司股权的限制性条款。	
8	关于主体资格、所持股权权属清晰、不存在权利瑕疵的承诺	1、本企业是依法设立且合法有效存续的有限责任公司/有限合伙企业。本企业不存在根据法律、法规或根据公司章程/合伙协议或其他组织性文件的约定需要终止或解散的情形；本企业具有相关法律、法规、规章及规范性文件规定的签署与本次重大资产重组相关的各项承诺、协议并享有、履行相应权利、义务的合法主体资格。 2、截至本承诺函签署之日，本企业已依法履行了标的公司《公司章程》规定的出资义务，出资及/或股权受让价款均系自有资金，出资及/或股权受让价款真实且已足额到位，不存在任何虚假出资、迟延出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。本企业作为标的公司的股东，合法持有标的公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形； 3、本企业对所持标的公司的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排、亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本企业保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下； 4、在本次交易实施完毕之前，本企业保证不就本企业所持标的公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利； 5、本企业在所知范围内保证标的公司或本企业签署的所有协议或合同不存在阻碍本企业转让标的公司股权的限制性条款； 6、本企业在所知范围内保证标的公司《公司章程》、内部管	信中利海丝

		理制度文件及其签署的合同或协议中，以及标的公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本企业转让所持标的公司股权的限制性条款。	
9	关于主体资格、所持股权权属清晰、不存在权利瑕疵的承诺	1、本企业是依法设立且合法有效存续的有限责任公司/有限合伙企业。本企业不存在根据法律、法规或根据公司章程/合伙协议或其他组织性文件的约定需要终止或解散的情形；本企业具有相关法律、法规、规章及规范性文件规定的签署与本次重大资产重组相关的各项承诺、协议并享有、履行相应权利、义务的合法主体资格； 2、截至本承诺函签署之日，本企业已依法履行了标的公司《公司章程》规定的出资义务，出资及/或股权受让价款均系自有资金，出资及/或股权受让价款真实且已足额到位，不存在任何虚假出资、迟延出资、抽逃出资等违反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响标的公司合法存续的情况。本企业作为标的公司的股东，合法持有标的公司股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形； 3、本企业对所持标的公司的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排、亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本企业保证此种状况持续至该股权登记至上市公司名下； 4、在本次交易实施完毕之前，本企业保证不就本企业所持标的公司的股权设置抵押、质押等任何第三人权利； 5、本企业在所知范围内保证标的公司或本企业签署的所有协议或合同不存在阻碍本企业转让标的公司股权的限制性条款； 6、本企业在所知范围内保证标的公司《公司章程》、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及标的公司股东之间签订的合同、协议或其他文件中，不存在阻碍本企业转让所持标的公司股权的限制性条款。	除汪林朋、信中利海丝以外的21名交易对方
10	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺	1、本人/本企业及本企业主要管理人员最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，即不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况。 2、本人/本企业及本企业主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。	除泰康人寿以外的22名交易对方
11	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺	1、本公司及本公司高级管理人员最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处	泰康人寿

	信情况的承诺	分的情况； 2、本公司及本公司高级管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况；不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形； 3、本公司及本公司高级管理人员不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为，亦不存在其他不良记录。	
12	关于不存在内幕交易行为的承诺	本人/本企业及本企业之董事、监事及高级管理人员或主要管理人员不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本人/本企业保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。 本人/本企业若违反上述承诺，将依法承担责任。	全体交易对方
13	关于不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条情形的说明	截至本说明出具日，本人/本企业不存在《中国证券监督管理委员会关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条规定的不得参与上市公司重大资产重组的情形，即“因涉嫌本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的，自立案之日起至责任认定前不得参与任何上市公司的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少 36 个月内不得参与任何上市公司的重大资产重组”。	全体交易对方
14	关于不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列情形的承诺	本人在本次重大资产重组中构成上市公司的收购人，本人承诺不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列的如下情形： 1、收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态； 2、收购人最近 3 年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为； 3、收购人最近 3 年有严重的证券市场失信行为； 4、收购人为自然人的，存在《公司法》第一百四十六条规定情形，即：（1）无民事行为能力或者限制民事行为能力；（2）因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；（3）担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；（4）担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；（5）个人所负数额较大的债务到期未清偿。 5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。 本承诺函为本人的真实意思表示，对本人具有法律约束力。本人将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。	汪林朋
15	关于不存在	本企业在本次重大资产重组中构成上市公司的收购人，本企业	居 然 控

	《上市公司收购管理办法》第六条所列情形的承诺	承诺不存在《上市公司收购管理办法》第六条所列的如下情形： 1、收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态； 2、收购人最近3年有重大违法行为或者涉嫌有重大违法行为； 3、收购人最近3年有严重的证券市场失信行为； 4、收购人为自然人的，存在《公司法》第一百四十六条规定情形； 5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。 本承诺函为本企业的真实意思表示，对本企业具有法律约束力。本企业将自愿接受监管机关、社会公众及投资者的监督，并依法承担相应责任。	股、慧鑫达建材
16	关于对价股份质押事宜的承诺函	鉴于武汉中商集团股份有限公司拟非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司100%的股权。本承诺人作为本次重组的业绩承诺方，承诺如下： 本承诺人作为业绩承诺方，保证通过本次重组获得的对价股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务。未来质押通过本次重组获得的对价股份（如有）时，本承诺人将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。	居 然 控 股、慧鑫达建材、汪林朋
17	关于房地产业务专项核查事宜之承诺函	如居然新零售及其合并报表范围内的子公司报告期内在境内房地产开发业务中存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并因此给武汉中商和投资者造成损失的，本企业/本人将根据相关法律、法规及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	居 然 控 股、慧鑫达建材、汪林朋
18	关于填补即期回报措施的承诺	鉴于武汉中商集团股份有限公司拟非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司100%的股权。本次重组完成后，本承诺人将成为武汉中商的控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人，为贯彻执行《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）、《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）以及中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》等文件的精神，保护投资者合法权益，本承诺人承诺如下： 1、本承诺人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。本承诺函出具日后至公司本次发行实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本承诺人上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本承诺人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。本承诺人承诺严格履行所作出的上述承诺事项，确保公司填补回报措施能够得到切实履行。 2、本承诺人承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本承诺人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本承诺	居 然 控 股、慧鑫达建材、汪林朋

		人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本承诺人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。 3、本承诺函至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人；（2）武汉中商股票终止在深圳证券交易所上市。	
19	关于瑕疵物业的承诺函	1、就居然新零售及其合并报表范围内子公司的自有物业，承诺如存在居然新零售及其合并报表范围内的子公司现在及将来因相关土地未办理土地使用权证和/或房屋未办理房屋所有权证、实际用途与证载用途不符等事宜受到有关行政主管部门行政处罚的情形，居然控股承诺将承担相应的赔偿责任；若因此导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司不能继续使用相关土地/房屋的，居然控股承诺将协助或促使居然新零售积极采取措施，避免或减少居然新零售及其合并报表范围内的子公司因此造成的支出和经济损失，若采取相关措施后，相关费用支出和经济损失仍无法避免，则居然控股将全额予以补偿。 2、若居然新零售及其合并报表范围内子公司因租赁房屋出租方未能提供其出租房屋的权属证明、房屋权属证书产权人与出租方名称不符、房屋权属证书证载用途与实际用途不符或租赁房屋被司法拍卖、租赁物业未办理租赁登记备案等情形，导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司被处罚或不能继续使用相关物业的，居然控股承诺将协助或促使居然新零售积极采取措施，避免或减少居然新零售及其合并报表范围内的子公司因此造成的支出和经济损失，若采取相关措施后，相关费用支出和经济损失仍无法避免，则居然控股将全额予以补偿。居然控股和汪林朋承诺在遵循法律法规、国家政策、监管要求的前提下积极稳妥地安排居然新零售及其合并报表范围内的子公司相关门店或者其他经营场所的搬迁事宜，保障居然新零售及其合并报表范围内的子公司经营活动的持续稳定。	居然控股、汪林朋
20	关于避免违规担保和资金占用的承诺函	在本次重组完成后，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将尽可能避免和减少与上市公司之间发生关联担保，对于无法避免或有合理理由存在的担保情形，本承诺人及本承诺人控制的其他企业将与上市公司依法签订协议，并将按照有关法律、法规、其他规范性文件以及《武汉中商集团股份有限公司章程》等文件的规定，依法履行其相关内部决策批准程序并及时履行信息披露义务，保证不以显失公允的条件与上市公司进行交易，保证不利用控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人的地位进行违规担保或非经营性资金占用的行为，并且不以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用上市公司资金和资产。若出现违反上述承诺而损害上市公司利益的情形，本承诺人将对前述行为给上市公司造成的损失向上市公司进行赔偿。	居然控股、慧鑫达建材、汪林朋
21	关于武汉中商集团股份有限公司非	1.如居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司将来被有权机构要求补缴本次发行前全部或部分相关社会保险费用、住房公积金，或居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司因上	居然控股、汪林朋

公开发行人股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司 100%的股权相关事宜的承诺函	述事项而承担处罚或经济损失，居然控股将及时、无条件、全额补偿居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司由此遭受的经济损失，以确保居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司不会因此遭受损失。 2.本承诺人确认截至本承诺函出具日，居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司实际从事的业务均已在各自持有的《营业执照》中予以记载，经营上述业务所需取得的相关批准或资质证件均已取得。若因居然新零售及其合并报表范围内的子公司存在超出其登记的经营经营范围经营或未取得其经营所需相关批准或资质文件的情形，导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司被相关行政部门予以处罚或遭受其他经济损失，由居然控股予以足额补偿。 3.本承诺人确认截至本承诺函出具日，居然新零售及其合并报表范围内的子公司所有的知识产权等无形资产权属清晰，不存在纠纷或潜在的纠纷。若因居然新零售及其合并报表范围内的子公司的知识产权等无形资产出现纠纷，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成的经济损失，由居然控股予以足额补偿。 4.本承诺人确认，除《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“《重组报告书》”）、《北京市海问律师事务所关于武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书》（以下简称“《法律意见书》”）已披露的诉讼、仲裁之外，截至本承诺函出具之日，居然新零售及其合并报表范围内的下属子公司不存在尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁。如因居然新零售存在除《重组报告书》、《法律意见书》披露外的尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成经济损失，由居然控股予以足额补偿。 5.本承诺人确认，除《重组报告书》、《法律意见书》已披露的诉讼、仲裁之外，截至本承诺函出具之日，本承诺人不存在尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁。如因本承诺人存在《重组报告书》、《法律意见书》披露外的尚未了结或可预见的重大诉讼或仲裁，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成经济损失，由居然控股予以足额补偿。 6.本承诺人确认，居然新零售及其合并报表范围内的子公司自 2016 年 1 月 1 日（若成立时间在 2016 年 1 月 1 日之后的，则自成立时间以来）至本承诺函出具之日不存在因违反环保、安监、质监、工商、税收、消防、土地、规划、建设相关的法律、法规以及其他法律、法规、规范性文件而受到重大行政处罚的情形。如因居然新零售及其合并报表范围内的子公司自 2016 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日存在上述重大行政处罚，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成的经济损失，由居然控股予以足额补偿。 7.本承诺人确认，本承诺人自 2016 年 1 月 1 日（若成立时间在 2016 年 1 月 1 日之后的，则自成立时间以来）至本承诺函出具之日不存在因违反环保、安监、质监、工商、税收、消防、土地、规划、	

		建设相关的法律、法规以及其他法律、法规、规范性文件而受到重大行政处罚的情形。如因本承诺人自 2016 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日存在上述重大行政处罚，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成的经济损失，由居然控股予以足额补偿。	

（四）标的公司作出的重要承诺

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
1	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	1、本企业将及时向上市公司提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任； 2、本企业保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；如违反上述承诺，本企业将依法承担全部法律责任； 3、本企业保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项； 4、如本次重大资产重组中本企业所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证券监督管理委员会立案调查的，在形成调查结论以前，本企业将不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代本企业向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如本企业未在两个交易日内提交锁定申请的，本企业同意授权上市公司董事会审核后直接向证券交易所和登记结算公司报送本企业的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本企业的身份信息和账户信息的，本企业同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本企业承诺自愿锁定股份用于相关投资者赔偿安排。	标的公司
2	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	1、本人将及时向上市公司提供本次重大资产重组相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担责任； 2、本人保证所提供的信息和资料均为真实、准确、完整的原	标的公司董事、监事及高级管理人员

		始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，该等文件的签署人业经合法授权并有效签署该文件，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。如违反上述承诺，本人将依法承担责任。	
3	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺	1、本企业最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况； 2、本企业最近五年内未受过行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况；不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形； 3、本企业不存在其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为，亦不存在其他不良记录； 4、本企业不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件。	标的公司
4	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺	1、本人最近五年诚信情况良好，不存在重大失信情况，即不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证券监督管理委员会采取行政监管措施或受到证券交易纪律处分的情况； 2、本人最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况。	标的公司董事、监事及高级管理人员
5	关于不存在内幕交易行为的承诺	本企业不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本企业保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。 本企业若违反上述承诺，将承担由此给上市公司及上市公司股东造成的损失。	标的公司
6	关于不存在内幕交易行为的承诺	本人不存在泄露本次重大资产重组的相关内幕信息及利用本次重大资产重组相关内幕信息进行内幕交易的情形；本人保证采取必要措施对本次交易事宜所涉及的资料和信息严格保密。 本人若违反上述承诺，将依法承担责任。	标的公司董事、监事及高级管理人员

八、本次交易对中小投资者权益保护的安排

本次交易中，为保护投资者尤其是中小投资者的合法权益，本次交易过程将采取以下安排和措施。

（一）严格履行信息披露义务及相关法定程序

对于本次交易涉及的信息披露义务，上市公司已经按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》要求履行了信息披露义务，并将继续严格履行信息披露义务。上市公司及时向深交所申请停牌并披露影响股价的重

大信息。本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次交易的进展情况，使投资者及时、公平地知悉本次交易相关信息。

（二）股东大会通知公告程序

根据《重组管理办法》等有关规定，公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提醒股东参加审议本次交易方案的临时股东大会。

（三）网络投票安排

上市公司根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，除现场投票外，上市公司就本次重组方案的表决将提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。上市公司对中小投资者投票情况单独统计并进行披露。

（四）分别披露股东投票结果

上市公司将对中小投资者表决情况单独计票，单独统计并披露除公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有公司 5%以上股份的股东以外的其他中小股东的投票情况。

（五）股份锁定安排

根据上市公司控股股东武汉商联签署的《关于股份锁定期的承诺》，上市公司控股股东在本次交易前所持有的上市公司股份在本次重大资产重组完成后 36 个月内不得转让。

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议和交易对方出具的股份锁定承诺函，以及上市公司与业绩承诺人签署的《盈利预测补偿协议》，本次交易中，交易对方对其通过本次交易取得的上市公司股份作出了相应的锁定安排。

前述股份锁定安排详见本报告书“第一节本次交易概况”之“三、本次交易具体方案”之“（三）股份锁定期”。

前述股份锁定期的约定与中国证监会或深交所等证券监管机构的最新监管意见不符的，交易对方将根据届时相关证券监管机构的监管意见对股份锁定期进行相应调整。

（六）业绩承诺及补偿安排

根据本公司与业绩承诺人签署的《盈利预测补偿协议》，汪林朋、居然控股、慧鑫达建材作为业绩承诺人承诺本次重大资产重组实施完毕后，居然新零售在 2019 年度、2020 年度和 2021 年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 206,027.00 万元、241,602.00 万元、271,940.00 万元。如本次重大资产重组未能于 2019 年度内实施完毕，则业绩承诺期延续至 2022 年度。业绩承诺人承诺居然新零售在 2022 年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润不低于 304,926.00 万元。

若居然新零售在业绩承诺期内截至任一年度末的累积实现净利润数低于截至当年度末累积承诺净利润数，则业绩承诺人应以其通过本次交易取得的上市公司股份进行补偿，若前述股份不足补偿的，则业绩承诺人应以其从二级市场购买或其他合法方式取得的武汉中商的股份进行补偿，股份补偿总数达到本次发行股份购买资产的发行股份总数的 90%后仍需进行补偿的，业绩承诺人可自主选择采用现金或股份的形式继续进行补偿，直至覆盖业绩承诺人应补偿的全部金额。

在盈利预测补偿期限届满后，上市公司将聘请各方确定的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试并出具《减值测试报告》，如标的资产的期末减值额>业绩承诺人于补偿期限内已就标的资产盈利预测实施补偿的股份总数×每股发行价格+业绩承诺人已补偿现金金额，则业绩承诺人应另行向武汉中商进行补偿。

具体补偿办法及补偿安排详见本报告书“第八节 本次交易合同主要内容”之“二、《盈利预测补偿协议》”。

（七）其他保护投资者权益的措施

本次重大资产重组的交易对方均已出具承诺，保证所提供的信息和文件真实、准确和完整；保证所提供的信息和文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提

供信息和文件的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

九、上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见，及控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

（一）上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见

针对本次重组，上市公司控股股东武汉商联认为本次重组有利于增强上市公司持续经营能力、提升上市公司盈利能力，有利于保护上市公司股东尤其是中小股东的利益。控股股东武汉商联对本次重组无异议。

（二）控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次交易首次董事会决议公告之日起至实施完毕期间的股份减持计划

针对本次重组，上市公司控股股东武汉商联以及上市公司全体董事、监事、高级管理人员承诺如下：

“本人/本单位持有武汉中商集团股份有限公司股份的，本人/本单位承诺将不在本次重组事项复牌之日起至重组实施完毕的期间内减持上市公司股份，本人/本单位无在本次重组复牌之日起至实施完毕期间内减持上市公司股份的计划。”

十、交易标的最近 36 个月内向中国证监会报送 IPO 申请文件的情况

截至本报告书签署日，标的公司最近 36 个月内未向中国证监会报送过 IPO 申请文件。

十一、本次重组方案调整情况及不构成重组方案重大调整说明

（一）重大资产重组方案调整情况

2019年1月23日，上市公司召开了2019年第二次临时董事会会议，逐项审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》，包括本次交易对方为居然控股、工银投资等24名居然新零售股东，本次交易价格初步确定为363亿元至383亿元之间。

1、交易对方所持标的资产份额

2019年4月12日，工银投资与居然控股签署了股权转让协议，工银投资同意将其持有的居然新零售全部70.17万元出资（占注册资本0.55%）转让给居然控股，本次股权转让完成后，工银投资不再持有居然新零售股权，不再作为本次交易对方参与本次交易，由居然控股持该部分股权继续参与本次交易。

2、减少交易标的的交易作价

2019年6月1日，居然新零售全体股东（不再含工银投资）与上市公司签署《发行股份购买资产协议之补充协议》，本次发行股份购买资产的交易价格以具有证券期货相关业务资格的开元资产评估有限公司出具并经武汉市国资委核准的居然新零售截至评估基准日的评估值3,567,401.00万元为基础，经交易各方一致协商，本次交易价格为3,565,000.00万元。

（二）本次方案调整不构成重组方案重大调整

1、是否构成方案重大调整的依据

根据中国证监会2015年9月18日发布的《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》第六条规定，上市公司公告重大资产重组预案后，如对重组方案进行调整，明确审核要求如下：

“1、关于交易对象

（1）拟增加交易对象的，应当视为构成对重组方案重大调整。

（2）拟减少交易对象的，如交易各方同意将该交易对象及其持有的标的资产份额剔除出重组方案，且剔除相关标的资产后按照下述第2条的规定不构成重组方案重大调整的，可以视为不构成重组方案重大调整。

（3）拟调整交易对象所持标的资产份额的，如交易各方同意交易对象之间转让标

的资产份额，且转让份额不超过交易作价 20%的，可以视为不构成重组方案重大调整。

2、关于交易标的

拟对标的资产进行变更，如同时满足以下条件，可以视为不构成重组方案重大调整。

（1）拟增加或减少的交易标的的交易作价、资产总额、资产净额及营业收入占原标的资产相应指标总量的比例均不超过 20%；

（2）变更标的资产对交易标的的生产经营不构成实质性影响，包括不影响标的资产及业务完整性等。

3、关于配套募集资金

（1）调减或取消配套募集资金不构成重组方案的重大调整。重组委会议可以审议通过申请人的重组方案，但要求申请人调减或取消配套募集资金。

（2）新增配套募集资金，应当视为构成对重组方案重大调整。”

2、本次交易方案调整不构成重大调整的具体分析

本次交易方案调整是否构成重大调整分析如下：

调整事项	调整情况	是否构成重大调整
关于交易对象	交易对象工银投资与交易对象居然控股之间转让居然新零售 0.55%股权，不超过交易作价的 20%	否
关于交易标的	本次交易价格调整为 3,565,000.00 万元，较上市公司 2019 年第二次临时董事会会议审议通过的 363-383 亿元减少 1.79%-6.92%，不超过交易作价的 20%，且对居然新零售的生产经营不构成实质性影响	否

综上，本次交易方案调整不构成重大调整。

重大风险提示

投资者在评价上市公司本次重大资产重组时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易的审批风险

本次交易尚需满足多项条件后方可实施，包括但不限于武汉市人民政府等相关有权部门的批准、上市公司召开股东大会审议通过并同意居然控股及其一致行动人免于发出要约、中国证监会的核准、国家市场监督管理总局对涉及经营者集中的审查等，具体请见本报告书“重大事项提示/六、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序”。

本次交易能否取得上述批准或核准、以及获得相关批准或核准的时间均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

（二）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

由于本次交易涉及向深交所、武汉市人民政府、中国证监会、国家市场监督管理总局等相关监管机构申请审批工作，上述工作能否如期顺利完成可能对本次交易的时间进度产生重大影响。若本次交易过程中出现目前不可预知的重大影响事项，则本次交易可能将无法按期进行。

同时，尽管上市公司已经按照相关规定制定了保密措施，但在本次交易过程中，仍存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易等情况而致使本次交易被暂停、中止或取消的可能。

在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求或因市场政策环境发生变化等原因不断完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在取消的可能，提请广大投资者注意相关风险。

（三）标的资产评估增值较高的风险

根据开元评估出具的开元评报字[2019]287号《评估报告》，开元评估采用收益法和市场法两种方法对标的资产进行评估，并选择收益法的评估结果作为评估值。截至评估基准日2018年12月31日，标的资产评估值为3,567,401.00万元，较其账面价值增值2,447,490.28万元，增值率为218.54%。本次交易标的资产的评估增值幅度较大，主要是由于居然新零售在业务规模、市场地位、经营模式、运营能力、管理经验、人才储备等方面具备的核心竞争优势，业务持续发展能力较强。

虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并严格执行了评估的相关规定，但仍可能出现因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化，未来盈利达不到资产评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在标的公司盈利能力未达到预期进而影响标的资产估值的风险。

（四）盈利承诺可实现性的风险

根据本公司与业绩承诺人签署的《盈利预测补偿协议》，汪林朋、居然控股、慧鑫达建材作为业绩承诺人承诺本次重大资产重组实施完毕后，居然新零售在2019年度、2020年度和2021年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于206,027.00万元、241,602.00万元、271,940.00万元。如本次重大资产重组未能于2019年度内实施完毕，则业绩承诺期延续至2022年度。业绩承诺人承诺居然新零售在2022年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润不低于304,926.00万元。

上述业绩承诺是业绩补偿义务人综合考虑政策、市场环境和行业发展前景，针对居然新零售现有的主营业务以及未来业务发展规划等因素所做出的审慎判断。但若未来宏观经济、市场环境、监管政策等外部环境发生较大变化，或居然新零售在业绩承诺期内的经营未达预期，可能导致业绩承诺与居然新零售未来实际经营业绩存在差异。

如居然新零售在业绩承诺期内截至当期期末累积实现净利润数低于截至当期期末累积承诺净利润数，则业绩补偿义务人将按照《盈利预测补偿协议》的相关约定对上市公司进行补偿。尽管《盈利预测补偿协议》的利润补偿方案可在较大程度上保障上市公司及广大中小股东的利益，但如果未来居然新零售在交易完成后出现经营业绩未达预期的情况，则会影响上市公司的整体经营业绩和盈利水平，提请投资者关注居然新零售可

能存在承诺期内实际净利润达不到承诺净利润的风险。

（五）业绩补偿承诺实施的风险

根据《盈利预测补偿协议》，在业绩补偿期间的各年度内，若居然新零售截至当期期末累积实现净利润低于截至当期期末累积承诺净利润数，则业绩补偿义务人首先以通过本次交易取得的上市公司股份进行补偿；前述股份不足补偿的，由业绩补偿义务人二级市场购买或其他合法方式取得的上市公司股份进行补偿。股份补偿总数达到本次发行股份购买资产的发行股份总数的 90%后仍需进行补偿的，业绩补偿义务人将自主选择采用现金或股份的形式继续进行补偿，直至覆盖业绩补偿义务人应补偿的全部金额。

当期应补偿股份数量=当期补偿总金额÷每股发行价格。

当期补偿总金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实现的净利润数）÷补偿期限内各年的承诺净利润数之和×标的资产交易作价－累积已补偿金额。

在盈利预测补偿期限届满后，上市公司将聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试并出具《减值测试报告》，如标的资产期末减值额>业绩补偿义务人于补偿期限内已就标的资产盈利预测实施补偿的股份总数×每股发行价格+业绩补偿义务人已补偿现金金额，则业绩补偿义务人将另行进行补偿。

期末减值测试应补偿金额=标的资产的期末减值额－（业绩补偿义务人已补偿现金金额+业绩补偿义务人已补偿股份数量×每股发行价格）。

期末减值测试应补偿股份数量=期末减值测试应补偿金额÷每股发行价格。

尽管业绩补偿义务人的业绩承诺与其持有股份的锁定期具有匹配性，但仍不排除居然新零售未来发生盈利预测补偿或减值补偿，而补偿义务人以其持有的上市公司股份或现金不足以履行相关补偿时，则存在业绩补偿承诺可能无法执行和实施的风险，提请投资者关注业绩补偿承诺实施的风险。

（六）交易完成后实际控制人不当控制的风险

本次交易完成后，上市公司的控股股东变更为居然控股，持有上市公司 42.60%的股份，同时，汪林朋、慧鑫达建材将分别持有上市公司 6.55%、12.70%的股份。汪林朋

为居然控股、慧鑫达建材的实际控制人，因此，本次交易完成后，汪林朋及其一致行动人合计控制上市公司 61.86%的表决权。实际控制人可能通过选举董事或行使股东大会投票表决权对公司的人事任免、经营决策、投资方向等重大事项施加较大影响，在实际控制人的利益与少数股东的利益不一致时，则其他股东的利益可能会受到影响，提请投资者关注本次交易完成后实际控制人不当控制的风险。

二、交易标的有关风险

（一）市场经济及政策风险

1、宏观经济波动的风险

标的公司的发展离不开良好的宏观经济环境和市场环境。近年来，受全国经济持续低迷、国内房地产持续调控、过剩产能淘汰、主要工业指标下滑等因素影响，我国宏观经济增速呈现持续放缓态势，2018 年我国 GDP 同比增长 6.6%，且未来仍存在经济增速进一步放缓的可能。

标的公司主要为消费者及企业提供家居建材商场、建材零售超市、家庭装饰装修等服务，直接客户主要为商户，终端客户为普通消费者。如果未来国内经济增长速度持续放缓，我国预期的城镇化进程可能会减慢，对居民可支配收入及生活水平的提升产生不利影响，降低居民投资及消费的信心，从而抑制国内消费，给标的公司经营业绩带来一定的负面影响。

2、行业市场竞争加剧的风险

标的公司系泛家居行业的连锁零售商，我国泛家居行业竞争激烈，尤其是家居连锁零售业，其程度更甚。近十几年来，国际大型家居零售集团凭借其雄厚的资本实力、较高的品牌知名度以及先进的管理和运营模式，快速进入我国家居零售市场，并占据了一定的市场份额。与此同时，国内泛家居企业也逐渐加快了规模化扩张的步伐。此外，覆盖泛家居行业的电子商务运营商以及行业内创新的互联网企业都进一步加剧了行业内的竞争。激烈的市场竞争导致许多家居卖场采取调低租赁费、放宽免租期等方式吸引商户，市场竞争加剧。

居然新零售作为国内领先的泛家居行业的连锁零售商，在行业中具备较强的竞争优

势。但目前家居零售行业中，连锁零售商在行业内占比整体较低，因此居然新零售虽然处于领先地位，但在家居零售行业整体的占比较低。如果市场竞争进一步加剧，商户减少租赁需求，缩减租赁面积或退租，标的公司卖场可能出现出租率下降或者市场租赁费和市场服务费调低的情况，从而削弱标的公司的盈利能力，给标的公司经营业绩带来一定的负面影响。

3、房地产市场政策调控的风险

我国房地产政策调控力度与经济发展密切相关。自 2009 年上半年以来，国内部分城市投机购房需求增加，房产价格快速上升，影响国内经济的正常发展。2010 年至 2013 年，国务院相继下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国发[2011]1 号）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）等文件，要求各级政府采取切实措施，促进房地产市场平稳发展。各地政府也相应出台了住房限购、试点征收房产税等一系列配套措施，对房地产进行调控。随着宏观经济形式的变化，2014 年以来全国各地陆续出台放松房地产限购的政策，推动房地产市场回暖。购房政策的放松导致投机购房进一步扩张，为促进经济的平稳发展，降低系统性风险，自 2017 年以来我国出台了一系列遏制房价上涨的房地产市场调控政策。进入 2018 年，在“房住不炒”、“因城施策”的房地产宏观调控基调下，国内房地产市场政策调控又进入了一个新的阶段：一方面严格抑制非理性的投资投机需求，抑制房价上涨；另一方面重点调整中长期供给结构，加强住房租赁市场建设。

当前，国家推行的房地产调控政策有利于控制房价涨幅，促使房价合理调整，支持住房刚性需求，但上述调控政策也可能降低住房成交量，影响家居装饰消费需求，从而间接影响标的公司经营业绩，增加标的公司经营风险。

（二）经营风险

1、品牌声誉风险

标的公司现有“居然之家”品牌价值的基础是其高水平的服务体系。若标的公司、入驻商户提供的服务质量下降或发生负面事件，标的公司的品牌价值及声誉可能会受到不利影响，进而影响标的公司业务正常发展。同时，标的公司加盟门店较多，虽然标的公

司对加盟商有严格的筛选标准，但是不排除加盟商发生负面事件或未能按照标的公司标准为消费者带来良好的服务体验，从而对标的公司的品牌声誉造成不利影响。

此外，标的公司的品牌、商标、商业秘密等知识产权可能在标的公司无法及时察觉的情况下被未经授权的第三方使用，该类对标的公司知识产权的擅用可能导致标的公司的声誉受到负面影响，不利于标的公司的业务开展和业绩增长。

2、家居卖场业务开发及运营风险

标的公司的主要业务是家居卖场业务。在家居卖场业务的开发、扩张及卖场运营过程中，存在较多不可控因素以及潜在风险。

在具体开发单个卖场项目时，由于开发周期较长，涉及相关行业广、合作单位多，从选址、建设至开业需要接受规划、建设、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。在项目环节较长、参与方较多的情况下，卖场开发建设项目的控制难度较大。若出现如卖场选址不佳、与政府部门沟通不畅、合作单位配合不力、管理和组织不力等情况时，可能会导致卖场开发周期延长、成本上升，使得卖场预期经营目标难以如期实现。

在经营和管理直营和加盟卖场时，标的公司及下属卖场需严格把控卖场运营过程中的各项环节，包括但不限于保证施工安全、吸引优质商户、维护商户关系、管控商品质量、提供优质售后服务、协调商户解决客户投诉、日常维护等。若标的公司或下属卖场在卖场运营过程中未能就上述事项进行有效管控，将会对卖场的正常运营构成障碍，从而对标的公司的经营业绩及财务状况造成不利影响。

3、扩展性业务风险

依托“居然之家”品牌、渠道、资源优势，标的公司进一步发挥家居零售、家装与创新业态的协同效应，标的公司近年来布局家居设计及装修领域，并着手建设互联网家居服务平台。此外，围绕泛家居产业，标的公司近年来还布局家居物流领域以及开展家居会展业务，以进一步引导产业贯通、促进行业发展，同时挖掘标的公司自身新的业绩增长点，巩固标的公司在我国泛家居行业的领导地位。

与标的公司的家居零售业务相比，扩展性业务的经营模式及风险可能有所不同，而标的公司可能不具备足够的运营经验来有效管理该等扩展性业务及相关风险。如果标的

公司经营的扩展性业务未能取得预期成果，标的公司的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会受到不利影响。

4、管理能力风险

近年来，标的公司加大市场开发进度，业务发展较快，随着市场开发数量的不断增加和经营区域的不断扩张，标的公司经营规模迅速扩大，经营管理的复杂程度大大提高，对标的公司的市场管理、人才储备、资金管理及市场开拓等方面要求也更加严格。如果标的公司管理能力和人才储备不能满足公司快速发展的需要，未能及时调整和完善组织模式和管理制度，可能将给标的公司经营带来不利影响。

此外，随着标的公司加盟模式类门店的扩张，标的公司对加盟合作方的管理难度也相应增加。虽然标的公司已制定多项加盟商管理制度、定期针对加盟模式门店员工开展培训及针对加盟模式门店的运营进行检查，但若加盟类门店的实际运营中存在不规范行为或对突发事件处理不当，可能对标的公司品牌产生负面影响，造成声誉风险。

5、自持物业公允价值波动风险

随着家居零售业务的发展，标的公司自持物业规模逐年增加。由于标的公司自持物业在账务处理上确认为投资性房地产，其采用公允价值模式进行后续计量且其变动计入当期损益，使得各期投资性房地产公允价值的变动对标的公司经营业绩产生较大影响。同时，投资性房地产公允价值的波动会导致标的公司非经常性损益变动幅度较大，从而导致标的公司扣除非经常性损益前后归属于母公司股东净利润差异较大。

标的公司投资性房地产公允价值变动受到中国房地产市场调控政策、宏观经济以及家居零售行业的消费环境等因素的综合影响，若上述因素发生重大不利变动，标的公司以公允价值计量的投资性房地产价值也将随之降低，从而对标的公司的财务状况造成不利影响。

6、部分自有及租赁物业存在瑕疵的风险

居然新零售拥有或使用的物业中，存在部分物业使用用途不符合规定、物业权属证明不齐全、物业租赁手续不完备等情形，具体情况详见本报告书“第四节标的资产基本情况”之“十二、与生产经营相关主要固定资产和无形资产情况”。标的公司存在由于部

分物业存在瑕疵而被相关主管部门处以罚款、限期改正、强制拆除等处罚的可能，进而对标的公司的正常经营造成不利影响的风险。

7、潜在合作方违约风险

标的公司坚持直营与加盟结合的扩张模式，截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司共经营管理 284 家门店，其中直营模式 86 家，加盟模式 198 家。加盟模式的门店合计占总门店的比例为 69.72%。加盟模式虽为标的公司经营带来了灵活性并提升了标的公司扩张速度，但标的公司也将面临较大的潜在合作方违约风险，从而可能对标的公司经营带来不利影响。

8、业绩波动风险

标的公司所处的行业为家居零售行业，其市场需求主要受整体经济环境及房地产市场景气程度的影响。因此，宏观经济形势、中国房地产市场景气度、城市化进程、消费升级趋势等因素会对标的公司的总体经营情况产生较大影响。市场竞争加剧、家居零售行业整体需求变动的风险会对标的公司的收入产生影响，物业租金及人员成本的上涨、标的公司内部经营管理的风险则会进一步提高标的公司的经营成本。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，标的公司经审计的营业收入分别为 649,791.33 万元、738,934.90 万元和 836,944.82 万元，经审计的净利润分别为 82,919.17 万元、112,594.56 万元和 196,161.24 万元。若标的公司所处或将要进入的区域对于家居零售的市场需求发生变动，且上述因素的变化持续对标的公司的生产经营造成影响，则有可能导致标的公司的经营业绩出现波动。

9、资产抵押风险

为缓解资金需求，标的公司部分土地使用权、房屋等资产已经设定抵押，具体抵押情况详见本报告书“第四节标的资产基本情况”之“十一、主要资产权属、对外担保及主要负债情况”之“（二）标的公司的抵押、质押情况”。虽然标的公司的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，能够正常偿付银行贷款本息，但是如果未来资金安排或使用不当，标的公司资金周转出现困难，可能导致标的公司不能在合同规定的期限内归还贷款，债权人将可能采取强制措施对抵押资产进行处置，从而对标的公司正常生产经营造成不利影响。

10、突发事件风险

大型商品市场的经营易受突发性事件的不利影响，特别是当出现重大的经济形势变化、自然灾害和重大疫情等突发情形时，市场客流量和交易量将可能锐减。标的公司各个卖场及超市作为社会公共场所，突发性火灾、客流量拥堵、通信不畅等情况可能直接影响标的公司、商户和消费者的财产和人身安全，意外重大事故的发生可能会导致标的公司面临经营困难和财产损失的风险。

11、交易完成后上市公司业务整合风险

本次交易完成后，上市公司将全资持有居然新零售 100%股权，上市公司将新增家居建材商场、建材零售超市、家庭装饰装修等业务，盈利能力获得大幅提升。由于标的公司与上市公司所处行业存在一定差异，且本次交易完成后上市公司预计将保有原有业务，因此本次交易完成后双方需要在组织机构、管理制度、人力资源、财务融资、企业文化等众多方面进行整合，整合过程中可能会对双方的正常业务发展造成一定影响。上市公司与标的公司在本次交易完成后能否顺利实现整合、发挥协同效应具有不确定性。

三、其他风险

（一）股价波动风险

股票市场投资收益与投资风险并存。上市公司股票价格的波动不仅受其盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。上市公司本次重大资产重组需要有关部门审批且需要一定的时间周期方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。

同时，上市公司一方面将以股东利益最大化作为最终目标，提高资产利用效率和盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。本次交易完成后，上市公司将严格按照《股票上市规则》的规定，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

（二）其他风险

上市公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素给上市公司及本次交易带来不利影响的可能性，提请广大投资者注意相关风险。

目录

公司声明.....	1
交易对方承诺.....	2
相关证券服务机构及人员声明.....	3
重大事项提示.....	4
一、本次交易方案概述	4
二、本次交易的性质	8
三、本次交易的作价情况	9
四、本次交易对上市公司的影响	9
五、本次交易完成后上市公司仍满足上市条件	11
六、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序	11
七、本次交易相关方做出的重要承诺	13
八、本次交易对中小投资者权益保护的安排	30
九、上市公司的控股股东对本次重组的原则性意见，及控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次重组复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划	33
十、交易标的最近 36 个月内向中国证监会报送 IPO 申请文件的情况	33
十一、本次重组方案调整情况及不构成重组方案重大调整的说明	33
重大风险提示.....	36
一、与本次交易相关的风险	36
二、交易标的有关风险	39
三、其他风险	44
目录.....	46
释义.....	52
第一节本次交易概况.....	58

一、本次交易的背景和目的	58
二、本次交易的决策过程和审批情况	61
三、本次交易具体方案	62
四、本次交易的性质	66
五、本次交易的作价情况	67
六、本次交易对上市公司的影响	67
七、本次重组方案调整情况及不构成重组方案重大调整的说明	69
第二节上市公司基本情况.....	72
一、基本信息	72
二、公司设立及历次股本变动情况	72
三、公司最近六十个月控制权变动情况及最近三年重大资产重组情况	77
四、公司主营业务发展情况和主要财务指标	78
五、控股股东及实际控制人情况	79
六、上市公司及其最近 3 年内的控股股东、实际控制人，以及上市公司现任董事、 监事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监 会立案调查情况的说明	81
七、上市公司及其控股股东、实际控制人，以及上市公司现任董事、监事、高级 管理人员最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责或其他重大失信行为情况的说明	81
八、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近三年受到行政处罚（与证 券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况的说明	81
第三节交易对方基本情况.....	83
一、交易对方具体情况	84
二、交易对方其他事项说明	215
第四节标的资产基本情况.....	218
一、基本信息	218
二、历史沿革	218
三、股权控制关系	226

四、最近三年的内部重组情况	229
五、下属企业基本情况	244
六、直接参股公司情况	290
七、持有标的公司 5% 以上股权的主要股东及实际控制人基本情况	291
八、内部架构情况	292
九、董事、监事、高级管理人员基本情况	303
十、标的公司的员工及社会保障情况	316
十一、主要资产权属、对外担保及主要负债情况	319
十二、与生产经营相关主要固定资产和无形资产情况	323
十三、最近三年主要财务数据	367
十四、最近三年的资产评估、增资情况	368
十五、拟购买资产为股权的说明	370
十六、本次交易涉及的职工安置	371
十七、本次重组涉及的债权和债务转移	371
十八、重大未决或潜在的诉讼、仲裁、调查或行政处罚情况	371
十九、重要会计政策及相关会计处理	380
第五节标的资产业务与技术.....	383
一、 标的资产主营业务的总体情况	383
二、标的资产主营业务的具体情况	386
第六节本次交易评估情况.....	412
一、拟购买资产评估的基本情况	412
二、拟购买资产作价情况	468
三、上市公司董事会对拟购买资产评估的合理性及定价的公允性分析	468
四、上市公司独立董事对本次交易评估事项的意见	475
第七节发行股份情况.....	476
一、本次发行股份购买资产情况	476
二、本次交易对上市公司股权结构的影响	479

三、本次发行股份对上市公司主要财务指标的影响	480
第八节本次交易合同主要内容	481
一、《发行股份购买资产协议》及其补充协议	481
二、《盈利预测补偿协议》	493
第九节本次交易的合规性分析	500
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定	500
二、本次交易符合《重组管理办法》第十三条规定	505
三、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条规定	505
四、本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见规定	508
五、本次交易符合《重组管理办法》第四十六条规定	508
六、本次交易符合《重组管理办法》第四十八条规定	508
七、本次交易符合《发行管理办法》规定的分析	508
八、本次交易符合《首发管理办法》相关规定的分析	509
第十节管理层讨论与分析	514
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论分析	514
二、交易标的行业特点及经营环境分析	519
三、标的公司的财务状况和盈利能力分析	543
四、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景、每股收益等财务指标和非财务指标的影响分析	594
五、 本次交易完成后，公司的业务发展战略及规划	601
第十一节财务会计信息	607
一、标的公司最近三年财务报表	607
二、上市公司备考财务报表	645
第十二节同业竞争与关联交易	650
一、独立运营情况	650
二、同业竞争	651

三、关联交易情况	659
第十三节风险因素分析	681
一、与本次交易相关的风险	681
二、交易标的有关风险	684
三、其他风险	689
第十四节其他重要事项	691
一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人及其关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形	691
二、本次交易对于上市公司负债结构的影响	691
三、本次交易对于上市公司治理机制的影响	692
四、关于相关人员买卖上市公司股票的自查情况	696
五、本次交易对中小投资者权益保护的安排	705
六、上市公司最近十二个月内发生购买、出售资产情况的说明	707
七、上市公司停牌前股价的波动情况	707
八、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形	708
九、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应安排	708
十、其他能够影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息	711
十一、本次交易中聘请第三方等廉洁从业核查情况	711
十二、关于本次交易摊薄即期回报的情况及相关填补措施	712
第十五节独立董事及相关证券服务机构的意见	716
一、独立董事对于本次交易的意见	716
二、独立财务顾问意见	717
三、法律顾问意见	719
第十六节本次交易的相关证券服务机构	720

一、独立财务顾问	720
二、法律顾问	721
三、审计机构	721
四、资产评估机构	722
第十七节本次重组交易各方及有关中介机构声明	723
一、上市公司全体董事声明	723
二、上市公司全体监事声明	724
三、上市公司全体高级管理人员声明	725
四、独立财务顾问声明—华泰联合证券有限责任公司	726
五、独立财务顾问声明—天风证券股份有限公司	727
六、独立财务顾问声明—中信建投证券股份有限公司	728
七、独立财务顾问声明—中信证券股份有限公司	729
八、律师声明	730
九、审计机构声明	731
十、评估机构声明	732
第十八节备查文件	733
一、备查文件	733
二、备查文件地点	733

释义

本报告中，除非文义载明，下列词语具有如下含义：

一、一般术语		
公司/本公司/上市公司/武汉中商	指	武汉中商集团股份有限公司，在深圳证券交易所上市，股票代码：000785
居然新零售/标的公司	指	北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司（曾用名：北京居然之家云地一体家居连锁有限公司、北京设计家云地有限公司、北京居然设计家云地有限公司、北京居然设计家家居连锁集团有限公司、北京居然之家家居连锁集团有限公司、北京居然之家云地汇新零售连锁有限公司）
拟购买资产/标的资产/交易标的	指	居然新零售 100%股权
交易对方/居然控股等 23 名交易对方	指	居然新零售全体 23 名股东，即：汪林朋、居然控股、慧鑫达建材、阿里巴巴、瀚云新领、云锋五新、泰康人寿、睿通投资、好荣兴多、然信投资、红杉雅盛、信中利建信、联瑞物源、约瑟广胜成、约瑟兴楚、博裕投资、信中利海丝、中联合国泰、鑫泰中信、歌斐殴曼、博睿苏菲、如意九鼎、东亚实业
业绩补偿义务人/业绩承诺人	指	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材
汪林朋及其一致行动人	指	汪林朋及其一致行动人居然控股、慧鑫达建材
本次交易/本次重组/本次重大资产重组	指	上市公司向交易对方非公开发行股份购买居然新零售 100%股权
本次发行	指	上市公司按《发行股份购买资产协议》及其补充协议规定的条件和条款向交易对方发行股份，用于支付购买标的资产的收购对价的行为
《发行股份购买资产协议》	指	上市公司与居然控股、慧鑫达建材、阿里巴巴、汪林朋、瀚云新领、云锋五新、泰康人寿、睿通投资、好荣兴多、然信投资、红杉雅盛、信中利建信、联瑞物源、约瑟广胜成、工银投资、约瑟兴楚、博裕投资、信中利海丝、中联合国泰、鑫泰中信、歌斐殴曼、博睿苏菲、如意九鼎、东亚实业就本次交易签署的《发行股份购买资产协议》
《发行股份购买资产协议之补充协议》	指	上市公司与居然控股等 23 名交易对方就本次交易签署的《发行股份购买资产协议之补充协议》
《盈利预测补偿协	指	上市公司与业绩补偿义务人就本次交易签署的《盈利预测补偿协

议》		议》
本报告书/重组报告书/本草案	指	《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》
重组预案	指	《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（预案）》
定价基准日	指	武汉中商 2019 年第二次临时董事会会议决议公告日
武汉商联	指	武汉商联（集团）股份有限公司（上市公司控股股东）
武汉国资公司	指	武汉国有资产经营有限公司（上市公司实际控制人）
居然控股	指	北京居然之家投资控股集团有限公司（曾用名：北京居然城装饰发展有限公司）
居然城	指	北京居然城装饰发展有限公司（居然控股前身）
慧达装饰	指	霍尔果斯居然之家慧达装饰服务有限公司
慧鑫达建材	指	霍尔果斯慧鑫达建材有限公司
致达建材	指	霍尔果斯居然之家致达建材工作室（曾用名：可克达拉市居然之家兴达建材工作室、霍尔果斯居然之家兴达建材工作室）
阿里巴巴	指	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司
瀚云新领	指	杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）
云锋五新	指	上海云锋五新投资中心（有限合伙）
泰康人寿	指	泰康人寿保险有限责任公司
睿通投资	指	天津睿通投资管理合伙企业（有限合伙）
好荣兴多	指	青岛好荣兴多商业资产投资中心（有限合伙）
然信投资	指	武汉然信股权投资合伙企业（有限合伙）
红杉雅盛	指	宁波梅山保税港区红杉雅盛股权投资合伙企业（有限合伙）
信中利建信	指	共青城信中利建信投资管理合伙企业（有限合伙）
联瑞物源	指	宁夏联瑞物源股权投资合伙企业（有限合伙）
约瑟广胜成	指	黄冈约瑟广胜成壹号股权投资基金合伙企业（有限合伙）
工银投资	指	北京工银股权投资基金合伙企业（有限合伙）
约瑟兴楚	指	黄冈约瑟兴楚股权投资基金合伙企业（有限合伙）
博裕投资	指	博裕三期（上海）股权投资合伙企业（有限合伙）
信中利海丝	指	青岛信中利海丝文化投资中心（有限合伙）
中联合国泰	指	中联合国泰（北京）资本控股有限公司

鑫泰中信	指	泰州鑫泰中信股权投资基金合伙企业（有限合伙）
歌斐毆曼	指	珠海歌斐毆曼股权投资基金（有限合伙）
博睿苏菲	指	宁波博睿苏菲股权投资合伙企业（有限合伙）
如意九鼎	指	宁波梅山保税港区如意九鼎投资合伙企业（有限合伙）
东亚实业	指	湖北东亚实业有限公司
信中利少海汇	指	共青城信中利少海汇投资管理合伙企业（有限合伙）
中天基业	指	北京中天基业投资管理有限公司
华联综艺	指	北京华联综艺广告有限公司
中商集团	指	中商企业集团公司
天津万润达	指	天津万润达科贸有限公司
中天达业	指	北京中天达业贸易有限公司
全国华联商厦	指	全国华联商厦联合有限责任公司
新基业	指	新基业投资控股有限公司
天津恒盛	指	天津恒盛企业管理合伙企业
天津恒业	指	天津恒业企业管理合伙企业
天津恒祥	指	天津恒祥企业管理合伙企业
天津恒志	指	天津恒志企业管理合伙企业
恒源咨询	指	天津恒源企业管理咨询有限公司
居然家居	指	北京居然之家家居建材市场有限公司
居然金源	指	北京居然之家金源家居建材市场有限公司
居然地产	指	北京居然之家商业地产有限公司
居然装饰	指	北京居然之家装饰工程有限公司
居然超市	指	北京居然之家家居建材超市有限公司
居然设计家	指	北京居然设计家网络科技有限公司
居然物联	指	北京居然之家智慧物联科技有限公司（曾用名：北京居然之家物流管理有限公司）
中展居然	指	北京中展居然国际展览有限公司
垂直森林	指	北京居然之家垂直森林置业有限公司
吉林太阳城	指	吉林太阳城有限公司
太阳世家	指	吉林太阳城有限公司旗下的住宅开发项目

居然百悦	指	乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司
太原正祥	指	太原正祥工贸有限公司
海南环瑞	指	海南环瑞置业有限公司
山西坤成	指	山西坤成投资有限公司
哈尔滨信源	指	哈尔滨信源商业管理有限公司
无锡春勤	指	无锡春勤投资有限公司
山西晋正祥	指	山西晋正祥科贸有限公司
沈阳临奥	指	沈阳临奥置业有限公司
广东盛雅	指	广东盛雅投资有限公司
临汾广厦源	指	临汾广厦源房地产开发有限公司
北京元洲装饰	指	北京元洲装饰有限责任公司
山西元洲装饰	指	山西元洲装饰有限公司
西安家之尊	指	西安家之尊家居建材有限公司
北京怡星儿童	指	北京怡星儿童文化发展有限公司
银川怡星儿童	指	银川怡星儿童文化发展有限公司
北京顶层	指	北京居然之家顶层装饰设计有限公司
创新清科互联	指	北京创新清科互联投资管理中心（有限合伙）
居然数码	指	北京居然数码智能科技有限公司（曾用名：北京海品猫跨境电子商务有限公司、北京海品猫国际贸易有限公司）
居然沃华	指	乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司
无锡置业	指	无锡居然之家置业有限公司
居然尚屋	指	北京居然尚屋家居用品有限公司
居然靓屋	指	北京居然靓屋灯饰有限公司
居然赤峰	指	赤峰市居然之家家居建材市场有限公司
郑州欧凯龙	指	郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司
廊坊集美	指	廊坊市集美居然市场服务有限公司
大庆煜凯丰	指	大庆市煜凯丰房地产开发有限公司
国家经贸委	指	国家经济贸易委员会
西城法院	指	北京市西城区人民法院
交割日	指	标的公司的股东在公司登记管理机关变更为上市公司的日期，或各方另行协商确定的日期

股份发行完成日	指	上市公司实施本次发行，并在股份登记机构依法将股份登记在相关交易对方名下之日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《首发管理办法》	指	《首次公开发行股票并上市管理办法》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
独立财务顾问	指	华泰联合证券有限责任公司、天风证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
天风证券	指	天风证券股份有限公司
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
法律顾问/海问律师	指	北京市海问律师事务所
审计机构/普华永道	指	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
中联评估	指	中联资产评估集团有限公司
中通诚评估	指	中通诚资产评估有限公司
评估机构/开元评估	指	开元资产评估有限公司
中审众环	指	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
申报财务报告	指	经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计的《北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司 2018 年度、2017 年度及 2016 年度财务报表及审计报告》（普华永道中天审字（2019）第 11029 号《审计报告》）
备考财务报告	指	经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计的《武汉中商集团股份有限公司 2018 年度备考合并财务报表及专项审计报告》（普华永道中天特审字（2019）第 2547 号）
《评估报告》	指	开元资产评估有限公司出具的《武汉中商集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（开元评报字[2019]287 号评估报

		告)
股份登记机构/中登深圳分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
A 股	指	人民币普通股股票
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
二、专业术语		
泛家居	指	囊括了从装修服务，建材、家居装饰、家具零售等一系列家居家装产品及服务的领域
门店	指	独立核算的经营单位，通常一个门店会包括若干个独立物理形态的场馆
智慧物联	指	以家居大件的到家服务为经营特色，集仓储、配送、安装、结算、售后服务平台为一体的智能物流管理平台
落地配	指	以开箱验货、半收半退、夜间送货、试穿试用、送二选一、代收货款、退货换货等核心的入宅服务
整装模式	指	从基础装饰到软装、家电等一站式的装修服务模式
异业资源	指	不属于泛家居行业但能够与泛家居行业产生协同的其他行业资源

除另有说明，本报告书中任何表格或正文中若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

第一节本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易背景

1、泛家居行业市场前景广阔

随着我国经济的飞速发展及居民生活水平的不断提高，我国泛家居行业呈现快速增长趋势。我国泛家居行业发展存在以下有利因素：

（1）我国的城镇化进程正在稳步推进，驱动泛家居行业长期可持续发展

我国城镇化率保持稳步上升，2018 年我国的城镇化率达到 58.98%。城镇化水平的快速提升带来人口迁移和新增住房需求，从而推动泛家居行业的发展。根据弗若斯特沙利文预测，2021 年我国城镇人口将达到 9.03 亿人，未来 5 年因城镇人口的增加而产生的新增住房需求巨大。未来新增住房需求将促进城镇住房建设投资增长，为泛家居行业提供广阔市场空间。同时，相比发达国家的城市化水平，我国城镇化率仍有较大的上升空间。根据各国政府统计数据，2018 年日本的城镇化率为 91.62%，2018 年美国的城镇化率为 81.26%，均领先中国较高水平。随着我国经济不断发展，城市基建的不断完善，未来我国的城镇化率预期实现进一步上升。

（2）我国居民的可支配收入不断增长，驱动消费者需求进一步高端化

2014 年至 2018 年，我国城镇居民人均可支配收入由 28,844 元上升至 39,251 元，年复合增长率为 8.01%，农村居民人均可支配收入由 10,489 元升至 14,617 元，年复合增长率为 8.65%。随着收入水平持续增长，消费者会追求更舒适、更品质的居住空间，对家装建材、家居、家具的要求也不断提升。具体来说，消费者在购买家居产品时，将更看重“品质”、“设计”、“环保”等参考要素，“价格”不再是其购买产品的唯一因素。从人均家居用品消费支出看，我国 2016 年家具装饰及家具产品人均支出仅为 441 美元，同期美国人均 1,101 美元，英国人均 880 美元，我国家具装饰及家具产品人均支出仅约部分发达国家的一半，未来成长可期。

（3）房地产行业的平稳发展推动了泛家居稳定增长

近年来我国房地产和建筑行业不断发展，有效改善了城镇居民的住房条件，提高了城镇居民的住房水平。尤其近年来国家为了抑制大城市房价过快增长，控制投资、投机性房地产需求，减弱房地产的资产属性而回归至正常的居住属性，促使大量投资、投机性存量房或空置房转化为居住性住房，具备居住或出租功能，成为家居装饰及家具市场需求的新来源。此外，以北上广深为代表的超一线、一线城市二手房交易近年来逐渐兴起，存量房交易已成为这些城市房地产交易的重要部分。从新房装修到二次装修的更换周期为 6-10 年，2009 年之后商品房市场的高存量空间成为二次装修需求的有力基础，二手房交易将推进二次装修市场需求的强劲增长，并带来家具市场的业绩新增量。

2、上市公司深化混合所有制改革，助力本地商贸零售产业结构调整及发展

2015 年以来，中共中央、国务院先后出台了《关于深化国有企业改革的指导意见》、《关于改革和完善国有资产管理体制的若干意见》等一系列国企改革文件，鼓励国有企业积极实行改革、提高国有资本流动性。同时，“十三五”规划实施以来，国家大力推动供给侧结构性改革，通过持续推行扩大国内消费的总体部署、优化消费结构，为保持经济长期稳定增长和改善民生提供更持久的动力。另一方面，湖北省商贸零售行业有多家国有控股上市公司，同质化竞争较为严重，企业竞争力有待进一步提升。

因此，为积极响应国家混合所有制改革以及供给侧结构性改革的号召，上市公司通过本次交易引进民营资本成为上市公司股东，并实现与国内家居零售龙头企业之一的居然新零售深度合作与整合，有利于本地商贸零售产业结构的调整及发展。

3、居然新零售系国内大型一站式泛家居消费平台，拟借助 A 股平台进一步向新零售转型，推动居然新零售产业融合升级

居然新零售系国内大型一站式泛家居消费平台，主要从事家居建材商场、建材零售超市、家庭装饰装修三大类业务，系国内泛家居龙头企业之一。近年来，居然新零售经营规模持续扩大，在与战略伙伴阿里巴巴深度合作下，坚定不移以实体门店连锁发展为核心，向人口净流入三四五线城市下沉，以大数据为驱动力进行商业模式变革，推进居然新零售线上线下的融合、“大家居”与“大消费”的融合以及产业链上下游的融合，未来盈利能力和资产规模有望进一步提升，为上市公司的持续经营能力提供坚实的保障。

截至 2018 年 12 月 31 日，居然新零售共经营管理 284 家“居然之家”门店，主要覆盖了陕西、山东、河南、湖北、山西、河北、辽宁、广东、安徽、内蒙古、北京等多个省、直辖市及自治区。2018 年 3 月，居然新零售引入了阿里巴巴等战略投资者，为居然新零售进一步转型升级提供了良好的合作环境。阿里巴巴作为互联网行业的代表性企业，具备强大的大数据处理能力、丰富的商业运营能力和广泛的新零售产业资源。与此同时，居然新零售作为线下泛家居平台企业，具备全国性的线下门店网络，海量的线下消费数据，极具知名度的品牌价值，并始终秉承开放合作的理念不断进行新零售创新实践，能够与阿里巴巴形成强强联合，共同探索线上线下一体化与大数据驱动的家居新零售。未来，居然新零售将继续深耕家居新零售，进一步推进居然新零售线上线下融合、“大家居”与“大消费”融合以及产业链上下游融合。

居然新零售参与本次重大资产重组，旨在优化公司治理结构，搭建资本平台，利用我国当前城镇人口持续快速增长的机遇和良好的政策环境，借助上市公司的管理经验和资本运作经验，实现快速发展。

本次交易完成后，居然新零售将实现重组上市，完成与 A 股资本市场的对接，进一步推动居然新零售的业务发展，并有助于提升综合竞争力，巩固行业地位，促进居然新零售借助资本市场平台拓宽资本运作渠道，提高企业知名度，增强抗风险能力，提升竞争力和产业整合能力，为未来可持续发展提供推动力。

（二）本次交易目的

通过本次交易，上市公司与居然新零售能够实现百货业态与家居零售业态的跨界融合，并结合阿里巴巴的新零售经验实现业态转型升级。上市公司将在原有零售业务的基础上，注入盈利能力较强、发展前景广阔的家居建材商场、建材零售超市、家庭装饰装修等业务，实现上市公司主营百货业务与家居零售业务的融合，并且能改善公司的经营状况，提高公司的资产质量，增强公司的盈利能力和可持续发展能力，以实现上市公司股东利益最大化。此外，居然新零售与阿里巴巴在新零售领域的创新实践中，累积了丰富的经验。此次上市公司注入居然新零售资产，能够在其新零售经验下逐步实现门店改造与业态升级。

通过本次交易，上市公司将持有居然新零售 100%的股权。2016 年度、2017 年度和

2018 年度，标的公司经审计的营业收入分别为 649,791.33 万元、738,934.90 万元和 836,944.82 万元，净利润分别为 82,919.17 万元、112,594.56 万元和 196,161.24 万元。通过本次交易，上市公司盈利能力将得到大幅提升，有利于保护全体股东尤其是中小股东的利益，实现利益相关方共赢的局面。居然新零售亦将实现同 A 股资本市场的对接，可进一步推动居然新零售的业务发展，提升其在行业中的综合竞争力，提升品牌影响力，实现上市公司股东利益最大化。

二、本次交易的决策过程和审批情况

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

1、上市公司已履行的决策和审批程序

2019 年 1 月 23 日，上市公司召开 2019 年第二次临时董事会，审议通过了与本次交易的重组预案相关的议案。

2019 年 6 月 1 日，上市公司召开 2019 年第三次临时董事会，审议通过了与本次交易的重组报告书（草案）相关的议案。

2、标的公司及交易对方已履行的决策和审批程序

2019 年 1 月 20 日，居然新零售召开董事会及股东会，审议通过了关于本次交易的议案；

2019 年 5 月 29 日和 2019 年 5 月 30 日，居然新零售分别再次召开董事会及股东会，审议通过了关于本次交易方案及相关议案；

本次重组的相关交易对方已分别履行各自有关审批程序，审议通过参与本次交易。

3、武汉市国资委对资产评估报告的核准

2019 年 5 月 31 日，武汉市国资委出具了《市国资委关于北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司全部权益资产评估核准的通知》（武国资产评[2019]1 号），本次重组的资产评估报告获得武汉市国资委的核准。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

- 1、本次交易涉及的相关事项经武汉市人民政府等相关有权部门批准；
- 2、上市公司召开股东大会审议批准本次交易方案，包括但不限于同意签署发行股份购买资产相关协议及其他有关文件，以及同意居然控股及其一致行动人免于发出要约；
- 3、本次交易获得国家市场监督管理总局就经营者集中事项的审核通过；
- 4、本次交易获得中国证监会的核准；
- 5、相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。

上述批准或核准属于本次交易的前提条件。本次交易能否取得上述批准或核准存在不确定性，而最终取得批准或核准的时间也存在不确定性，提请投资者注意相关风险。

三、本次交易具体方案

（一）发行股份购买资产

本次交易中，上市公司拟通过向特定对象非公开发行股份的方式购买居然控股等 23 名交易对方持有的居然新零售 100% 股权。本次交易完成后，居然新零售将成为上市公司的全资子公司，居然控股等 23 名交易对方将成为上市公司的股东。

本次发行股份购买资产的交易价格以具有证券期货相关业务资格的开元评估出具并经武汉市国资委核准的标的资产截至评估基准日的评估值 3,567,401.00 万元²为基础，经交易双方友好协商，确定为 3,565,000.00 万元。

（二）本次发行股份的价格和数量

1、发行股份价格

按照《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份购买资产的发行价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的上市公司股票交易均价之一。

²根据居然新零售于 2019 年 1 月 30 日召开的 2018 年年度股东会会议决议，将 2018 年 12 月 31 日可供股东分配利润中的 70,955.01 万元，按股东的持股比例分配给股东。本次评估考虑了该事项对评估结果的影响。

本次交易采用发行股份方式，发行股份定价基准日为上市公司 2019 年第二次临时股东大会会议决议公告日，发行价格为 6.18 元/股，不低于定价基准日前 60 个交易日上市公司股票均价的 90%，符合《重组管理办法》的相关规定。

定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整。

2、发行股份数量

本次交易拟购买资产作价 3,565,000.00 万元，按照本次发行股票价格 6.18 元/股计算，本次拟发行的 A 股股票数量为 5,768,608,403 股，上市公司向居然控股等 23 名交易对方发行股份的具体数量如下表：

序号	交易对方名称	发行股份（股）
1	汪林朋	394,572,826
2	居然控股	2,564,382,953
3	慧鑫达建材	764,686,721
4	阿里巴巴	576,860,841
5	瀚云新领	288,430,465
6	云锋五新	288,430,420
7	泰康人寿	230,744,345
8	睿通投资	230,744,345
9	好荣兴多	126,949,751
10	然信投资	41,816,626
11	红杉雅盛	39,676,492
12	信中利建信	32,627,268
13	联瑞物源	31,738,851
14	约瑟广胜成	31,738,851
15	约瑟兴楚	25,231,840
16	博裕投资	15,869,448
17	信中利海丝	15,869,448
18	中联合国泰	15,869,448
19	鑫泰中信	15,869,448

20	歌斐毆曼	15,869,448
21	博睿苏菲	7,931,852
22	如意九鼎	7,931,852
23	东亚实业	4,764,864
合计		5,768,608,403

注：经计算不足 1 股部分对应的资产，居然新零售全体股东无偿赠予上市公司。

定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整，发行股数也随之进行调整。

（三）股份锁定期

1、上市公司控股股东锁定期安排

根据上市公司控股股东武汉商联签署的《关于股份锁定期的承诺》，在本次交易中涉及上市公司控股股东在本次交易前所持有的上市公司股份的锁定期安排如下：

对于本次重大资产重组前已经持有的上市公司股份，在本次重大资产重组完成后（自本次交易发行的股份上市之日起）36 个月内不得转让，如果本次重大资产重组终止或未能实施，自本次重大资产重组终止或确定不予实施之日起，前述股份锁定承诺予以解除；在上述股份锁定期内，因上市公司配股、送红股、转增股本等原因增持的部分，亦应遵守上述股份锁定安排。

如前述股份锁定期安排与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，武汉商联同意根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。

2、交易对方锁定期安排

根据《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》，居然控股、慧鑫达建材、汪林朋通过本次交易取得的上市公司股份，自该等股份上市之日起 36 个月内不得转让，在上述期限届满时，如居然控股、慧鑫达建材、汪林朋的盈利预测补偿义务或期末减值

补偿义务尚未履行完毕的，则居然控股、慧鑫达建材、汪林朋通过本次交易获得的武汉中商的股份的锁定期顺延至补偿义务履行完毕之日。

除居然控股、慧鑫达建材、汪林朋外的其他交易对方通过本次交易取得的上市公司股份，截至其取得武汉中商向其发行的股份之日，如其对用于认购上市公司股份的资产（即其持有的居然新零售股权，下同）持续拥有权益的时间不足 12 个月，则该等股份自上市之日起 36 个月内不得转让；截至其取得武汉中商向其发行的股份之日，如其对用于认购武汉中商股份的资产持续拥有权益的时间超过 12 个月（含本数），则该等股份自上市之日起 24 个月内不得转让。

本次交易全体交易对方承诺，在本次重大资产重组完成后 6 个月内，如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于本次发行的发行价格，或者本次重大资产重组完成后 6 个月期末上市公司股票收盘价低于本次发行的发行价格的，上述股份的锁定期自动延长 6 个月（若上述期间上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次发行的发行价格以经除息、除权等因素调整后的价格计算）。

在上述股份锁定期内，由于上市公司送股、转增股本等原因而增加的股份，该等股份的锁定期与上述股份相同。

如前述关于本次重大资产重组中取得的上市公司股份的锁定期安排与中国证监会或深交所等证券监管机构的最新监管意见不相符，交易对方将根据届时相关证券监管机构的监管意见对股份锁定期进行相应调整。上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。

（四）业绩承诺安排

根据本公司与业绩承诺人签署的《盈利预测补偿协议》，汪林朋、居然控股、慧鑫达建材作为业绩承诺人承诺本次重大资产重组实施完毕后，居然新零售在 2019 年度、2020 年度和 2021 年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 206,027.00 万元、241,602.00 万元、271,940.00 万元。如本次重大资产重组未能于 2019 年度内实施完毕，则业绩承诺期延续至 2022 年度。业绩承诺人承诺居然新零售在 2022 年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润不低于 304,926.00

万元。

若居然新零售在业绩承诺期内截至任一年度末的累积实现净利润数低于截至当年度末累积承诺净利润数，则业绩承诺人应以其通过本次交易取得的上市公司股份进行补偿，若前述股份不足补偿的，则业绩承诺人应以其从二级市场购买或其他合法方式取得的武汉中商的股份进行补偿，股份补偿总数达到本次发行股份购买资产的发行股份总数的 90%后仍需进行补偿的，业绩承诺人可自主选择采用现金或股份的形式继续进行补偿，直至覆盖业绩承诺人应补偿的全部金额。

在盈利预测补偿期限届满后，上市公司将聘请各方确定的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试并出具《减值测试报告》，如标的资产的期末减值额>业绩承诺人于补偿期限内已就标的资产盈利预测实施补偿的股份总数×每股发行价格+业绩承诺人已补偿现金金额，则业绩承诺人应另行向武汉中商进行补偿。

具体补偿办法及补偿安排详见本报告书“第八节 本次交易合同主要内容”之“二、《盈利预测补偿协议》”。

四、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

本次交易拟购买资产经审计的最近一期末资产总额、资产净额及最近一个会计年度的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务报告相关指标的比例如下：

单位：万元

财务数据	上市公司	居然新零售	交易金额	计算依据	指标占比
资产总额	272,595.86	2,779,128.59	3,565,000.00	3,565,000.00	1,307.80%
资产净额	114,856.73	1,119,910.72	3,565,000.00	3,565,000.00	3,103.87%
营业收入	404,373.09	836,944.82	-	836,944.82	206.97%

根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。同时，本次交易涉及向特定对象发行股份购买资产，根据《重组管理办法》规定，本次交易需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核并经中国证监会核准后方可实施。

（二）本次交易构成重组上市

本次交易前，上市公司的控股股东为武汉商联，实际控制人为武汉国资公司；本次交易完成后，上市公司的控股股东变更为居然控股，实际控制人变更为汪林朋。本次交易中，拟购买资产的资产总额、资产净额、营业收入、净利润指标均超过上市公司对应指标的 100%，因购买标的资产发行的股份占上市公司本次交易首次董事会决议公告日前一个交易日的股份的比例亦将超过 100%，按照《重组管理办法》第十三条的规定，本次交易构成重组上市，需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核并经中国证监会核准后方可实施。

（三）本次交易构成关联交易

汪林朋为居然控股、慧鑫达建材的实际控制人，居然控股、慧鑫达建材为汪林朋的一致行动人。本次交易完成后，上市公司的控股股东变更为居然控股，实际控制人变更为汪林朋。本次交易完成后，汪林朋及其一致行动人将合计控制上市公司 61.86% 股份。除此之外，交易对方阿里巴巴及其一致行动人瀚云新领将在本次交易后合计持有上市公司 5% 以上的股份。根据《重组管理办法》和《股票上市规则》，本次交易系上市公司与潜在关联方之间的交易，因此构成关联交易。

五、本次交易的作价情况

根据开元评估出具的开元评报字[2019]287 号《评估报告》，本次交易中，开元评估对居然新零售 100% 股权采用了市场法和收益法两种方法进行评估，并选用收益法评估结果作为本次评估结论。截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，居然新零售合并报表归属于母公司所有者权益 1,119,910.72 万元，评估值 3,567,401.00 万元，评估增值 2,447,490.28 万元，增值率为 218.54%。

本次发行股份购买资产的交易价格以具有证券期货相关业务资格的开元评估出具并经武汉市国资委核准的标的资产截至评估基准日的评估值 3,567,401.00 万元为基础，经交易双方友好协商，确定为 3,565,000.00 万元。

六、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

截至本报告书签署日，上市公司总股本为 251,221,698 股。按照本次交易方案，公司本次将发行 5,768,608,403 股 A 股股票用于购买居然新零售 100% 股权。本次交易完成后公司的股本结构如下：

股东名称	本次交易之前		本次发行股份数量（股）	本次交易之后	
	持股数量（股）	持股比例		持股数量（股）	持股比例
武汉商联	103,627,794	41.25%	-	103,627,794	1.72%
其他	147,593,904	58.75%	-	147,593,904	2.45%
汪林朋	-	-	394,572,826	394,572,826	6.55%
居然控股	-	-	2,564,382,953	2,564,382,953	42.60%
慧鑫达建材	-	-	764,686,721	764,686,721	12.70%
阿里巴巴	-	-	576,860,841	576,860,841	9.58%
瀚云新领	-	-	288,430,465	288,430,465	4.79%
云锋五新	-	-	288,430,420	288,430,420	4.79%
泰康人寿	-	-	230,744,345	230,744,345	3.83%
睿通投资	-	-	230,744,345	230,744,345	3.83%
好荣兴多	-	-	126,949,751	126,949,751	2.11%
然信投资	-	-	41,816,626	41,816,626	0.69%
红杉雅盛	-	-	39,676,492	39,676,492	0.66%
信中利建信	-	-	32,627,268	32,627,268	0.54%
联瑞物源	-	-	31,738,851	31,738,851	0.53%
约瑟广胜成	-	-	31,738,851	31,738,851	0.53%
约瑟兴楚	-	-	25,231,840	25,231,840	0.42%
博裕投资	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
信中利海丝	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
中联合国泰	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
鑫泰中信	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
歌斐毆曼	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
博睿苏菲	-	-	7,931,852	7,931,852	0.13%
如意九鼎	-	-	7,931,852	7,931,852	0.13%
东亚实业	-	-	4,764,864	4,764,864	0.08%

合计	251,221,698	100.00%	5,768,608,403	6,019,830,101	100.00%

本次交易完成后，上市公司的控股股东将变更为居然控股，将直接持有上市公司42.60%的股份；上市公司实际控制人将变更为汪林朋，汪林朋及其一致行动人合计控制上市公司61.86%股份。

（二）本次交易对上市公司业务的影响

本次交易前，上市公司主要从事零售业务，业态主要包含现代百货、购物中心以及超市等。本次交易完成后，居然新零售将成为上市公司的全资子公司，上市公司业务将新增家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务等领域。

（三）本次发行股份对上市公司主要财务指标的影响

根据经中审众环审计并出具的众环审字（2019）010516号上市公司2018年度财务报表，及经普华永道审计并出具的普华永道中天特审字（2019）第2547号备考合并财务报表，本次交易完成前后上市公司主要财务数据比较如下：

项目	2018年12月31日/2018年度		
	备考前	备考	变动率
资产总额（万元）	272,595.86	3,189,254.65	1,069.96%
营业收入（万元）	404,373.09	1,178,778.28	191.51%
利润总额（万元）	16,698.10	276,250.96	1,554.39%
净利润（万元）	11,012.67	205,365.77	1,764.81%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,636.24	199,462.30	2,905.65%
每股收益（元/股）	0.26	0.36	38.46%

本次交易将显著提升上市公司的经营规模。本次交易完成后，上市公司总体盈利能力将显著提高，归属于母公司股东的净利润将明显增加，每股收益显著提升，不存在因并购重组交易而导致即期每股收益被摊薄的情况。

七、本次重组方案调整情况及不构成重组方案重大调整的说明

（一）重大资产重组方案调整情况

2019年1月23日，上市公司召开了2019年第二次临时董事会会议，逐项审议通过《关于公司发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》，包括本次交易对方为北京居然之家投资控股集团有限公司（以下简称“居然控股”）、北京工银股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“工银投资”）等24名居然新零售股东，本次交易价格初步确定为363亿元至383亿元之间。

1、交易对方所持标的资产份额

2019年4月12日，工银投资与居然控股签署了股权转让协议，工银投资同意将其持有的居然新零售全部70.17万元出资（占注册资本0.55%）转让给居然控股，本次股权转让完成后，工银投资不再持有居然新零售股权，不再作为本次交易对方参与本次交易，由居然控股持该部分股权继续参与本次交易。

2、减少交易标的的交易作价

2019年6月1日，居然新零售全体股东（不再含工银投资）与上市公司签署《发行股份购买资产协议之补充协议》，本次发行股份购买资产的交易价格以具有证券期货相关业务资格的开元资产评估有限公司出具并经武汉市国资委核准的居然新零售截至评估基准日的评估值3,567,401.00万元为基础，经交易各方一致协商，本次交易价格为3,565,000.00万元。

（二）本次方案调整不构成重组方案重大调整

1、是否构成方案重大调整的依据

根据中国证监会2015年9月18日发布的《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》第六条规定，上市公司公告重大资产重组预案后，如对重组方案进行调整，明确审核要求如下：

“1、关于交易对象

（1）拟增加交易对象的，应当视为构成对重组方案重大调整。

（2）拟减少交易对象的，如交易各方同意将该交易对象及其持有的标的资产份额剔除出重组方案，且剔除相关标的资产后按照下述第2条的规定不构成重组方案重大调

整的，可以视为不构成重组方案重大调整。

（3）拟调整交易对象所持标的资产份额的，如交易各方同意交易对象之间转让标的资产份额，且转让份额不超过交易作价 20%的，可以视为不构成重组方案重大调整。

2、关于交易标的

拟对标的资产进行变更，如同时满足以下条件，可以视为不构成重组方案重大调整。

（1）拟增加或减少的交易标的的交易作价、资产总额、资产净额及营业收入占原标的资产相应指标总量的比例均不超过 20%；

（2）变更标的资产对交易标的的生产经营不构成实质性影响，包括不影响标的资产及业务完整性等。

3、关于配套募集资金

（1）调减或取消配套募集资金不构成重组方案的重大调整。重组委会议可以审议通过申请人的重组方案，但要求申请人调减或取消配套募集资金。

（2）新增配套募集资金，应当视为构成对重组方案重大调整。”

2、本次交易方案调整不构成重大调整的具体分析

本次交易方案调整是否构成重大调整分析如下：

调整事项	调整情况	是否构成重大调整
关于交易对象	交易对象工银投资与交易对象居然控股之间转让居然新零售 0.55%股权，不超过交易作价的 20%	否
关于交易标的	本次交易价格调整为 3,565,000.00 万元，较上市公司 2019 年第二次临时董事会会议审议通过的 363-383 亿元减少 1.79%-6.92%，不超过交易作价的 20%，且对居然新零售的生产经营不构成实质性影响	否

综上，本次交易方案调整不构成重大调整。

第二节上市公司基本情况

一、基本信息

中文名称	武汉中商集团股份有限公司
英文名称	Wuhan Zhongshang Commercial Group Co., Ltd
股票简称	武汉中商
股票代码	000785
成立时间	1990 年 04 月 25 日
上市日期	1997 年 07 月 11 日
上市地	深圳证券交易所
注册资本	251,221,698 元人民币
公司类型	股份有限公司（上市）
统一社会信用代码	91420100177691433G
法定代表人	郝健
注册地址	湖北省武汉市武昌区中南路 9 号
办公地址	湖北省武汉市武昌区中南路 9 号
经营范围	百货、日用杂品销售；超级市场零售；物流配送、仓储服务（不含易燃易爆物品）；摄影、复印、干洗、健身服务；字画装裱；房地产开发经营；房屋出租；物业管理；汽车货运；货物进出口、技术进出口、代理进出口业务（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）；法律、行政法规未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动；法律、行政法规禁止的，不得经营；法律、行政法规规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政管理机关注册登记后方可经营。（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）。

二、公司设立及历次股本变动情况

（一）公司设立及上市情况

1、1990 年公司设立

武汉中商的前身武汉市中南商业大楼是经武汉市商业局批准，于 1984 年 9 月成立的国有企业。

经武汉市经济体制改革委员会武体改[1989]78 号文批准，中南商业大楼以截至 1989 年 12 月 31 日的账面经营性资产净值 2,508.60 万元折成公有股 2,508.60 万股，并向社会个人发行股票 1,375 万股，组建武汉中南商业（集团）股份有限公司。1990 年 3 月 10 日，中国人民银行武汉市分行以武银管[1990]20 号文同意公司向社会发行个人股票 1,375 万股，每股面值 1 元，按 1:1 平价发行。武汉会计师事务所出具武会内字（90）023 号《验资报告》，验证公司设立时的股本总额为 3,883.60 万元。公司于 1990 年 4 月 25 日设立，设立时公司股本结构如下：

股份种类	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
公有股	2,508.60	64.59
个人股	1,375.00	35.41
总股本	3,883.60	100.00

2、1992 年发行法人股

1992 年 5 月，根据武汉中商 1991 年股东代表大会决议，经武汉市体改委武体改[1992]8 号文及中国人民银行武汉市分行武银办[1992]14 号文批准，武汉中商向社会发行法人股 860 万股，每股面值 1 元，按 1:2.8 溢价发行。武汉会计师事务所出具武会内字（92）16 号《验资报告》，验证武汉中商该次发行后的股本总额为 4,743.60 万元。发行后武汉中商股本情况如下：

股份种类	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
国家股	2,508.60	52.88
法人股	860.00	18.13
社会公众股	1,375.00	28.99
总股本	4,743.60	100.00

3、1993 年以经营性国有土地折为国家股本

1993 年 2 月，武汉市土地管理局以武土偿字（1993）001 号地价评估书核定公司中南商业大楼自用土地地价总额为 1,016.064 万元；1993 年 5 月 18 日，武汉市体改委以武体改[1993]218 号文同意武汉中商以经营性国有土地折为国家股本；1993 年 9 月，武汉市国资局以武国资综[1993]166 号文确认了武汉中商经营性土地使用权的评估结果，并以武国资非工[1993]175 号文同意将经营性土地使用权折为国家股本 750 万股。武汉会

计师事务所出具武会内字（93）289 号《验资报告》，验证武汉中商该次土地使用权折股后的股本总额为 5,493.60 万元。该次折股后，武汉中商股本情况如下：

股份种类	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
国家股	3,258.60	59.32
法人股	860.00	15.65
社会公众股	1,375.00	25.03
总股本	5,493.60	100.00

4、1997 年股票上市交易

1997 年 2 月 19 日，经武汉市经济体制改革委员会武体改[1996]21 号文批准，公司由“武汉中南商业（集团）股份有限公司”更名为“武汉中商集团股份有限公司”。1997 年 7 月 11 日，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在深圳证券交易所挂牌交易。股票上市时，武汉中商第一大股东是武汉国有资产经营公司，持股比例 59.32%。股票上市时武汉中商股本结构如下：

股份种类	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
国家股	3,258.60	59.32
法人股	860.00	15.65
社会公众股	1,375.00	25.03
总股本	5,493.60	100.00

（二）公司上市后历次股本变动情况

1、1997 年送股

1997 年 9 月，根据武汉中商 1996 年度股东大会决议，经武汉市证券管理办公室武证办（1997）116 号文批准，武汉中商以 1996 年末总股本 5,493.60 万股为基数，以期末未分配利润按每 10 股送 9.5 股。武汉会计师事务所出具武会股字（97）074 号《验资报告》，验证武汉中商该次送股后的股本总额为 10,712.52 万元。该次送股后，武汉中商第一大股东是武汉国有资产经营公司，持股比例 59.32%，武汉中商股本结构如下：

股份种类	股份数量（万股）	占总股本比例（%）

国家股	6,354.27	59.32
法人股	1,677.00	15.65
社会公众股	2,681.25	25.03
总股本	10,712.52	100.00

2、1998 年转送股

1998 年 10 月，根据武汉中商 1998 年第一次临时股东大会决议，经武汉市证券管理办公室[1998]63 号文批准，武汉中商以 1998 年 6 月 30 日止的总股本 10,712.52 万股为基数，按每 10 股送 4 股并以资本公积金每 10 股转增 2 股实施 1997 年度、1998 年中期利润分配及转增方案。武汉会计师事务所出具武会股字（98）071 号《验资报告》，验证武汉中商该次送转股后的股本总额为 17,140.032 万元。该次送转股之后，武汉中商第一大股东是武汉国有资产经营公司，持股比例 59.32%。武汉中商股本结构如下：

股份种类	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
国家股	10,166.832	59.32
法人股	2,683.200	15.65
社会公众股	4,290.000	25.03
总股本	17,140.032	100.00

3、1999 年配股

1999 年 1 月，根据武汉中商 1998 年第一次临时股东大会决议，经武汉市证券管理办公室[1998]64 号文和中国证监会证监上字[1998]140 号文批准，武汉中商以 1998 年中期送转股后的总股本 17,140.032 万股为基数，向全体股东按每 10 股配售 1.875 股。国家股股东和法人股股东全部放弃配股权，该次配股实际向社会公众股股东配售了 804.375 万股。武汉会计师事务所出具武会股字（99）004 号《验资报告》，验证武汉中商该次配股后的股本总额为 17,944.407 万元。该次配股后武汉中商第一大股东是武汉国有资产经营公司，持股比例 56.66%，武汉中商股本结构如下：

股份种类	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
国家股	10,166.832	56.66
法人股	2,683.200	14.95
社会公众股	5,094.375	28.39

总股本	17,944.407	100.00

4、2001 年转送股

2001 年 4 月，根据武汉中商 2000 年度股东大会决议，武汉中商以 2000 年末总股本 17,944.407 为基数，按每 10 股送 1 股并以资本公积金每 10 股转增 3 股实施 2000 年度利润分配及转增方案。武汉中商股份总额增至 25,122.1698 万股，其中：国家股 14,233.5648 万股，占股份总额的 56.66%；法人股 3,756.48 万股，占股份总额的 14.95%；社会公众股 7,132.125 万股，占股份总额的 28.39%。众环出具武众会（2001）250 号《验资报告》，验证武汉中商该次送转股后的股本总额为 25,122.1698 万元。该次送转股后，武汉中商第一大股东是武汉国有资产经营公司，持股比例 56.66%，武汉中商股本结构如下：

股份种类	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
国家股	14,233.5648	56.66
法人股	3,756.4800	14.95
社会公众股	7,132.1250	28.39
总股本	25,122.1698	100.00

5、2006 年股权分置改革

2006 年 2 月 23 日，武汉中商召开了股权分置改革相关股东会议，审议并通过了股权分置改革方案，武汉中商非流通股股东向流通股股东按一定比例送股作为对价，以换取其非流通股股份的流通权。武汉中商股权分置改革实施方案为流通股股东每 10 股获得股票为 3.9 股。方案实施后武汉中商总股本仍为 25,122.1698 万股。股权分置改革实施之后，武汉中商第一大股东是武汉国有资产经营公司，持股比例 45.07%，武汉中商股本结构如下：

股份种类	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件的流通股	15,212.1210	60.55
（一）股份分置改革变更的有限售条件的流通股	15,208.5161	60.54
1、国家及国有法人持股	13,203.5740	52.56
2、境内一般法人持股	2,004.9421	7.98
（二）高管股份	3.6049	0.01
二、无限售条件的流通股	9,910.0488	39.45

人民币普通股	9,910.0488	39.45
三、股份总数	25,122.1698	100.00

6、2007 年控股股东变动

2007 年 9 月 19 日，经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司确认，武汉国有资产经营公司将其持有的 114,634,160 股股份过户到武汉商联名下。经上述变动后，武汉商联合计持有武汉中商 115,083,119 股股份（含尚未收回的代其他股东垫付的股改对价股份），占公司总股本的 45.81%，公司的控股股东变更为武汉商联。

7、目前股本结构情况

根据上市公司 2019 年第一季度报告，截至 2019 年 3 月 31 日，武汉中商的股本结构如下：

股份种类	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件流通股	12.80	0.05
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	-	-
3、其他内资持股	12.80	0.05
其中：境内法人持股	12.80	0.05
境内自然人持股	-	-
4、外资持股	-	-
二、无限售条件股份	25,109.3698	99.95
三、股份总数	25,122.1698	100.00

三、公司最近六十个月控制权变动情况及最近三年重大资产重组情况

（一）公司最近六十个月控制权变动情况

公司最近 60 个月内未发生控股权变动情况。截至本报告书签署日，公司控股股东为武汉商联，持有公司股份 103,627,794 股，占公司总股本的 41.25%。

（二）公司最近三年重大资产重组情况

上市公司最近三年未实施《重组管理办法》规定的重大资产重组情形。

四、公司主营业务发展情况和主要财务指标

（一）公司主营业务发展情况

截至本报告书签署日，上市公司主要从事零售业务，同时涉足商业物业开发、电商服务等产业。主营业态包括现代百货、购物中心、超市等。上市公司现拥有 9 家现代百货店、1 家购物中心、51 家各类超市，主要分布于武汉市核心商圈，荆州、黄石、黄冈、十堰、咸宁、孝感、荆门等 10 个主要城市。

最近三年，上市公司主营业务收入按产品类型构成情况如下：

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	收入 (万元)	占比 (%)	收入 (万元)	占比 (%)	收入 (万元)	占比 (%)
商业	375,757.67	92.92	372,316.75	93.16	372,739.51	92.93
租赁	28,057.84	6.94	26,599.38	6.65	28,341.76	7.07
其他	557.59	0.14	746.44	0.19	--	--
合计	404,373.09	100.00	399,662.57	100.00	401,081.27	100.00

（二）公司最近三年主要财务数据及指标

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总计	272,595.86	283,150.73	286,734.72
负债合计	141,133.04	154,324.63	195,494.84
股东权益合计	131,462.82	128,826.10	91,239.88
归属于母公司所有者权益合计	114,856.73	113,244.92	77,491.39

注：上市公司 2016-2018 年度财务数据已经审计。

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	404,373.09	399,662.57	401,081.27
利润总额	16,698.10	46,639.04	6,879.46
净利润	11,012.67	39,477.81	3,707.66
归属于母公司股东的净利润	6,636.24	35,753.53	204.11

注：上市公司 2016-2018 年度财务数据已经审计。

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	23,905.89	28,801.65	22,914.70
投资活动产生的现金流量净额	13,393.27	34,758.81	-16,923.79
筹资活动产生的现金流量净额	-26,583.15	-35,348.19	-4,797.11
现金及现金等价物净增加额	10,716.01	28,212.27	1,193.80

注：上市公司 2016-2018 年度财务数据已经审计。

4、主要财务指标

项目	2018 年 12 月 31 日/2018 年度	2017 年 12 月 31 日/2017 年度	2016 年 12 月 31 日/2016 年度
资产负债率	51.77%	54.50%	68.18%
毛利率	22.10%	21.06%	21.01%
加权平均净资产收益率	5.86%	37.49%	0.26%
基本每股收益（元）	0.26	1.42	0.01

注：上市公司 2016-2018 年度财务数据已经审计。

五、控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东基本情况

截至本报告书签署日，武汉商联持有公司股份 103,627,794 股，占公司总股本的 41.25%，为公司控股股东。武汉商联基本情况如下：

公司名称	武汉商联（集团）股份有限公司
成立日期	2007 年 05 月 15 日

注册资本	53,089.65 万元人民币
公司类型	股份有限公司（非上市）
统一社会信用代码	91420100799790313Q
法定代表人	王郁宝
注册地址	湖北省武汉市江汉区唐家墩 32 号
经营范围	法律、法规禁止的，不得经营；须经审批的，在批准后方可经营；法律、法规未规定审批的，企业可自行开展经营活动。

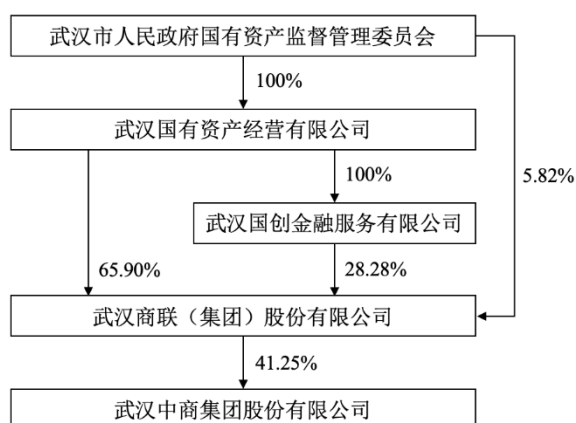
（二）实际控制人基本情况

截至本报告书签署日，武汉商联持有公司 41.25%的股份，为公司控股股东。武汉国资公司持有武汉商联 94.18%股份，为武汉商联控股股东，武汉国资公司为武汉中商的实际控制人。武汉国资公司基本情况如下：

公司名称	武汉国有资产经营有限公司
成立日期	1994 年 08 月 12 日
注册资本	413,856.398036 万元人民币
公司类型	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	91420100177758917D
法定代表人	王郁宝
注册地址	湖北省武汉市江汉区唐家墩路 32 号 B 座 5-9 层
经营范围	授权范围内的国有资产经营管理；股权投资；企业（资产）并购与重组；国有资产产权交易；信息咨询、代理及中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）公司与控股股东及实际控制人的股权控制关系图

截至本报告书签署日，武汉中商的股权控制关系图如下：



六、上市公司及其最近 3 年内的控股股东、实际控制人，以及上市公司现任董事、监事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查情况的说明

截至本报告书签署日，上市公司及其最近三年内的控股股东、实际控制人，以及上市公司现任董事、监事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，亦不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁案件。

七、上市公司及其控股股东、实际控制人，以及上市公司现任董事、监事、高级管理人员最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责或其他重大失信行为情况的说明

截至本报告书签署日，上市公司及其控股股东、实际控制人，以及上市公司现任董事、监事、高级管理人员最近 12 个月未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为。

八、上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近三年受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚情况的说明

明

截至本报告书签署日，上市公司及其现任董事、监事、高级管理人员最近三年不存在受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）或刑事处罚的情况。

第三节交易对方基本情况

上市公司本次拟发行股份购买资产的交易对方为居然新零售的全体股东，各交易对方持有的居然新零售股权的具体情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	汪林朋	872.45	6.84%
2	居然控股	5,670.17	44.45%
3	慧鑫达建材	1,690.82	13.26%
4	阿里巴巴	1,275.51	10.00%
5	瀚云新领	637.76	5.00%
6	云锋五新	637.76	5.00%
7	泰康人寿	510.20	4.00%
8	睿通投资	510.20	4.00%
9	好荣兴多	280.70	2.20%
10	然信投资	92.46	0.72%
11	红杉雅盛	87.73	0.69%
12	信中利建信	72.14	0.57%
13	联瑞物源	70.18	0.55%
14	约瑟广胜成	70.18	0.55%
15	约瑟兴楚	55.79	0.44%
16	博裕投资	35.09	0.28%
17	信中利海丝	35.09	0.28%
18	中联合国泰	35.09	0.28%
19	鑫泰中信	35.09	0.28%
20	歌斐毆曼	35.09	0.28%
21	博睿苏菲	17.54	0.14%
22	如意九鼎	17.54	0.14%
23	东亚实业	10.54	0.08%

合计	12,755.10	100.00%

一、交易对方具体情况

（一）汪林朋

1、基本情况

姓名	汪林朋
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号	1101081968*****
住所	北京市海淀区世纪城观山园
通讯地址	北京市海淀区世纪城观山园
是否取得其他国家或地区的居留权	否

2、最近三年的主要职业和职务及与任职单位的产权关系

最近三年，汪林朋主要职业和职务情况如下：

起止时间	任职单位	职务	与任职单位产权关系
2016.1 至今	居然控股	董事长、总裁	截至目前，汪林朋直接或间接持有居然控股 93.75%股份
2016.1 至 2018.3	居然新零售	执行董事	截至目前，汪林朋直接或间接持有居然新零售 64.55%股份
2018.3 至今		董事长	

注：仅考虑汪林朋最近三年任职情况。

3、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，汪林朋直接持股 50%以上企业情况如下：

序号	企业名称	被投资单位注册资本/ 认缴出资（万元）	持股比例	经营范围	主营业务
1	北京中天基业投资管理有限公司	2,000.00	100.00%	投资管理;组织展览展示活动;销售针纺织品、百货、机械设备、电器设备、仪器仪表、电子计算机	投资管理
2	霍尔果斯居然之家致达建材工作室	-	100.00%	室内装饰装潢;销售家具、建筑材料、五金交电;货运代理;仓储服务;出租商业用房;货物进出口、技术进出口、代理进出口;经济信息咨询	持股平台
3	罗田文斗河生态农业科技有限公司	105.00	95.24%	蔬菜瓜果、花卉苗木、农作物种植、销售;农业技术推广应用;农业观光旅游项目开发;水产养殖;食用农产品销售;农家乐观光旅游服务;餐饮、住宿服务	打造集村史馆，建设中心，学校，书店，作坊，名宿，餐厅，公寓，田园于一体的慢食文化村

（二）居然控股

1、基本信息

企业名称	北京居然之家投资控股集团有限公司
企业类型	其他有限责任公司
企业住所	北京市朝阳区安外北四环东路 65 号
法定代表人	汪林朋
注册资本	8,639.3777 万元人民币
成立日期	1999 年 2 月 3 日
统一社会信用代码	9111000070017786XN
经营范围	投资及资产管理；投资咨询；经济信息咨询；承办家庭装饰市场；货物进出口、技术进出口、代理进出口；销售家具、建筑材料、五金交电；货运代理；仓储服务；出租商业用房。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、历史沿革

（1）设立

1999 年 2 月 3 日，张燕平、高京、孙维华出资成立了北京居然城装饰发展有限公司（以下简称“居然城”），注册资本为 8,100 万元，其中张燕平以固定资产出资 5,103 万元，占注册资本的 63%；高京以固定资产出资 810 万元，占注册资本的 10%；孙维华以固定资产出资 2,187 万元，占注册资本的 27%。

根据长城会计师事务所于 1998 年 12 月 22 日出具的《资产评估报告书》（长会评字（1998）第 341 号），张燕平、孙维华、高京所申报的在建工程、机器设备和办公用品在基准日 1998 年 11 月 30 日的公允市价为 81,585,471.97 元。

1999 年 1 月 26 日，北京中顺达会计师事务所出具《开业登记验资说明》，经验证，截至 1999 年 1 月 26 日，股东实际缴付出资 81,585,471.97 元，其中注册资金 8,100 万元。

1999 年 2 月 3 日，居然城取得《企业法人营业执照》（注册号：1101052021554）。

居然城成立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
1	张燕平	5,103.00	63.00
2	高京	810.00	10.00
3	孙维华	2,187.00	27.00
合计		8,100.00	100.00

根据 2001 年中商集团转让居然城 63%股权时，北京中际投评估有限责任公司出具的“中际投评报字（2000）第 014 号”评估报告，居然城成立时原股东存在出资不实问题。根据中天基业 2018 年 3 月 12 日作出的股东决定，中天基业以货币资金 8,100.00 万元补足居然城原设立时存在的实物资产出资瑕疵。中天基业以货币资金补足原设立时实物资产出资后，注册资本不变、各股东出资额和出资比例不变。经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 3 月 23 日出具的《北京居然之家投资控股集团有限公司股东货币资金补足实物出资验资复核报告》（中兴华专字（2018）第 010186 号），截至 2018 年 3 月 23 日，居然控股已收到中天基业缴纳的货币资金 8,100 万元补足原实物资产出资。

（2）1999 年 8 月第一次股权转让

1999 年 5 月 6 日，长城会计师事务所以 1999 年 3 月 31 日为基准日对居然城进行了审计，并出具长会审（1999）字第 171 号审计报告，截至 1999 年 3 月 31 日，居然城所有者权益为 8,023.21 万元。1999 年 5 月 12 日，长城会计师事务所以 1999 年 3 月 31 日为基准日对居然城进行了评估，截至 1999 年 3 月 31 日在持续使用前提下，居然城的评估价值为 10,591.63 万元。

1999 年 7 月 29 日，居然城召开第一届第三次股东会，同意张燕平将其持有的居然城 63%股权转让给中商集团，孙维华将其持有的居然城 27%股权转让给全国华联商厦。全国华联商厦为中商集团控股子公司，中商集团持有全国华联商厦 66.16%股权。

1999 年 7 月 31 日，全国华联商厦作出董事会决议，同意全国华联商厦收购孙维华在居然城持有的 27%股权；1999 年 9 月 29 日，中商集团作出内部批示，同意收购张燕平所持居然城 63%股权。

1999年8月4日，张燕平与中商集团、孙维华与全国华联商厦分别签订股权转让协议书，约定张燕平、孙维华分别将其所持63%、27%股权转让给中商集团及全国华联商厦。

根据全国华联商厦于1999年8月4日向张燕平、孙维华出具的说明、1999年9月向中商集团的内部签报文件及2018年10月出具的《关于北京居然之家投资控股集团有限公司历史沿革相关问题的回函》，如投资者受让企业80%或以上股权，则在当时面临工商审批流程较为繁琐的问题。为简化工商变更登记手续，全国华联商厦委托中商集团代其持有居然城63%股权，并由全国华联商厦承担向张燕平、孙维华支付受让居然城90%股权的全部价款。

根据中华人民共和国国内贸易部就设立中商集团的申请文件、国家经济贸易委员会出具的成立批复文件及中商集团当时有效《公司章程》等文件，中商集团由国家经贸委批准成立。经国家经贸委批准的中商集团公司章程约定，中商集团的董事会有权制定重大经营投资决策；全国华联商厦当时公司章程亦约定，其董事会有权决定公司的经营计划和投资方案。因此，中商集团、全国华联商厦在1999年分别受让居然控股63%、27%的股权，属于对外投资行为，当时执行的相关文件并未要求除中商集团、全国华联商厦董事会以外的其他权力机关对该事项作出审批。

1999年9月6日，张燕平、孙维华与全国华联商厦签订了《<股权转让协议>之补充协议》，协议中约定：对双方1999年8月4日于北京签订的（1999）第701号《股权转让协议》进行修订，最终确定转让价格为3,820万元。

本次股权转让完成后，居然城的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中商集团	5,103.00	63.00
2	全国华联商厦	2,187.00	27.00
3	高京	810.00	10.00
合计		8,100.00	100.00

（3）2001年4月第二次股权转让

2000年9月30日，财政部向中商集团下发《关于同意北京居然城装饰发展有限公

司股权转让项目资产评估立项的函》（财企函[2000]324 号），同意居然城因拟进行股权转让所提出的对该公司整体资产进行评估的立项申请，准予评估立项。

2000 年 11 月 26 日，北京中际投评估有限责任公司出具《北京居然城装饰发展有限公司资产评估报告书》（中际投评报字（2000）第 014 号），以 2000 年 8 月 31 日为评估基准日，居然城净资产评估值为 5,175.47 万元。

2001 年 2 月 5 日，财政部向中商集团下发《财政部关于中商企业集团公司转让股权资产评估项目审核意见的函》（财企[2001]82 号），确认了居然城净资产评估结果为 5,175.47 万元，评估增值率为 118.44%。

2001 年 3 月 20 日，中商集团董事会作出决议，一致同意中商集团转让其所持有的居然城股权。同日，中商集团出具《关于同意北京居然城装饰发展有限公司股权转让的批复》（中商集团策字[2001]26 号），同意转让其所持有的居然城股权。在具体落实股权转让过程中，应严格依法规范进行，按时足额收回股权转让款。

2001 年 4 月 18 日，居然城召开第三届第四次股东会，同意：中商集团将其所持居然城 20%股权转让给新基业，将其所持 43%股权转让给张学武等 34 位自然人；高京将其持有的居然城 10%的股权转让给新基业；全国华联商厦放弃优先购买权。

根据中商集团提供的资料，2001 年中商集团与新基业签署《股权转让协议书》，中商集团将其持有的居然城 20%股权转让给新基业，双方以中际投评报字[2000]第 014 号资产评估报告作为股权转让的依据，确定转让价格为 1,067.6 万元。为调动职工的积极性，改革企业经营管理体制，中商集团拟向内部职工出让部分股权，新基业表示同意并保证予以配合。

2001 年 4 月至 5 月，中商集团分别与 34 名自然人签署《股权转让协议》，股权转让的比例分配及转让价格分别如下：

序号	转让方	转让比例 (%)	受让方 (名义股东)	受让方 (实际股东)	转让价格（元）
1	中商集团	8.99	张学武	张学武	4,558,918.90
2		8.99	汪林朋	汪林朋	4,558,918.90
3		3.74	潘秀江	潘秀江	1,896,591.40
4		3.74	贲少宏	贲少宏	1,896,591.40

5		0.56	王广义	王广义	283,981.60
6		0.37	孙庆辉	孙庆辉	187,630.70
7		1.11	任成	任成、王桂红	562,892.10
8		1.2	张海合	张海合、洪英华、李慧民	608,532.00
9		2.05	宋辉	宋辉、石燕、高桂霞	1,039,575.50
10		1.87	范文明	范文明	948,295.70
11		0.18	梁任堪	梁任堪	91,279.80
12		0.28	李占荣	李占荣	141,990.80
13		0.18	李少末	李少末	91,279.80
14		0.74	于元庆	于元庆	375,261.40
15		0.18	白敬端	白敬端	91,279.80
16		0.37	余晓梅	余晓梅	187,630.70
17		0.18	刘继南	刘继南	91,279.80
18		0.37	张占福	张占福	187,630.70
19		0.18	张金鹏	张金鹏	91,279.80
20		0.27	梁键	梁键、陈武、阚晶梅	136,919.70
21		0.18	刘森	刘森、苏培	91,279.80
22		1.68	石磊	石磊	851,944.80
23		0.18	靳宪光	靳宪光、张白露	91,279.80
24		1.01	孟祥民	孟祥民、陈铭、王宁	512,181.10
25		0.36	董杰	董杰、马会、王寅	182,559.60
26		0.27	朱彬	朱彬、何晓军	136,919.70
27		0.74	马新民	马新民、高增全、满开立	375,261.40
28		1.20	罗嘉敏	罗嘉敏、陈丽、田曦凤	608,532.00
29		0.41	陈乐天	陈乐天、周志峰、肖雯	207,915.10
30		0.49	郭杰	郭杰、林彦秋、赵振兴、殷晓东	248,483.90
31		0.18	吉小安	吉小安	91,279.80
32		0.39	陈梦玄	陈梦玄	197,772.90
33		0.18	王敏芳	王敏芳	91,279.80
34		0.18	李惠芝	李惠芝	91,279.80
合计		43.00			21,805,730.00

2001年4月27日，任成与王桂红签署《协议书》，王桂红收购居然城0.18%股权，因根据《公司法》规定居然城的股东人数不得超过50人，王桂红同意将其持有的0.18%股权以任成的名义办理工商股权变更登记。如王桂红决定自己行使股东权利，任成应无条件向王桂红出具有关委托手续。王桂红股权的实际收益全部归王桂红所有，每年分红由居然城直接划给王桂红。本协议经双方签字并经居然城认可后生效。

2001年4月，张海合与洪英华签署《协议书》，由张海合代为持有洪英华收购的居

然城 0.09%股权；张海合与李慧民签署《协议书》，由张海合代为持有李慧民收购的居然城 0.18%股权。

2001 年 4 月 27 日，宋辉与石燕签署《协议书》，由宋辉代为持有石燕收购的居然城 0.09%股权；宋辉与高桂霞签署《协议书》，由宋辉代为持有高桂霞收购的居然城 0.09%股权。

2001 年 4 月 27 日，梁键与陈武签署《协议书》，由梁键代为持有陈武收购的居然城 0.09%股权；梁键与阚晶梅签署《协议书》，由梁键代为持有阚晶梅收购的居然城 0.09%股权。

2001 年 4 月 27 日，刘森与苏培签署《协议书》，由刘森代为持有苏培收购的居然城 0.09%股权。

2001 年 4 月 27 日，罗嘉敏与陈丽签署《协议书》，由罗嘉敏代为持有陈丽收购的居然城 0.09%股权；罗嘉敏与田曦凤签署《协议书》，由罗嘉敏代为持有田曦凤收购的居然城 0.09%股权。

2001 年 4 月 28 日，孟祥民与陈铭签署《协议书》，由孟祥民代为持有陈铭收购的居然城 0.18%股权；孟祥民与王宁签署《协议书》，由孟祥民代为持有王宁收购的居然城 0.09%股权。

2001 年 4 月 28 日，董杰与马会签署《协议书》，由董杰代为持有马会收购的居然城 0.09%股权；董杰与王寅签署《协议书》，由董杰代为持有王寅收购的居然城 0.09%股权。

2001 年 4 月 28 日，朱彬与何晓军签署《协议书》，由朱彬代为持有何晓军收购的居然城 0.09%股权。

2001 年 4 月 28 日，陈乐天与周志峰签署《协议书》，由陈乐天代为持有周志峰收购的居然城 0.09%股权。此外，由陈乐天代肖雯持有其收购的居然城 0.09%股权。

2001 年 4 月 28 日，郭杰与林彦秋签署《协议书》，由郭杰代为持有林彦秋收购的居然城 0.09%股权；郭杰与赵振兴签署《协议书》，由郭杰代为持有赵振兴收购的居然城 0.18%股权；郭杰与殷晓东签署《协议书》，由郭杰代为持有殷晓东收购的居然城 0.04%股权。

2001年4月29日，马新民与高增全签署《协议书》，由马新民代为持有高增全收购的居然城0.09%股权；马新民与满开立签署《协议书》，由马新民代为持有满开立收购的居然城0.09%股权。

2001年4月29日，靳宪光与张白露签署《协议书》，由靳宪光代为持有张白露收购的居然城0.09%股权。

2001年高京与新基业签署《股权转让协议书》，高京将其持有的居然城10%股权转让给新基业，双方以中际投评报字[2000]第014号资产评估报告作为股权转让的依据，确定转让价格为533.8万元。

2001年4月30日，全体股东签订了新的公司章程。

2001年5月8日，居然城新股东召开第四届第一次股东会，同意上述股权转让事项。

本次变更后，居然城的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	新基业	2,430.00	30.00
2	全国华联商厦	2,187.00	27.00
3	张学武	728.19	8.99
4	汪林朋	728.19	8.99
5	潘秀江	302.94	3.74
6	贲少宏	302.94	3.74
7	宋辉	166.05	2.05
8	范文明	151.47	1.87
9	石磊	136.08	1.68
10	孟祥民	81.81	1.01
11	张海合	97.20	1.20
12	罗嘉敏	97.20	1.20
13	任成	89.91	1.11
14	于元庆	59.94	0.74
15	马新民	59.94	0.74
16	王广义	45.36	0.56
17	陈乐天	33.21	0.41
18	郭杰	39.69	0.49
19	陈梦玄	31.59	0.39
20	张占福	29.97	0.37
21	孙庆辉	29.97	0.37

22	余晓梅	29.97	0.37
23	董杰	29.16	0.36
24	李占荣	22.68	0.28
25	梁键	21.87	0.27
26	朱彬	21.87	0.27
27	梁任堪	14.58	0.18
28	李少末	14.58	0.18
29	白敬端	14.58	0.18
30	李继南	14.58	0.18
31	张金鹏	14.58	0.18
32	刘森	14.58	0.18
33	靳宪光	14.58	0.18
34	吉小安	14.58	0.18
35	王敏芳	14.58	0.18
36	李惠芝	14.58	0.18
合计		8,100.00	100.00

2001年6月20日，居然城取得了北京市工商行政管理局换发的营业执照。

（4）2001年11月第三次股权转让

2001年11月3日，全国华联商厦与天津万润达签订《股权转让协议书》，协议约定全国华联商厦将其持有的居然城27%股权转让给天津万润达，转让价格1,480万元。

2001年11月21日，居然城原股东召开股东会，同意全国华联商厦将其持有的27%股权转让给天津万润达。

2001年11月22日，居然城新股东召开股东会，同意上述股权转让事项，并审议通过了新的公司章程。全体股东签署了修订后的公司章程。

本次变更后，居然城的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	新基业	2,430.00	30.00
2	天津万润达	2,187.00	27.00
3	张学武	728.19	8.99
4	汪林朋	728.19	8.99
5	潘秀江	302.94	3.74
6	贲少宏	302.94	3.74
7	宋辉	166.05	2.05

8	范文明	151.47	1.87
9	石磊	136.08	1.68
10	孟祥民	81.81	1.01
11	张海合	97.20	1.20
12	罗嘉敏	97.20	1.20
13	任成	89.91	1.11
14	于元庆	59.94	0.74
15	马新民	59.94	0.74
16	王广义	45.36	0.56
17	陈乐天	33.21	0.41
18	郭杰	39.69	0.49
19	陈梦玄	31.59	0.39
20	张占福	29.97	0.37
21	孙庆辉	29.97	0.37
22	余晓梅	29.97	0.37
23	董杰	29.16	0.36
24	李占荣	22.68	0.28
25	梁键	21.87	0.27
26	朱彬	21.87	0.27
27	梁任堪	14.58	0.18
28	李少末	14.58	0.18
29	白敬端	14.58	0.18
30	李继南	14.58	0.18
31	张金鹏	14.58	0.18
32	刘森	14.58	0.18
33	靳宪光	14.58	0.18
34	吉小安	14.58	0.18
35	王敏芳	14.58	0.18
36	李惠芝	14.58	0.18
合计		8,100.00	100.00

2001年12月7日，居然城取得了北京市工商行政管理局换发的营业执照。

根据全国华联商厦于2018年10月出具的《关于北京居然之家投资控股集团有限公司历史沿革相关问题的回函》，2001年为避免居然城优质资产被处置，全国华联商厦委托天津万润达代持了居然城27%股权，因是代持，故未做转让价格评估，也未实际支付股权转让价款。

（5）2003年3月第四次股权转让及更名

2003年3月1日，孟祥民、宋辉、陈乐天分别与贾冰签订《股权转让协议书》，将其持有的0.18%、0.09%、0.41%的股权转让给贾冰；2003年3月2日，张海合与贾冰签订了《股权转让协议书》，将其持有的0.18%的股权转让给贾冰；石磊与贾冰签订了《股权转让协议书》，将其持有的1.68%的股权转让给贾冰。2003年4月1日，郭杰与田峻签订了《股权转让协议书》，将其持有的0.49%的股权转让给田峻。

2003年3月3日，居然城召开了股东会，通过了以下决议：（1）同意将“北京居然城装饰发展有限公司”的名称变更为“北京居然之家投资控股集团有限公司”；（2）同意在经营范围中增加“对工业、农业、高科技、房地产、金融业、服务业、保险业、交通、旅游项目的投资”；（3）同意上述股权转让事项；（4）同意对公司章程进行修改。

2003年6月2日，北京市工商行政管理局向居然城发出《企业名称变更预先核准通知书》，同意将公司名称变更为“北京居然之家投资控股集团有限公司”。

2003年7月3日，北京市工商行政管理局核准向居然城发出核准证明书。

本次变更后，居然控股的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	新基业	2,430.00	30.00
2	天津万润达	2,187.00	27.00
3	张学武	728.19	8.99
4	汪林朋	728.19	8.99
5	潘秀江	302.94	3.74
6	贲少宏	302.94	3.74
7	贾冰	205.74	2.54
8	宋辉	158.76	1.96
9	范文明	151.47	1.87
10	孟祥民	67.23	0.83
11	张海合	82.62	1.02
12	罗嘉敏	97.2	1.2
13	任成	89.91	1.11
14	于元庆	59.94	0.74
15	马新民	59.94	0.74
16	王广义	45.36	0.56
17	田峻	39.69	0.49
18	陈梦玄	31.59	0.39
19	张占福	29.97	0.37

20	孙庆辉	29.97	0.37
21	余晓梅	29.97	0.37
22	董杰	29.16	0.36
23	李占荣	22.68	0.28
24	梁键	21.87	0.27
25	朱彬	21.87	0.27
26	梁任堪	14.58	0.18
27	李少末	14.58	0.18
28	白敬端	14.58	0.18
29	李继南	14.58	0.18
30	张金鹏	14.58	0.18
31	刘森	14.58	0.18
32	靳宪光	14.58	0.18
33	吉小安	14.58	0.18
34	王敏芳	14.58	0.18
35	李惠芝	14.58	0.18
合计		8,100.00	100.00

2003年7月4日，居然控股取得了北京市工商行政管理局换发的营业执照。

（6）2004年2月第五次股权转让

根据新基业与中天基业签订的《股权转让协议书》，新基业将其持有的30%股权转让给中天基业。

2004年2月10日，居然控股全体股东召开股东会并作出决议，同意对公司章程进行修改，同意上述股权转让事项。

本次变更后，居然控股的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中天基业	2,430.00	30.00
2	天津万润达	2,187.00	27.00
3	张学武	728.19	8.99
4	汪林朋	728.19	8.99
5	潘秀江	302.94	3.74
6	贾少宏	302.94	3.74
7	贾冰	205.74	2.54
8	宋辉	158.76	1.96
9	范文明	151.47	1.87

10	孟祥民	67.23	0.83
11	张海合	82.62	1.02
12	罗嘉敏	97.2	1.2
13	任成	89.91	1.11
14	于元庆	59.94	0.74
15	马新民	59.94	0.74
16	王广义	45.36	0.56
17	田峻	39.69	0.49
18	陈梦玄	31.59	0.39
19	张占福	29.97	0.37
20	孙庆辉	29.97	0.37
21	余晓梅	29.97	0.37
22	董杰	29.16	0.36
23	李占荣	22.68	0.28
24	梁键	21.87	0.27
25	朱彬	21.87	0.27
26	梁任堪	14.58	0.18
27	李少末	14.58	0.18
28	白敬端	14.58	0.18
29	李继南	14.58	0.18
30	张金鹏	14.58	0.18
31	刘森	14.58	0.18
32	靳宪光	14.58	0.18
33	吉小安	14.58	0.18
34	王敏芳	14.58	0.18
35	李惠芝	14.58	0.18
合计		8,100.00	100.00

2004年4月2日，居然控股取得了北京市工商行政管理局换发的营业执照。

（7）2005年2月第六次股权转让

2005年2月6日，居然控股召开股东会，作出如下决议：（1）同意田峻、王敏芳、李惠芝、陈梦玄、贾冰、靳宪光分别将其持有的0.18%、0.18%、0.18%、0.39%、2.17%、0.09%股权转让给梁玉茹；同意贾冰将其持有的0.37%股权转让给王竞；（2）同意免去张海合董事职务，选举陈滨出任董事；（3）同意对公司章程进行修改。

2005年3月21日，田峻、王敏芳、李惠芝、陈梦玄、贾冰、靳宪光分别与梁玉茹签订了《股权转让协议书》；同日，贾冰与王竞签订了《股权转让协议书》。

全体股东签署了修订后的公司章程。本次变更后，居然控股的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中天基业	2,430.00	30.00
2	天津万润达	2,187.00	27.00
3	张学武	728.19	8.99
4	汪林朋	728.19	8.99
5	潘秀江	302.94	3.74
6	贲少宏	302.94	3.74
7	宋辉	158.76	1.96
8	范文明	151.47	1.87
9	孟祥民	67.23	0.83
10	张海合	82.62	1.02
11	罗嘉敏	97.2	1.2
12	任成	89.91	1.11
13	于元庆	59.94	0.74
14	马新民	59.94	0.74
15	王广义	45.36	0.56
16	田峻	25.11	0.31
17	张占福	29.97	0.37
18	孙庆辉	29.97	0.37
19	余晓梅	29.97	0.37
20	董杰	29.16	0.36
21	李占荣	22.68	0.28
22	梁键	21.87	0.27
23	朱彬	21.87	0.27
24	梁任堪	14.58	0.18
25	李少末	14.58	0.18
26	白敬端	14.58	0.18
27	李继南	14.58	0.18
28	张金鹏	14.58	0.18
29	刘森	14.58	0.18
30	靳宪光	7.29	0.09
31	吉小安	14.58	0.18
32	梁玉茹	258.39	3.19
33	王竞	29.97	0.37
合计		8,100.00	100.00

2005年5月10日，居然控股取得了北京市工商行政管理局换发的营业执照。

（8）2009 年 1 月第七次股权转让

2009 年 1 月 23 日，居然控股召开股东会，同意中天基业将其持有的居然控股 15% 股权转让给中天达业；同意李占荣将其持有的 0.28% 股权转让给李鹏；同意梁键将其持有的 0.27% 股权转让给周宜静。同日，中天基业与中天达业、李占荣与李鹏、梁键与周宜静分别签订了《股权转让协议书》。根据前述《股权转让协议书》，中天基业将其持有的居然控股 15% 股权以人民币 1,215 万元转让给中天达业，李占荣将其持有的居然控股 0.28% 股权转让给李鹏，梁键将其持有的居然控股 0.27% 股权转让给周宜静。

法定代表人就上述变更签订了新的公司章程。本次变更后，居然控股的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中天基业	1,215.00	15.00
2	中天达业	1,215.00	15.00
3	天津万润达	2,187.00	27.00
4	张学武	728.19	8.99
5	汪林朋	728.19	8.99
6	潘秀江	302.94	3.74
7	贲少宏	302.94	3.74
8	宋辉	158.76	1.96
9	范文明	151.47	1.87
10	孟祥民	67.23	0.83
11	张海合	82.62	1.02
12	罗嘉敏	97.2	1.2
13	任成	89.91	1.11
14	于元庆	59.94	0.74
15	马新民	59.94	0.74
16	王广义	45.36	0.56
17	田峻	25.11	0.31
18	张占福	29.97	0.37
19	孙庆辉	29.97	0.37
20	余晓梅	29.97	0.37
21	董杰	29.16	0.36
22	李鹏	22.68	0.28
23	周宜静	21.87	0.27
24	朱彬	21.87	0.27
25	梁任堪	14.58	0.18

26	李少末	14.58	0.18
27	白敬端	14.58	0.18
28	李继南	14.58	0.18
29	张金鹏	14.58	0.18
30	刘森	14.58	0.18
31	靳宪光	7.29	0.09
32	吉小安	14.58	0.18
33	梁玉茹	258.39	3.19
34	王竞	29.97	0.37
合计		8,100.00	100.00

2009年2月9日，北京市工商行政管理局向居然控股发出《注册号变更通知》，居然控股注册号由1100001021554变更为110000000215548。同日，居然控股取得了北京市工商行政管理局换发的营业执照。

（9）2015年1月第八次股权转让

2015年1月13日，范文明、梁任堪、李鹏、李少末、于元庆、白敬端、余晓梅、刘继南、张占福、张金鹏、周宜静、刘森、吉小安（授权于元庆代签）、董杰、马新民分别与汪林朋签订《股权转让协议书》；2015年1月14日，朱彬、罗嘉敏、王竞分别与汪林朋签订《股权转让协议书》；2015年1月15日，张海合与汪林朋签订《股权转让协议书》；2015年1月22日，王广义与汪林朋签订《股权转让协议书》，将其股权转让给汪林朋。以上股权转让协议出让的股权份额总计9.68%。根据前述《股权转让协议书》及《个人股东变动情况报告表》，具体份额、对价情况如下：

序	原股东姓名	出资出让份额（万元）	出让比例（%）	股权转让价格（元）
1	范文明	151.47	1.87	80,000,000.00
2	梁任堪	14.58	0.18	8,000,000.00
3	李鹏	22.68	0.28	12,000,000.00
4	李少末	14.58	0.18	8,000,000.00
5	于元庆	59.94	0.74	32,000,000.00
6	白敬端	14.58	0.18	8,000,000.00
7	余晓梅	29.97	0.37	16,000,000.00
8	刘继南	14.58	0.18	8,000,000.00
9	张占福	29.97	0.37	16,000,000.00
10	张金鹏	14.58	0.18	8,000,000.00
11	周宜静	21.87	0.27	12,000,000.00
12	刘森	14.58	0.18	8,000,000.00

13	吉小安	14.58	0.18	8,000,000.00
14	董杰	29.16	0.36	7,000,000.00
15	马新民	59.94	0.74	32,000,000.00
16	朱彬	21.87	0.27	8,000,000.00
17	罗嘉敏	97.20	1.20	60,000,000.00
18	王竞	29.97	0.37	16,000,000.00
19	张海合	82.62	1.02	50,000,000.00
20	王广义	45.36	0.56	24,000,000.00
合计		784.08	9.68	421,000,000.00

2015年2月2日，居然控股召开股东会，一致同意因上述股权转让事项对公司章程中“股东的姓名、出资方式及出资额”条款进行相应修改。

同日，法定代表人就上述变更事项签署了章程修正案。本次变更后，居然控股的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中天基业	1,215.00	15.00
2	中天达业	1,215.00	15.00
3	天津万润达	2,187.00	27.00
4	张学武	728.19	8.99
5	汪林朋	1,512.27	18.67
6	潘秀江	302.94	3.74
7	贲少宏	302.94	3.74
8	宋辉	158.76	1.96
9	孟祥民	67.23	0.83
10	任成	89.91	1.11
11	田峻	25.11	0.31
12	孙庆辉	29.97	0.37
13	靳宪光	7.29	0.09
14	梁玉茹	258.39	3.19
合计		8,100.00	100.00

2015年2月5日，居然控股取得了北京市工商行政管理局换发的营业执照。

（10）2015年2月第九次股权转让

2015年2月5日，宋辉、靳宪光、孟祥民、任成、孙庆辉分别与中天基业签订《股权转让协议书》，分别将其持有的居然控股1.96%、0.09%、0.83%、1.11%、0.37%股权转让给中天基业；2015年2月6日，贲少宏、潘秀江分别与中天基业签订《股权转让协

议书》，分别将其各自持有的居然控股 3.74%、3.74%股权转让给中天基业。以上股权转让协议出让的股权份额总计 11.84%。

2015 年 2 月 7 日，居然控股召开股东会，一致同意因上述股权转让事项对公司章程中“股东的姓名、出资方式及出资额”条款进行相应修改。同日，法定代表人就上述事项签署了章程修正案（二）。本次股权转让情况如下：

序号	原股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	股权转让价格（元）
1	宋辉	158.76	1.96	158,760,000.00
2	靳宪光	7.29	0.09	7,290,000.00
3	孟祥民	67.23	0.83	59,940,000.00
4	任成	89.91	1.11	89,910,000.00
5	孙庆辉	29.97	0.37	29,970,000.00
6	贲少宏	302.94	3.74	302,940,000.00
7	潘秀江	302.94	3.74	302,940,000.00
合计		959.04	11.84	951,750,000.00

本次变更后，居然控股的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中天基业	2,174.04	26.84
2	中天达业	1,215.00	15.00
3	天津万润达	2,187.00	27.00
4	张学武	728.19	8.99
5	汪林朋	1,512.27	18.67
6	田峻	25.11	0.31
7	梁玉茹	258.39	3.19
合计		8,100.00	100.00

2015 年 2 月 12 日，居然控股取得了北京市工商行政管理局换发的营业执照。

（11）2015 年 2 月第十次股权转让

2015 年 2 月 12 日，张学武与中天基业签署了股权转让协议，将其持有的居然控股 8.99%股权转让给中天基业，股权转让价格为 4 亿元。同日，居然控股召开股东会，一致同意因上述股权转让事项对公司章程中“股东的姓名、出资方式及出资额”条款进行相应修改。

本次变更后，居然控股的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中天基业	2,902.23	35.83
2	中天达业	1,215.00	15.00
3	天津万润达	2,187.00	27.00
4	汪林朋	1,512.27	18.67
5	田峻	25.11	0.31
6	梁玉茹	258.39	3.19
合计		8,100.00	100.00

2015年3月24日，居然控股取得了北京市工商行政管理局换发的营业执照。

（12）2015年4月第十一次股权转让

2015年4月27日，田峻、梁玉茹分别与华联综艺签署了《股权转让协议书》，将其持有的居然控股0.31%、3.19%股权转让给华联综艺。同日，居然控股召开了股东会，一致同意因上述股权转让事项对公司章程中“股东的姓名、出资方式及出资额”条款进行相应修改。

本次变更后，居然控股的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中天基业	2,902.23	35.83
2	中天达业	1,215.00	15.00
3	天津万润达	2,187.00	27.00
4	华联综艺	283.50	3.50
5	汪林朋	1,512.27	18.67
合计		8,100.00	100.00

2015年5月19日，居然控股取得了北京市工商行政管理局换发的营业执照。

（13）2015年9月第十二次股权转让

2015年9月1日，天津万润达与中天基业签订《股权转让协议书》，将其持有的居然控股27%股权转让给中天基业。根据网上银行付款回单，本次股权转让支付价款为8亿元。同日，居然控股召开了股东会，一致同意因上述股权转让事项对公司章程中“股东的姓名、出资方式及出资额”条款进行相应修改。

本次变更后，居然控股的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中天基业	5,089.23	62.83
2	中天达业	1,215.00	15.00
3	华联综艺	283.50.00	3.50
4	汪林朋	1,512.27	18.67
合计		8,100.00	100.00

2015年9月8日，居然控股取得了北京市工商行政管理局换发的营业执照。

根据全国华联商厦于2018年10月出具的《关于北京居然之家投资控股集团有限公司历史沿革相关问题的回函》，天津万润达持有居然控股27%股权，于2015年9月转让给中天基业，委托代持行为终止。全国华联商厦与天津万润达当时为关联企业，终止代持不存在争议和纠纷，2001年全国华联商厦委托天津万润达代持居然城27%股权及2015年终止代持均不存在导致国有资产流失的情况。

（14）2015年11月第十三次股权转让

2014年12月30日，西城法院作出《民事调解书》（编号：（2013）西民初字第17217号），案件事实如下：张海合与中天基业原为居然控股股东，张海合与中天基业原分别持有居然控股1.02%和30%股权；中天达业原非居然控股股东。2009年1月23日，在张海合不知情的情况下，中天基业与中天达业签订《股权转让协议书》，将其持有的15%股权以1,215万元的价格转让给中天达业，侵犯了张海合的优先购买权，张海合要求撤销前述《股权转让协议》，行使其优先购买权，以1,215万元的价格购买该15%的股权。经西城法院调解，本案各方达成如下协议：解除中天基业与中天达业于2009年1月23日签署的《股权转让协议》，前述股权恢复由中天基业持有；张海合放弃优先购买权。

2015年10月24日，西城法院作出的《执行裁定书》（编号：（2015）西执字第9155号），裁定书载明，关于张海合与中天基业、中天达业、居然控股股权转让纠纷一案，西城法院于2014年12月30日作出的（2013）西民初字第17217号民事调解书已发生法律效力，张海合于2015年9月21日向西城法院申请执行，西城法院裁定如下：中天达业持有的居然控股15%的股权恢复由中天基业持有。

2015年11月3日，居然控股召开股东会，作出如下决议：（1）根据西城法院（2015）

西执字第 9155 号执行通知裁定，中天达业持有的居然控股 15%的股权恢复由中天基业持有；（2）通过了章程修正案（六）。

同日，居然控股法定代表人签署了章程修正案（六）。

本次变更后，居然控股的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中天基业	6,304.23	77.83
2	华联综艺	283.50	3.50
3	汪林朋	1,512.27	18.67
合计		8,100.00	100.00

2015 年 11 月 13 日，居然控股取得了北京市工商行政管理局换发的营业执照。

（15）2017 年 5 月第一次增资

2017 年 5 月 22 日，居然控股召开股东会，同意：（1）增加新股东天津恒盛、天津恒祥、天津恒业、天津恒志；（2）修改公司章程。

同日，居然控股新股东召开股东会，同意：（1）注册资本变更为 8,639.3777 万元，华联综艺出资 283.5 万元，中天基业出资 6,304.23 万元，汪林朋出资 1512.27 万元，天津恒盛出资 167.0625 万元、天津恒祥出资 121.057 万元、天津恒业出资 151.7484 万元、天津恒志出资 1,512.27 万元；（2）由华联综艺、中天基业、天津恒盛、天津恒祥、天津恒业、天津恒志、汪林朋组成新的股东会；（3）修改公司章程。

本次变更后，居然控股的股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中天基业	6,304.23	72.98
2	华联综艺	283.50	3.28
3	汪林朋	1,512.27	17.50
4	天津恒祥	121.057	1.40
5	天津恒盛	167.0625	1.93
6	天津恒业	151.7484	1.76
7	天津恒志	99.5098	1.15
合计		8,639.3777	100.00

2017年5月23日，居然控股取得了北京市工商行政管理局换发的营业执照。

3、主营业务发展情况

居然控股系控股型公司，其自身并不直接从事具体业务的经营。除居然新零售经营的家居板块外，居然控股及其控制的子公司的主要业务涉及大消费板块、金融板块、开发板块和其他板块。大消费板块主要系依托家居建材商场业态基础上，提供儿童娱乐、健身中心、养老用品等综合性、一体化的服务；金融板块主要是服务于家居产业链的金融平台，业务范围包括小额贷、消费贷、保理、股权投资等；开发板块主要系由垂直森林提供新一代城市综合体开发的商业地产开发服务；其他板块主要系持股平台、投资平台或者无实质经营业务的公司。

4、主要财务数据

居然控股最近两年的主要财务数据如下：

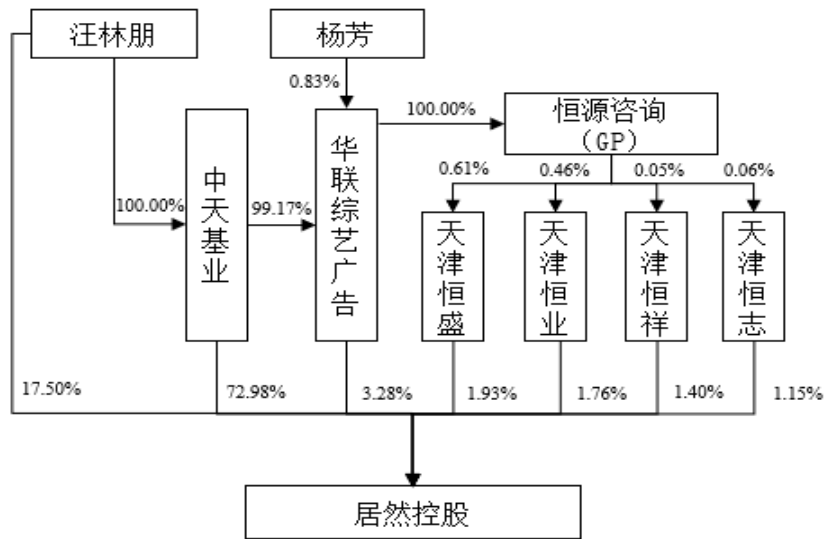
单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	4,727,259.50	3,184,366.20
总负债	2,701,995.38	2,340,776.19
所有者权益	2,025,264.11	843,590.00
项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	1,011,881.57	972,145.03
利润总额	252,903.27	188,676.38
净利润	186,692.36	140,412.26

注：上述财务数据已经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，居然控股产权控制关系结构图如下：



6、主要股东情况

居然控股的控股股东为中天基业，其基本情况如下：

企业名称	北京中天基业投资管理有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人独资）
企业住所	北京市东城区东直门南大街甲3号20层2010号
法定代表人	汪林朋
注册资本	2,000 万元人民币
成立日期	2000 年 08 月 10 日
统一社会信用代码	91110108801705887R
经营范围	投资管理;组织展览展示活动;销售针纺织品、百货、机械设备、电器设备、仪器仪表、电子计算机。（“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，居然控股直接持股 50%以上企业情况如下：

序号	企业名称	被投资单位注册资本/认缴出资 (万元)	持股比例	经营范围	主营业务
大消费板块					
1	北京居然传世文化艺术发展有限公司	10,000.00	100.00%	组织文化艺术交流活动；企业管理；经济贸易咨询；承办展览展示	艺术指导及管理，艺术品储备及销售
2	北京怡星儿童文化发展有限公司	2,000.00	100.00%	文艺表演；餐饮服务（限小吃）；销售食品；承办展览展示；室内儿童娱乐设施经营；销售文具用品、玩具、医疗器械（II类）、针纺织品、电子产品、日用品、化妆品、清洁用品；出租商业用房；物业管理；餐饮管理	无实质经营业务
3	北京居然之家文化娱乐有限公司	5,000.00	100.00%	组织文化艺术交流；台球服务；会议服务；承办展览展示；文艺创作；健身服务；从事文化经纪业务；物业管理；餐饮管理；出租商业用房；文艺表演；电影放映	无实质经营业务
4	北京居然怡生健康管理有限公司	2,000.00	100.00%	健康管理（须经审批的诊疗活动除外）；体育运动项目经营（高危险性运动项目除外）；从事体育经纪业务；组织文化艺术交流；承办展览展示；儿童游乐设施经营（不含电子游艺）；出租商业用房；物业管理；餐饮管理；会议服务；企业管理；礼仪服务；公共关系服务；企业策划；经济贸易咨询；企业管理咨询；电脑图文设计、制作；技术开发、技术咨询、技术服务；代理进出口；货物进出口；销售医疗器械（限 I、II 类）、体育用品、日用品、机械设备、电子产品、针纺织品、化妆品、玩具、工艺品、文化用品、服装、新鲜水果；销售食品	健身服务、体育用品、养老用品（日用品、针纺织品等）、儿童用品、玩具等的销售；室内儿童娱乐设施经营、儿童早教等

5	北京居然福康养老用品服务有限公司	2,000.00	85.00% (截至本报告书签署日,居然控股已持有100%股权)	销售医疗器械(限I类)、日用品、机械设备、电子产品、针纺织品、化妆品、玩具、工艺品;礼仪服务;公共关系服务;企业策划;经济贸易咨询;企业管理咨询;电脑图文设计、制作;技术开发、技术咨询、技术服务;代理进出口;货物进出口;出租商业用房;餐饮管理;销售食品	无实质经营业务
6	北京居然安康超市有限责任公司	1,000.00	100.00%	零售预包装食品、散装食品(不含熟食)、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、食用农产品(含水产品、含冷鲜畜禽产品)、保健食品;卷烟零售、雪茄烟零售(烟草零售许可证有效期至2021年08月03日);销售粮食、新鲜水果、日用品、工艺品、文具用品、玩具、化妆品、清洁用品、厨房用具、家用电器、针纺织品、五金交电、化工产品(不含危险化学品及一类易制毒产品)、橡胶制品、塑料制品、陶瓷制品、文化办公用品、汽车配件、摄影器材;仓储服务;货物进出口;设计、制作广告;承办展览展示	正在办理清算,准备注销
7	宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	2,000.00	100.00%	预包装食品、酒类的批发、零售(在许可证件有效期内经营);自营和代理各类货物和技术的进出口业务(除国家限定公司经营或禁止进出口的货物及技术外);母婴用品、化妆品、服装、文具、日用品、针纺织品、电子产品、家用电器、玩具、化工原料及产品(除危险化学品)的批发、零售及网上销售;电子商务策划服务;经济贸易咨询服务;自主选择经营其他一般经营项目	正在办理清算,准备注销
8	北京居然之家电子商务有限公司	2,000.00	100.00%	销售电子产品、家用电器、卫生用品、工艺品、金属材料、文具用品、体育用品、日用品、化工产品(不含危险化学品)、针纺织品、花卉(不含芦荟);施工总承包;工程勘察、设计	已终止经营

9	北京禾瑞缘餐饮有限责任公司	30.00	100.00%	热食类食品制售；预包装食品销售	北京居然大厦食堂餐饮服务
10	北京居然数码智能科技有限公司	2,000.00 (截至本报告书 签署日,已增资至 5,000.00 万元)	100.00% 截至本报告 书签署日, 已完成转让 至居然新零售 工商变更	技术开发；从事商业经纪业务；企业管理；经济信息咨询；货物进出口；技术进出口；代理进出口；道路货运代理；销售电子产品、家用电器、卫生用品、工艺品、文化用品、体育用品、日用品、化工产品（不含危险化学品）、针纺织品、花卉、通讯器材	数码 3C 产品、智能家居 电器等销售
金融板块					
11	居然之家金融控股有限公司	100,000.00	100.00%	投资管理；资产管理；接受金融机构委托从事金融信息技术外包服务；接受金融机构委托从事金融业务流程外包服务；接受金融机构委托从事金融知识流程外包服务	提供金融服务
12	北京居然之家小额贷款有限责任公司	10,000.00	100.00%	在东城区范围内发放贷款	提供发放贷款服务
13	天津中源乐居成长股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	90.00%	从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的投资以及相关咨询服务	基金投资平台
14	天津中源乐家成长股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	90.00%	从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的投资以及相关咨询服务	基金投资平台
15	天津中源怡家成长股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	90.00%	从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的投资以及相关咨询服务	基金投资平台
16	天津中源享居成长股	10,000.00	90.00%	从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的投资以及相关咨询服务	基金投资平台

	权投资基金合伙企业（有限合伙）			投资以及相关咨询服务	
17	天津中源乐家股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	90.00%	从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的 投资以及相关咨询服务	基金投资平台
18	天津中源怡家股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	90.00%	从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的 投资以及相关咨询服务	基金投资平台
19	天津中源智居成长股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	90.00%	从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的 投资以及相关咨询服务	基金投资平台
20	天津中源智居股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	90.00%	从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的 投资以及相关咨询服务	基金投资平台
21	天津中源乐居股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	90.00%	从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的 投资以及相关咨询服务	基金投资平台
22	天津中源享居股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	90.00%	从事对未上市企业的投资，对上市公司非公开发行股票的 投资以及相关咨询服务	基金投资平台
23	北京居然之家投资管理中心（有限合伙）	50,000.00	83.33%	投资管理；资产管理；投资咨询；企业策划；企业管理咨询	提供投资管理服务
开发板块					
24	北京居然之家垂直森	10,000.00	100.00%	房地产开发；会议及展览服务；物业管理；经济信息咨询；	开展房地产开发业务

	林置业有限公司			从事商业经纪业务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；道路货物代理；销售日用品	
其他版块					
25	合肥居然之家家居建材市场有限公司	5,000.00	100.00%	市场管理；物业管理；房屋租赁；国内广告策划与发布；企业管理咨询；会议服务；展览展示服务；家具、建筑材料、装饰装修材料、针纺织品、五金交电、普通机械及配件、电器机械及器材、家用电器、制冷设备、空调设备、工艺美术品销售	无实质经营业务
26	北京居然家政物业管理有限公司	5,000.00	100.00%	物业管理；接受委托对餐饮企业、酒店企业进行管理；专业承包；房地产信息咨询；机动车公共停车场服务；展览服务；销售日用品、建材	居然大厦物业管理
27	北京元洲装饰有限责任公司	5,000.00	90.00%	家居装饰及设计；广告设计；图文设计；专业承包；承办展览展示；经济信息咨询	无实质经营业务
28	北京居然之家培训中心有限公司	100.00	100.00%	住宿；会议服务；技术开发；信息咨询服务（不含中介服务）；销售金属材料、化工产品（不含危险化学品）、机械电子设备、日用百货、针纺织品、计算机软硬件及外部设备、工艺美术品、医疗器械 I、II 类、橡胶制品	无实质经营业务
29	黄冈居然之家投资有限公司	5,000.00	100.00%	对房地产行业、商业投资；投资咨询服务	无实质经营业务
30	广东德骏投资有限公司	285,000.00	100.00%	项目投资；房屋租赁；销售：化工材料（不含危险化学品），金属材料，建筑材料，造纸材料及纸，水泥，钢材，矿产品（不含钨、锡、锑），电器设备及元件，机械设备，电子产品，五金交电，劳保用品，农副产品	持股型公司
31	华艺（香港）有限公司	0.8107	100.00%	物业投资	物业投资

32	华居（香港）有限公司	9,612.00	100.00%	证券投资	海外投资平台
33	华明（香港）有限公司	1 万美元	100.00%	投资及其他	投资管理和商务咨询
34	霍尔果斯居然之家慧达装饰服务有限公司	10,000.00	100.00%	室内装饰装潢；销售家具、建筑材料、五金交电；货运代理；仓储服务（危险品除外）；出租商业用房；货物进出口、技术进出口、代理进出口；经济信息咨询	持股型公司
35	霍尔果斯慧鑫达建材有限公司	10,000.00	100.00%	室内装饰装潢；销售家具、建筑材料、五金交电；货运代理；仓储服务（危险品除外）；出租商业用房；货物进出口、技术进出口、代理进出口；经济信息咨询	持股型公司

（三）慧鑫达建材

1、基本信息

企业名称	霍尔果斯慧鑫达建材有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
企业住所	新疆伊犁州霍尔果斯经济开发区兵团分区开元大道创新创业孵化基地1号楼B-414-213室
法定代表人	陈亮
注册资本	10,000 万元人民币
成立日期	2017 年 12 月 28 日
统一社会信用代码	91654004MA77T6WT1X
经营范围	室内装饰装潢；销售家具、建筑材料、五金交电；货运代理；仓储服务（危险品除外）；出租商业用房；货物进出口、技术进出口、代理进出口；经济信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

2017 年 12 月 28 日，慧鑫达建材由居然控股出资设立，设立时的注册资本为 10,000 万元。设立时股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
居然控股	10,000.00	100.00%
合计	10,000.00	100.00%

2018 年 1 月 5 日，居然控股完成将标的公司 1,700.00 万元出资（占注册资本 17.00%）转让至慧鑫达建材的工商变更，认缴其对慧鑫达建材的注册资本。除前述情形外，慧鑫达建材股权结构未发生变化。

3、主营业务发展情况

慧鑫达建材为持股型公司，无其他经营业务。

4、主要财务数据

慧鑫达建材成立于 2017 年 12 月 28 日，无 2017 年财务数据。其 2018 年主要财务

数据如下：

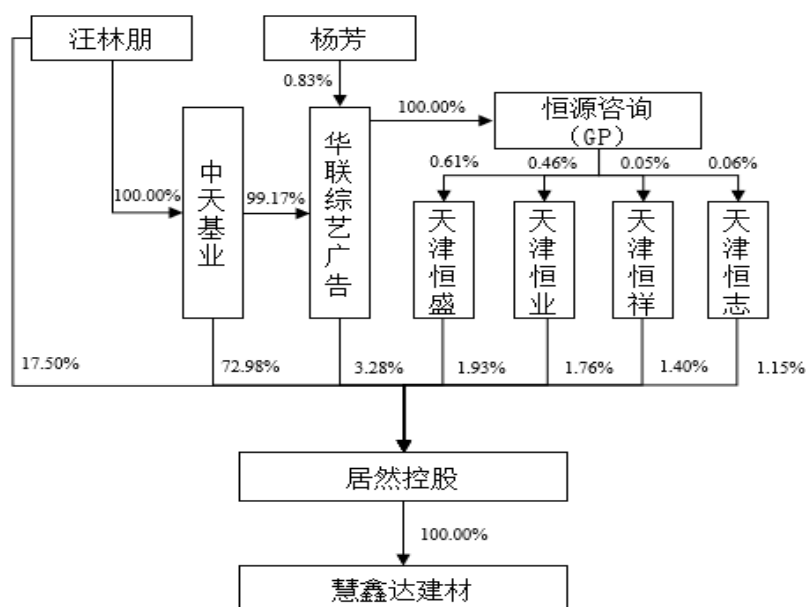
单位：万元

项目	2018.12.31
总资产	84,669.51
总负债	-
所有者权益	84,669.51
项目	2018 年度
营业收入	-
利润总额	19,169.83
净利润	18,627.44

注：上述财务数据未经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，慧鑫达建材产权控制关系结构图如下：



6、主要股东情况

慧鑫达建材的控股股东为居然控股，其基本情况详见本报告书“第三节交易对方基本情况”之“一、交易对方具体情况”之“（二）居然控股”。

7、下属企业情况

截至2018年12月31日，慧鑫达建材不存在直接持股50%以上的企业。

（四）阿里巴巴

1、基本信息

企业名称	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司
企业类型	有限责任公司（台港澳与境内合资）
企业住所	浙江省杭州市滨江区网商路 699 号
法定代表人	戴珊
注册资本	512,233 万美元
成立日期	1999 年 9 月 9 日
统一社会信用代码	91330100716105852F
经营范围	开发、销售计算机网络应用软件；设计、制作、加工计算机网络产品并提供相关技术服务和咨询服务；服务：自有物业租赁，翻译，成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及许可证的除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）1999 年 9 月，公司成立

阿里巴巴（杭州）网络技术有限公司系由阿里巴巴中国控股有限公司（Alibaba.com China Holding Limited）于 1999 年 9 月 9 日出资设立的外商独资企业，设立时的认缴出资总额为 100 万美元。

阿里巴巴设立时股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额(万美元)	认缴出资比例
1	阿里巴巴中国控股有限公司	有限公司	100.00	100.00%
合计			100.00	100.00%

（2）2000 年 6 月，第一次增资及公司名称变更

2000 年 6 月 13 日，阿里巴巴（杭州）网络技术有限公司第三届董事会通过决议，同意唯一股东阿里巴巴中国控股有限公司（Alibaba.com China Holding Limited）以投入美元现汇方式增资 500 万美元，将阿里巴巴（杭州）网络技术有限公司认缴出

资总额增加至 600 万美元。同日，全体董事一致同意将公司名称变更为阿里巴巴（中国）网络技术有限公司，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	阿里巴巴中国控股有限公司	有限公司	600.00	100.00%
合计			600.00	100.00%

（3）2004 年 3 月，第二次增资

2004 年 2 月 11 日，阿里巴巴召开 2004 年第 2 号董事会，全体董事一致通过决议，同意唯一股东阿里巴巴中国控股有限公司（Alibaba.com China Holding Limited）增资 800 万美元，将阿里巴巴认缴出资总额增加至 1,400 万美元，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	阿里巴巴中国控股有限公司	有限公司	1,400.00	100.00%
合计			1,400.00	100.00%

（4）2006 年 12 月，第一次股权转让

2006 年 12 月 11 日，阿里巴巴唯一股东阿里巴巴中国控股有限公司（Alibaba.com China Holding Limited）与 Alibaba.com China Limited 签署《股权转让协议》，将其持有的阿里巴巴注册资本 100% 的股权转让给 Alibaba.com China Limited，转让价格为 1,400 万美元，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次股权转让完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	1,400.00	100.00%

合计	1,400.00	100.00%

（5）2007 年 12 月，第三次增资

2007 年 11 月 29 日，Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定，同意向阿里巴巴以美元现汇增资 9,500 万美元，将阿里巴巴认缴出资总额增加至 10,900 万美元，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	10,900.00	100.00%
合计			10,900.00	100.00%

（6）2010 年 12 月，第四次增资

2010 年 11 月 18 日，Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定，同意向阿里巴巴以 2008 年度人民币利润增资 4,990 万美元，将阿里巴巴认缴出资总额增加至 15,890 万美元，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	15,890.00	100.00%
合计			15,890.00	100.00%

（7）2011 年 11 月，第五次增资

2011 年 10 月 13 日，Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定，同意向阿里巴巴以 2010 年度人民币利润 34,210 万元按增资日实际汇率折合 5,000 万美元出资，差额部分记入资本公积，将阿里巴巴（中国）网络技术有限公司认缴出资总额增加至 20,890 万美元，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	20,890.00	100.00%
合计			20,890.00	100.00%

（8）2012 年 1 月，第六次增资

2011 年 12 月 20 日，Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定，同意向阿里巴巴以 2010 年度人民币利润 10,300 万元按转增日实际汇率折合 1,500 万美元增资，差额部分计入资本公积，将阿里巴巴认缴出资总额增加至 22,390 万美元，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	22,390.00	100.00%
合计			22,390.00	100.00%

（9）2012 年 7 月，第七次增资

2012 年 6 月 1 日，Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定，同意向阿里巴巴以 2011 年度人民币利润 10,000 万元按转增日实际汇率折合 1,500 万美元增资，差额部分计入资本公积，将阿里巴巴认缴出资总额增加至 23,890 万美元，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	23,890.00	100.00%
合计			23,890.00	100.00%

（10）2012 年 12 月，第八次增资

2012年11月30日，Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定，同意向阿里巴巴以美元现汇 9,990 万美元增资，并将阿里巴巴（中国）网络技术有限公司认缴出资总额增加至 33,880 万美元，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	33,880.00	100.00%
合计			33,880.00	100.00%

（11）2013 年 7 月，第九次增资

2013年6月6日，Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定，同意向阿里巴巴以与 4,000 万美元等值的境外人民币增资，汇率按缴款日中国人民银行公布的基准汇率折算，将阿里巴巴认缴出资总额增加至 37,880 万美元，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	37,880.00	100.00%
合计			37,880.00	100.00%

（12）2014 年 7 月，第十次增资

2014年6月6日，Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定，同意向阿里巴巴以自阿里巴巴（中国）软件有限公司分得的截至 2011 年度的人民币股利 19,700 万元扣除非居民所得税后转增日实际汇率折合 3,000 万美元出资，剩余部分计入资本公积，将阿里巴巴（中国）网络技术有限公司认缴出资总额增加至 40,880 万美元，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	40,880.00	100.00%
合计			40,880.00	100.00%

（13）2015 年 5 月，第十一次增资

2015 年 4 月 24 日，Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定，同意向阿里巴巴以与 9,990 万美元等值的境外人民币出资，汇率按缴款日中国人民银行公布的基准汇率折算，将阿里巴巴认缴出资总额增加至 50,870 万美元，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	50,870.00	100.00%
合计			50,870.00	100.00%

（14）2015 年 12 月，第十二次增资

2015 年 11 月 18 日，Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定，同意向阿里巴巴以自阿里巴巴（中国）软件有限公司分得的 2011 年度至 2014 年度的人民币股利 22,900 万元扣除实缴非居民所得税后以转增日实际汇率折合 3,420 万美元出资，剩余部分计入资本公积，将阿里巴巴认缴出资总额增加至 54,290 万美元，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	54,290.00	100.00%
合计			54,290.00	100.00%

（15）2016 年 6 月，第十三次增资

2016年6月23日, Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定, 同意向阿里巴巴以等值境外人民币出资 2,000 万美元, 并将阿里巴巴认缴出资总额增加至 56,290 万美元, 并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后, 阿里巴巴股权结构如下:

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	56,290.00	100.00%
合计			56,290.00	100.00%

(16) 2016 年 10 月, 第十四次增资

2016年9月21日, Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定, 同意向阿里巴巴以美元现汇出资 1,400 万美元, 将阿里巴巴认缴出资总额增加至 57,690 万美元, 并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后, 阿里巴巴股权结构如下:

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	57,690.00	100.00%
合计			57,690.00	100.00%

(17) 2017 年 6 月, 第十五次增资

2017年6月15日, Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定, 同意向阿里巴巴以美元现汇出资 2,000 万美元, 将阿里巴巴(中国)网络技术有限公司认缴出资总额增加至 59,690 万美元, 并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后, 阿里巴巴股权结构如下:

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	59,690.00	100.00%

合计	59,690.00	100.00%

（18）2018 年 9 月，第十六次增资

2018 年 9 月 21 日，Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定，同意向阿里巴巴以自阿里巴巴（中国）软件有限公司所得的境内人名币利润出资，将阿里巴巴认缴出资总额从 59,690 万美元增加至 71,412.00 万美元，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	71,412.00	100.00%
合计			71,412.00	100.00%

（19）2018 年 11 月，第十七次增资

2018 年 11 月 27 日，Alibaba.com China Limited 作为阿里巴巴唯一股东作出股东决定，同意接受新股东淘宝（中国）软件有限公司以等值于 259,474 万美元的 180 亿元人民币现汇出资，将阿里巴巴认缴出资总额增加至 330,886 万美元，并相应修改《公司章程》。

本次增资及股东变更完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	有限公司	71,412.00	21.58%
2	淘宝（中国）软件有限公司	有限责任公司（台港澳法人独资）	259,474.00	78.42%
合计			330,886.00	100.00%

（20）2019 年 4 月，第十八次增资

2019 年 4 月 8 日，阿里巴巴召开董事会，全体董事一致通过决议，同意接受新股东浙江天猫技术有限公司以货币方式出资 181,347 万美元，将阿里巴巴认缴出资总额增加至 512,233 万美元，并相应修改《公司章程》。上述事项已办妥相关工商变更登记手续。

本次增资及股东变更完成后，阿里巴巴股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额 (万美元)	认缴出资比例
1	Alibaba.com China Limited	股份有限公司	71,412.00	13.94%
2	淘宝（中国）软件有限公司	有限责任公司（台港澳法人独资）	259,474.00	50.66%
3	浙江天猫技术有限公司	有限责任公司（台港澳法人独资）	181,347.00	35.40%
合计			512,233.00	100.00%

3、主营业务发展情况

阿里巴巴主要从事开发、销售计算机网络应用软件；设计、制作、加工计算机网络产品并提供相关技术服务和咨询服务；服务：自有物业租赁，翻译，成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及许可证的除外）。

4、主要财务数据

阿里巴巴最近两年的主要财务数据如下：

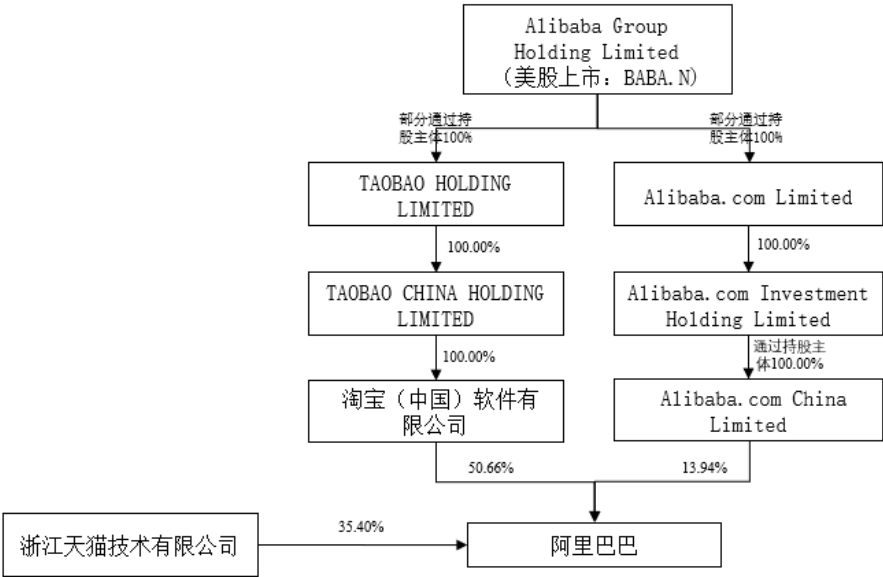
单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	6,100,835.75	3,369,659.28
总负债	2,504,677.60	1,638,676.34
所有者权益	3,596,158.15	1,730,982.94
项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	1,755,337.47	1,292,256.89
利润总额	40,496.78	120,889.68
净利润	44,507.09	109,452.43

注：上述财务数据已经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，阿里巴巴产权控制关系结构图如下：



6、主要股东情况

阿里巴巴的控股股东为淘宝（中国）软件有限公司，其基本情况如下：

企业名称	淘宝（中国）软件有限公司
企业类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
企业住所	浙江省杭州市余杭区五常街道文一西路 969 号 3 幢 5 层 554 室
法定代表人	张勇
注册资本	37,500 万美元
成立日期	2004 年 12 月 7 日
统一社会信用代码	913301007682254698
经营范围	研究、开发计算机软、硬件,网络技术产品,多媒体产品;系统集成设计、调试及维护;销售自身开发的产品;并提供计算机技术咨询、服务,电子商务平台支持;经济信息咨询（含商品中介）（国家禁止和限制的除外,凡涉及许可证制度的凭证经营）

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，阿里巴巴直接持股 50%以上企业如下：

序号	企业名称	被投资单位注册资本/认缴出资（万元）	持股比例	经营范围	主营业务
1	杭州阿里巴巴供应链管理有限公司	10,000.00	100.00%	服务:供应链管理、家用电器的安装、维修、企业管理咨询、商务信息咨询、图文设计;技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让:计算机软硬件、计算机系统集成;销售(含网上销售):服饰、日用百货、乐器、工艺礼品、珠宝首饰、黄金制品、化妆品(除分装)、母婴日用品、智能家居、智能电子设备、通讯设备、办公设备、电子产品、家用电器、车载设备、五金机电、健身器材、建筑材料、化工产品、预包装食品兼散装食品、初级食用农产品(除药品)、润滑油、卫生用品、劳防用品、劳保用品、塑胶制品、建材、金属材料、机械设备、硅胶产品、润滑剂、清洁用品、办公用品、电线电缆、水性涂料、胶粘制品、电动工具、仪器仪表、管道配件、制冷设备、压缩机及配件、酒店用品、卫生洁具、工具刀具、测量仪器、绘图仪器;设计、制作、代理、发布:国内广告(除网络广告发布)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	租赁和商务服务业
2	福玻斯(上海)物联网科技有限公司	10,000.00	97.00%	智能科技领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询,自动化物流产品的研究、开发、安装(限上门)及售后服务,物流系统集成的软件开发,通用机电设备(除汽车)及配件的销售、安装(限上门)及售后服务,企业管理,智能仓储装备销售,物联网技术服务,信息系统集成和物联网技术服务,计数器、软件及辅助设备零售,信息技术咨询服务,从事货物及技术的进出口业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	信息传输、软件和信息技术服务业
3	上海盒小马网络科	5,000.00	51.00%	计算机网络科技、计算机软硬件科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨	信息传

	技有限公司			询、技术服务（音像制品、电子出版物除外），计算机系统集成、食品销售、食用农产品、日用百货、服装鞋帽、针纺织品、化妆品、洗涤用品、建筑装饰材料、照相器材、灯具、玩具、文化用品、体育用品、皮革制品、办公用品、计算机及配件、通讯器材、钟表眼镜、箱包、五金交电、化工原料及产品（除危险化学品、易制毒化学品、监控化学品、民用爆炸物品）、珠宝首饰（毛钻、裸钻除外）、工艺礼品（文物除外）、家用电器、摩托车及其配件（除蓄电池）、自行车及其配件、汽车及其配件、酒类的批发、零售、网上零售（除增值电信）、佣金代理（拍卖除外）、进出口,并提供咨询、安装、维修、售后服务,出版物经营,医疗器械经营,自有设备的租赁,物业管理,停车场（库）经营,仓储（除危险化学品）,企业管理咨询,商务信息咨询,经济信息咨询（除金融服务）,会务服务,展览展示服务,餐饮服务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	输、软件和信息技术服务业
4	贵州星盒纵横网络科技有限公司	10,000.00	50.00%	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营;法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的,经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的,市场主体自主选择经营。（计算机网络专业领域内的技术开发并提供相关技术咨询及技术服务,计算机系统集成设计、安装、调试、维护、食品、服装、日用百货、家用电器、食用农产品、粮食（中央储备粮食除外）、家居用品、数码产品及配件、照相器材、针纺织品、化妆品、办公用品、体育用品及器材、玩具、汽车用品、汽摩配件、珠宝首饰（毛钻、裸钻除外）、工艺品（文物除外）、五金交电、计算机软硬件及配件（音像制品除外）、机械设备、化工产品、（危险化学品除外）、消防器材、建筑装饰材料（钢材、水泥除外）、一类医疗器械、二类医疗器械、母婴用品、乳制品、（含婴幼儿配方乳粉）、花卉、酒类的批发、零售（店铺零售限分支机构）、网上零售、票务代理（航空票务代理除外）,餐饮管理、餐饮服务（限分支机构经营）。）	信息传输、软件和信息技术服务业
5	杭州鑫蜂维网络科技有限公司	200.00	50.00%	服务:计算机软硬件、网络信息技术、电子商务技术的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让,计算机维修,计算机系统集成,图文设计、制作,企业管理	信息传输、软件

				咨询,承接智能楼宇综合布线工程、弱电工程、计算机网络工程（涉及资质证书经营）;批发、零售:计算机及配件,电子元器件,办公自动化设备及配件;成年人的非证书劳动职业技能培训（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	和信息技术服务业
6	杭州淘站营销管理有限公司	4,000.00	100.00%	服务:企业营销策划、企业管理咨询、餐饮服务（仅限分支机构经营）、经济信息咨询、会务服务、公关礼仪、文化艺术交流活动策划（除演出及演出中介）、第二类增值电信业务中的服务业务（仅限互联网信息服务）;设计、制作、代理、发布:国内广告（除网络广告发布）;技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务:计算机网络技术、电子商务;承接:计算机网络工程,通讯工程（凭资质证书经营）;销售（含网上销售）:预包装食品、日用百货、文具用品、电子产品、服装服饰、鞋类箱包、家居用品、家电产品、体育用品、化妆品（除分装）、数码产品（仅限下属分支机构经营）。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	批发和零售业
7	四川通源丰电子商务有限公司	1,000.00	100.00%	网上贸易代理;食品经营（未取得相关行政许可（审批）,不得开展经营活动）;零售食盐;销售农副产品（不含粮、油、生丝、蚕茧）、宠物用品、针纺织品、日用品、文具、玩具、体育用品及器材、家用电器、电子产品、五金产品、家具、建材（不含危险品）、医疗器械（未取得相关行政许可（审批）,不得开展经营活动）,卫生用品;货物进出口;佣金代理。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）。	批发和零售业
8	杭州源猫电子商务有限公司	500.00	100.00%	销售（含网上销售）:日用百货,针纺织品,服装,文化用品,体育用品,家用电器,电子产品,五金交电,家具,装饰材料,保健品,通信器材,一类、二类医疗器械（含计生用品）,化妆品（除分装）,数码产品,花卉,图书音像制品,计算机信息设备,计算机软件,母婴日用品,卫生用品（涉及许可证的凭许可证经营）;技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让:数据处理技术,计算机软硬件,计算机网络技术;服务:代订演唱会、体育赛事门票,佣金代理（拍卖除外）,保险代理（凭许可证经营）,家政服务,数码摄影（除婚纱摄影）;设计、制作、代理、发布:国内广告（除网络广告发布）;货物进出口（法律法规禁止经营的项目除外,法律、	批发和零售业

				行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营);仓储服务,普通货运,食品销售、餐饮服务(凭许可证经营)(仅限下属分支机构经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	
9	北京先声互联科技有限公司	105.26	100.00%	技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务;计算机系统服务;基础软件服务;应用软件服务;软件开发;软件咨询;自然科学研究与试验发展;工程和技术研究与试验发展;产品设计;数据处理(数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.5 以上的云计算数据中心除外);销售自行开发后的产品、电子产品、通讯设备、计算机、软件及辅助设备;技术进出口、货物进出口、代理进出口。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)	科学研究和技术服务业
10	杭州阿里巴巴泽泰信息技术有限公司	5,000.00	100.00%	技术研发:计算机软硬件,网络技术产品,多媒体产品;系统集成设计、调试及维护;销售自身开发的产品;并提供计算机技术咨询、服务,电子商务平台支持;经济信息咨询(除证券期货)(国家禁止和限制的除外,凡涉及许可证制度的凭证经营)。	信息传输、软件和信息技术服务业
11	杭州源牛电子商务有限公司	500.00	100.00%	零售、批发(含网上销售):办公用品、玩具、户外用品、家用电器、日用百货、母婴日用品、饰品、家纺用品、化妆品(除分装)、预包装食品(含冷藏冷冻食品)、散装食品(含冷藏冷冻食品)、初级食用农产品(除食品、药品)、建材、卫生用品、文具、厨房用品、卫生洁具、计算机软硬件及辅助设备、通讯设备、机械设备、摩托车及配件、商用车及九座以上乘用车、五金交电、电子产品、针纺织品及原料(除化学危险品及易制毒化学品)、服装服饰、鞋帽、化工产品(除化学危险品及易制毒化学品)、家具、家居用品、灯具灯饰、箱包;润滑油(除成品油),汽车配件、汽车用品;服务:增值电信业务;设计、制作、代理、发布:国内广告(凭有效许可证经营);技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让:计算机软件、网络技术产品;生产:计算机软件;货物及技术进出口(法律、行政法规禁止经营的项目除外,法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营);供应链管理、物流方案设计、物	批发和零售业

				流信息咨询。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	
12	杭州溢六发发广告有限公司	10.00	100.00%	设计、制作、代理、发布:国内广告;服务:增值电信业务、企业管理咨询、市场营销策划、企业形象策划、经济信息咨询、平面设计、工业设计、会务服务;技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让:计算机网络技术（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	租赁和商务服务业
13	杭州魅投信息技术有限公司	382,697.60	100.00%	技术开发、技术服务、技术咨询、成果转让:计算机信息技术、计算机网络技术、计算机软硬件、多媒体技术、计算机系统集成、电子商务技术;销售:计算机软硬件、多媒体产品;服务:经济信息咨询	信息传输、软件和信息技术服务业
14	友盟同欣（北京）科技有限公司	3,153.65	100.00%	计算机软硬件、网络技术的技术开发、技术推广、技术咨询、技术服务;销售自行开发的产品;信息咨询（中介除外）;设计、制作、代理、发布广告。（企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	科学研究和技术服务业
15	北京雅观科技有限公司	9,474.90	100.00%	研发、设计计算机软硬件、网络技术、通信技术及产品;提供上述产品的技术咨询、技术服务、计算机技术培训、技术转让;销售自行开发产品。（2014年1月3日转为内资企业。）	科学研究和技术服务业
16	深圳市一达通企业服务有限公司	330,000.00	100.00%	国内贸易,从事货物及技术的进出口业务（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）;经济信息咨询（不含人才中介服务、证券及限制项目）;网上提供商品服务（不含专营、专控、专卖商品及限制项目）;国际货运代理业务;报关代理。（企业经营涉及前置性行政许可的,须取得前置性行政许可文件后方可经营）	租赁和商务服务业

（五）瀚云新领

1、基本信息

企业名称	杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	杭州市余杭区五常街道文一西路 969 号 6 幢 2 层 210 室
执行事务合伙人	杭州瀚云投资咨询合伙企业（有限合伙）（委派代表：CHEN JUN）
认缴出资额	770,000 万元人民币
成立日期	2017 年 2 月 27 日
统一社会信用代码	91330110MA28M8HY6B
经营范围	私募股权投资及相关咨询服务（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）

2、历史沿革

（1）2017 年 2 月，合伙企业成立

瀚云新领系由阿里巴巴（中国）有限公司、杭州瀚云投资咨询合伙企业（有限合伙）于 2017 年 2 月 27 日共同出资设立的有限合伙企业，设立时的认缴出资总额为 5,100 万元。

瀚云新领设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	杭州瀚云投资咨询合伙企业（有限合伙）	普通合伙人	5,000.00	98.04%
2	阿里巴巴（中国）有限公司	有限合伙人	100.00	1.96%
合计			5,100.00	100.00%

（2）2017 年 8 月，第一次合伙人变更及增资

2017 年 8 月 21 日，瀚云新领全体合伙人签署了《杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）全体合伙人决定书》，一致同意新增有限合伙人民生资本投资管理有限公司、新华联控股有限公司、西藏普鲁都斯投资管理有限公司、上海云锋新呈投资中

心（有限合伙）、深圳红树林创业投资有限公司、浙江余杭转型升级产业投资有限公司、杭州余杭产业基金有限公司、香江集团有限公司、苏宁电器集团有限公司，并将瀚云新领的总认缴出资额增加至 770,000 万元。

2017 年 8 月 21 日，瀚云新领取得杭州市余杭区市场监督管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，瀚云新领各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	杭州灏云投资咨询合伙企业（有限合伙）	普通合伙人	5,000.00	0.65%
2	深圳红树林创业投资有限公司	有限合伙人	150,000.00	19.48%
3	阿里巴巴（中国）有限公司	有限合伙人	150,000.00	19.48%
4	民生资本投资管理有限公司	有限合伙人	100,000.00	12.99%
5	新华联控股有限公司	有限合伙人	80,000.00	10.39%
6	香江集团有限公司	有限合伙人	80,000.00	10.39%
7	上海云锋新呈投资中心（有限合伙）	有限合伙人	50,000.00	6.49%
8	浙江余杭转型升级产业投资有限公司	有限合伙人	50,000.00	6.49%
9	苏宁电器集团有限公司	有限合伙人	50,000.00	6.49%
10	西藏普鲁都斯投资管理有限公司	有限合伙人	30,000.00	3.90%
11	杭州余杭产业基金有限公司	有限合伙人	25,000.00	3.25%
合计			77,000.00	100.00%

3、主营业务发展情况

瀚云新领自设立以来主要从事股权投资业务。

4、主要财务数据

瀚云新领最近两年的主要财务数据如下：

单位：万元

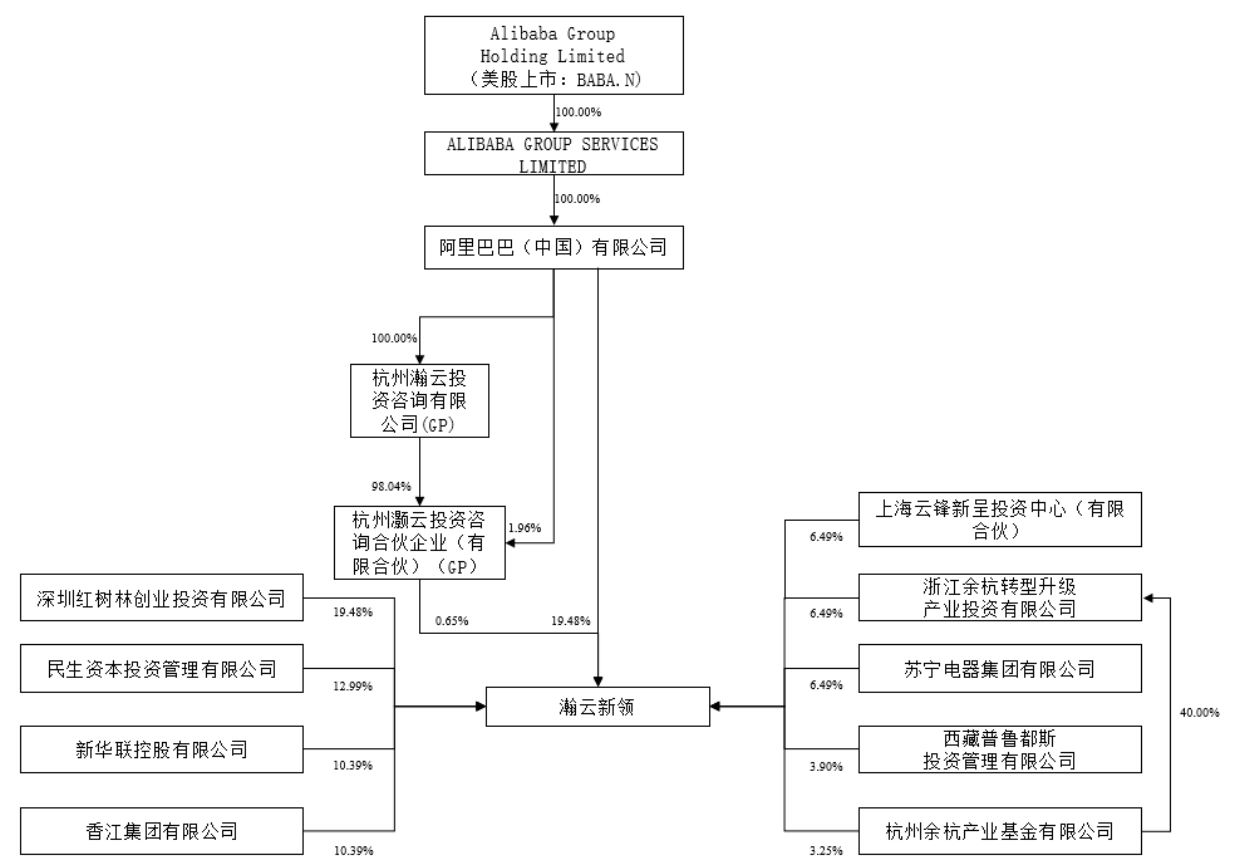
项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	536,590.43	12,963.12

总负债	208,452.50	12,963.19
所有者权益	328,137.93	-0.07
项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	-99,830.69	0.94
利润总额	-108,821.29	-0.07
净利润	-108,821.29	-0.07

注：上述财务数据已经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，瀚云新领产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

瀚云新领的执行事务合伙人为杭州瀚云投资咨询合伙企业（有限合伙），其基本情况如下：

企业名称	杭州瀚云投资咨询合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业

主要经营场所	杭州市余杭区五常街道文一西路 969 号 6 幢 2 层 206 室
执行事务合伙人	杭州瀚云投资咨询有限公司
认缴出资额	5,100 万元人民币
成立日期	2017 年 1 月 5 日
统一社会信用代码	91330110MA28LA6U37
经营范围	投资管理、投资咨询（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。

杭州瀚云投资咨询合伙企业（有限合伙）由 2 名投资者出资，具体出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	杭州瀚云投资咨询有限公司	普通合伙人	5,000.00	98.04%
2	阿里巴巴（中国）有限公司	有限合伙人	100.00	1.96%
合计			5,100.00	100.00%

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，瀚云新领不存在直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

瀚云新领已于 2017 年 10 月 10 日完成私募投资基金备案，基金管理人为瀚云资本投资管理有限公司，基金编号为 SX3780。

（六）云锋五新

1、基本信息

企业名称	上海云锋五新投资中心（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	上海市杨浦区军工路 1436 号 64 幢一层 B130 室
执行事务合伙人	上海云锋众创股权投资管理中心（有限合伙）（委派代表：张婷）
认缴出资额	181,760.2040 万元人民币
成立日期	2018 年 1 月 3 日

统一社会信用代码	91310110MA1G8LLE2P
经营范围	实业投资，投资管理，投资咨询。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2018 年 1 月，合伙企业成立

云锋五新系由上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）、张婷于 2018 年 1 月 3 日共同出资设立的有限合伙企业，设立时的认缴出资总额为 10,000 万元。

云锋五新设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）	普通合伙人	100.00	1.00%
2	张婷	有限合伙人	9,900.00	99.00%
合计			10,000.00	100.00%

（2）2018 年 4 月，第一次合伙人变更及增资

2018 年 4 月 27 日，云锋五新全体合伙人共同签署了变更决定书，一致同意原有限合伙人张婷退伙，新增有限合伙人顾家家居股份有限公司、宁波梅山保税港区胜熙股权投资合伙企业（有限合伙）、博裕投资、上海云锋麒泰投资中心（有限合伙），同意上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）的认缴出资额增加至 500 万元，并将云锋五新总认缴出资额增加至 181,760.20 万元。

本次变更完成后，云锋五新各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）	普通合伙人	500.00	0.28%
2	顾家家居股份有限公司	有限合伙人	40,000.00	22.01%
3	宁波梅山保税港区胜熙股权投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	12,000.00	6.60%
4	博裕投资	有限合伙人	10,000.45	5.50%

5	上海云锋麒泰投资中心（有限合伙）	有限合伙人	119,259.76	65.61%
合计			181,760.20	100.00%

（3）2019年5月，第二次合伙人变更

2019年5月8日，云锋五新全体合伙人一致同意原有限合伙人顾家家居股份有限公司、宁波梅山保税港区胜熙股权投资合伙企业（有限合伙）退伙，同意嘉兴云冕投资有限公司认缴出资额 10,000 万元、嘉兴云冠投资有限公司认缴出资额 10,000 万元、嘉兴云居投资有限公司认缴出资额 10,000 万元、嘉兴云曼投资有限公司认缴出资额 10,000 万元、嘉兴双炬投资有限公司认缴出资额 6,000 万元、嘉兴双昇投资有限公司认缴出资额 6,000 万元入伙。

本次变更完成后，云锋五新各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）	普通合伙人	500.00	0.28%
2	博裕投资	有限合伙人	10,000.45	5.50%
3	上海云锋麒泰投资中心（有限合伙）	有限合伙人	119,259.76	65.61%
4	嘉兴云冕投资有限公司	有限合伙人	10,000.00	5.50%
5	嘉兴云冠投资有限公司	有限合伙人	10,000.00	5.50%
6	嘉兴云居投资有限公司	有限合伙人	10,000.00	5.50%
7	嘉兴云曼投资有限公司	有限合伙人	10,000.00	5.50%
8	嘉兴双昇投资有限公司	有限合伙人	6,000.00	3.30%
9	嘉兴双炬投资有限公司	有限合伙人	6,000.00	3.30%
合计			181,760.20	100.00%

3、主营业务发展情况

云锋五新自设立以来主要从事股权投资业务。

4、主要财务数据

云锋五新成立于 2018 年 1 月 3 日，无 2017 年财务数据。其 2018 年的主要财务数

据如下：

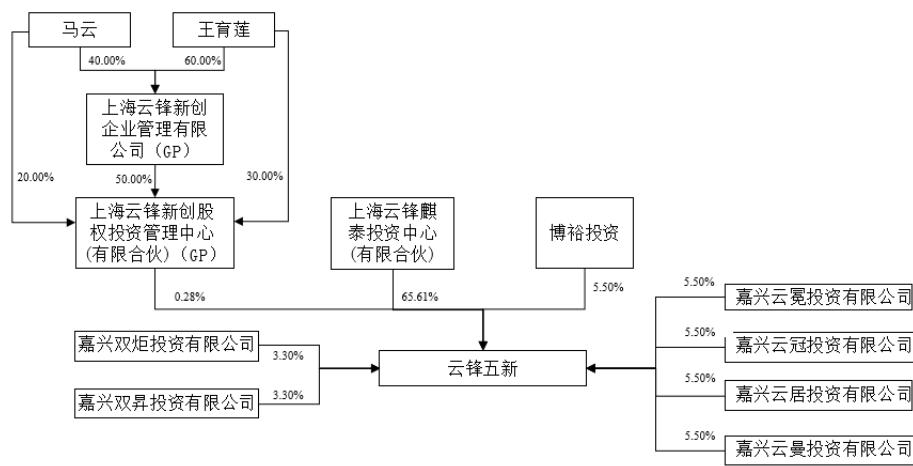
单位：万元

项目	2018.12.31
总资产	181,985.30
总负债	237.79
所有者权益	181,747.52
项目	2018 年度
营业收入	-
利润总额	-12.69
净利润	-12.69

注：上述财务数据未经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，云锋五新产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

云锋五新的执行事务合伙人为上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙），其基本情况如下：

企业名称	上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	上海市杨浦区军工路 1436 号 64 幢一层 F143 室
执行事务合伙人	上海云锋新创企业管理有限公司

认缴出资额	200 万元人民币
成立日期	2014 年 6 月 4 日
统一社会信用代码	913100003014537834
经营范围	股权投资管理，投资管理，投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）由 3 名投资者共同出资，具体出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	上海云锋新创企业管理有限公司	普通合伙人	100.00	50.00%
2	王育莲	有限合伙人	60.00	30.00%
3	马云	有限合伙人	40.00	20.00%
合计			200.00	100.00%

注：马云作为有限合伙人持有上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）20%的合伙企业财产份额，并作为参股股东持有上海云锋新创企业管理有限公司 40%股权，但根据相关股东会决议、章程修正案，马云已不可撤销地放弃其所持有的上海云锋新创企业管理有限公司 40%股权相应的投票权，因此马云在上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）的直接、间接执行事务合伙人层面持有有限合伙权益/参股股权，并不会对云锋五新的重大决策产生影响。

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，云锋五新不存在直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

云锋五新已于 2019 年 3 月 21 日完成私募投资基金备案，基金管理人为上海云锋新创投资管理有限公司，基金编号为 SEJ176。

（七）泰康人寿

1、基本信息

企业名称	泰康人寿保险有限责任公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
企业住所	北京市昌平区科技园区科学园路 21-1 号（泰康中关村创新中

	心) 1 层
法定代表人	陈东升
注册资本	300,000 万元人民币
成立日期	2016 年 11 月 28 日
统一社会信用代码	91110114MA009UEL9Q
经营范围	开展各类人民币、外币的人身保险业务,其中包括各类人寿保险、健康保险(不包括团体长期健康保险)、意外伤害保险等保险业务;上述业务的再保险及共保业务;开展为境内外的保险机构代理保险、检验、理赔等业务;在中国保险监督管理委员会批准的范围内,代理泰康在线财产保险股份有限公司的保险业务;开展保险咨询业务;依照有关法规从事资金运用业务;证券投资基金销售业务;开展经中国保险监督管理委员会批准的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

2、历史沿革

泰康人寿于 2016 年 11 月 28 日由泰康保险集团股份有限公司出资设立。设立时认缴出资总额为 300,000.00 万元。

泰康人寿设立时的股东出资情况如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	泰康保险集团股份有限公司	300,000.00	100.00%
合计		300,000.00	100.00%

自设立以来，泰康人寿股权结构未发生变化。

3、主营业务发展情况

泰康人寿的主营业务为保险业务。

4、主要财务数据

泰康人寿最近两年的主要财务数据如下：

单位：百万元

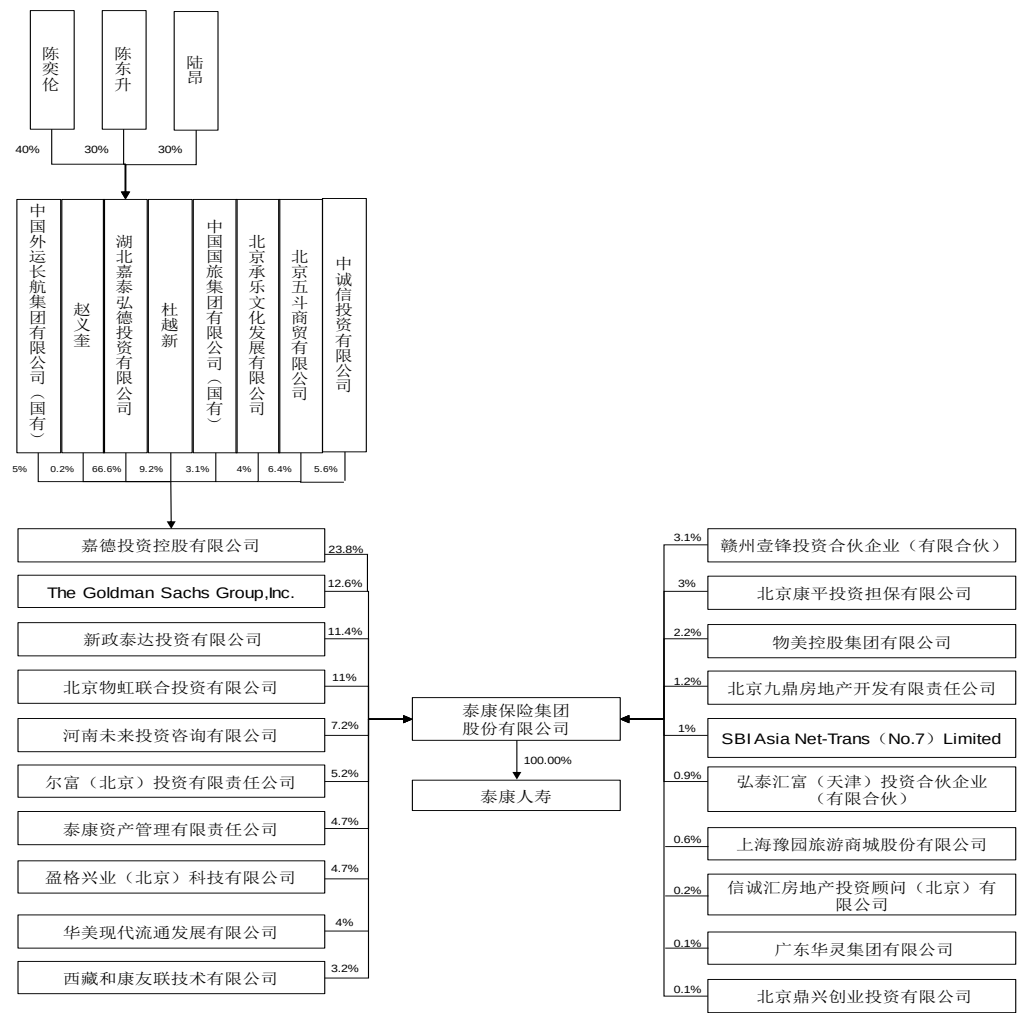
项目	2018.12.31	2017.12.31

总资产	732,920	660,697
总负债	690,655	624,556
所有者权益	42,265	36,141
项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	153,092	152,662
利润总额	16,731	13,058
净利润	11,710	8,514

注：上述财务数据已经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，泰康人寿产权控制关系结构图如下：



6、主要股东情况

泰康人寿的控股股东为泰康保险集团股份有限公司，其基本情况如下：

企业名称	泰康保险集团股份有限公司

企业类型	其他股份有限公司（非上市）
企业住所	北京市西城区复兴门内大街 156 号泰康人寿大厦 8 层、9 层
法定代表人	陈东升
注册资本	272,919.707 万元人民币
成立日期	1996 年 9 月 9 日
统一社会信用代码	911100001000238160
经营范围	投资设立保险企业;管理投资控股企业;国家法律法规允许的投资业务;经中国保监会批准的保险业务;经中国保监会批准的其他业务。（企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，泰康人寿直接持股 50%以上企业情况如下：

序号	企业名称	被投资单位注册资本/认缴出资	持股比例	经营范围	主营业务
1	泰康昌盛投资有限公司	人民币 1,453 百万元	100.00%	项目投资;物业管理。（“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	项目投资及物业管理
2	泰康兴业投资有限公司	人民币 860 百万元	100.00%	项目投资;物业管理。（“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	项目投资及物业管理
3	上海东干实业有限公司	人民币 2,601 百万元	100.00%	实业投资、资产管理,企业管理,商务服务咨询（除经纪）,物业管理,停车场（库）经营,建筑材料、电工器材、机械设备的销售,文化艺术交流活动策划,园林绿化,从事计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	投资与资产管理
4	泰康伟业投资有限公司	人民币 680 百万元	97.80%	房地产开发;物业管理;项目投资;投资咨询;销售自行开发的商品房;房地产信息咨询。（“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;领取本执照后,应到住房建设委员会取得行政许可,到房屋管理部门备案。企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相	投资与房地产开发

				关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)	
5	广年(上海)投资有限公司	人民币 2,012 百万元	100.00%	实业投资,房地产开发建设,房地产销售(除经纪),自有房屋租赁,房地产咨询(不得从事经纪),物业管理,投资咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	投资与房地产开发
6	泰康之家(苏州)投资有限公司	人民币 600 百万元	95.00%	实业投资、房地产开发、自有房屋租赁、养老服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	投资与房地产开发
7	广州广泰投资有限公司	人民币 2,556 百万元	100.00%	房地产开发经营;房屋租赁;物业管理;企业自有资金投资;(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	投资与资产管理
8	南京仙林鼓楼医院投资管理有限公司	人民币 1,350 百万元	80.00%	医院投资、建设、服务、管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	医院投资、建设、管理、服务
9	泰康之家蜀园成都养老服务有限公司	人民币 400 百万元	100.00%	项目投资,养老投资;房地产开发与经营;房屋租赁;物业管理;养老咨询(不得从事非法集资,吸收公众资金等金融活动,依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。	项目投资与房地产开发
10	泰康精诚医疗管理有限公司	人民币 500 百万元	100.00%	医院管理;企业管理咨询(不含中介服务)。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)	医疗管理与咨询
11	南京泰医医疗管理有限公司	人民币 330 百万元	100.00%	医疗管理服务;房产经纪;物业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	医疗服务

12	四川泰康西南医院有限公司	人民币 800 百万元	100.00%	综合医院（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）。	医疗服务
13	南京泰康之家养老服务有限公司	人民币 150 百万元	100.00%	养老服务（须取得许可或批准后方可经营）；健康信息咨询；自有房屋租赁；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	养老服务
14	南昌赣园置业有限公司	人民币 600 百万元	100.00%	房地产开发建设；房地产销售代理；房屋租赁；物业管理；停车场服务；老年人养护服务；营养健康咨询；食品、日用品销售；家政服务；酒店管理；公共关系服务；企业管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	项目投资与房地产开发
15	泰康（湖北）医疗不动产有限公司	人民币 1,260 百万元	100.00%	医疗项目建设管理；盈利性医疗机构；房地产中介服务；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	医院投资、建设、管理、服务
16	泰康之家（杭州）养老服务有限公司	人民币 310 百万元	100.00%	服务：大清谷地块龙坞风景区单元 A-C2-03 地块的房地产开发、经营（涉及资质的凭资质经营），为老年人提供生活照料服务，为老年人提供生活相关信息咨询，非医疗健康知识咨询，实业投资，自有房屋出租，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	养老服务
17	沈阳泰宇实业有限公司	人民币 555 百万元	100.00%	新型建材开发、生产；房地产开发、销售；养老服务；健康管理咨询；建筑机械及设备租赁；计算机软件开发及技术服务；物业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）	投资与房地产开发
18	厦门泰康之家鹭园置业有限公司	人民币 898 百万元	100.00%	房地产开发经营；自有房地产经营活动；物业管理；房地产中介服务（不含评估）；停车场管理；房地产租赁经营；其他未列明房地产业。	投资与房地产开发
19	泰康之家湘园（长沙）置业有	人民币 1,000 百万元	100.00%	房地产开发经营；房屋租赁；酒店管理；企业管理服务；物业管理；健康管理；场地租赁；家政服务；公共关系服务；护理机构服务；老年人、残疾人养护服务；会议服务；食品、日用品的销售。（依	投资与房地产

	限公司			法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	开发
20	拜博医疗集团有限公司	人民币 169 百万元	51.56%	口腔医疗及其它医疗项目投资及管理;II 类定制式义齿的生产、销售;三类医用超声仪器及有关设备,物理治疗及康复设备,临床检验分析仪器,手术室、急救室、诊疗室设备及器具,口腔科材料,医用卫生材料及敷料,医用缝合材料及粘合剂,软件;二类普通诊察器械,中医器械,医用射线防护用品、装置,医用化验和基础设备器具,口腔科设备及器具,消毒和灭菌设备及器具的批发、零售;口腔及其它医疗服务(仅限于分支机构经营),企业管理咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	口腔医疗
21	深圳泰康新能源投资有限公司	人民币 500 百万元	100.00%	投资兴办实业(具体项目另行申报);项目投资、创业投资、投资咨询、企业管理咨询、经济信息咨询、财务咨询(以上均不含限制项目);国内贸易(不含专营、专卖、专控商品);经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。(以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)	项目投资
22	优权国际有限公司	英镑 83 百万元	97.20%	-	项目投资
23	Magic Core Investment Limited	美元 15 百万元	100.00%	-	项目投资
24	Group Step Investment Limited	美元 20 百万元	100.00%	-	项目投资
25	Ivyland Investment Limited	美元 0.04 百万元	100.00%	-	项目投资
26	TK WOMAI Investment Ltd	美元 100 百万元	100.00%	-	项目投资

27	Wealth Summit Ventures Limited	1 美元	100.00%	-	项目投资
28	TK PRIMAVERA HK INVESTMENTS LIMITED	美元 35 百万元	100.00%	-	项目投资
29	上海量悦投资咨询有限公司	人民币 512 百万元	89.26%	投资咨询,财务咨询,企业管理咨询,商务咨询,实业投资,电子商务（不得从事金融业务）,从事网络科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让,计算机软件开发。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	项目投资
30	Magic Spark Inc	美元 0.05 百万元	100.00%	-	项目投资
31	上海芄昉健康咨询有限公司	人民币 350 百万元	100.00%	营养健康咨询（不得从事诊疗活动、心理咨询）,从事医药技术领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务,市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）,商务信息咨询,设计、制作、代理各类广告,会展会务服务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	项目投资
32	珠海横琴康元资产管理有限责任公司	人民币 713 百万元	100.00%	章程记载的经营范围:资产管理;股权投资。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	项目投资
33	珠海横琴晨泰资产管理有限责任公司	人民币 150 百万元	100.00%	章程记载的经营范围:资产管理。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	项目投资
34	上海德勳投资管理有限公司	人民币 137 百万元	100.00%	实业投资,投资咨询,企业管理咨询,商务信息咨询。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	项目投资

35	上海升煦健康管理咨询有限公司	人民币 1,180 百万元	100.00%	健康管理咨询,商务信息咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	项目投资
36	Magic Peak Investments Limited	美元 0.12 百万元	100.00%	-	项目投资
37	Derwood Limited	美元 0.06 百万元	100.00%	-	项目投资

（八）睿通投资

1、基本信息

企业名称	天津睿通投资管理合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	天津滨海新区中新生态城中成大道以西、中滨大道以南生态建设公寓 9 号楼 3 层 301 房间-221
执行事务合伙人	加华裕丰（天津）投资管理合伙企业（有限合伙）（委派代表：宋向前）
认缴出资额	145,409 万元人民币
成立日期	2016 年 2 月 19 日
统一社会信用代码	91120116MA07J84981
经营范围	投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2016 年 2 月，合伙企业成立

睿通投资系由加华裕丰（天津）投资管理合伙企业（有限合伙）、五道口创新（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）于 2016 年 2 月 19 日共同出资设立的有限合伙企业，设立时的认缴出资总额为 200 万元。

睿通投资设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	加华裕丰（天津）投资管理合伙企业（有限合伙）	普通合伙人	1.00	0.50%
2	五道口创新（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	199.00	99.50%
合计			200.00	100.00%

（2）2018 年 7 月，第一次合伙人变更及增资

2018 年 7 月 2 日，睿通投资召开合伙人会议，一致同意新增有限合伙人赵宇晖、郑

州市智和企业管理咨询有限公司、张荣明、雅戈尔投资有限公司、共青城宾果投资管理合伙企业（有限合伙）、新番企业管理（上海）有限公司、山东林大投资有限公司、王伟、宋平原、杨浩、姜茹娇、杨文利、闫瑾、朱莉萍、任道德、陈建欣、珠海麒坤股权投资中心（有限合伙）、芜湖俊象投资中心（有限合伙）、宋向前、苏文俊、天津和煦投资管理合伙企业（有限合伙）、蔚然（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、北京加华屹唐股权投资合伙企业（有限合伙）、海淀加华（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）、安徽加华安元投资基金合伙企业（有限合伙）、加华资本管理股份有限公司，并将睿通投资的总认缴出资额增加至 145,409.00 万元。

2018 年 7 月 16 日，睿通投资取得天津市滨海新区市场和质量监督管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，睿通投资各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例
1	加华裕丰（天津）投资管理合伙企业（有限合伙）	普通合伙人	1.00	0.0007%
2	北京加华屹唐股权投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	31,500.00	21.66%
3	海淀加华（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	23,000.00	15.82%
4	安徽加华安元投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	20,000.00	13.75%
5	蔚然（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	13,000.00	8.94%
6	加华资本管理股份有限公司	有限合伙人	12,758.00	8.77%
7	五道口创新（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	10,000.00	6.88%
8	张荣明	有限合伙人	5,000.00	3.44%
9	雅戈尔投资有限公司	有限合伙人	5,000.00	3.44%
10	赵宇晖	有限合伙人	3,000.00	2.06%
11	天津和煦投资管理合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	3,000.00	2.06%
12	珠海麒坤股权投资中心（有限合伙）	有限合伙人	2,500.00	1.72%

13	芜湖俊象投资中心（有限合伙）	有限合伙人	2,500.00	1.72%
14	苏文俊	有限合伙人	2,000.00	1.38%
15	宋向前	有限合伙人	2,000.00	1.38%
16	山东林大投资有限公司	有限合伙人	2,000.00	1.38%
17	共青城宾果投资管理合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	2,000.00	1.38%
18	郑州市智和企业管理咨询有限公司	有限合伙人	1,000.00	0.69%
19	新番企业管理（上海）有限公司	有限合伙人	1,000.00	0.69%
20	闫瑾	有限合伙人	800.00	0.55%
21	宋平原	有限合伙人	700.00	0.48%
22	任道德	有限合伙人	650.00	0.45%
23	姜茹娇	有限合伙人	450.00	0.31%
24	陈建欣	有限合伙人	400.00	0.28%
25	朱莉萍	有限合伙人	350.00	0.24%
26	杨文利	有限合伙人	300.00	0.21%
27	王伟	有限合伙人	300.00	0.21%
28	杨浩	有限合伙人	200.00	0.14%
合计			145,409.00	100.00%

（3）2018 年 11 月，第二次合伙人变更

2018 年 11 月 9 日，睿通投资召开合伙人会议，一致同意新增有限合伙人天津德济投资管理合伙企业（有限合伙），天津德济投资管理合伙企业（有限合伙）认缴出资 4,000 万元，并同意有限合伙人北京加华屹唐股权投资合伙企业（有限合伙）减资 4,000 万元，变更完成后，睿通投资的总认缴出资额仍为 145,409 万元。

2018 年 11 月 13 日，睿通投资取得天津市滨海新区市场和质量监督管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，睿通投资各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	加华裕丰（天津）投资管理合伙企	普通合伙人	1.00	0.0007%

	业（有限合伙）			
2	北京加华屹唐股权投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	27,500.00	18.91%
3	海淀加华（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	23,000.00	15.82%
4	安徽加华安元投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	20,000.00	13.75%
5	蔚然（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	13,000.00	8.94%
6	加华资本管理股份有限公司	有限合伙人	12,758.00	8.77%
7	五道口创新（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	10,000.00	6.88%
8	张荣明	有限合伙人	5,000.00	3.44%
9	雅戈尔投资有限公司	有限合伙人	5,000.00	3.44%
10	天津德济投资管理合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	4,000.00	2.75%
11	赵宇晖	有限合伙人	3,000.00	2.06%
12	天津和煦投资管理合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	3,000.00	2.06%
13	珠海麒坤股权投资中心（有限合伙）	有限合伙人	2,500.00	1.72%
14	芜湖俊象投资中心（有限合伙）	有限合伙人	2,500.00	1.72%
15	苏文俊	有限合伙人	2,000.00	1.38%
16	宋向前	有限合伙人	2,000.00	1.38%
17	山东林大投资有限公司	有限合伙人	2,000.00	1.38%
18	共青城宾果投资管理合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	2,000.00	1.38%
19	郑州市智和企业管理咨询有限公司	有限合伙人	1,000.00	0.69%
20	新番企业管理（上海）有限公司	有限合伙人	1,000.00	0.69%
21	闫瑾	有限合伙人	800.00	0.55%
22	宋平原	有限合伙人	700.00	0.48%

23	任道德	有限合伙人	650.00	0.45%
24	姜茹娇	有限合伙人	450.00	0.31%
25	陈建欣	有限合伙人	400.00	0.28%
26	朱莉萍	有限合伙人	350.00	0.24%
27	杨文利	有限合伙人	300.00	0.21%
28	王伟	有限合伙人	300.00	0.21%
29	杨浩	有限合伙人	200.00	0.14%
合计			145,409.00	100.00%

3、主营业务发展情况

睿通投资自设立以来主要从事股权投资业务。

4、主要财务数据

睿通投资最近两年的主要财务数据如下：

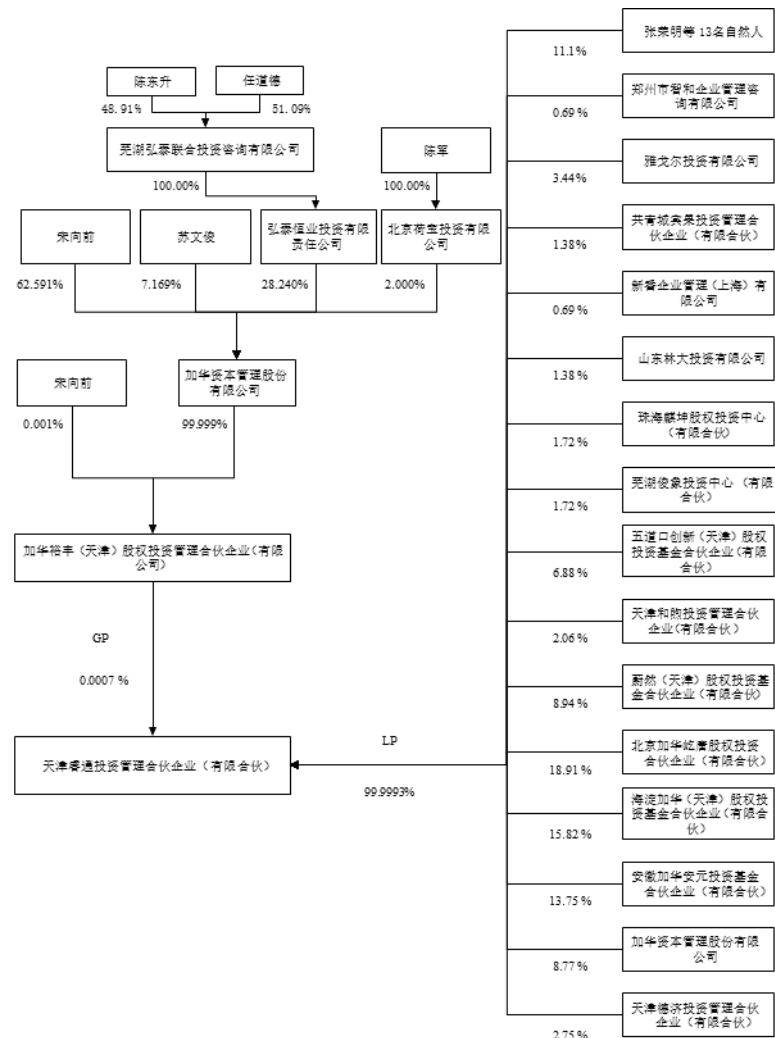
单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	145,962.20	-
总负债	21.96	0.32
所有者权益	145,940.25	-0.32
项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	647.64	-
利润总额	532.56	-0.27
净利润	532.56	-0.27

注：上述财务数据已经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，睿通投资产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

睿通投资的执行事务合伙人为加华裕丰(天津)股权投资管理合伙企业(有限合伙)，其基本情况如下：

企业名称	加华裕丰（天津）股权投资管理合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	天津生态城动漫中路 482 号创智大厦 203 室（TG 第 289 号）
执行事务合伙人	宋向前
认缴出资额	10,000 万元人民币
成立日期	2010 年 6 月 25 日
统一社会信用代码	911201165565316242
经营范围	受托管理股权投资基金,从事投融资管理及相关咨询服务。（以

	上经营范围涉及行业许可的凭许可证件,在有效期限内经营,国家有专项专营规定的按规定办理)

加华裕丰（天津）股权投资管理合伙企业（有限合伙）由 2 名投资者共同出资，具体出资情况如下：

序号	股东	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	宋向前	普通合伙人	0.10	0.001%
2	加华资本管理股份有限公司	有限合伙人	9,999.90	99.999%
合计			10,000.00	100.00%

7、下属企业情况

截至本报告书签署日，睿通投资无直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

睿通投资已于 2018 年 12 月 25 日完成私募投资基金备案，基金管理人为加华裕丰（天津）股权投资管理合伙企业（有限合伙），基金编号为 SEH082。

（九）好荣兴多

1、基本信息

企业名称	青岛好荣兴多商业资产投资中心（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	山东省青岛市崂山区香港东路 195 号 9 号楼 901 室
执行事务合伙人	北京华联长山兴投资管理有限公司（委派代表:畅丁敏）
认缴出资额	80,299.936225 万元人民币
成立日期	2016 年 10 月 8 日
统一社会信用代码	91370212MA3CHWQ92M
经营范围	自有资金对外投资（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务。）

2、历史沿革

（1）2016 年 10 月，合伙企业成立

好荣兴多系由青岛长山兴投资管理有限公司、长山兴（青岛）商业资产投资中心（有限合伙）于 2016 年 10 月 8 日共同出资设立的有限合伙企业，设立时的认缴出资总额为 65,001 万元。

好荣兴多设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	青岛长山兴投资管理有限公司	普通合伙人	1.00	0.0015%
2	长山兴（青岛）商业资产投资中心（有限合伙）	有限合伙人	65,000.00	99.9985%
合计			65,001.00	100.00%

（2）2018 年 2 月，第一次合伙人变更及增资

2018 年 2 月 11 日，好荣兴多召开合伙人会议，一致同意新增普通合伙人北京华联长山兴投资管理有限公司，新增有限合伙人北京华联集团投资控股有限公司，原普通合伙人青岛长山兴投资管理有限公司、有限合伙人长山兴（青岛）商业资产投资中心（有限合伙）退伙。同意好荣兴多的总认缴出资额增加至 100,100 万元。

2018 年 2 月 14 日，好荣兴多取得青岛市崂山区市场监督管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，好荣兴多各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	北京华联长山兴投资管理有限公司	普通合伙人	100.00	0.10%
2	北京华联集团投资控股有限公司	有限合伙人	100,000.00	99.90%
合计			100,100.00	100.00%

（3）2018 年 3 月，第一次减资

2018 年 3 月 28 日，好荣兴多召开合伙人会议，一致同意有限合伙人北京华联集团投资控股有限公司将认缴出资额变更为 80,199.94 万元，并同意好荣兴多的总认缴出资额减少至 80,299.94 万元。

2018 年 3 月 29 日，好荣兴多取得青岛市崂山区市场监督管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，好荣兴多各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	北京华联长山兴投资管理有限公司	普通合伙人	100.00	0.12%
2	北京华联集团投资控股有限公司	有限合伙人	80,199.94	99.88%
合计			80,299.94	100.00%

3、主营业务发展情况

好荣兴多自设立以来主要从事股权投资业务。

4、主要财务数据

好荣兴多最近两年的主要财务数据如下：

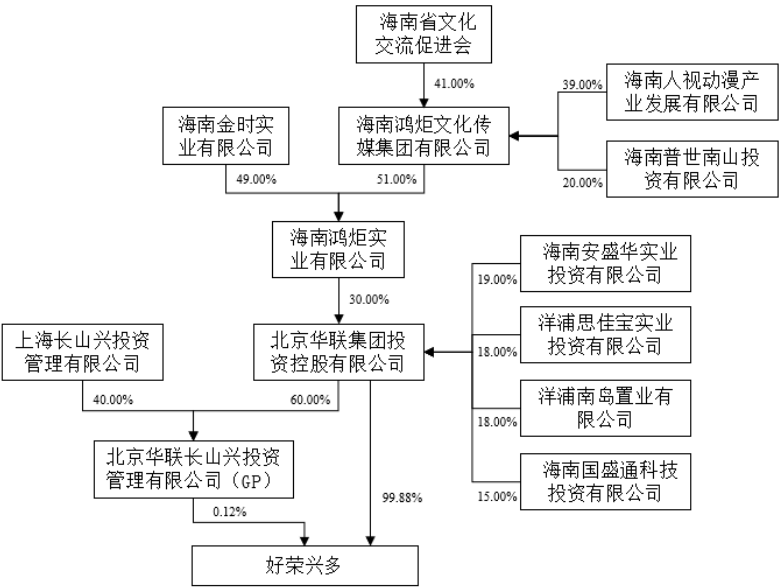
单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	80,280.24	0.90
总负债	4.64	1.01
所有者权益	80,275.60	-0.11
项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	-	-
利润总额	-24.22	-0.11
净利润	-24.22	-0.11

注：上述财务数据已经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，好荣兴多产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

好荣兴多的执行事务合伙人为北京华联长山兴投资管理有限公司，其基本情况如下：

企业名称	北京华联长山兴投资管理有限公司
企业类型	其他有限责任公司
主要经营场所	北京市西城区阜外大街 1 号四川大厦五层 521 室
法定代表人	畅丁敏
认缴出资额	2,000 万元人民币
成立日期	2015 年 12 月 16 日
统一社会信用代码	91110000MA002HB12H
经营范围	投资管理;资产管理;项目投资;投资咨询;企业管理咨询;经济贸易咨询。（“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

7、下属企业情况

截至本报告书签署日，好荣兴多无直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

好荣兴多已于 2018 年 4 月 23 日完成私募投资基金备案，基金管理人为上海长山兴投资管理有限公司，基金编号为 SCM021。

（十）然信投资

1、基本信息

企业名称	武汉然信股权投资合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	武汉经济技术开发区神龙大道 18 号太子湖文化数字创意产业园创谷启动区 B1181 号
执行事务合伙人	北京信中利股权投资管理有限公司（委派代表：陈丹）
认缴出资额	30,000 万元人民币
成立日期	2018 年 1 月 22 日
统一社会信用代码	91420100MA4KXLRP62
经营范围	从事非证券类股权投资活动及相关咨询服务业务（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金，不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2018 年 1 月，合伙企业成立

然信投资系由北京信中利股权投资管理有限公司、湖北长江楚信股权投资基金管理有限公司于 2018 年 1 月 22 日共同出资设立的有限合伙企业，设立时的认缴出资总额为 80,000 万元。

然信投资设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	北京信中利股权投资管理有限公司	普通合伙人	1,600.00	2.00%

	司			
2	湖北长江楚信股权投资基金管理 有限公司	有限合伙人	78,400.00	98.00%
合计			80,000.00	100.00%

（2）2018 年 4 月，第一次减资

2018 年 4 月 3 日，然信投资召开合伙人会议，一致同意将然信投资的总认缴出资减少至 30,000 万元，其中普通合伙人北京信中利股权投资管理有限公司的出资额减少到 1,500 万元，有限合伙人湖北长江楚信股权投资基金管理有限公司的出资额减少到 28,500 万元。

2018 年 4 月 8 日，然信投资取得武汉市工商行政管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，然信投资各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	北京信中利股权投资管理有限公司	普通合伙人	1,500.00	5.00%
2	湖北长江楚信股权投资基金管理 有限公司	有限合伙人	28,500.00	95.00%
合计			30,000.00	100.00%

3、主营业务发展情况

然信投资自设立以来主要从事股权投资业务。

4、主要财务数据

然信投资成立于 2018 年 1 月 22 日，无 2017 年财务数据。其 2018 的主要财务数据如下：

单位：万元

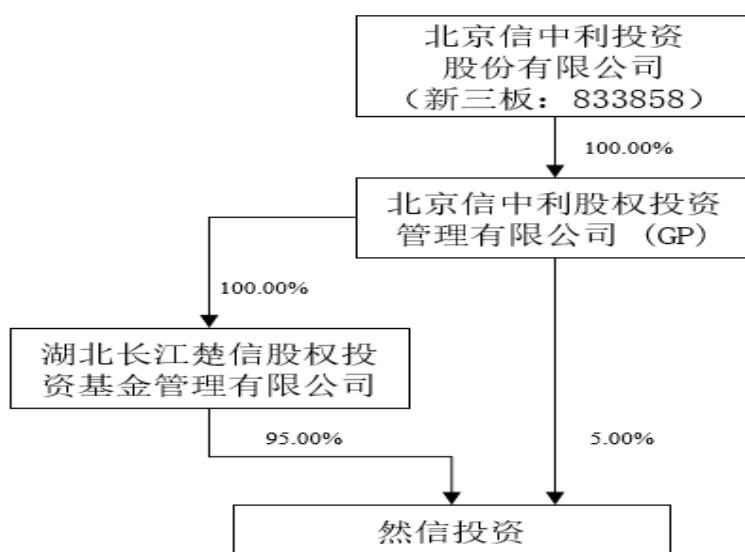
项目	2018.12.31
总资产	27,983.34
总负债	0.11
所有者权益	27,983.23
项目	2018 年度

营业收入	-
利润总额	-451.14
净利润	-451.14

注：上述财务数据未经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，然信投资产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

然信投资的执行事务合伙人为北京信中利股权投资管理有限公司，其基本情况如下：

企业名称	北京信中利股权投资管理有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
主要经营场所	北京市海淀区海淀北二街8号6层710-135室
法定代表人	汪超涌
认缴出资额	50,000 万元人民币
成立日期	2012 年 6 月 8 日
统一社会信用代码	91110108597698308N
经营范围	投资管理;资产管理;投资咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

7、下属企业情况

截至本报告书签署日，然信投资无直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

然信投资已于 2018 年 7 月 11 日完成私募投资基金备案，基金管理人为北京信中利股权投资管理有限公司，基金编号为 SED456。

（十一）红杉雅盛

1、基本信息

企业名称	宁波梅山保税港区红杉雅盛股权投资合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	浙江省宁波市北仑区梅山七星路 88 号1 幢401 室B 区G0212
执行事务合伙人	嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）（委派代表：周逵）
认缴出资额	25,181.1735 万元人民币
成立日期	2018 年 1 月 2 日
统一社会信用代码	91330206MA2AGL733Y
经营范围	股权投资及相关咨询服务。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2018 年 1 月，合伙企业成立

红杉雅盛系由嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区红杉铭盛股权投资合伙企业（有限合伙）于 2018 年 1 月 2 日共同出资设立的有限合伙企业，设立时的认缴出资总额为 3,000 万元。

红杉雅盛设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）	普通合伙人	100.00	3.33%

2	宁波梅山保税港区红杉铭盛股权投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	2,900.00	96.67%
合计			3,000.00	100.00%

（2）2018 年 7 月，第一次合伙人变更及增资

2018 年 2 月 1 日，红杉雅盛召开了合伙人会议，一致同意新增有限合伙人周海英、宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙），同意原合伙人宁波梅山保税港区红杉铭盛股权投资合伙企业（有限合伙）退伙，红杉雅盛的总认缴出资额增加至 25,181.1735 万元。

2018 年 7 月 4 日，红杉雅盛取得宁波市北仑区市场监督管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，红杉雅盛各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）	普通合伙人	100.00	0.40%
2	周海英	有限合伙人	5,016.00	19.92%
3	宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	20,065.17	79.68%
合计			25,181.17	100.00%

3、主营业务发展情况

红杉雅盛自设立以来主要从事股权投资业务。

4、主要财务数据

红杉雅盛成立于 2018 年 1 月 2 日，无 2017 年财务数据。其 2018 的主要财务数据如下：

单位：万元

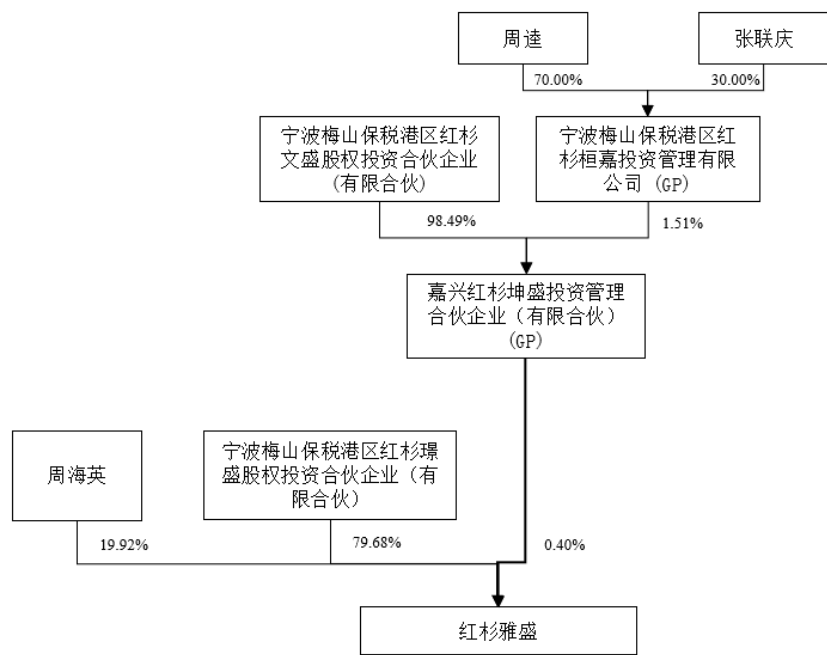
项目	2018.12.31
总资产	25,042.23
总负债	18.64
所有者权益	25,023.60
项目	2018 年度

营业收入	0.50
利润总额	-57.58
净利润	-57.58

注：上述财务数据未经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，红杉雅盛产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

红杉雅盛的执行事务合伙人为嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙），其基本情况如下：

企业名称	嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	浙江省嘉兴市南湖区南江路 1856 号基金小镇 1 号楼 102 室-93
执行事务合伙人	宁波梅山保税港区红杉恒嘉投资管理有限公司
认缴出资额	13,265.50 万元人民币
成立日期	2017 年 8 月 18 日
统一社会信用代码	91330402MA29HNQY8Y
经营范围	投资管理、投资咨询。（依法须经批准的项目,经相关部门批准

准后方可开展经营活动)

嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）由 2 名投资者共同出资，具体出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	宁波梅山保税港区红杉恒嘉投资管理有限公司	普通合伙人	200.00	1.51%
2	宁波梅山保税港区红杉文盛股权投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	13,065.50	98.49%
合计			13,265.50	100.00%

7、下属企业情况

截至本报告书签署日，红杉雅盛无直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

红杉雅盛已于 2018 年 7 月 31 日完成私募投资基金备案，基金管理人为北京红杉坤德投资管理中心，基金编号为 SED974。

（十二）信中利建信

1、基本信息

企业名称	共青城信中利建信投资管理合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	江西省九江市共青城市私募基金创新园内
执行事务合伙人	北京信中利股权投资管理有限公司
认缴出资额	20,660.71 万元人民币
成立日期	2017 年 7 月 21 日
统一社会信用代码	91360405MA364GM03M
经营范围	项目投资,投资管理,实业投资。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2017 年 7 月，合伙企业成立

信中利建信系由北京信中利股权投资管理有限公司、北京云帆文化传播有限公司于 2017 年 7 月 21 日共同出资设立的有限合伙企业，设立时的认缴出资总额为 2,000 万元。

信中利建信设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	北京信中利股权投资管理有限公司	普通合伙人	20.00	1.00%
2	北京云帆文化传播有限公司	有限合伙人	1,980.00	99.00%
合计			2,000.00	100.00%

（2）2019 年 3 月，第一次合伙人变更及增资

2018 年 2 月 27 日，信中利建信召开合伙人会议，一致同意新增有限合伙人李京生、徐文京、李淼、加华资本管理股份有限公司、江淦钧、王柄坤、顾金成、赵蓉、乔印军、贾菲、王地、崔建宏、周旭恩、孙志勇、许帮顺、严红、景艳鸿、沈丹、谢悦增、胡萍、陈冠翰、谢炜、石占成、姜小亮、林孝发、黄书长、刘海铭、戚麟、杜彭、荆霞、戴中久、钟潇、庞琳、董勋博、何红、刘海、黄松胜、罗梅、达明娟，并将信中利建信的总认缴出资额增加至 22,640.71 万元。

2019 年 3 月 26 日，信中利建信取得共青城市市场和监督管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，信中利建信各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	北京信中利股权投资管理有限公司	普通合伙人	100.00	0.44%
2	北京云帆文化传播有限公司	有限合伙人	1,980.00	8.75%
3	李京生	有限合伙人	1,000.00	4.42%
4	林孝发	有限合伙人	1,000.00	4.42%
5	徐文京	有限合伙人	999.71	4.42%
6	乔印军	有限合伙人	800.00	3.53%
7	黄书长	有限合伙人	800.00	3.53%

8	威麟	有限合伙人	800.00	3.53%
9	钟潇	有限合伙人	800.00	3.53%
10	加华资本管理股份有限公司	有限合伙人	700.00	3.09%
11	庞琳	有限合伙人	561.00	2.48%
12	江淦钧	有限合伙人	500.00	2.21%
13	王柄坤	有限合伙人	500.00	2.21%
14	顾金成	有限合伙人	500.00	2.21%
15	赵蓉	有限合伙人	500.00	2.21%
16	贾菲	有限合伙人	500.00	2.21%
217	王地	有限合伙人	500.00	2.21%
18	周恩旭	有限合伙人	500.00	2.21%
19	严红	有限合伙人	500.00	2.21%
20	沈丹	有限合伙人	500.00	2.21%
21	谢悦增	有限合伙人	500.00	2.21%
22	胡萍	有限合伙人	500.00	2.21%
23	陈冠翰	有限合伙人	500.00	2.21%
24	谢炜	有限合伙人	500.00	2.21%
25	石占成	有限合伙人	500.00	2.21%
26	姜小亮	有限合伙人	500.00	2.21%
27	杜彭	有限合伙人	500.00	2.21%
28	戴中久	有限合伙人	500.00	2.21%
29	董勋博	有限合伙人	500.00	2.21%
30	刘海	有限合伙人	500.00	2.21%
31	黄松胜	有限合伙人	500.00	2.21%
32	罗梅	有限合伙人	500.00	2.21%
33	达明娟	有限合伙人	500.00	2.21%
34	荆霞	有限合伙人	400.00	1.77%
35	李淼	有限合伙人	300.00	1.33%
36	刘海铭	有限合伙人	300.00	1.33%
37	何红	有限合伙人	300.00	1.33%

38	孙志勇	有限合伙人	250.00	1.10%
39	许帮顺	有限合伙人	250.00	1.10%
40	景艳鸿	有限合伙人	200.00	0.88%
41	崔建宏	有限合伙人	100.00	0.44%
合计			22,640.71	100.00%

（3）2019年3月，第二次合伙人变更及减资

2018年2月28日，信中利建信召开合伙人会议，一致同意北京云帆文化传播有限公司退伙，并将信中利建信总认缴出资额减少至20,660.71万元。

2019年3月27日，信中利建信取得共青城市市场监督管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，信中利建信各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	北京信中利股权投资管理有限公司	普通合伙人	100.00	0.48%
2	李京生	有限合伙人	1,000.00	4.84%
3	林孝发	有限合伙人	1,000.00	4.84%
4	徐文京	有限合伙人	999.71	4.84%
5	乔印军	有限合伙人	800.00	3.87%
6	黄书长	有限合伙人	800.00	3.87%
7	威麟	有限合伙人	800.00	3.87%
8	钟潇	有限合伙人	800.00	3.87%
9	加华资本管理股份有限公司	有限合伙人	700.00	3.39%
10	庞琳	有限合伙人	561.00	2.72%
11	江淦钧	有限合伙人	500.00	2.42%
12	王柄坤	有限合伙人	500.00	2.42%
13	顾金成	有限合伙人	500.00	2.42%
14	赵蓉	有限合伙人	500.00	2.42%
15	贾菲	有限合伙人	500.00	2.42%
16	王地	有限合伙人	500.00	2.42%

17	周恩旭	有限合伙人	500.00	2.42%
18	严红	有限合伙人	500.00	2.42%
19	沈丹	有限合伙人	500.00	2.42%
20	谢悦增	有限合伙人	500.00	2.42%
21	胡萍	有限合伙人	500.00	2.42%
22	陈冠翰	有限合伙人	500.00	2.42%
23	谢炜	有限合伙人	500.00	2.42%
24	石占成	有限合伙人	500.00	2.42%
25	姜小亮	有限合伙人	500.00	2.42%
26	杜彭	有限合伙人	500.00	2.42%
27	戴中久	有限合伙人	500.00	2.42%
28	董勋博	有限合伙人	500.00	2.42%
29	刘海	有限合伙人	500.00	2.42%
30	黄松胜	有限合伙人	500.00	2.42%
31	罗梅	有限合伙人	500.00	2.42%
32	达明娟	有限合伙人	500.00	2.42%
33	荆霞	有限合伙人	400.00	1.94%
34	李淼	有限合伙人	300.00	1.45%
35	刘海铭	有限合伙人	300.00	1.45%
36	何红	有限合伙人	300.00	1.45%
37	孙志勇	有限合伙人	250.00	1.21%
38	许帮顺	有限合伙人	250.00	1.21%
39	景艳鸿	有限合伙人	200.00	0.97%
40	崔建宏	有限合伙人	100.00	0.48%
合计			20,660.71	100.00%

3、主营业务发展情况

信中利建信自设立以来主要从事股权投资业务。

4、主要财务数据

信中利建信成立于 2017 年 7 月 21 日，无 2017 年财务数据。其 2018 年的主要财务

数据如下：

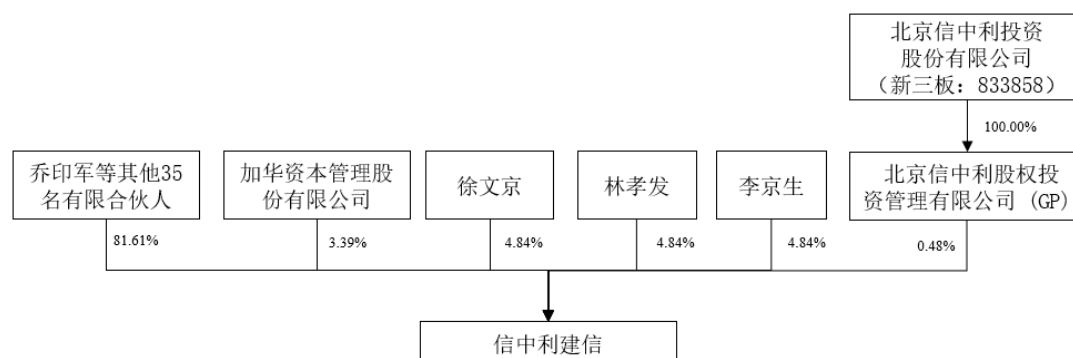
单位：万元

项目	2018.12.31
总资产	21,015.60
总负债	514.02
所有者权益	20,501.58
项目	2018 年度
营业收入	-
利润总额	-59.19
净利润	-59.19

注：上述财务数据未经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，信中利建信产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

信中利建信的执行事务合伙人为北京信中利股权投资管理有限公司，其基本情况如下：

企业名称	北京信中利股权投资管理有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
主要经营场所	北京市海淀区海淀北二街8号6层710-135室
法定代表人	汪超涌
认缴出资额	50,000 万元人民币
成立日期	2012 年 6 月 8 日

统一社会信用代码	91110108597698308N
经营范围	投资管理;资产管理;投资咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

7、下属企业情况

截至本报告书签署日，信中利建信无直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

信中利建信已于 2019 年 4 月 10 日完成私募投资基金备案，基金管理人为北京信中利股权投资管理有限公司，基金编号为 SGF343。

（十三）联瑞物源

1、基本信息

企业名称	宁夏联瑞物源股权投资合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	宁夏银川市金凤区阅海湾中央商务区万寿路 142 号西 CBD 金融中心第 11 层 1104 室
执行事务合伙人	物源（宁夏）投资管理有限公司
认缴出资额	20,053 万元人民币
成立日期	2017 年 12 月 11 日
统一社会信用代码	91640100MA76CRJ3X4
经营范围	股权投资及管理;创业投资;项目投资及投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）***（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2017 年 12 月，合伙企业成立

联瑞物源系由物源（宁夏）投资管理有限公司、李文博于 2017 年 12 月 11 日共同出资设立的有限合伙企业，设立时的认缴出资总额为 26,000 万元。

联瑞物源设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	物源（宁夏）投资管理有限公司	普通合伙人	8,000.00	30.77%
2	李文博	有限合伙人	18,000.00	69.23%
合计			26,000.00	100.00%

（2）2018 年 6 月，第一次合伙人变更及减资

2018 年 2 月 10 日，联瑞物源召开合伙人会议，一致同意将联瑞物源的总认缴出资额减少至 20,053 万元，其中普通合伙人物源（宁夏）投资管理有限公司的出资额增加到 8,523 万元，新增有限合伙人宁波众邦产融控股有限公司认缴出资 8,522 万元，新增有限合伙人杭州海鲲嘉誉投资合伙企业（有限合伙）认缴出资 3,008 万元，原有限合伙人李文博退伙。

2018 年 6 月 13 日，联瑞物源取得银川市行政审批服务局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，联瑞物源各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	物源（宁夏）投资管理有限公司	普通合伙人	8,523.00	42.50%
2	宁波众邦产融控股有限公司	有限合伙人	8,522.00	42.50%
3	杭州海鲲嘉誉投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	3,008.00	15.00%
合计			20,053.00	100.00%

3、主营业务发展情况

联瑞物源自设立以来主要从事股权投资业务。

4、主要财务数据

联瑞物源成立于 2017 年 12 月 11 日，无 2017 年财务数据。其 2018 的主要财务数据如下：

单位：万元

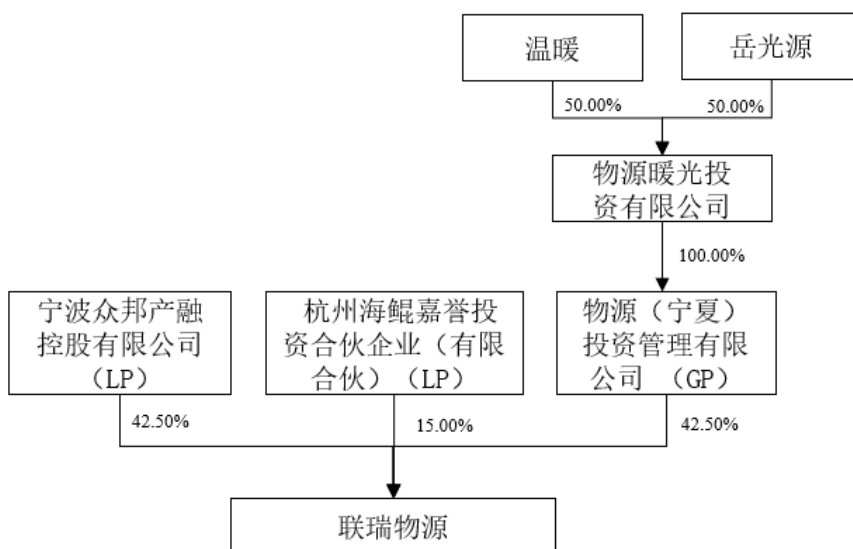
项目	2018.12.31
总资产	20,053.29
总负债	0.90

所有者权益	20,052.39
项目	2018 年度
营业收入	-
利润总额	0.49
净利润	0.49

注：上述财务数据未经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，联瑞物源产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

联瑞物源的执行事务合伙人为物源（宁夏）投资管理有限公司，其基本情况如下：

企业名称	物源（宁夏）投资管理有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
主要经营场所	宁夏银川市金凤区阅海湾中央商务区万寿路 142 号 CBD 金融中心第 11 层 1106 办公用房
法定代表人	王新彤
认缴出资额	1,000 万元人民币
成立日期	2016 年 9 月 8 日
统一社会信用代码	91640100MA75X4X72C

经营范围	股权投资及管理、创业投资、项目投资、投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、下属企业情况

截至本报告书签署日，联瑞物源无直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

联瑞物源已于 2018 年 8 月 6 日完成私募投资基金备案，基金管理人为物源（宁夏）投资管理有限公司，基金编号为 SEA881。

（十四）约瑟广胜成

1、基本信息

企业名称	黄冈约瑟广胜成壹号股权投资基金合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	黄冈市黄州区路口镇白谭湖大别山金融中心 308 号
执行事务合伙人	北京约瑟投资有限公司、西藏广胜成投资有限公司（委派代表：陈九霖）
认缴出资额	20,000.892857 万元
成立日期	2018 年 1 月 30 日
统一社会信用代码	91421102MA492WLE9X
经营范围	从事非证券类股权投资活动及相关的投资咨询服务业务（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金；不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

2、历史沿革

（1）2018 年 1 月，合伙企业设立

约瑟广胜成于 2018 年 1 月 30 日由北京约瑟投资有限公司、西藏广胜成投资有限公司、李增华共同出资设立，设立时的认缴出资额为 5,000 万元。

约瑟广胜成设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	北京约瑟投资有限公司	普通合伙人	100.00	2.00%
2	西藏广胜成投资有限公司	普通合伙人	100.00	2.00%
3	李增华	有限合伙人	4,800.00	96.00%
合计			5,000.00	100.00%

（2）2018年3月，第一次合伙人变更及增资

2018年3月20日，约瑟广胜成全体合伙人召开合伙人会议作出变更决议，全体合伙人一致同意顾家家居股份有限公司作为有限合伙人加入约瑟广胜成，李增华将其持有的约瑟广胜成认缴出资额转让给顾家家居股份有限公司退出约瑟广胜成，并同意约瑟广胜成认缴出资总额由5,000万元增加至20,000.89万元，增加部分全部由顾家家居股份有限公司认缴。

本次变更后，约瑟广胜成各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	北京约瑟投资有限公司	普通合伙人	100.00	0.50%
2	西藏广胜成投资有限公司	普通合伙人	100.00	0.50%
3	顾家家居股份有限公司	有限合伙人	19,800.89	99.00%
合计			20,000.89	100.00%

3、主营业务发展情况

约瑟广胜成自设立以来主要从事投资管理业务。

4、主要财务数据

约瑟广胜成成立于2018年1月30日，无2017年度财务数据。其2018年的主要财务数据如下：

单位：万元

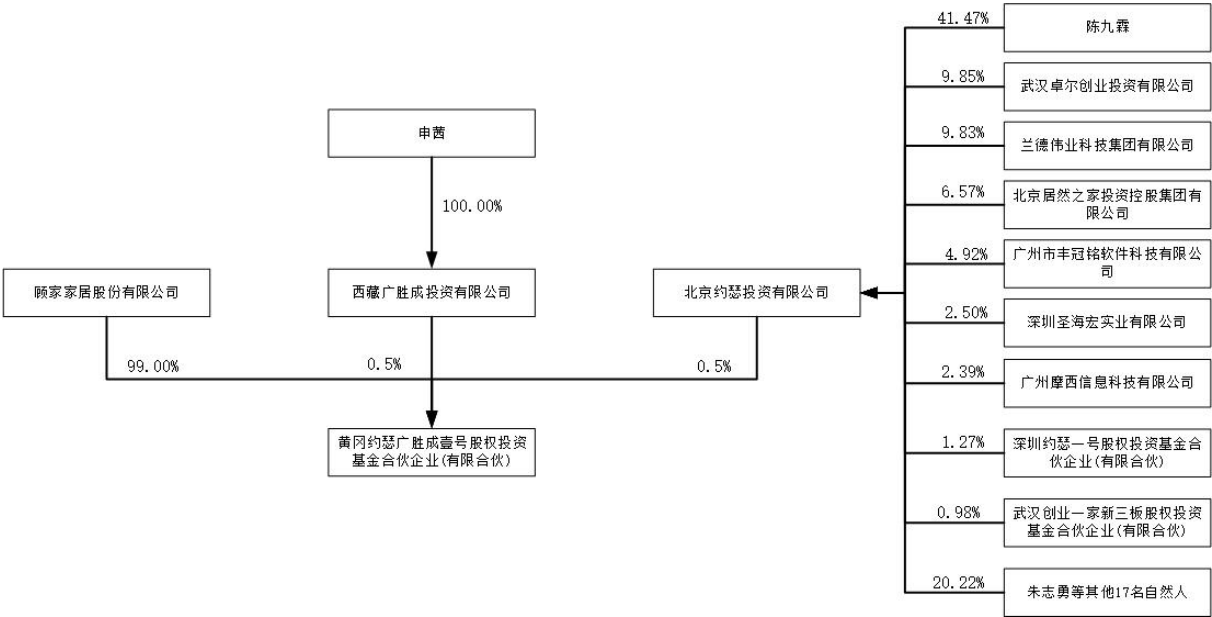
项目	2018.12.31
总资产	20,001.75
总负债	0.05

所有者权益	20,001.70
项目	2018 年度
营业收入	19.22
利润总额	0.81
净利润	0.81

注：上述财务数据未经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，约瑟广胜成产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

约瑟广胜成的执行事务合伙人为北京约瑟投资有限公司、西藏广胜成投资有限公司，其基本情况如下：

(1) 北京约瑟投资有限公司基本情况

企业名称	北京约瑟投资有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
主要经营场所	北京市朝阳区望京东园四区6号楼5层501号03
法定代表人	陈九霖
注册资本	8615.914875 万元人民币
成立日期	2009 年 4 月 7 日

统一社会信用代码	911101056876137858
经营范围	项目投资;财务咨询（不得开展审计、验资、查帐、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查帐报告、评估报告等文字材料）;投资咨询;经济贸易咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;企业依法自主选择经营项目，开展经营活动;依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）西藏广胜成投资有限公司基本情况

企业名称	西藏广胜成投资有限公司
企业类型	一人有限责任公司
主要经营场所	拉萨市金珠西路 158 号阳光新城 B 区 3 栋 2 单元 1 层 2 号
法定代表人	申茜
注册资本	1,000 万元人民币
成立日期	2015 年 11 月 19 日
统一社会信用代码	91540091MA6T11X10F
经营范围	对通讯设备器材、互联网、高科技行业的投资；投资管理、投资咨询（不含金融和经纪业务）、企业管理咨询；资产管理（不含金融资产管理和保险资产管理）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，约瑟广胜成无直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

约瑟广胜成已于 2018 年 4 月 17 日完成私募投资基金备案，基金管理人为深圳约瑟股权投资管理有限公司，基金编号为 SCM170。

（十五）约瑟兴楚

1、基本信息

企业名称	黄冈约瑟兴楚股权投资基金合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	黄冈市黄州区路口镇白潭湖大别山金融中心 208 号
执行事务合伙人	北京约瑟创享网络科技有限公司（委派代表：陈九霖）
认缴出资额	15,900.40 万元人民币
成立日期	2018 年 2 月 7 日
统一社会信用代码	91421102MA49304H31
经营范围	从事非证券类股权投资活动及相关的投资咨询服务业务（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金；不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门后方可经营）

2、历史沿革

（1）2018 年 2 月，合伙企业成立

约瑟兴楚于 2018 年 2 月 7 日由吴光远、黄冈约瑟投资管理有限公司、刘宏泉共同出资设立，设立时的认缴出资额为 2,000 万元。

约瑟兴楚设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	黄冈约瑟投资管理有限公司	普通合伙人	200.00	10.00%
2	吴光远	有限合伙人	1,700.00	85.00%
3	刘宏泉	有限合伙人	100.00	5.00%
合计			2,000.00	100.00%

（2）2019 年 3 月，第一次合伙人变更及增资

2019 年 3 月 13 日，约瑟兴楚召开合伙人会议，一致同意黄冈约瑟投资管理有限公司退伙，将其持有的合伙企业财产份额 200 万元转让给新合伙人北京约瑟创享网络科技有限公司。同时，约瑟兴楚认缴出资额由 2,000 万元增加至 15,900.40 万元，其中：北京约瑟创享网络科技有限公司认缴出资额 300.4 万元入伙（黄冈约瑟投资管理有限公司转让 200 万元，另投入资金 100.4 万元），陈军认缴出资额 100 万元入伙，张化勇认缴出资额 300 万元入伙，刘天文认缴出资额 1,000 万元入伙，沈家云认缴出资额 1,000 万元入

伙，陈笑玮认缴出资额 500 万元入伙，周亦夫认缴出资额 500 万元入伙，成从武认缴出资额 1,000 万元入伙，叶云峰认缴出资额 500 万元入伙，毛振华认缴出资额 500 万元入伙，徐长军认缴出资额 500 万元入伙，喻杉认缴出资额 400 万元入伙，陈显宝认缴出资额 500 万元入伙，杜汉武认缴出资额 200 万元入伙，陈元华认缴出资额 500 万元入伙，张荣耀认缴出资额 200 万元入伙，张涛认缴出资额 200 万元入伙，何强认缴出资额 600 万元入伙，戴挺认缴出资额 200 万元入伙，于元庆认缴出资额 500 万元入伙，杨占江认缴出资额 500 万元入伙，陈淑媛认缴出资额 1,000 万元入伙，张广明认缴出资额 100 万元入伙，魏冬梅认缴出资额 600 万元入伙，范姗姗认缴出资额 500 万元入伙，吴海雪认缴出资额 1,600 万元入伙，吴光远认缴出资额由 1,700 万元增至 2,000 万元。

本次变更完成后，约瑟兴楚合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	北京约瑟创享网络科技有限公司	普通合伙人	300.40	1.89%
2	吴光远	有限合伙人	2,000.00	12.58%
3	吴海雪	有限合伙人	1,600.00	10.06%
4	刘天文	有限合伙人	1,000.00	6.29%
5	沈家云	有限合伙人	1,000.00	6.29%
6	成从武	有限合伙人	1,000.00	6.29%
7	陈淑媛	有限合伙人	1,000.00	6.29%
8	魏冬梅	有限合伙人	600.00	3.77%
9	何强	有限合伙人	600.00	3.77%
10	陈笑玮	有限合伙人	500.00	3.14%
11	周亦夫	有限合伙人	500.00	3.14%
12	叶云峰	有限合伙人	500.00	3.14%
13	毛振华	有限合伙人	500.00	3.14%
14	徐长军	有限合伙人	500.00	3.14%
15	陈显宝	有限合伙人	500.00	3.14%
16	陈元华	有限合伙人	500.00	3.14%
17	于元庆	有限合伙人	500.00	3.14%
18	杨占江	有限合伙人	500.00	3.14%
19	范姗姗	有限合伙人	500.00	3.14%

20	喻杉	有限合伙人	400.00	2.52%
21	张化勇	有限合伙人	300.00	1.89%
22	杜汉武	有限合伙人	200.00	1.26%
23	张荣耀	有限合伙人	200.00	1.26%
24	张涛	有限合伙人	200.00	1.26%
25	戴挺	有限合伙人	200.00	1.26%
26	张广明	有限合伙人	100.00	0.63%
27	陈军	有限合伙人	100.00	0.63%
28	刘宏泉	有限合伙人	100.00	0.63%
合计			15,900.40	100.00%

3、主营业务发展情况

约瑟兴楚自设立以来主要从事非证券类股权投资活动及相关的投资咨询服务业务。

4、主要财务数据

约瑟兴楚成立于 2018 年 2 月 7 日，无 2017 年财务数据。其 2018 年的主要财务数据如下：

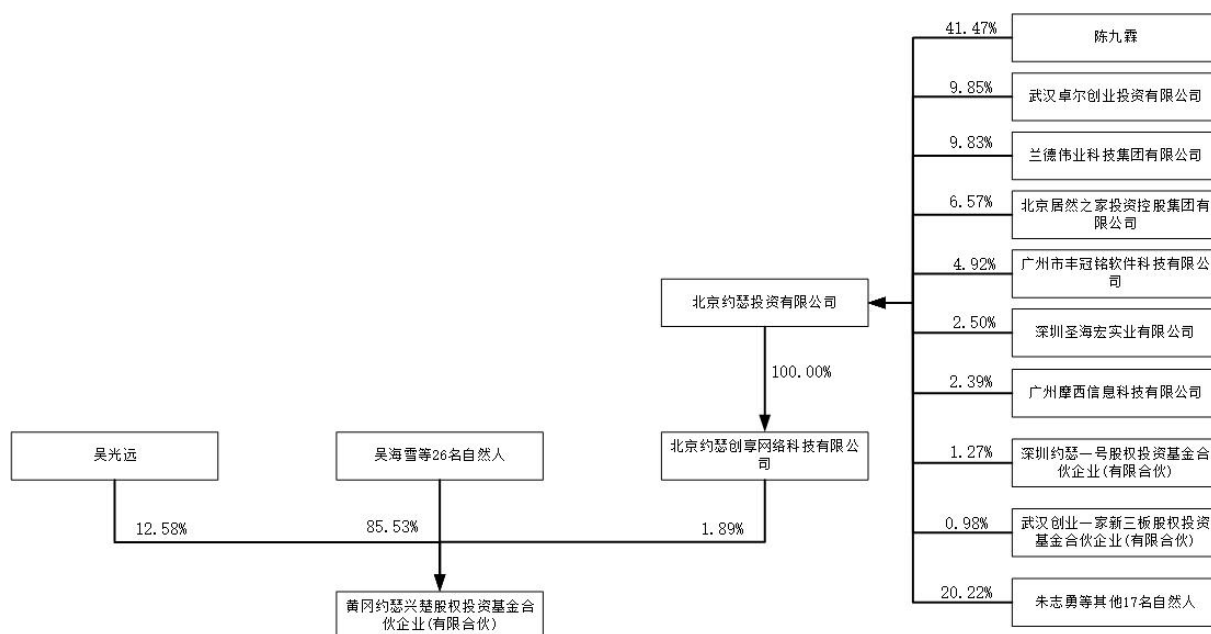
单位：万元

项目	2018.12.31
总资产	15,903.80
总负债	-
所有者权益	15,903.80
项目	2018 年度
营业收入	-
利润总额	3.40
净利润	3.40

注：上述财务数据未经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，约瑟兴楚产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

约瑟兴楚的执行事务合伙人为北京约瑟创享网络科技有限公司，其基本情况如下：

企业名称	北京约瑟创享网络科技有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
主要经营场所	北京市海淀区苏州街 55 号 3 层 01-A031
法定代表人	陈九霖
注册资本	2,350 万元人民币
成立日期	2014 年 8 月 4 日
统一社会信用代码	91110108306751229P
经营范围	技术服务、技术推广、技术咨询、技术开发。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，约瑟兴楚无直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

约瑟兴楚已于 2019 年 5 月 13 日完成私募投资基金备案，基金管理人为深圳约瑟股

权投资管理有限公司，基金编号为 SCX903。

（十六）博裕投资

1、基本信息

企业名称	博裕三期（上海）股权投资合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	中国（上海）自由贸易试验区北张家浜路 88 号 4 幢 1 层 A112 室
执行事务合伙人	博裕景泰（上海）企业管理有限公司
认缴出资额	1,022,284.2640 万元人民币
成立日期	2016 年 12 月 28 日
统一社会信用代码	91310000MA1FL3E716
经营范围	股权投资,投资管理,投资咨询。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2016 年 12 月，合伙企业成立

博裕投资系由博裕景泰（上海）企业管理有限公司、安徽国海投资发展有限公司于 2016 年 12 月 28 日共同出资设立的有限合伙企业，设立时的认缴出资总额为 30,100 万元。

博裕投资设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	博裕景泰（上海）企业管理有限公司	普通合伙人	100.00	0.33%
2	安徽国海投资发展有限公司	有限合伙人	30,000.00	99.67%
合计			30,100.00	100.00%

（2）2019 年 5 月，第一合伙人变更及增资

2019 年 5 月 1 日，博裕投资召开合伙人会议，一致同意新增博裕景泰（上海）股权投资合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区中金浦钰投资中心（有限合伙）、宜兴

光控投资有限公司、中银投资资产管理有限公司、上海上汽中原股权投资合伙企业（有限合伙）、工银安盛人寿保险有限公司、招商信诺人寿保险有限公司、中宏人寿保险有限公司、宁波博裕璟潼投资管理合伙企业（有限合伙）和博裕陶然（宁波）投资管理合伙企业（有限合伙），并同意博裕投资总认缴出资额从 30,100.00 万元增加至 1,022,284.26 万元，其中安徽国海投资发展有限公司认缴出资额由 30,000.00 万元增加至 39,000.00 万元，其余新增认缴出资额由新增合伙人分别认缴 788,584.26 万元、10,000.00 万元、30,000.00 万元、49,600.00 万元、50,000.00 万元、30,000.00 万元、9,800.00 万元、15,000.00 万元、100.00 万元和 100.00 万元。

本次变更完成后，博裕投资各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	博裕景泰（上海）企业管理有限公司	普通合伙人	100.00	0.01%
2	博裕景泰（上海）股权投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	788,584.26	77.14%
3	安徽国海投资发展有限公司	有限合伙人	39,000.00	3.81%
4	宁波梅山保税港区中金浦钰投资中心（有限合伙）	有限合伙人	10,000.00	0.98%
5	宜兴光控投资有限公司	有限合伙人	30,000.00	2.93%
6	中银投资资产管理有限公司	有限合伙人	49,600.00	4.85%
7	上海上汽中原股权投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	50,000.00	4.89%
8	工银安盛人寿保险有限公司	有限合伙人	30,000.00	2.93%
9	招商信诺人寿保险有限公司	有限合伙人	9,800.00	0.96%
10	中宏人寿保险有限公司	有限合伙人	15,000.00	1.47%
11	宁波博裕璟潼投资管理合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	100.00	0.01%
12	博裕陶然（宁波）投资管理合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	100.00	0.01%
合计			1,022,284.26	100.00%

3、主营业务发展情况

博裕投资自设立以来主要从事股权投资业务。

4、主要财务数据

博裕投资最近两年的主要财务数据如下：

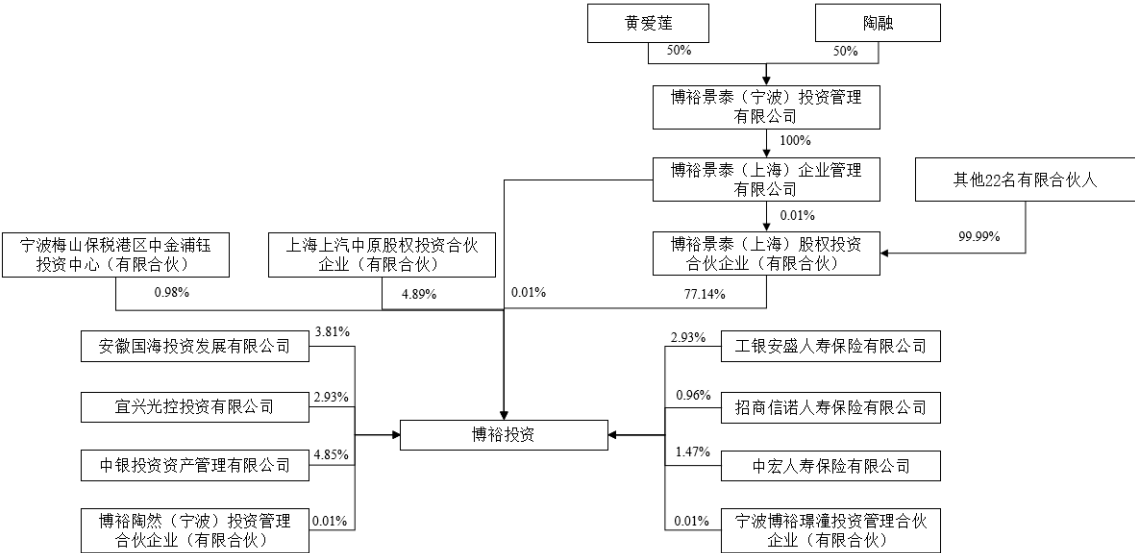
单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	272,843.62	52,887.37
总负债	2,422.06	360.93
所有者权益	270,421.56	52,526.43
项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	15,490.60	27.29
净利润	6,390.72	-2,611.48

注：上述财务数据已经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，博裕投资产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

博裕投资的执行事务合伙人为博裕景泰（上海）企业管理有限公司，其基本情况如下：

企业名称	博裕景泰（上海）企业管理有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
主要经营场所	中国（上海）自由贸易试验区环龙路 65 弄 1 号三层、四层
法定代表人	童小幪
认缴出资额	200 万元人民币

成立日期	2016 年 12 月 14 日
统一社会信用代码	91310115MA1K3KHR7K
经营范围	企业管理咨询。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，博裕投资直接持股 50%以上企业如下：

序号	企业名称	被投资单位注册资本/认缴出资（万元）	持股比例	经营范围	主营业务
1	天津博新互联网科技有限公司	30,000.00	99.9967%	信息传输、软件和互联网信息技术服务业;科学研究和技术服务业、技术咨询。 （依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	电信服务
2	明白四通（北京）信息咨询有限公司	15.00	93.33%	经济贸易咨询；投资咨询；投资管理；企业管理；技术开发、技术推广；销售计算机软硬件及辅助设备、电子产品。（企业依法自主选择经营项目,开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）	经济贸易咨询、投资管理
3	上海博裕霖德医院管理有限公司	2020.202	50.50%	医院管理,从事医疗科技领域内的技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询。 （依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	医疗保健设备与服务
4	博裕嘉同（上海）企业管理合伙企业（有限合伙）	35,000.00	99.71%	企业管理。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	企业管理
5	苏州轩博投资合伙企业（有限合伙）	90,000.00	99.9989%	实业投资、投资咨询。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	投资管理

8、私募基金备案情况

博裕投资已于 2017 年 6 月 12 日完成私募投资基金备案，基金管理人为博裕陶然（上海）股权投资管理有限责任公司，基金编号为 SS7927。

（十七）信中利海丝

1、基本信息

企业名称	青岛信中利海丝文化投资中心（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	山东省青岛市平度市凤台街道办事处重庆路 589 号
执行事务合伙人	青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司
认缴出资额	12,500 万元人民币
成立日期	2019 年 1 月 15 日
统一社会信用代码	91370283MA3P1Y9P52
经营范围	以自有资金进行资产管理、投资管理、股权投资、股权投资管理、创业投资、创业投资管理、文化投资项目咨询。（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2019 年 1 月，合伙企业成立

信中利海丝于 2019 年 1 月 15 日由青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司、北京信中利股权投资管理有限公司、青岛少海汇智慧产业发展有限公司共同出资设立，设立时的认缴出资额为 2,500 万元。

信中利海丝设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司	普通合伙人	125.00	5.00%
2	北京信中利股权投资管理有限公司	有限合伙人	1,187.50	47.50%
3	青岛少海汇智慧产业发展	有限合伙人	1,187.50	47.50%

	有限公司			
	合计		2,500.00	100.00%

（2）2019 年 4 月，第一次合伙人变更及增资

2019 年 4 月 4 日，信中利海丝召开了合伙人大会，同意合伙企业认缴出资从 2,500 万元增加至 12,500 万元，其中新增出资额分别由青岛城投文化教育发展基金中心（有限合伙）认缴出资 6,000 万元，苏州国际发展集团有限公司认缴出资 1,550 万元，北京信中利投资股份有限公司认缴出资 400 万元，汪申琦认缴出资 140 万元，万晓东认缴出资 200 万元，洪波认缴出资 105 万元，谭清认缴出资 105 万元，刘晋荣认缴出资 500 万元，黄曰强认缴出资 800 万元，佟德丽认缴出资 200 万元。

本次变更完成后，信中利海丝的股权结构如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司	普通合伙人	125.00	1.00%
2	北京信中利股权投资管理有限公司	有限合伙人	1,187.50	9.50%
3	青岛少海汇智慧产业发展有限公司	有限合伙人	1,187.50	9.50%
4	青岛城投文化教育发展基金中心（有限合伙）	有限合伙人	6,000.00	48.00%
5	苏州国际发展集团有限公司	有限合伙人	1,550.00	12.40%
6	北京信中利投资股份有限公司	有限合伙人	400.00	3.20%
7	汪申琦	有限合伙人	140.00	1.12%
8	万晓东	有限合伙人	200.00	1.60%
9	洪波	有限合伙人	105.00	0.84%
10	谭清	有限合伙人	105.00	0.84%
11	刘晋荣	有限合伙人	500.00	4.00%
12	黄曰强	有限合伙人	800.00	6.40%
13	佟德丽	有限合伙人	200.00	1.60%
	合计		12,500.00	100.00%

3、主营业务发展情况

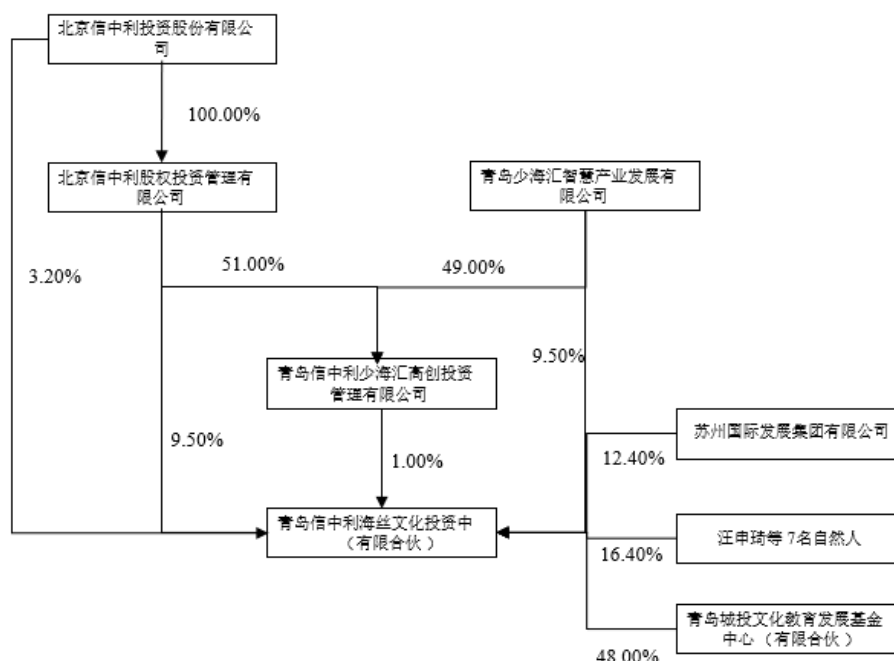
信中利海丝自设立以来主要从事以自有资金进行资产管理、投资管理。

4、主要财务数据

信中利海丝成立于 2019 年 1 月 15 日，无 2017 年和 2018 年财务数据。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，信中利海丝产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

信中利海丝执行事务合伙人为青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司，其基本情况如下：

企业名称	青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司
企业类型	其他有限责任公司
注册地址	山东省青岛市高新区智力岛 1 号创业大厦 B 座 306 室（集中办公区）
法定代表人	沈晓超
注册资本	1,000 万元人民币
成立日期	2016 年 12 月 12 日
统一社会信用代码	91370222MA3CQDQP07
经营范围	股权投资、投资管理、资产管理、私募基金管理（需经中国证券投资基金业协会登记）（未经金融监管部门依法批准，不

	得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务） （依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，信中利海丝无直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

信中利海丝已于 2019 年 5 月 16 日完成私募投资基金备案，基金管理人为青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司，基金编号为 SGP312。

（十八）中联合国泰

1、基本信息

企业名称	中联合国泰（北京）资本控股有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
企业住所	北京市朝阳区建国路 93 号院 A 座 2502
法定代表人	徐礼荣
注册资本	16,418 万元人民币
成立日期	2006 年 9 月 6 日
统一社会信用代码	911101027934202070
经营范围	投资管理;资产管理。（“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、历史沿革

（1）2006 年 9 月，公司成立

中联合国泰系由徐西方、罗细安于 2006 年 9 月 6 日共同出资设立，设立时的认缴出资总额为 10 万元。

中联合国泰设立时股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	罗细安	自然人	9.00	90.00%
2	徐西方	自然人	1.00	10.00%
合计			10.00	100.00%

（2）2012 年 7 月，第一次股权转让

2012 年 7 月 2 日，中联合国泰召开了股东会会议，同意徐西方将 0.5 万元出资额转让给罗建，罗细安将 9 万元出资额转让给徐西方。

本次变更完成后，中联合国泰股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	徐西方	自然人	9.50	95.00%
2	罗建	自然人	0.50	5.00%
合计			10.00	100.00%

（3）2016 年 1 月，第一次增资

2016 年 1 月 5 日，中联合国泰召开了股东会会议，同意徐西方将出资额增加至 9,999.50 万元，中联合国泰出资额增加至 10,000 万元。

本次变更完成后，中联合国泰股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	徐西方	自然人	9,999.50	99.995%
2	罗建	自然人	0.50	0.005%
合计			10,000.00	100.00%

（4）2016 年 4 月，第二次股权转让

2016 年 4 月 5 日，中联合国泰召开了股东会会议，同意徐西方受让罗建持有的 0.5 万元出资额。本次变更完成后，徐西方成为中联合国泰唯一股东，中联合国泰总出资额仍为 10,000 万元。

本次变更完成后，中联合国泰股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	徐西方	自然人	10,000.00	100.00%
合计			10,000.00	100.00%

（5）2017 年 2 月，第三次股权转让

2017 年 2 月 6 日，中联合国泰唯一股东徐西方作出股东决定，同意徐西方将其持有的 4,500 万元出资额转让给刘少蓉，并将其持有的 5,500 万元出资额转让给徐礼荣。

本次变更完成后，中联合国泰股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	徐礼荣	自然人	5,500.00	55.00%
2	刘少蓉	自然人	4,500.00	45.00%
合计			10,000.00	100.00%

（6）2017 年 8 月，第二次增资

2017 年 8 月 10 日，中联合国泰股东召开了股东会会议，同意徐礼荣增资 500 万元，刘少蓉增资 500 万元，中联合国泰总出资额增加至 11,000 万元。

本次变更完成后，中联合国泰股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	徐礼荣	自然人	6,000.00	54.55%
2	刘少蓉	自然人	5,000.00	45.45%
合计			11,000.00	100.00%

（7）2018 年 9 月，第三次增资

2018 年 9 月 14 日，中联合国泰召开了股东会会议，同意新增天融鼎宸（武汉）股权投资中心（有限合伙）出资 2,272.73 万元，中联合国泰总出资额增加至 13,272.73 万元。

本次变更完成后，中联合国泰股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例

1	徐礼荣	自然人	6,000.00	45.21%
2	刘少蓉	自然人	5,000.00	37.67%
3	天融鼎宸（武汉）股权投资中心（有限合伙）	有限合伙企业	2,272.73	17.12%
合计			13,272.73	100.00%

（8）2019 年 2 月，第四次股权转让

2018 年 12 月 11 日，中联合国泰召开了股东会会议，同意刘少蓉将其拥有的中联合国泰 5,000 万元股份转让给徐文俊。

本次变更完成后，中联合国泰股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	徐礼荣	自然人	6,000.00	45.21%
2	徐文俊	自然人	5,000.00	37.67%
3	天融鼎宸（武汉）股权投资中心（有限合伙）	有限合伙企业	2,272.73	17.12%
合计			13,272.73	100.00%

（9）2019 年 5 月，中联合国泰第六次股东变更

2019 年 5 月 7 日，中联合国泰召开了股东会会议，同意天融鼎宸（武汉）股权投资中心（有限合伙）将其持有的 2,272.73 万元出资额转让给天融鼎信（武汉）股权投资中心（有限合伙）。

2019 年 5 月 13 日，中联合国泰召开了股东会会议，同意中联合国泰出资额增加至 16,418 万元，新增出资额由天融鼎信（武汉）股权投资中心（有限合伙）认缴。

本次变更完成后，中联合国泰股权结构如下：

序号	股东	股东类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
1	徐礼荣	自然人	6,000.00	36.55%
2	徐文俊	自然人	5,000.00	30.45%
3	天融鼎信（武汉）股权投资中心（有限合伙）	有限合伙企业	5,418.00	33.00%

合计	16,418.00	100.00%

3、主营业务发展情况

中联合国泰自成立以来，从事投资管理，资产管理等业务。

4、主要财务数据

中联合国泰最近两年的主要财务数据如下：

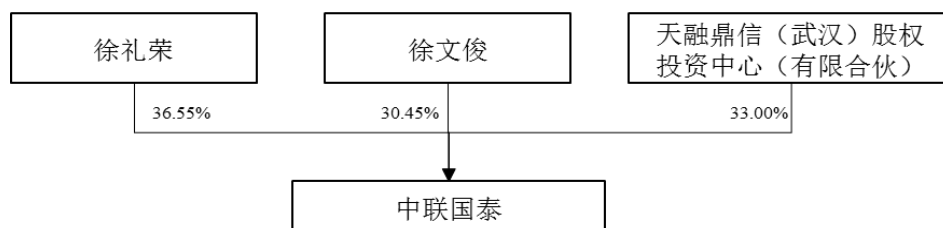
单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	10,013.98	0.68
总负债	10,144.26	26.50
所有者权益	-130.29	-25.82
项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	-	-
利润总额	-104.46	-6.51
净利润	-104.46	-6.51

注：上述财务数据未经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，中联合国泰产权控制关系结构图如下：



6、主要股东情况

中联合国泰的控股股东为徐礼荣，其基本情况如下：

姓名	徐礼荣
曾用名	无
性别	男
国籍	中国

身份证号	362321197210104654
住所	江西省上饶市信州区朝阳乡青金村郑家 134 号附 1 号
通讯地址	北京市西城区南礼士路建威大厦 1208 号
是否取得其他国家或地区的居留权	无

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，中联合国泰直接持股 50%以上企业情况如下：

序号	企业名称	被投资单位注册资本/认缴出资（万元）	持股比例	经营范围	主营业务
1	北京中联合国泰新能源有限公司	10,000.00	75.00%	太阳能发电；销售机械设备、电气设备、电子产品	电力、热力、燃气及水生产和供应业

（十九）鑫泰中信

1、基本信息

企业名称	泰州鑫泰中信股权投资基金合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	泰州市医药高新区药城大道鑫泰写字楼 823 室
执行事务合伙人	中信建投资本管理有限公司（委派代表：徐涛）
认缴出资额	64,815 万元
成立日期	2017 年 1 月 5 日
统一社会信用代码	91321200MA1N99P883
经营范围	从事非证券股权投资活动及相关咨询业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2017 年 1 月，合伙企业成立

鑫泰中信于 2017 年 1 月 5 日由北京润信鼎泰资本管理有限公司、北京润信文泰投资管理有限公司、泰州鑫泰集团有限公司共同出资设立，设立时的认缴出资额为 20,010

万元。

鑫泰中信设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	北京润信文泰投资管理有限公司	普通合伙人	10.00	0.05%
2	北京润信鼎泰资本管理有限公司	有限合伙人	2,000.00	10.00%
3	泰州鑫泰集团有限公司	有限合伙人	18,000.00	89.95%
合计			20,010.00	100.00%

（2）2017 年 8 月，第一次合伙人变更及增资

2017 年 7 月 25 日，鑫泰中信召开合伙人会议，同意鑫泰中信认缴出资额由 20,010 万元增加至 50,010 万元，其中北京润信鼎泰资本管理有限公司认缴出资额由 2,000 万元增至 5,000 万元，泰州鑫泰集团有限公司认缴出资额由 18,000 万元增至 45,000 万元。并同意北京润信文泰投资管理有限公司将其持有的合伙企业财产份额 10 万元全部转让给北京润信泰隆投资管理有限公司，北京润信鼎泰资本管理有限公司将其持有的合伙企业财产份额 5,000 万元全部转让给中信建投资本管理有限公司。执行事务合伙人变更为北京润信泰隆投资管理有限公司。

本次变更完成后，鑫泰中信各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	北京润信泰隆投资管理有限公司	普通合伙人	10.00	0.02%
2	中信建投资本管理有限公司	有限合伙人	5,000.00	10.00%
3	泰州鑫泰集团有限公司	有限合伙人	45,000.00	89.98%
合计			50,010.00	100.00%

（3）2017 年 11 月，第二次合伙人变更及增资

2017 年 10 月 13 日，鑫泰中信召开合伙人会议，同意鑫泰中信认缴出资额由 50,010 万元增加至 52,715 万元，其中山南润信投资管理中心（有限合伙）认缴出资额 505 万元，沈忠民认缴出资额 1,100 万元，彭斌认缴出资额 1,100 万元。

2017 年 11 月 17 日，鑫泰中信召开合伙人会议，同意北京润信泰隆投资管理有限公

司退伙,将其持有的合伙企业财产份额 10 万元全部转让给中信建投资本管理有限公司。
执行事务合伙人变更为中信建投资本管理有限公司。

前述变更完成后,鑫泰中信各合伙人认缴出资情况如下:

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额(万元)	出资比例
1	中信建投资本管理有限公司	普通合伙人	5,010.00	9.60%
2	泰州鑫泰集团有限公司	有限合伙人	45,000.00	86.25%
3	山南润信投资管理中心 (有限合伙)	有限合伙人	505.00	0.97%
4	沈忠民	有限合伙人	1,100.00	2.11%
5	彭斌	有限合伙人	1,100.00	2.11%
合计			52,715.00	100.00%

(4) 2018 年 8 月,第三次合伙人变更及增资

2017 年 12 月 22 日,鑫泰中信召开合伙人会议,同意鑫泰中信认缴出资额由 52,715 万元增加至 57,115 万元,其中楼慕涵认缴出资额 1,100 万元,曹晖认缴出资额 1,100 万元,冯学高认缴出资额 1,100 万元,詹红认缴出资额 1,100 万元。

2018 年 1 月 9 日,鑫泰中信召开合伙人会议,同意鑫泰中信认缴出资额由 57,115 万元增加至 64,815 万元,其中张吉年认缴出资额 2,200 万元,浙江大家祥驰资产管理有限公司认缴出资额 1,100 万元,宁波梅山保税港区弘帆鑫辰股权投资合伙企业(有限合伙)认缴出资额 2,200 万元,楼慕涵认缴出资额由 1,100 万元增加至 3,300 万元。

前述变更完成后,鑫泰中信各合伙人认缴出资情况如下:

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额(万元)	出资比例
1	中信建投资本管理有限公司	普通合伙人	5,010.00	7.73%
2	泰州鑫泰集团有限公司	有限合伙人	45,000.00	69.43%
3	山南润信投资管理中心 (有限合伙)	有限合伙人	505.00	0.78%
4	沈忠民	有限合伙人	1,100.00	1.70%
5	彭斌	有限合伙人	1,100.00	1.70%
6	楼慕涵	有限合伙人	3,300.00	5.09%
7	曹晖	有限合伙人	1,100.00	1.70%

8	冯学高	有限合伙人	1,100.00	1.70%
9	詹红	有限合伙人	1,100.00	1.70%
10	张吉年	有限合伙人	2,200.00	3.39%
11	浙江大家祥驰资产管理有限公司	有限合伙人	1,100.00	1.70%
12	宁波梅山保税港区弘帆鑫辰股权投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	2,200.00	3.39%
合计			64,815.00	100.00%

3、主营业务发展情况

鑫泰中信自设立以来主要从事非证券股权投资活动及相关咨询业务。

4、主要财务数据

鑫泰中信最近两年的主要财务数据如下：

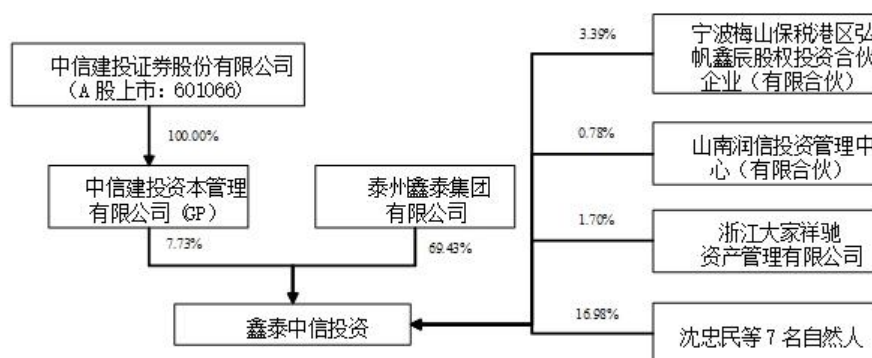
单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	42,796.41	30,080.31
总负债	53.00	20.90
所有者权益	42,743.41	30,059.41
项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	--	64.56
利润总额	1,013.99	-940.59
净利润	1,013.99	-940.59

注：2017 年财务数据已经审计，2018 年财务数据未经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，鑫泰中信产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

鑫泰中信的执行事务合伙人为中信建投资本管理有限公司，其基本情况如下：

企业名称	中信建投资本管理有限公司
企业类型	有限责任公司（法人独资）
主要经营场所	北京市东城区朝内大街 188 号 6 层东侧 2 间
法定代表人	徐涛
注册资本	165,000 万元人民币
成立日期	2009 年 7 月 31 日
统一社会信用代码	91110000693248243E
经营范围	项目投资；投资管理；资产管理；财务顾问（不含中介）。 （“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，鑫泰中信直接持股 50%以上企业如下：

序号	企业名称	被投资单位注册资本/认缴出资（万元）	持股比例	经营范围	主营业务
1	泰州鑫创产业发展基金合伙企业（有限合伙）	10,002.00	99.98%	从事非证券股权投资活动及相关咨询业务	投资管理

8、证券公司直投基金备案情况

鑫泰中信已于 2018 年 1 月 3 日完成证券公司直投基金备案，基金编号为 S32517。

（二十）歌斐毆曼

1、基本信息

企业名称	珠海歌斐毆曼股权投资基金（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-37591（集中办公区）
执行事务合伙人	歌斐资产管理有限公司（委派代表：曾纯）
认缴出资额	10,006 万元人民币
成立日期	2017 年 10 月 13 日
统一社会信用代码	91440400MA4X7FLH6J
经营范围	股权投资（私募基金应及时在中国证券投资基金业协会完成备案）。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2017 年 10 月，合伙企业成立

歌斐毆曼于 2017 年 10 月 13 日由歌斐资产管理有限公司、上海歌斐夏礼投资中心（有限合伙）共同出资设立，设立时的认缴出资额为 10 万元。

歌斐毆曼设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	歌斐资产管理有限公司	普通合伙人	5.00	50.00%
2	上海歌斐夏礼投资中心（有限合伙）	有限合伙人	5.00	50.00%
合计			10.00	100.00%

（2）2018 年 8 月，第一次合伙人变更及增资

2018 年 8 月 15 日，歌斐毆曼召开合伙人会议，同意上海歌斐夏礼投资中心（有限合伙）退伙，并同意歌斐毆曼认缴出资总额由 10 万元增加至 2,006 万元，其中珠海麒坤

股权投资中心（有限合伙）认缴出资额 1,001 万元入伙，芜湖俊象投资中心（有限合伙）认缴出资额 1,000 万元入伙。

本次变更完成后，歌斐毆曼各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	歌斐资产管理有限公司	普通合伙人	5.00	0.25%
2	珠海麒麟股权投资中心（有限合伙）	有限合伙人	1,001.00	49.90%
3	芜湖俊象投资中心（有限合伙）	有限合伙人	1,000.00	49.85%
合计			2,006.00	100.00%

（3）2019 年 3 月，第二次合伙人变更及增资

2019 年 2 月 27 日，歌斐毆曼召开合伙人会议，同意歌斐毆曼认缴出资总额由 2,006 万元增加至 10,006 万元，其中芜湖俊成投资中心（有限合伙）认缴出资额 5,000 万元入伙，珠海君晨股权投资中心（有限合伙）认缴出资额 3,000 万元入伙。

本次变更完成后，歌斐毆曼各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	歌斐资产管理有限公司	普通合伙人	5.00	0.05%
2	芜湖俊成投资中心（有限合伙）	有限合伙人	5,000.00	49.97%
3	珠海君晨股权投资中心（有限合伙）	有限合伙人	3,000.00	29.98%
4	珠海麒麟股权投资中心（有限合伙）	有限合伙人	1,001.00	10.00%
5	芜湖俊象投资中心（有限合伙）	有限合伙人	1,000.00	9.99%
合计			10,006.00	100.00%

3、主营业务发展情况

歌斐毆曼自设立以来主要从事股权投资业务。

4、主要财务数据

歌斐毆曼成立于 2017 年 10 月 13 日，无 2017 年财务数据。其 2018 年的主要财务数据如下：

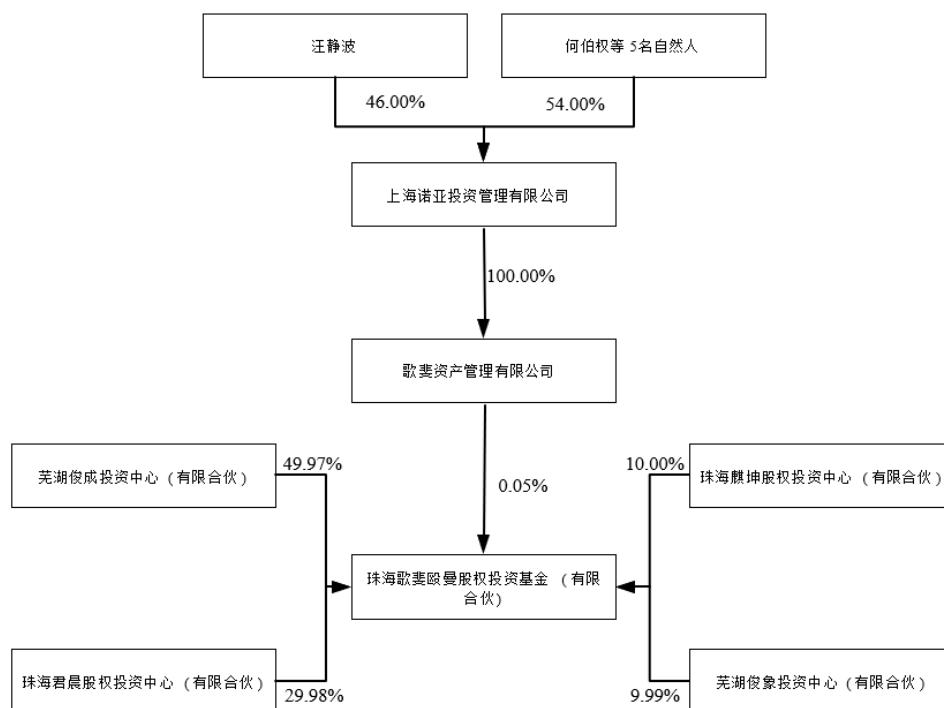
单位：万元

项目	2018.12.31
总资产	10,003.46
总负债	5.00
所有者权益	9,998.46
项目	2018 年度
营业收入	3.56
利润总额	-2.54
净利润	-2.54

注：上述财务数据未经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，歌斐毆曼产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

歌斐毆曼的执行事务合伙人为歌斐资产管理有限公司，其基本情况如下：

企业名称	歌斐资产管理有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址	昆山市花桥镇商银路 538 号
法定代表人	殷哲
注册资本	10,000 万元人民币
成立日期	2012 年 2 月 9 日
统一社会信用代码	913205835900034625
经营范围	资产管理服务、投资管理及相关咨询服务;受托管理股权投资基金;从事投融资管理及相关咨询服务业务。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，歌斐殷曼无直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

歌斐殷曼已于 2018 年 3 月 21 日完成私募投资基金备案，基金管理人为歌斐资产管理有限公司，基金编号为 SCJ961。

（二十一）博睿苏菲

1、基本信息

企业名称	宁波博睿苏菲股权投资合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	浙江省宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 B 区 L0368
执行事务合伙人	宁波仰华企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（委派代表：孙鹏）
认缴出资额	5,050 万元人民币
成立日期	2018 年 2 月 1 日
统一社会信用代码	91330206MA2AH42W80
经营范围	股权投资。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2018 年 2 月，合伙企业成立

博睿苏菲于 2018 年 2 月 1 日由宁波仰华企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、孙羽薇共同出资设立，设立时的认缴出资额为 10,000 万元。

博睿苏菲设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	宁波仰华企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	普通合伙人	1,000.00	10.00%
2	孙羽薇	有限合伙人	9,000.00	90.00%
合计			10,000.00	100.00%

（2）2018 年 3 月，博睿苏菲第一次合伙人变更及减资

2018 年 2 月 25 日，博睿苏菲召开合伙人会议，同意浙江永强集团股份有限公司认缴出资额 5,000 万元入伙，宁波仰华企业管理咨询合伙企业（有限合伙）以货币方式减少出资数额由原 1,000 万元减至 50 万元，并同意孙羽薇退还其在合伙企业 90%的财产份额（认缴出资额 9,000 万元）。变更完成后，博睿苏菲总认缴出资额从 10,000 万元减少 5,050 万元。

本次变更完成后，博睿苏菲各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	宁波仰华企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	普通合伙人	50.00	0.99%
2	浙江永强集团股份有限公司	有限合伙人	5,000.00	99.01%
合计			5,050.00	100.00%

3、主营业务发展情况

博睿苏菲自设立以来主要从事股权投资业务。

4、主要财务数据

博睿苏菲成立于 2018 年 2 月 1 日，无 2017 年财务数据。其 2018 年的主要财务数据如下：

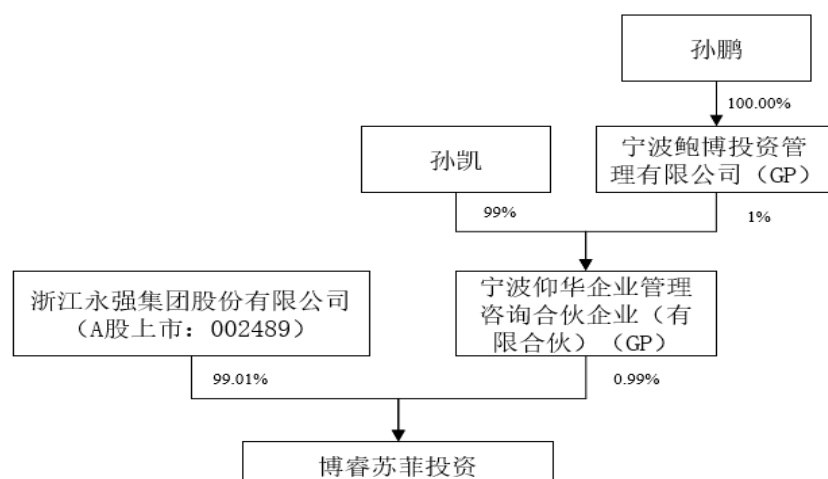
单位：万元

项目	2018.12.31
总资产	5,048.23
总负债	0.01
所有者权益	5,048.22
项目	2018 年度
营业收入	-
利润总额	-1.78
净利润	-1.78

注：上述财务数据已经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，博睿苏菲产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

博睿苏菲的执行事务合伙人为宁波仰华企业管理咨询合伙企业（有限合伙），其基本情况如下：

企业名称	宁波仰华企业管理咨询合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	宁波北仑区梅山盐场 1 号办公楼五号 189 室
执行事务合伙人	宁波鲍博投资管理有限公司（委派代表：孙鹏）
注册资本	200 万元人民币
成立日期	2011 年 2 月 18 日

统一社会信用代码	913302065670433273
经营范围	企业管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，博睿苏菲无直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

博睿苏菲已于 2018 年 3 月 27 日完成私募投资基金备案，基金管理人为宁波仰华企业管理咨询合伙企业（有限合伙），基金编号为 SCP649。

（二十二）如意九鼎

1、基本信息

企业名称	宁波梅山保税港区如意九鼎投资合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
主要经营场所	北仑区梅山大道商务中心八号办公楼 1520 室
执行事务合伙人	拉萨昆吾九鼎投资管理有限公司（委派代表：唐华）
认缴出资额	5,500 万元人民币
成立日期	2016 年 6 月 16 日
统一社会信用代码	91330206MA2827GT7N
经营范围	实业投资，投资管理，投资咨询。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）2016 年 6 月，合伙企业成立

如意九鼎于 2016 年 6 月 15 日由拉萨昆吾九鼎投资管理有限公司、苏州昆吾九鼎投资管理有限公司共同出资设立，设立时的认缴出资额为 1,000 万元。

如意九鼎设立时各合伙人认缴出资情况如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	拉萨昆吾九鼎投资管理有限公司	普通合伙人	100.00	10.00%
2	苏州昆吾九鼎投资管理有限公司	有限合伙人	900.00	90.00%
合计			1,000.00	100.00%

（2）2018年2月，第一次合伙人变更及增资

2018年2月7日，如意九鼎召开合伙人会议，同意如意九鼎总认缴出资额由1,000万元增加至5,500万元，其中广州市广永国有资产经营有限公司认缴出资额3,000万元入伙，共青城可传投资管理合伙企业（有限合伙）认缴出资额2,000万元入伙，成都海纳同创股权投资基金（有限合伙）认缴出资额400万元入伙，苏州昆吾九鼎投资管理有限公司退还其在合伙企业90%的财产份额（认缴出资额900万元）。

本次变更完成后，如意九鼎的股权结构如下：

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
1	拉萨昆吾九鼎投资管理有限公司	普通合伙人	100.00	1.82%
2	广州市广永国有资产经营有限公司	有限合伙人	3,000.00	54.55%
3	共青城可传投资管理合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	2,000.00	36.36%
4	成都海纳同创股权投资基金（有限合伙）	有限合伙人	400.00	7.27%
合计			5,500.00	100.00%

3、主营业务发展情况

如意九鼎自设立以来主要从事实业投资，投资管理，投资咨询业务。

4、主要财务数据

如意九鼎最近两年的主要财务数据如下：

单位：万元

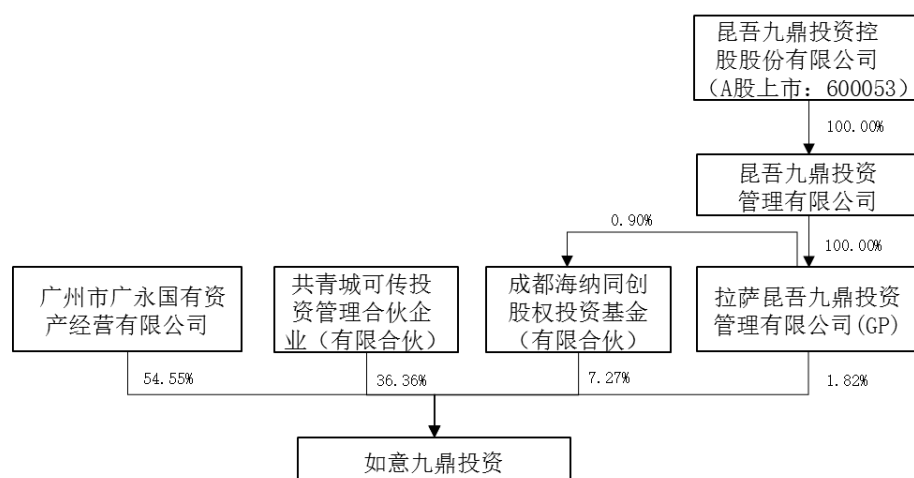
项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	5,404.10	-
总负债	-	0.04
所有者权益	5,404.10	-0.04

项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	-	-
利润总额	-95.86	-0.04
净利润	-95.86	-0.04

注：上述财务数据未经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，如意九鼎产权控制关系结构图如下：



6、主要合伙人情况

如意九鼎的执行事务合伙人为拉萨昆吾九鼎投资管理有限公司，其基本情况如下：

企业名称	拉萨昆吾九鼎投资管理有限公司
企业类型	有限责任公司
主要经营场所	西藏拉萨市达孜县工业园区珠峰实业 306-18 号房
法定代表人	康青山
注册资本	500 万元人民币
成立日期	2012 年 11 月 8 日
统一社会信用代码	9154012658578433XK
经营范围	受托管理创业投资基金（不含公募基金。不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品；不得从事房地产和担保业务）。（不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款，不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务。）（依法须经批准的项目，经相关

	部门批准后方可开展经营活动)

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，如意九鼎无直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

如意九鼎已于 2018 年 2 月 22 日完成私募投资基金备案，基金管理人为西藏昆吾九鼎投资管理有限公司，基金编号为 SCK197。

（二十三）东亚实业

1、基本信息

企业名称	湖北东亚实业有限公司
企业类型	其他有限责任公司
企业住所	武汉市汉阳区罗七路代李湾 9 号
法定代表人	毛振亚
注册资本	16,000 万元人民币
成立日期	1996 年 10 月 30 日
统一社会信用代码	91420000177607748J
经营范围	投资兴办各类企业；物业管理；高科技产品的开发；企业形象策划；纺织品、建材、五金、通讯器材的批零兼营；房地产开发；房屋租赁。

2、历史沿革

（1）1996 年 10 月，公司成立

东亚实业于 1996 年 10 月 30 日由湖北协力达工贸有限公司、湖北正和物业发展有限公司、毛振东、杜兵共同出资设立。设立时认缴出资总额为 1,500.00 万元。

东亚实业设立时股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例
1	毛振东	450.00	30.00%
2	湖北协力达工贸有限公司	390.00	26.00%

3	杜兵	360.00	24.00%
4	湖北正和物业发展有限公司	300.00	20.00%
合计		1,500.00	100.00%

（2）1997 年 10 月，第一次股权转让及第一次增资

1997 年 7 月 25 日，东亚实业召开股东会会议，同意湖北正和物业发展有限公司将其拥有的东亚实业 20%股权转让给杜兵，湖北协力达工贸有限公司将其拥有的东亚实业 26%股权转让给杜兵及毛振亚，其中转让给杜兵 11%，毛振亚 15%。

1997 年 8 月 9 日，东亚实业召开股东会会议，同意东亚实业注册资本由 1,500 万元增至 5,000 万元，其中杜兵认缴出资额增至 3,000 万元，毛振亚认缴出资额增至 1,000 万元，毛振东认缴出资额增至 1,000 万元。

1997 年 10 月 8 日，东亚实业取得湖北省工商行政管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，东亚实业股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例
1	毛振东	1,000.00	20.00%
2	杜兵	3,000.00	60.00%
3	毛振亚	1,000.00	20.00%
合计		5,000.00	100.00%

（3）2001 年 6 月，第二次增资

2001 年 6 月 6 日，东亚实业召开股东会会议，同意毛振华入资 5,000 万元对公司增资扩股，东亚实业注册资本由 5,000 万元增至 10,000 万元。

2001 年 6 月 15 日，东亚实业取得湖北省工商行政管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，东亚实业股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例
1	毛振东	1,000.00	10.00%
2	杜兵	3,000.00	30.00%
3	毛振亚	1,000.00	10.00%
4	毛振华	5,000.00	50.00%

合计	10,000.00	100.00%

（5）2010年9月，第三次增资

2010年8月18日，东亚实业召开股东会会议，同意东亚实业注册资本由10,000万元增至16,000万元，其中新增注册资本分别由湖北天和投资有限公司出资4,000万元，青海天象投资实业有限公司出资2,000万元。

2010年9月15日，东亚实业取得湖北省工商行政管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，东亚实业股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例
1	毛振东	1,000.00	6.25%
2	杜兵	3,000.00	18.75%
3	毛振亚	1,000.00	6.25%
4	毛振华	5,000.00	31.25%
5	湖北天和投资有限公司	4,000.00	25.00%
6	青海天象投资实业有限公司	2,000.00	12.50%
合计		16,000.00	100.00%

（6）2010年11月，第二次股权转让

2010年10月12日，东亚实业召开股东会会议，同意湖北天和投资有限公司将其拥有的东亚实业25%股权转让给毛振东、杜兵、毛振亚、毛振华，其中转让给毛振东3.75%，杜兵11.25%，毛振亚3.75%，毛振华6.25%；同意青海天象投资实业有限公司将其拥有的东亚实业12.5%股权转让给毛振华。

2010年11月2日，东亚实业取得湖北省工商行政管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，东亚实业股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例
1	毛振东	1,600.00	10.00%
2	杜兵	4,800.00	30.00%
3	毛振亚	1,600.00	10.00%
4	毛振华	8,000.00	50.00%

合计	16,000.00	100.00%

（7）2016 年 5 月，第三次股权转让

2016 年 5 月 10 日，东亚实业召开股东会会议，同意毛振亚将其所拥有的东亚实业 10%股权转让给武汉佳兴和置业有限公司。

2016 年 5 月 31 日，东亚实业取得湖北省工商行政管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，东亚实业股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例
1	毛振东	1,600.00	10.00%
2	毛振华	8,000.00	50.00%
3	杜兵	4,800.00	30.00%
4	武汉佳兴和置业有限公司	1,600.00	10.00%
合计		16,000.00	100.00%

（8）2016 年 7 月，第四次股权转让

2016 年 6 月 28 日，东亚实业召开股东会会议，同意毛振东将其所拥有的东亚实业 10%股权转让给武汉新地创佳装饰工程有限公司。

2016 年 7 月 5 日，东亚实业取得湖北省工商行政管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，东亚实业股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例
1	毛振华	8,000.00	50.00%
2	杜兵	4,800.00	30.00%
3	武汉新地创佳装饰工程有限公司	1,600.00	10.00%
4	武汉佳兴和置业有限公司	1,600.00	10.00%
合计		16,000.00	100.00%

（9）2017 年 3 月，第五次股权转让

2017 年 2 月 23 日，东亚实业召开股东会会议，同意毛振华将其所拥有的东亚实业 50%股权转让给武汉华兵置业有限公司，同意杜兵将其所拥有的东亚实业 30%股权转让

给武汉华兵置业有限公司。

2017年3月3日，东亚实业取得湖北省工商行政管理局核发的《营业执照》。

本次变更完成后，东亚实业股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例
1	武汉华兵置业有限公司	128,000.00	80.00%
2	武汉新地创佳装饰工程有限公司	1,600.00	10.00%
3	武汉佳兴和置业有限公司	1,600.00	10.00%
合计		16,000.00	100.00%

3、主营业务发展情况

东亚实业的主营业务为投资兴办各类企业；物业管理；高科技产品的开发；企业形象策划；纺织品、建材、五金、通讯器材的批零兼营；房地产开发；房屋租赁。

4、主要财务数据

东亚实业最近两年的主要财务数据如下：

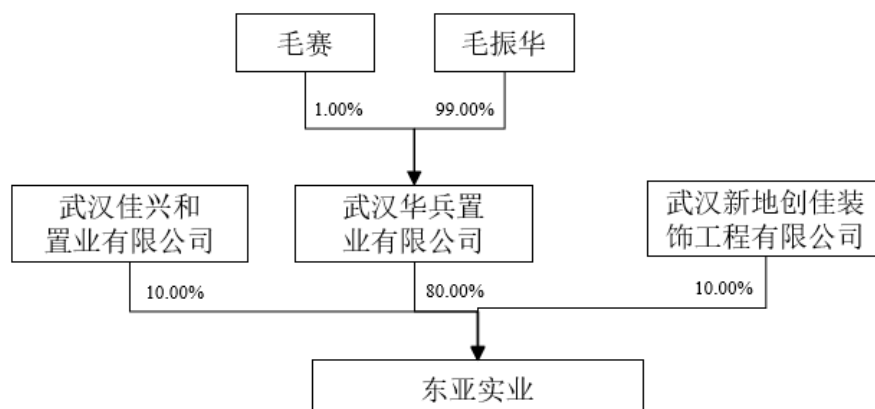
单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	59,911.32	101,959.48
总负债	19,74522.4466	65,532.23
所有者权益	40,18865.8765	36,427.25
项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	77.28	85.23
利润总额	3,792.05	6,122.78
净利润	3,76342.2301	5,891.29

注：上述财务数据未经审计。

5、产权及控制关系

截至本报告书签署日，东亚实业产权控制关系结构图如下：



6、主要股东情况

东亚实业的控股股东为武汉华兵置业有限公司，其基本情况如下：

企业名称	武汉华兵置业有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
企业住所	武昌区雄楚大街 128 号领秀苑 2 层 5 室
法定代表人	毛振华
注册资本	2,000 万元人民币
成立日期	2017 年 2 月 21 日
统一社会信用代码	91420106MA4KR28M65
经营范围	房地产开发；商务咨询服务；会议及展览服务；室内装饰工程的施工；酒店管理；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，东亚实业直接持股 50%以上企业情况如下：

序号	企业名称	被投资单位注册资本 /认缴出资（万元）	持股 比例	经营范围	主营业务
1	湖北锦顺鸿贸易有限公司	1,000.00	56.00%	五金交电、日用百货、水泥制品、电线电缆、建筑材料、钢材销售	批发和零售业
2	武汉兴联资产经营管理有限公司	50.00	90.00%	投资管理	投资管理
3	武汉市同和物业管理有限公司	110.00	50.00%	房地产开发、商品房销售及租赁、物业管理；苗木种植、销售；园林绿化；批零兼营建筑材料、金属材料	房地产业
4	湖北万兴房地产开发有限公司	5,000.00	50.00%	房地产开发、商品房销售及租赁、物业管理；苗木种植、销售；园林绿化；批零兼营建筑材料、金属材料	房地产业
5	中诚信投资集团有限公司	10,000.00	80.00%	投资管理	投资管理
6	湖北华亚投资有限公司	4,000.00	50.00%	投资化工、纺织、房地产、服装行业；房地产开发；房屋租赁；商品房销售	金融业
7	北京华友富通国际投资有限公司	1,000.00	50.00%	项目投资；投资管理；资产管理；经济信息咨询	投资管理
8	鄂州泰安房地产开发有限公司	1,000.00	50.00%	房地产开发、商品房销售；房屋租赁	房地产业

二、交易对方其他事项说明

（一）交易对方与上市公司之间的关联关系

截至本报告书签署日，本次重大资产重组交易对方与上市公司不存在关联关系。

本次交易完成后，本次重大资产重组交易对方将成为上市公司的股东，其中居然控股将成为上市公司的控股股东，汪林朋将成为上市公司的实际控制人，汪林朋及其一致行动人居然控股和慧鑫达建材将合计持有上市公司 61.86%股份。此外，阿里巴巴及其一致行动人瀚云新领将在本次交易后合计持有上市公司 5%以上的股份。

（二）交易对方之间的关联关系

1、汪林朋为居然控股的控股股东及实际控制人，居然控股持有慧鑫达建材 100%股权，居然控股、慧鑫达建材为汪林朋的一致行动人。

2、阿里巴巴的全部股东（即淘宝（中国）软件有限公司、浙江天猫技术有限公司和 Alibaba.com China Limited）与 Alibaba Group Services Limited 均为阿里巴巴集团控股有限公司（Alibaba Group Holding Limited，在美国纽约证券交易所上市，股票代码为 BABA）直接或间接全资持有的子公司。因此，阿里巴巴与 Alibaba Group Services Limited 均受同一控制人阿里巴巴集团控股有限公司控制，为关联方。瀚云新领的普通合伙人杭州灏云投资咨询合伙企业（有限合伙）间接由 Alibaba Group Services Limited 全资持有，杭州灏云投资咨询合伙企业（有限合伙）作为瀚云新领的普通合伙人，可以控制瀚云新领，并有权作出瀚云新领的所有投资决策，行使对其持有的被投公司股份的表决权。阿里巴巴与瀚云新领互为一致行动人。

3、然信投资、信中利建信的执行事务合伙人均为北京信中利股权投资管理有限公司；信中利海丝的执行事务合伙人青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司为北京信中利股权投资管理有限公司控股子公司，同时北京信中利股权投资管理有限公司直接持有信中利海丝 9.5%出资份额。然信投资、信中利建信和信中利海丝互为一致行动人。

4、约瑟广胜成的执行事务合伙人之一北京约瑟投资有限公司持有约瑟兴楚执行事务合伙人黄冈约瑟投资管理有限公司 100%股权，同时居然控股持有北京约瑟投资有限公司 6.57%股权。

除前述情形外，交易对方之间还存在如下主要关系：

1、阿里巴巴集团控股有限公司的董事会执行主席（executive chairman）马云持有云锋五新执行事务合伙人上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）20%的出资额，并持有上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）的执行事务合伙人上海云锋新创企业管理有限公司40%的股权。同时，云锋五新实际控制人王育莲持有瀚云新领的有限合伙人上海云锋新呈投资中心（有限合伙）的执行事务合伙人上海众付资产管理中心（有限合伙）的执行事务合伙人上海众付投资管理有限公司60%股权。

2、博裕投资为云锋五新的有限合伙人，持有云锋五新5.50%出资份额。

3、云锋五新的有限合伙人嘉兴云冕投资有限公司、嘉兴云冠投资有限公司、嘉兴云居投资有限公司、嘉兴云曼投资有限公司为顾家家居股份有限公司的全资子公司，顾家家居股份有限公司亦为约瑟广胜成的有限合伙人。

4、信中利建信的有限合伙人加华资本管理股份有限公司亦为睿通投资有限合伙人。

5、睿通投资的有限合伙人北京加华屹唐股权投资合伙企业（有限合伙）的有限合伙人（珠海麟墨股权投资中心（有限合伙）、珠海麟尼股权投资中心（有限合伙）和珠海麟年股权投资中心（有限合伙））的执行事务合伙人与歌斐殴曼的执行事务合伙人均为歌斐资产管理有限公司；此外，歌斐殴曼投资的有限合伙人芜湖俊象投资中心（有限合伙）、珠海麒坤股权投资中心（有限合伙）均为睿通投资的有限合伙人。

6、约瑟兴楚有限合伙人毛振华是东亚实业控股股东武汉华兵置业有限公司的控股股东。

（三）交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本报告书签署日，本次重大资产重组交易对方未向上市公司推荐董事或者高级管理人员。

（四）交易对方及其主要管理人员最近五年内受到处罚、诉讼或仲裁的情况

截至本报告书签署日，本次重大资产重组交易对方及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大的民事诉讼、仲裁。

（五）交易对方及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至本报告书签署日，本次重大资产重组交易对方及其主要管理人员最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情形。

第四节标的资产基本情况

一、基本信息

公司名称	北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司
曾用名	北京居然之家云地一体家居连锁有限公司、北京设计家云地有限公司、北京居然设计家云地有限公司、北京居然设计家家居连锁集团有限公司、北京居然之家家居连锁集团有限公司、北京居然之家云地汇新零售连锁有限公司
企业类型	有限责任公司（外商投资企业与内资合资）
成立日期	2015 年 4 月 30 日
住所	北京市东城区东直门南大街甲 3 号 16 层 1601
注册资本	12,755.102 万元
统一社会信用代码	91110000339841458X
法定代表人	汪林朋
邮政编码	100007
联系电话	010-84098717
电子邮箱	yanghongyan@juran.com.cn
经营范围	装饰设计；投资管理；资产管理；投资咨询；经济贸易咨询；货物进出口、技术进出口、代理进出口；销售家具、建筑材料、五金交电、计算机、软件及辅助设备、电子产品；道路货运代理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、历史沿革

（一）公司设立

标的公司由居然控股出资设立。2015 年 4 月 30 日，居然控股作为标的公司唯一股东签署了公司章程，设立时标的公司注册资本 10,000.00 万元，全部由居然控股以货币资金认缴出资。

2015 年 4 月 30 日，标的公司取得了北京市工商行政管理局颁发的《营业执照》（注

册号：110000019037380)。标的公司设立时股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	居然控股	10,000.00	100.00%
合计		10,000.00	100.00%

截至 2015 年 12 月 15 日，标的公司已收到居然控股缴纳的出资合计人民币 10,000.00 万元，普华永道对上述出资进行了审验。

（二）2016 年 12 月，第一次股权转让

2016 年 12 月 22 日，标的公司唯一股东居然控股做出股东决定，同意居然控股将其持有的标的公司 1,000 万元出资（占注册资本 10.00%）转让给汪林朋。根据标的公司确认，该次股权转让的价格为 1,000 万元。同日，居然控股与汪林朋签署了股权转让协议，并共同签署了新的公司章程。

2016 年 12 月 22 日，标的公司就上述股权变更于北京市工商行政管理局完成了工商变更手续。上述股权变更完成后，标的公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	居然控股	9,000.00	90.00%
2	汪林朋	1,000.00	10.00%
合计		10,000.00	100.00%

（三）2018 年 1 月，第二次股权转让

2017 年 10 月 15 日，居然控股与慧鑫达建材签署股权转让协议，约定居然控股将其持有的标的公司 1,700.00 万元出资（占注册资本 17.00%）转让给慧鑫达建材，根据标的公司的确认，该次股权转让的价格为 82,542.07 万元；居然控股与慧达装饰签署股权转让协议，约定居然控股将其持有的标的公司 1,700.00 万元出资（占注册资本 17.00%）转让给慧达装饰，根据标的公司的确认，该次股权转让价格为 82,542.07 万元；汪林朋与致达建材签署股权转让协议，约定汪林朋将其持有的标的公司 450.00 万元出资（占注册资本 4.50%）转让给致达建材，转让价格为 21,849.37 万元。

2018年1月2日，标的公司就上述股权转让作出决议，全体股东一致同意上述股权转让。

2018年1月5日，标的公司就上述股权变更于北京市工商行政管理局完成了工商变更手续。上述股权变更完成后，标的公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	居然控股	5,600.00	56.00%
2	慧达装饰	1,700.00	17.00%
3	慧鑫达建材	1,700.00	17.00%
4	汪林朋	550.00	5.50%
5	致达建材	450.00	4.50%
合计		10,000.00	100.00%

注：上述股权转让为居然控股以标的公司股权对慧达装饰和慧鑫达建材出资、汪林朋以标的公司股权对致达建材出资。此次以股权出资经过了评估，北京京港柏鉴资产评估有限公司出具了《京港柏鉴评报字[2017]第01-068号》评估报告，标的公司净资产于基准日2017年9月30日的评估价值为485,541.59万元。

（四）2018年3月，第一次增资和第三次股权转让

2018年3月8日，标的公司召开2018年第二次临时股东会，同意：标的公司注册资本由人民币10,000.00万元增加至人民币12,755.1020万元，新增注册资本27,551,020元由阿里巴巴等21名新增投资者认购；标的公司原有股东慧鑫达建材、慧达装饰、致达建材向21名新增投资者转让股权；居然新零售原有股东居然控股、汪林朋、慧鑫达建材、慧达装饰、致达建材同意就该次增资及股权转让放弃相应的法定或约定的优先购买权。

2018年2月至2018年3月，上述21名新增投资者单独或共同与标的公司、居然控股、慧鑫达建材、慧达装饰、致达建材、汪林朋就上述增资及股权转让签订了增资及股权购买协议，具体情况如下：

1、21名新增投资者认购新增注册资本27,551,020元

单位：万元

序号	股东名称	增资价格	认购注册资本	计入资本公积金金额	占增资后注

					册资本比例
1	阿里巴巴	218,112.24	765.31	217,346.94	6.00%
2	瀚云新领	109,056.12	382.65	108,673.47	3.00%
3	云锋五新	109,056.12	382.65	108,673.47	3.00%
4	泰康人寿	87,244.90	306.12	86,938.78	2.40%
5	睿通投资	87,244.90	306.12	86,938.78	2.40%
6	好荣兴多	47,999.96	168.42	47,831.54	1.32%
7	然信投资	15,810.96	55.48	15,755.48	0.43%
8	红杉雅盛	15,001.76	52.64	14,949.12	0.41%
9	信中利建信	12,336.43	43.29	12,293.14	0.34%
10	联瑞物源	12,000.54	42.11	11,958.43	0.33%
11	约瑟广胜成	12,000.54	42.11	11,958.43	0.33%
12	工银投资	11,998.35	42.10	11,956.26	0.33%
13	约瑟兴楚	9,540.23	33.47	9,506.76	0.26%
14	博裕投资	6,000.27	21.05	5,979.21	0.17%
15	信中利少海汇	6,000.27	21.05	5,979.21	0.17%
16	中联合国泰	6,000.27	21.05	5,979.21	0.17%
17	鑫泰中信	6,000.27	21.05	5,979.21	0.17%
18	歌斐毆曼	6,000.27	21.05	5,979.21	0.17%
19	博睿苏菲	2,999.04	10.52	2,988.52	0.08%
20	如意九鼎	2,999.04	10.52	2,988.52	0.08%
21	东亚实业	1,801.61	6.32	1,795.29	0.05%
合计		785,204.08	2,755.10	782,448.98	21.60%

普华永道出具普华永道中天验字[2019]第 0016 号验资报告，验证截至 2018 年 6 月 13 日，居然新零售已收到 21 家投资者缴纳的新增实收注册资本 27,551,020 元，出资方式为货币出资。

2、原有股东慧鑫达建材、慧达装饰、致达建材向 21 名新增投资者转让股权

单位：万元

序号	转让方	受让方	转让注册资本 金额	股权转让价格	占增资后注册资本 比例

1	慧达装饰	阿里巴巴	510.20	145,408.16	4.00%
2		瀚云新领	255.10	72,704.08	2.00%
3		云锋五新	255.10	72,704.08	2.00%
4		泰康人寿	204.08	58,163.27	1.60%
5		睿通投资	204.08	58,163.27	1.60%
6		好荣兴多	112.28	31,999.97	0.88%
7		然信投资	36.98	10,540.64	0.29%
8		红杉雅盛	35.09	10,001.17	0.28%
9		联瑞物源	28.07	8,000.36	0.22%
10		工银投资	28.07	7,998.90	0.22%
11		信中利少海汇	14.04	4,000.18	0.11%
12		中联合国泰	14.04	4,000.18	0.11%
13		约瑟兴楚	2.86	817.73	0.02%
14	慧鑫达建材	约瑟兴楚	9.18	2,616.75	0.07%
15	致达建材	约瑟兴楚	10.27	2,925.67	0.08%
16		信中利建信	28.86	8,224.29	0.23%
17		约瑟广胜成	28.07	8,000.36	0.22%
18		博裕投资	14.04	4,000.18	0.11%
19		鑫泰中信	14.04	4,000.18	0.11%
20		歌斐毆曼	14.04	4,000.18	0.11%
21		博睿苏菲	7.02	1,999.36	0.06%
22		如意九鼎	7.02	1,999.36	0.06%
23		东亚实业	4.21	1,201.07	0.03%
合计			1,836.73	523,469.39	14.40%

2018年3月22日，标的公司就上述增资和股权转让于北京市工商行政管理局完成了工商变更手续。上述增资和股权转让完成后，标的公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	居然控股	5,600.00	43.90%
2	慧鑫达建材	1,690.82	13.26%

3	阿里巴巴	1,275.51	10.00%
4	瀚云新领	637.76	5.00%
5	云锋五新	637.76	5.00%
6	汪林朋	550.00	4.31%
7	泰康人寿	510.20	4.00%
8	睿通投资	510.20	4.00%
9	致达建材	322.45	2.53%
10	好荣兴多	280.70	2.20%
11	然信投资	92.46	0.72%
12	红杉雅盛	87.73	0.69%
13	信中利建信	72.14	0.57%
14	联瑞物源	70.18	0.55%
15	约瑟广胜成	70.18	0.55%
16	工银投资	70.17	0.55%
17	约瑟兴楚	55.79	0.44%
18	博裕投资	35.09	0.28%
19	信中利少海汇	35.09	0.28%
20	中联合国泰	35.09	0.28%
21	鑫泰中信	35.09	0.28%
22	歌斐毆曼	35.09	0.28%
23	博睿苏菲	17.54	0.14%
24	如意九鼎	17.54	0.14%
25	东亚实业	10.54	0.08%
合计		12,755.10	100.00%

（五）2019 年 1 月，第四次股权转让

2019 年 1 月 21 日，致达建材与汪林朋签署了股权转让协议，约定致达建材将其持有的标的公司 322.45 万元出资（占注册资本 2.53%）转让给汪林朋。根据致达建材与汪林朋签署的股权转让协议之补充协议，前述股权转让的价格为 89,996.8 万元。

2019 年 1 月 21 日，信中利少海汇与信中利海丝签署了股权转让协议，约定信中利

少海汇将其持有的标的公司 35.09 万元出资（占注册资本 0.28%）转让给信中利海丝，转让价格为 11,500 万元。

2019 年 4 月 8 日，标的公司股东会就上述股权转让作出决议，全体股东一致同意上述股权转让。

2019 年 5 月 5 日，标的公司就上述股权转让于北京市工商行政管理局完成了工商变更手续。上述股权变更完成后，标的公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	居然控股	5,600.00	43.90%
2	慧鑫达建材	1,690.82	13.26%
3	阿里巴巴	1,275.51	10.00%
4	汪林朋	872.45	6.84%
5	云锋五新	637.76	5.00%
6	瀚云新领	637.76	5.00%
7	泰康人寿	510.20	4.00%
8	睿通投资	510.20	4.00%
9	好荣兴多	280.70	2.20%
10	然信投资	92.46	0.72%
11	红杉雅盛	87.73	0.69%
12	信中利建信	72.14	0.57%
13	联瑞物源	70.18	0.55%
14	约瑟广胜成	70.18	0.55%
15	工银投资	70.17	0.55%
16	约瑟兴楚	55.79	0.44%
17	博裕投资	35.09	0.28%
18	信中利海丝	35.09	0.28%
19	中联合国泰	35.09	0.28%
20	鑫泰中信	35.09	0.28%
21	歌斐毆曼	35.09	0.28%

22	博睿苏菲	17.54	0.14%
23	如意九鼎	17.54	0.14%
24	东亚实业	10.54	0.08%
合计		12,755.10	100.00%

（六）2019 年 4 月，第五次股权转让

2019 年 4 月 12 日，工银投资与居然控股签署了股权转让协议，约定工银投资将其持有的标的公司 70.17 万元出资（占注册资本 0.55%）转让给居然控股。本次股权转让的价格为 213,013,902.14 元。

2019 年 5 月 22 日，标的公司股东会就上述股权转让作出决议，全体股东一致同意上述股权转让。

2019 年 5 月 27 日，标的公司就上述股权转让于北京市工商行政管理局完成了工商变更手续。上述股权变更完成后，标的公司的股权结构如下：

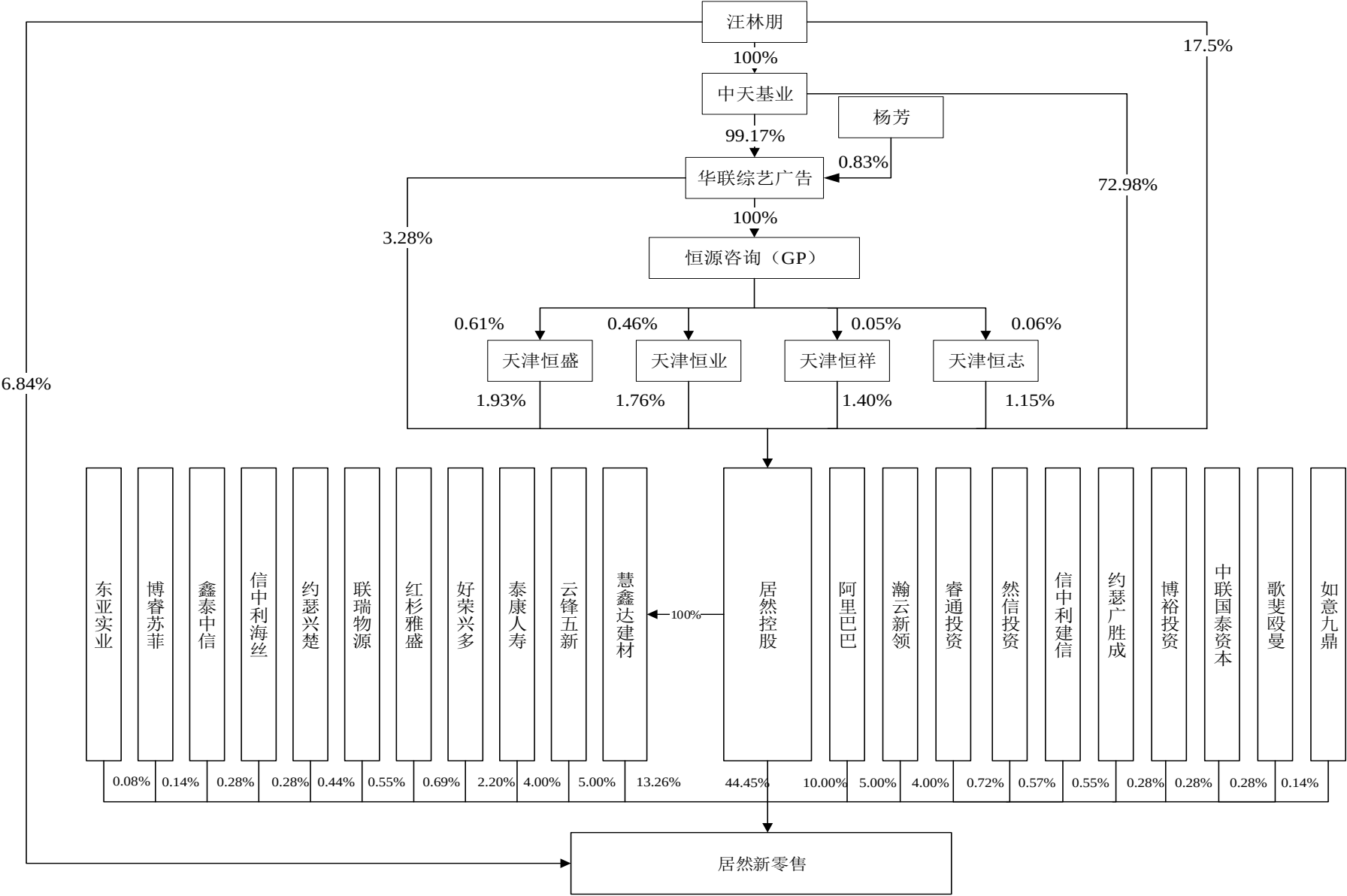
单位：万元

序号	股东名称	出资额	股权比例
1	居然控股	5,670.17	44.45%
2	慧鑫达建材	1,690.82	13.26%
3	阿里巴巴	1,275.51	10.00%
4	汪林朋	872.45	6.84%
5	云锋五新	637.76	5.00%
6	瀚云新领	637.76	5.00%
7	泰康人寿	510.20	4.00%
8	睿通投资	510.20	4.00%
9	好荣兴多	280.70	2.20%
10	然信投资	92.46	0.72%
11	红杉雅盛	87.73	0.69%
12	信中利建信	72.14	0.57%
13	联瑞物源	70.18	0.55%
14	约瑟广胜成	70.18	0.55%

15	约瑟兴楚	55.79	0.44%
16	博裕投资	35.09	0.28%
17	信中利海丝	35.09	0.28%
18	中联合国泰	35.09	0.28%
19	鑫泰中信	35.09	0.28%
20	歌斐殷曼	35.09	0.28%
21	博睿苏菲	17.54	0.14%
22	如意九鼎	17.54	0.14%
23	东亚实业	10.54	0.08%
合计		12,755.10	100.00%

三、股权控制关系

截至本报告书签署日，居然新零售股权控制关系如下图所示：



四、最近三年的内部重组情况

（一）内部重组的背景

标的公司于 2015 年由居然控股出资设立。标的公司新设后，逐步受让了居然控股旗下的家居门店卖场业务、设计装修业务以及建材超市业务，组建了标的公司家居建材商场、建材零售超市、家庭装饰装修三大业务板块，通过一系列重组逐步完善了整体业务架构。

（二）报告期内内部重组概览

报告期内，标的公司内部重组的简要情况如下：

年份	同一控制下合并	非同一控制下合并	置出
2016	商业物业板块的居然地产及其下属 4 家子公司、1 家装修业务板块公司以及 1 家家居建材超市业务公司	4 家	-
2017	装修业务板块北京居然之家顶层装饰设计有限公司及其下属子公司、商业物业板块 5 家公司，家居卖场业务板块 2 家公司以及其他板块 2 家公司	3 家	4 家置出给居然控股
2018	商业物业板块 3 家公司、家居卖场业务板块 3 家公司	2 家	1 家置出给居然控股

（三）内部重组具体情况

1、2016 年

（1）同一控制下重组

①置入北京居然之家商业地产有限公司 100%股权及其下属 4 家子公司

2016 年 11 月 2 日，居然控股和居然新零售签署《股权转让协议》，约定由居然控股向居然新零售无偿划转居然地产 100%股权。本次股权转让完成后，居然新零售持有居然地产 100%的股权。2016 年 11 月 17 日，上述股权转让完成工商变更登记。

北京居然之家商业地产有限公司成立于 2015 年 4 月 29 日，截至本次股权转让时，

主要资产为旗下 4 块居然控股从外部收购的用以开办居然之家门店的商业物业，具体情况如下：

子公司	持有商业物业	对应门店
太原正祥工贸有限公司	太原市长治路 357 号	太原春天店
海南环瑞置业有限公司	海口市秀英区滨海大道 102 号	海口滨海大道店
山西坤成投资有限公司	太原市迎泽西大街 333 号	太原河西店
哈尔滨信源商业管理有限公司	哈尔滨市道外区先锋路 168 号	哈尔滨先锋店

②置入郑州居然之家装饰工程有限公司（曾用名：郑州盈顺装饰工程有限公司）100%股权

2016 年 4 月 20 日，北京元洲装饰（转让时系居然控股控股子公司）和郑州居然之家购物中心有限公司（曾用名郑州居然之家家居建材市场有限公司，转让时系居然新零售全资子公司）签署《郑州盈顺装饰工程有限公司股权转让协议》。根据前述协议，郑州居然之家购物中心有限公司收购北京元洲装饰持有的郑州盈顺装饰工程有限公司 100% 股权。根据居然新零售确认，本次股权转让对价为 0 元。本次股权转让完成后，郑州居然之家购物中心有限公司持有郑州居然之家装饰工程有限公司 100% 的股权。

2016 年 6 月 13 日，上述股权转让完成工商变更登记。

③置入合肥居然之家家居建材超市有限公司 100% 股权

2016 年 6 月 30 日，合肥居然之家家居建材市场有限公司（系居然控股全资子公司）和合肥居然之家购物中心有限公司（曾用名合肥居然之家家居有限公司，协议签署时系居然新零售全资子公司）签署《股权转让协议》。根据前述协议，合肥居然之家购物中心有限公司按合肥居然之家家居建材超市有限公司实缴注册资本以 500 万元的价格向合肥居然之家家居建材市场有限公司收购合肥居然之家家居建材超市有限公司 100% 的股权。本次股权转让完成后，合肥居然之家购物中心有限公司持有合肥居然之家家居建材超市有限公司 100% 的股权。

2016 年 6 月 30 日，上述股权转让完成工商变更登记。

（2）非同一控制下重组

①收购山西元洲装饰有限公司 60%股权

2016年5月24日，太原居然之家家居有限公司（转让时系居然新零售全资子公司）和李泰岩、朱琳分别签署《股权转让协议》。根据前述协议，太原居然之家家居有限公司分别以59万元的价格收购李泰岩持有的山西元洲装饰有限公司59%股权、以1万元的价格收购朱琳持有的山西元洲装饰有限公司1%股权。根据居然新零售确认，本次股权转让的定价依据为李泰岩及朱琳对山西元洲装饰有限公司的实缴出资额。本次股权转让完成后，太原居然之家家居有限公司持有山西元洲装饰60%的股权，张国平持有山西元洲装饰20%的股权，赵德强持有山西元洲装饰20%的股权。

2016年6月17日，上述股权转让完成工商变更登记。

②收购西安家之尊家居建材有限公司 100%股权

2016年，居然新零售、邓延萍、刘运芝签署了《西安家之尊家居建材有限公司股权转让协议》。根据前述协议，居然新零售以0元的价格收购邓延萍、刘运芝持有的西安家之尊家居建材有限公司合计100%的股权。本次股权转让完成后，居然新零售持有西安家之尊家居建材有限公司100%的股权。2016年8月22日，上述股权转让完成工商变更登记。

③收购乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司 100%股权

2016年11月7日，居然地产和北京百悦中齐投资发展有限责任公司、孙军签署了《乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司股权转让协议书》。根据前述协议，居然地产收购乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司100%股权，本次股权转让的定价依据为交易双方确认的乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司总资产减去总负债，最终交易作价为2,000万元。股权转让协议签署时，居然百悦的主要资产是位于新疆乌鲁木齐市经济技术开发区（头屯河区）高铁北一路555号的土地使用权和地上在建商业物业。本次股权转让完成后，居然地产持有居然百悦100%的股权。

2016年12月5日，上述股权转让完成工商变更登记。

④收购吉林太阳城有限公司 100%股权

2016 年 9 月 29 日，居然地产和太阳生物科技（香港）有限公司、刘作斌签署《吉林太阳城有限公司股权转让协议》。根据前述协议，居然地产以 108,000 万元的对价收购太阳生物科技（香港）有限公司持有的吉林太阳城 100%股权；同时为解决吉林太阳城的历史债务问题，协议约定居然地产向吉林太阳城另行支付 20,000 万元用以偿还吉林太阳城对外所欠债务。本次股权转让完成后，居然地产持有吉林太阳城 100%的股权。

在股权转让时，吉林太阳城下设吉林太阳城太阳家居分公司、吉林太阳城太阳会总部厨房分公司、吉林太阳城太阳物业管理分公司三家分公司，主要资产包括位于长春市宽城区杭州路 41 号物业（太阳商城 A 区）、长春市宽城区杭州路 56 号物业（太阳商城 B 区、C 区）、太阳世家房地产项目等，根据居然控股和居然地产签署的《补充协议》，收购当日，居然地产将其中的太阳世家房地产项目相关的资产负债处置给居然控股。太阳世家房地产项目的具体情况详见“第十节管理层讨论与分析”之“三、标的公司的财务状况和盈利能力分析”之“（一）财务状况分析”之“1、资产负债结构分析”。

2016 年 11 月 16 日，上述股权转让完成工商变更登记。

（3）置出

2016 年，居然新零售未发生股权置出的情形。

2、2017 年

（1）同一控制下收购

①收购长春居然之家商业房地产开发有限公司 80%股权

2017 年 11 月 29 日，垂直森林和居然地产签署《股权转让协议》。根据前述协议，居然地产按照垂直森林实缴的注册资本额以 0 元的价格收购垂直森林持有的长春居然之家商业房地产开发有限公司 80%股权。本次股权转让完成后，居然地产持有长春居然之家商业房地产开发有限公司 80%的股权，吉林省轩泽房地产开发有限公司持有长春居然之家商业房地产开发有限公司 20%的股权。

2017 年 12 月 8 日，上述股权转让完成工商变更登记。

②收购北京居然之家购物中心有限公司 100%股权

2017年9月30日，居然控股和居然金源签署《股权转让协议》。根据前述协议，居然金源收购居然控股持有的北京居然之家购物中心有限公司 100%股权。根据居然新零售确认，由于本次转让时，居然控股尚未实缴出资，因此本次股权转让对价为 0 元。本次股权转让完成后，居然金源持有北京居然之家购物中心有限公司 100%的股权。

2017年10月12日，上述股权转让完成工商变更登记。

③收购银川怡星儿童文化发展有限公司 100%股权

2017年2月28日，北京怡星儿童（系居然控股全资子公司）和银川居然之家家居建材有限公司（系居然金源子公司）签署《股权转让协议》。根据前述协议，银川居然之家家居建材有限公司收购北京怡星儿童持有的银川怡星儿童 100%股权。根据居然新零售确认，本次股权转让对价为 1,000 万元，定价依据为北京怡星儿童实缴出资额。本次股权转让完成后，银川居然之家家居建材有限公司持有银川怡星儿童 100%股权。

2017年2月28日，上述股权转让完成工商变更登记。

④收购北京居然之家顶层装饰设计有限公司 100%股权

2017年2月9日，居然控股和北京居然之家装饰工程有限公司（系居然新零售全资子公司）签署《股权转让协议》。根据前述协议，居然装饰以 2,000 万元的价格收购居然控股持有的北京居然之家顶层装饰设计有限公司 100%股权。根据居然新零售确认，本次股权转让的定价依据为居然控股对北京居然之家顶层装饰设计有限公司的实缴出资额。本次股权转让完成后，居然装饰持有北京居然之家顶层装饰设计有限公司 100%股权。

本次股权转让时，北京居然之家顶层装饰设计有限公司旗下子公司列表如下：

序号	子公司名称	成立时间	持有股权比例
1	昆明居然之家顶层装饰设计有限公司	2016/11/16	100%

序号	子公司名称	成立时间	持有股权比例
2	湖南居然之家顶层装饰设计有限公司	2016/11/30	100%
3	沈阳居然之家顶层装饰设计有限公司	2016/11/16	100%
4	海口居然之家顶层装饰设计有限公司	2016/11/22	100%
5	青岛居然之家顶层装饰设计有限公司	2016/11/30	100%
6	四川居然之家顶层装饰设计有限公司	2016/11/23	100%
7	西安居然之家顶层装饰设计有限公司	2016/12/27	100%
8	武汉居然之家顶层装饰设计有限公司	2016/12/28	100%
9	大连居然之家顶层装饰设计有限公司	2016/11/23	100%

2017年2月10日，上述股权转让完成工商变更登记。

⑤收购北京中展居然国际展览有限公司 76.66%股权

2016年11月28日，居然控股、北京中装建筑展览有限公司、北京伟士佳合展览策划有限公司签署《股权转让协议》，约定由居然控股收购北京中装建筑展览有限公司、北京伟士佳合展览策划有限公司各自持有的北京中展居然国际展览有限公司 23.33%股权，双方友好协商按照 3,000 万元的总估值定价，居然控股分别支付北京中装建筑展览有限公司 699.9 万元、北京伟士佳合展览策划有限公司 699.9 万元。本次股权转让前，居然控股持有北京中展居然国际展览有限公司 30%股权，本次交易完成后，居然控股持有北京中展居然国际展览有限公司 76.66%股权。

该次股权转让完成后，中展居然的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	居然控股	383.30	76.66%
2	北京华港展览有限公司	116.70	23.34%
合计		500.00	100.00%

2017年1月17日，上述股权转让完成工商变更登记。

2017年11月22日，居然控股和居然新零售签署《股权转让协议》，约定由居然新零售受让居然控股持有的北京中展居然国际展览有限公司 76.66%股权。经居然新零售

售确认，本次交易的对价为居然控股此前设立中展居然和股权受让过程中累计出资额，合计为 1,549.8 万元。该次股权转让完成后，中展居然的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	居然新零售	383.30	76.66%
2	北京华港展览有限公司	116.70	23.34%
合计		500.00	100.00%

2017 年 12 月 4 日，上述股权转让完成工商变更登记。

⑥收购北京居然之家智慧物联科技有限公司 100%股权

2017 年 8 月 8 日，居然控股和居然新零售签署《股权转让协议》，约定居然新零售收购居然控股持有的北京居然之家智慧物联科技有限公司 100%股权。根据居然新零售确认，本次转让对价按照实缴资本定价，作价 1,000 万元。

2017 年 9 月 5 日，上述股权转让完成工商变更登记。

⑦收购沈阳临奥置业有限公司 100%股权

2017 年 9 月 11 日，居然地产与居然控股签署《股权转让协议》。根据前述协议，居然地产收购居然控股持有的沈阳临奥置业有限公司 100%股权。根据居然新零售确认，由于本次转让时，居然控股尚未实缴出资，因此本次股权转让对价为 0 元。本次股权转让完成后，居然地产持有沈阳临奥置业有限公司 100%股权。

2017 年 9 月 11 日，上述股权转让完成工商变更登记。

2017 年 12 月，居然控股、沈阳临奥置业有限公司、沈阳亿丰置业发展有限公司签署《收购协议》，拟由沈阳临奥作为收购主体收购沈阳居然企业管理有限公司。协议约定在本次转让前，沈阳亿丰置业发展有限公司需要将其持有的位于沈阳市浑南区金卡路 16 号的亿丰时代广场 D36 地块的部分物业过户至新设子公司沈阳居然企业管理有限公司名下，过户完成后将沈阳居然企业管理有限公司 100%股权整体出售给沈阳临奥。上述物业在收购前部分用于开办沈阳浑南店。

截至本报告书签署日，沈阳临奥置业有限公司收购沈阳居然企业管理有限公司的工

商变更已完成。

⑧增资入伙北京创新清科互联投资管理中心（有限合伙）、北京新奇典金脉创投资管理中心（有限合伙）、北京新奇典乾安投资管理中心（有限合伙）

2017年12月4日，创新清科互联的合伙人签署了新的合伙协议，同意新增合伙人居然地产入伙，居然控股退伙。居然地产作为有限合伙人认缴出资149,250万元，中源怡居（北京）投资基金管理有限公司作为执行事务合伙人认缴出资750万元。居然控股通过全资子公司居然之家金融控股有限公司间接持有中源怡居（北京）投资基金管理有限公司100%股权。本次入伙完成后，居然地产持有创新清科互联99.5%的合伙份额，中源怡居（北京）投资基金管理有限公司持有创新清科互联0.5%的合伙份额。2017年12月6日，上述入伙完成工商变更登记。

2017年12月4日，北京新奇典金脉创投资管理中心（有限合伙）、北京新奇典乾安投资管理中心（有限合伙）的合伙人签署了新的合伙协议，同意新增合伙人创新清科互联和工银瑞信投资管理有限公司入伙，原合伙人北京居然之家投资控股集团有限公司退伙。

本次合伙人变更后，北京新奇典金脉创投资管理中心（有限合伙）、北京新奇典乾安投资管理中心（有限合伙）的合伙人情况如下：

A. 北京新奇典金脉创投资管理中心（有限合伙）

合伙人名称	认缴出资额	认缴出资比例	合伙人类型
中源怡居（北京）投资基金管理有限公司	1,650	1%	普通合伙人/执行事务合伙人
北京创新清科互联投资管理中心（有限合伙）	73,950	44.82%	有限合伙人
工银瑞信投资管理有限公司	89,400	54.18%	有限合伙人
合计	165,000	100%	

B. 北京新奇典乾安投资管理中心（有限合伙）

合伙人名称	认缴出资额	认缴出资比例	合伙人类型

合伙人名称	认缴出资额	认缴出资比例	合伙人类型
中源怡居（北京）投资基金管理有限公司	1040	1%	普通合伙人/执行事务合伙人
北京创新清科互联投资管理中心（有限合伙）	46,360	44.58%	有限合伙人
工银瑞信投资管理有限公司	56,600	54.42%	有限合伙人
合计	104,000	100%	

2017 年 12 月 4 日，上述入伙完成工商变更登记。

（2）非同一控制下收购

①收购临汾市广厦源房地产开发有限公司 100%股权、山西晋正祥科贸有限公司 100%股权

2017 年 1 月 20 日，居然地产与李民强、刘佰平、张凌、刘春堂签署《临汾市广厦源房地产开发有限公司股权转让协议》。根据前述协议，居然地产收购李民强、刘佰平、张凌、刘春堂持有的临汾市广厦源房地产开发有限公司合计 100%股权，本次股权转让对价为临汾市广厦源房地产开发有限公司总资产减去总负债后的余额，交易双方确认为 5,764.29 万元。本次收购时，临汾市广厦源房地产开发有限公司主要资产是位于临汾开发区河汾路的坤成广场，用于开办临汾尧都店。本次股权转让完成后，居然地产持有临汾市广厦源房地产开发有限公司 100%股权。2017 年 3 月 22 日，上述股权转让完成工商变更登记。

2017 年 4 月 13 日，居然地产、李元发、蒋正旺签署了《山西晋正祥科贸有限公司股权转让协议》。根据前述协议，居然地产收购李元发、蒋正旺持有的山西晋正祥科贸有限公司 100%股权，本次股权转让对价为山西晋正祥科贸有限公司 2017 年 4 月 13 日的总资产减去总负债后的余额，交易双方确认为 1,000 万元。本次收购时，山西晋正祥科贸有限公司的主要资产为位于太原市迎泽西大街的太原河西店材料馆商业物业。本次股权转让完成后，居然地产持有山西晋正祥科贸有限公司 100%股权。2017 年 7 月 21 日，上述股权转让完成工商变更登记。

②收购广东盛雅投资有限公司 57.5%股权，同年上述股权全部转出于垂直森林

2016 年 12 月，居然地产、冯雨签署《股权转让协议》。根据前述协议，居然地产以 300 万元的价格收购冯雨持有的广东盛雅投资有限公司 15% 股权。根据居然新零售确认，本次股权转让的定价依据为冯雨对广东盛雅的实缴出资额。本次交易完成后，广东盛雅股权结构如下：

股东名称	持股比例	对应注册资本（万元）
北京居然之家商业地产有限公司	15%	300
周胜中	42.5%	850
汪林朋	42.5%	850

2017 年 1 月 6 日，居然地产、陈立新、陈志新、周胜中签署《广东盛雅投资有限公司股权转让协议》。根据前述协议，居然地产以 850 万元的价格收购周胜中持有的广东盛雅投资有限公司 42.5% 股权。根据居然新零售确认，本次股权转让的定价依据为周胜中、陈立新、陈志新对广东盛雅的实缴出资额。本次交易完成后，广东盛雅股权结构如下：

股东名称	持股比例	对应注册资本（万元）
北京居然之家商业地产有限公司	57.5%	1,150
汪林朋	42.5%	850

上述收购时，广东盛雅主要资产为位于广州市天河区前进街道一处正在合作开发的商业物业。

2017 年 9 月，居然地产、汪林朋、周胜中、陈立新、陈志新、垂直森林签署《补充协议》，约定由垂直森林收购广东盛雅 100% 股权，居然地产将其持有广东盛雅的 57.5% 股权转让给垂直森林，股权转让对价为 1,150 万元，汪林朋将其持有广东盛雅的 42.5% 股权转让给垂直森林，股权转让对价为 850 万元。2017 年 10 月 9 日，上述股权转让完成工商变更登记。

（3）置出

①置出三亚居然之家商业管理有限公司 100% 股权、罗田居然之家商业地产有限公司 100% 股权、黄冈居然之家商业地产有限公司 100% 股权

2017年8月25日，居然地产和垂直森林签署《股权转让协议》。根据前述协议，居然地产按照其实缴出资额，分别为5,000万元、0元及0元为交易价格向垂直森林出售三亚居然之家商业管理有限公司100%股权，黄冈居然之家商业地产有限公司100%股权及罗田居然之家商业地产有限公司100%股权。本次股权转让完成后，垂直森林持有三亚居然之家商业管理有限公司100%股权、罗田居然之家商业地产有限公司100%股权、黄冈居然之家商业地产有限公司100%股权。

根据国家企业信用信息公示系统查询结果，2017年9月8日，黄冈居然之家商业地产有限公司股权转让完成工商变更登记。2017年9月18日，三亚居然之家商业管理有限公司股权转让完成工商变更登记。2017年9月30日，罗田居然之家商业地产有限公司股权转让完成工商变更登记。

②置出广东盛雅投资有限公司57.5%股权

该部分详见本节“四、最近三年的内部重组情况”之“（三）内部重组具体情况”之“2、2017年”之“（2）非同一控制下收购”中的相应内容。

3、2018年

（1）同一控制下收购

①收购商业物业板块广东盛雅投资有限公司100%股权、无锡居然之家置业有限公司100%股权

2018年8月8日，居然地产、垂直森林签署《广东盛雅投资有限公司股权转让协议》。根据前述协议，居然地产收购垂直森林持有的广东盛雅投资有限公司100%股权，本次股权转让价款为广东盛雅投资有限公司截至2018年7月31日的实收资本和资本公积账面价值合计4.67亿元。本次股权转让完成后，居然地产持有广东盛雅100%股权。2018年8月27日，上述股权转让完成工商变更登记。

中联评估以2018年7月31日为基准日对广东盛雅100%股权进行了评估并出具了中联评报字[2018]第1839号《资产评估报告》，广东盛雅在2018年7月31日的净资产账面值为44,340.08万元，采用资产基础法评估的评估值为46,976.93万元，评估增值2,636.85万元，增值率5.95%。

2018年8月9日，居然地产、垂直森林签署《股权转让协议》。根据前述协议，居然地产收购垂直森林持有的无锡居然之家置业有限公司100%股权，本次股权转让价款为垂直森林截至2018年7月31日的累计实缴出资额0.78亿元。2018年9月4日，上述股权转让完成工商变更登记。

②收购家居卖场业务板块的赤峰市居然之家家居建材市场有限公司100%股权、北京居然尚屋家居用品有限公司100%股权、北京居然靓屋灯饰有限公司100%股权

2018年6月19日，居然控股、居然金源签署《赤峰市居然之家家居建材市场有限公司股权转让协议》。根据前述协议，居然金源以1,000万元的价格收购居然控股持有的赤峰市居然之家家居建材市场有限公司100%股权。根据居然新零售确认，本次股权转让的定价依据为居然控股对赤峰市居然之家家居建材市场有限公司的实缴出资额。本次股权转让完成后，居然金源持有居然赤峰100%股权。2018年7月16日，上述股权转让完成工商变更登记。

2018年8月10日，居然控股、居然金源签署《北京居然尚屋家居用品有限公司股权转让协议》、《北京居然靓屋灯饰有限公司股权转让协议》。根据前述协议，居然金源以2,000万元的价格收购居然控股持有的居然尚屋100%股权，以1,000万元的价格收购居然控股持有的居然靓屋100%股权。根据居然新零售确认，签署股权转让的定价依据为居然控股对居然尚屋和居然靓屋的实缴出资额。上述股权转让完成后，居然金源持有居然尚屋100%股权，持有居然靓屋100%股权。2018年10月11日，居然尚屋股权转让完成工商变更登记；2018年10月12日，居然靓屋股权转让完成工商变更登记。

中联评估以2018年7月31日为基准日对居然尚屋100%股权进行了评估并出具了中联评报字[2018]第1838号《资产评估报告》，居然尚屋在2018年7月31日的净资产账面值为-2,430.43万元，采用收益法得到的评估值为4,158.40万元，评估增值6,588.84万元。

中联评估以2018年7月31日为基准日对居然靓屋100%股权进行了评估并出具了中联评报字[2018]第1840号《资产评估报告》，居然靓屋在2018年7月31日的净资产账面值为1,298.16万元，采用资产基础法得到的评估值为1,299.23万元，评估增值1.07万元，增值率为0.08%。

③收购无锡春勤投资有限公司 100%股权

2017年7月和8月，居然控股、无锡市新区江溪街道春勤村民委员会、无锡中传锡佛文化产业有限公司、无锡市新吴区江溪街道办事处签署《无锡春勤投资有限公司股权转让协议》及其补充协议，约定由居然控股以50,000万元收购无锡市新区江溪街道春勤村民委员会、无锡中传锡佛文化产业有限公司合计持有的无锡春勤100%股权，并先由居然控股收购无锡春勤96%的股权，剩余4%股权为便于春勤村委协调办理无锡春勤持有的江苏省无锡市金城东路18号物业的改扩建手续，先由无锡市新区江溪街道春勤村民委员会代持，待改扩建工程竣工验收且取得不动产权证书后另行过户。本次收购时，无锡春勤主要资产为用以开办无锡金城路店的江苏省无锡市金城东路18号物业。

2017年11月2日，垂直森林与居然控股签署《股权转让协议》，约定垂直森林收购居然控股持有的无锡春勤投资有限公司96%的股权。

2018年7月25日，居然地产、垂直森林签署《股权转让协议》。根据前述协议，居然地产以58,745.02万元的价格收购垂直森林持有的无锡春勤投资有限公司100%的股权，并先办理无锡春勤96%股权的过户，待改扩建工程竣工验收且取得不动产权证书后再办理由无锡市新区江溪街道春勤村民委员会代持的4%股权的过户。2018年8月27日，无锡春勤就上述96%股权转让完成工商变更登记。

中联评估以2018年7月31日为基准日对无锡春勤100%股权进行了评估并出具了中联评报字[2018]第1841号《资产评估报告》，无锡春勤在2018年7月31日的净资产账面值为58,745.01万元，采用资产基础法得到的评估值为60,118.50万元，评估增值1,373.49万元，增值率2.34%。

截至本报告书签署日，居然地产实际持有无锡春勤投资有限公司100%股权。

（2）非同一控制下收购

①收购郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司 60%股权

2017年9月30日，郑州居然之家购物中心有限公司、河南欧凯龙家居集团有限公司、隆化县晖盈商贸有限合伙企业、隆化县强骏企业管理咨询有限合伙企业、隆化县盈科建筑工程有限合伙企业签署了《合资经营协议》。根据前述协议，郑州居然之家购物中心有限公司以6.6亿的价格收购隆化县晖盈商贸有限合伙企业、隆化县强骏企业管理咨询

咨询有限合伙企业、隆化县盈科建筑工程有限合伙企业持有的郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司合计 60%股权。本次股权转让完成后，郑州居然之家购物中心有限公司持有郑州欧凯龙 60%股权，河南欧凯龙家居集团有限公司持有郑州欧凯龙 40%股权。

2017 年 10 月 19 日，上述股权转让完成工商变更登记。2018 年 8 月，郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司召开股东会修改了公司章程，郑州居然之家购物中心有限公司取得了郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司的控制权。

②收购廊坊市集美居然市场服务有限公司 65%股权

2018 年 1 月 5 日，石家庄居然之家购物中心有限公司（曾用名石家庄居然之家市场管理服务有限公司，系居然金源全资子公司）、北京集美家居市场有限公司签署了《合资经营协议》及其补充协议，约定由北京集美家居市场有限公司新设全资子公司廊坊集美，并由该新设公司以租赁形式获得用以开办北京集美家居市场有限公司廊坊分公司的廊坊市天洋购物广场一、二层及三层 B 区的场地使用权、用以开办北京集美家居市场有限公司三河市燕郊分公司的三河市燕郊开发区 102 国道南侧、东环路东侧的商业建筑物负一层至五层的场地使用权，前述两个租赁合同在本次协议签署前分别由北京集美家居市场有限公司廊坊分公司和北京集美家居市场有限公司三河市燕郊分公司与相应物业出租方签署。《合资经营协议》及其补充协议中约定，待新设公司完成上述租赁协议的换签后，石家庄居然之家购物中心有限公司向北京集美家居市场有限公司按照 3,000 万元的总对价收购其持有的新设公司 65%股权，其中 650 万元为 65%股权对应的股权转让作价，2,350 万元作为对北京集美家居市场有限公司新设主体并重新签署上述租赁协议的补偿款。

2018 年 7 月 16 日，石家庄居然之家购物中心有限公司（曾用名石家庄居然之家市场管理服务有限公司）、北京集美家居市场有限公司签署了《廊坊市集美居然市场服务有限公司股权转让协议》。根据前述协议，石家庄居然之家购物中心有限公司收购廊坊市集美居然市场服务有限公司 65%的股权。本次股权转让完成后，石家庄居然之家购物中心有限公司持有廊坊市集美居然市场服务有限公司 65%股权，北京集美家居市场有限公司持有廊坊市集美居然市场服务有限公司 35%股权。2018 年 7 月 16 日，上述股权转让完成工商变更登记。

（3）置出

①置出长春居然之家商业房地产开发有限公司 80%股权

2018年3月20日，居然地产、垂直森林签署《股权转让协议》。根据前述协议，居然地产以57,600万元的价格向垂直森林出售其持有的长春居然之家商业房地产开发有限公司80%股权。根据居然新零售确认，本次股权转让的定价依据为居然地产对长春居然之家商业房地产开发有限公司实缴出资额。

长春居然之家商业房地产开发有限公司80%股权于2017年末由居然地产从垂直森林按照0元对价收购，本次置出时对价高于前次置入时对价，系本次置出前居然地产已经完成了长春居然之家商业房地产开发有限公司80%股权对应注册资本的实缴，两次转让均按照实缴资本作价。

本次股权转让完成后，垂直森林持有长春居然之家商业房地产开发有限公司80%股权，吉林省轩泽房地产开发有限公司持有长春居然之家商业房地产开发有限公司20%的股权。2018年3月28日，本次股权转让完成工商变更登记。

4、报告期后内部重组情况

（1）同一控制下收购北京居然数码智能科技有限公司 100%股权

2019年5月5日，居然新零售与居然控股签署《股权转让协议》。根据前述协议，居然新零售以4,105.18万元的价格收购居然控股全资子公司北京居然数码智能科技有限公司100%股权。本次股权转让完成后，居然新零售持有北京居然数码智能科技有限公司100%股权。2019年5月14日，本次股权转让完成工商变更登记。居然数码自2016年3月22日设立起就一直为居然控股全资子公司，本次收购为同一控制下股权收购。

中通诚评估以2018年12月31日为基准日对居然数码100%股权进行了评估并出具了中通评报字〔2019〕11080号评估报告，2018年12月31日的居然数码股东全部权益价值采用收益法的评估值为4,105.18万元，较股东权益账面值2,072.38万元增值2,032.80万元，增值率98.09%。

（2）收购沈阳居然企业管理有限公司 100%股权

2019年2月，沈阳临奥置业有限公司（居然地产全资子公司）完成了对沈阳居然企业管理有限公司100%股权的收购。具体情况详见本节“四、最近三年的内部重组情况”之“（三）内部重组具体情况”之“2、2017年”之“（1）同一控制下收购”之“⑦收购沈阳临奥置业有限公司100%股权”。

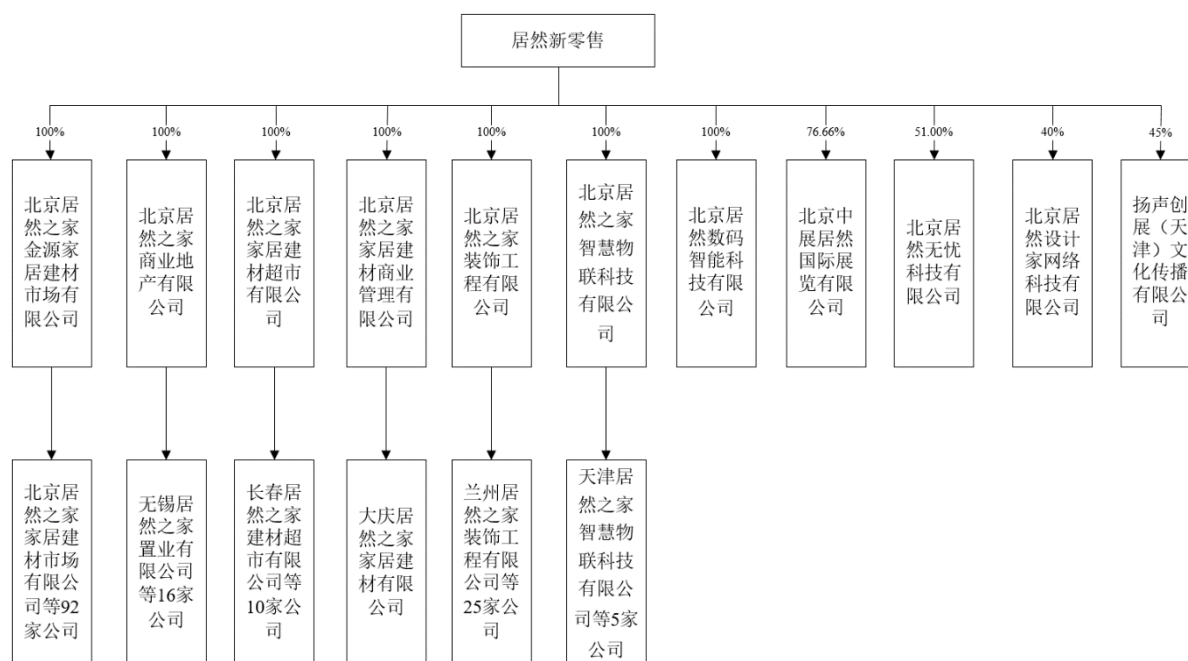
（3）出售北京居然设计家网络科技有限公司60%股权

2019年5月，居然设计家、居然新零售与阿里巴巴签署了《增资及股权购买协议》，根据该协议，居然设计家新增注册资本233,333,333元，由阿里巴巴以350,000,000元的价格认购；居然新零售将其持有居然设计家506,666,667元出资以760,000,000元的价格转让给阿里巴巴。本次交易前，居然设计家为居然新零售的全资子公司；本次增资及股权转让完成后，阿里巴巴持有居然设计家60%的股权，居然新零售持有居然设计家40%的股权。截至本报告书签署日，本次股权转让正在办理工商变更登记。

五、下属企业基本情况

（一）下属公司基本情况

截至本报告书签署日，居然新零售下属公司基本情况如下所示：



（二）一级子公司情况

截至本报告书签署日，居然新零售一级子公司情况如下所示：

1、北京居然之家金源家居建材市场有限公司

作为居然新零售的重要子公司，居然金源的情况如下：

（1）基本情况

名称	北京居然之家金源家居建材市场有限公司
住所	北京市海淀区远大路1号金源时代购物中心1-15轴B1至4层、B区2#B座B1至1层
法定代表人	王宁
注册资本	500万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	9111010876750778XP
经营范围	承办北京居然之家金源家居建材市场；上市商品：家居装饰；室内装饰工程设计；销售建筑材料、装饰材料、家具、卫生洁具、五金交电、机械电器设备、制冷设备、针织品、纺织品、其他日用品、工艺品、家用电器、厨房用具、卫生间用具、日用杂货。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
股权结构	居然新零售持有100%股权

（2）历史沿革

①2004年9月，设立

2004年9月2日，居然控股、居然家居共同签署《北京居然之家金源家居建材市场有限公司章程》，同意成立居然金源；居然金源的注册资本为500万元，其中居然控股认缴400万元，居然家居认缴100万元。

2004年09月28日，北京市工商行政管理局向居然金源核发《企业法人营业执照》（注册号：1101081752021）。

居然金源设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额 (万元)	出资比例

序号	股东名称	出资金额 (万元)	出资比例
1	居然控股	400.00	80.00%
2	居然家居	100.00	20.00%
合计		500.00	100.00%

②2015 年 11 月，股权转让

2015 年 8 月 31 日，居然控股与居然家居签订《出资转让协议书》，约定居然家居将其持有居然金源 100 万元的股权转让给居然控股。

2015 年 11 月 3 日，北京市工商行政管理局海淀分局为居然金源换发了《营业执照》（统一社会信用代码：9111010876750778XP）。

该次股权转让完成后，居然金源的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	居然控股	500.00	100.00%
合计		500.00	100.00%

③2015 年 12 月，股权转让

2015 年 12 月 5 日，居然控股作出股东决定：将其持有居然金源 500 万元的股权转让给居然新零售。

同日，居然控股与居然新零售就上述股权转让事宜签署了《转让协议》。

2015 年 12 月 23 日，北京市工商行政管理局海淀分局为居然金源换发了《营业执照》（统一社会信用代码：9111010876750778XP）。

该次股权转让完成后，居然金源的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	居然新零售	500.00	100.00%
合计		500.00	100.00%

（3）主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日

营业收入	740,508.27
净利润	157,652.89
资产总额	1,226,144.51
资产净额	22,167.09

注：以上财务数据为经审计合并口径数据

2、北京居然之家商业地产有限公司

作为居然新零售的重要子公司，居然地产的情况如下：

（1）基本情况

名称	北京居然之家商业地产有限公司
住所	北京市东城区东直门南大街甲3号10层1001
法定代表人	王宁
注册资本	10,000 万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	911100003398413197
经营范围	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；从事房地产经纪业务；投资咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
股权结构	居然新零售持有 100%股权

（2）历史沿革

①2015 年 4 月，设立

2015 年 4 月 29 日，居然控股签署《北京居然之家商业地产有限公司章程》，决定以货币出资方式设立居然地产；居然地产的注册资本为 10,000 万元，由居然控股全部认缴。

2015 年 4 月 29 日，北京市工商行政管理局东城分局向居然地产核发《营业执照》（注册号：110000019026236）。

居然地产设立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	居然控股	10,000.00	100.00%
合计		10,000.00	100.00%

②2016 年 11 月，股权转让

2016 年 11 月 2 日，居然控股作出股东决定：将其持有居然地产 10,000 万元的股权转让给居然新零售。

同日，居然新零售与居然控股就上述股权转让事宜签署了《转让协议》。

2016 年 11 月 17 日，北京市工商行政管理局为居然地产换发了《营业执照》（统一社会信用代码：911100003398413197）。

该次股权转让完成后，居然地产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资比例
1	居然新零售	10,000.00	100.00%
合计		10,000.00	100.00%

（3）主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	39,716.37
净利润	26,294.36
资产总额	1,569,731.52
资产净额	373,146.66

注：以上财务数据为合并口径经审计数据

3、北京居然之家家居建材超市有限公司

（1）基本情况

名称	北京居然之家家居建材超市有限公司
住所	北京市海淀区远大路 1 号北京金源时代购物中心六层
法定代表人	王宁

注册资本	5,000 万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110108748130331H
经营范围	销售建筑材料（不从事实体店铺经营）、电子产品、机械设备；家具（不从事实体店铺经营）、针织织品、五金交电（不从事实体店铺经营）（不含电动自行车）、工艺品、家用电器、日用品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、金属材料、花、草及观赏植物、化肥、计算机、软件及辅助设备；技术开发、技术转让、技术推广、技术咨询、技术服务；计算机系统服务；电脑动画设计；产品设计；应用软件开发；基础软件开发；软件开发；物业管理；出租办公用房；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动；企业管理；销售食品。工程勘察设计；专业承包。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、工程勘察设计、专业承包以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
股权结构	居然新零售持有 100%股权

（2）主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	46,720.05
净利润	407.88
资产总额	13,217.48
资产净额	7,905.40

注：以上财务数据为母公司未经审计数据

4、北京居然之家家居建材商业管理有限公司

（1）基本情况

名称	北京居然之家家居建材商业管理有限公司
住所	北京市海淀区远大路 1 号北京金源时代购物中心 1-4 层西侧
法定代表人	王宁
注册资本	500 万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	9111010876629089XK

经营范围	企业管理；家居装饰；室内装饰工程设计；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；体育运动项目经营（高危险性运动项目除外）；物业管理；承办展览展示活动；会议服务；经济贸易咨询；技术进出口、代理进出口、货物进出口；销售电子产品、建筑材料、家具、五金交电、机械设备、针纺织品、日用品、工艺品、家用电器、厨房用具、卫生间用具、日用杂货、安全技术防范产品、金属材料、卫生用品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、通讯设备、食用农产品、文化用品、服装、鞋帽、化妆品、文化用品、计算机、软件及辅助设备、箱包、玩具、花、草及观赏植物、汽车、摩托车零配件、医疗器械Ⅰ类、Ⅱ类、珠宝首饰；计算机网络专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；计算机系统服务；企业管理咨询；餐饮管理；建筑物清洁服务；公共关系服务；企业策划；电脑动画设计；摄影扩印服务；设计、制作、代理、发布广告；出租商业用房；文艺创作；道路货物运输；销售食品；零售烟草；餐饮服务；电影放映。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；道路货物运输、销售食品、零售烟草、餐饮服务、电影放映以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
股权结构	居然新零售持有 100% 股权

（2）主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	35,489.25
净利润	11,058.79
资产总额	62,021.15
资产净额	26,627.12

注：以上财务数据为母公司未经审计数据

5、北京居然之家装饰工程有限公司

（1）基本情况

名称	北京居然之家装饰工程有限公司
住所	北京市海淀区蓝靛厂金源时代购物中心 B 区 2#B 座二层 2-2-000
法定代表人	王宁

注册资本	2,000 万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110108752164921K
经营范围	施工总承包、接受委托从事物业管理；建筑装饰设计；销售建筑材料、装饰材料、机械设备、家用电器、日用品、针纺织品、五金交电、工艺品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、金属材料、花、草及观赏植物、化肥；租赁机械设备（不含汽车租赁）；家居装饰；出租办公用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
股权结构	居然新零售持有 100%股权

（2）主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	39,147.26
净利润	-294.03
资产总额	18,702.81
资产净额	-824.51

注：以上财务数据为母公司未经审计数据

6、北京居然之家智慧物联科技有限公司

（1）基本情况

名称	北京居然之家智慧物联科技有限公司
住所	北京市东城区东直门南大街甲 3 号 20 层 2003 号
法定代表人	王宁
注册资本	100,000 万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110101MA004DDQXE
经营范围	技术推广服务；道路货运代理；技术进出口；代理进出口；货物进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

股权结构	居然新零售持有 100%股权

（2）主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	-
净利润	-1,151.57
资产总额	30,447.59
资产净额	-497.25

注：以上财务数据为母公司未经审计数据

7、北京居然数码智能科技有限公司

（1）基本情况

名称	北京居然数码智能科技有限公司
住所	北京市东城区东直门南大街甲 3 号一层东大厅
法定代表人	王宁
注册资本	5,000.00 万元人民币
公司类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码：	91110101MA004DC6X6
经营范围	预包装食品销售，不含冷藏冷冻食品（食品经营许可证有效期至 2023 年 12 月 28 日）；技术开发；从事商业经纪业务；企业管理；经济信息咨询；货物进出口；技术进出口；代理进出口；道路货运代理；销售电子产品、家用电器、卫生用品、工艺品、文化用品、体育用品、日用品、化工产品（不含危险化学品）、针纺织品、花卉、通讯器材、黄金制品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
股权结构	居然新零售持有 100.00%股权

（2）主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	13,231.77

净利润	35.08
资产总额	2,520.79
资产净额	2,072.38

注：以上财务数据为母公司未经审计数据

8、北京中展居然国际展览有限公司

（1）基本情况

名称	北京中展居然国际展览有限公司
住所	北京市朝阳区北三环东路6号院1号楼-1至5层101内4层376
法定代表人	王宁
注册资本	500万元
公司类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	91110105MA0066AC8N
经营范围	承办展览展示活动；会议服务；设计、制作、代理、发布广告；企业策划；企业管理咨询；技术推广服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
股权结构	居然新零售持有76.66%股权；北京华港展览有限公司持有23.34%股权。

（2）主要财务数据

单位：万元

项目	2018年度/2018年12月31日
营业收入	7,875.45
净利润	1,711.72
资产总额	2,319.00
资产净额	1,984.81

注：以上财务数据为母公司未经审计数据

9、北京居然无忧科技有限公司

（1）基本情况

名称	北京居然无忧科技有限公司
住所	北京市东城区东直门南大街甲3号20层2012室

法定代表人	汪林朋
注册资本	10,000 万元人民币
公司类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码：	91110101MA01F8693A
经营范围	技术开发、技术转让、技术咨询、技术推广、技术服务；经济信息咨询；企业管理咨询；计算机系统服务；设计、制作、代理、发布广告；销售计算机、软件及辅助设备、电子产品、机械设备、鲜花、日用品、通讯设备、化妆品、体育用品、工艺品、钟表、家用电器；互联网信息服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
股权结构	居然新零售持有 51%股权；亿家净水（武汉）科技有限公司持有 49%股权

（2）主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	155.53
净利润	-27.26
资产总额	408.99
资产净额	72.74

注：以上财务数据为母公司未经审计数据

（三）子公司基本情况列表

截至本报告书签署日，居然新零售子公司基本情况列示如下：

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
1	北京居然之家装饰工程有限 公司	有限责任公司	2,000 万元	居然新零售 持股 100%	施工总承包、接受委托从事物业管理；建筑装饰设计；销售建筑材料、装饰材料、机械设备、家用电器、日用品、针纺织品、五金交电、工艺品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、金属材料、花、草及观赏植物、化肥；租赁机械设备（不含汽车租赁）；家居装饰；出租办公用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
1-1	兰州居然之家装饰工程有限 公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家装饰工程 有限公司持 股 100%	室内外装修装饰工程的设计及施工；建筑材料、装饰材料、机械设备、家用电器、日用百货、针纺织品、五金交电、工艺品、化工产品（除危险化学品）、金属材料（不含贵稀有金属）、花卉苗木（不含种苗木）、化肥的销售；机械设备的租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
1-2	北京居然社区网络科技服务 有限公司	有限责任公司	2,000 万元	北京居然之家装饰工程 有限公司持 股 100%	技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术推广；文化艺术培训、体育培训、计算机技术培训（不得面向全国招生）；企业管理；施工总承包、专业承包、劳务分包；社会经济咨询（投资咨询除外）；承办展览展示；销售日用品、建筑材料、五金、交电；家庭服务；出租办公用房；物业管理；市场调查；销售食品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
1-3	无锡居然之家装饰工程有限 公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家装饰工程 有限公司持 股 100%	建筑装修装饰工程的设计、施工；物业管理；展览展示服务；建材、木材、木制品、纸制品、日用杂品、家用电器、五金产品、金属材料、家具、橡胶制品、针纺织品、工艺品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后 方可开展经营活动）
1-4	重庆居然之家装饰工程有限 公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家装饰工程 有限公司持	建筑装饰设计（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；从事建筑相关业务（凭相关资质证书承接业务）；销售：建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料（不含危险化学品）、机械设备、家用电器、日用品、针纺织

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				股 100%	品、五金交电、工艺品（不含文物）、化工产品（不含危险化学品）、金属材料、花卉（不含林木种子生产、经营）、绿色植物（不含林木种子生产、经营）、化肥；租赁机械设备。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
1-5	哈尔滨居然之家装饰工程有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家装饰工程有限公司持股 100%	建筑装饰装修设计、施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可从事经营活动）；建筑工程；经销：建筑材料、装饰材料（不含危险化学品）、家用电器、日用品（不含危险化学品）、针纺织品、五金、工艺品（不含象牙及象牙制品）、金属材料、花卉、化肥、家具、洁具、工程机械设备；建筑工程机械设备租赁。
1-6	西安居然之家装饰工程有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家装饰工程有限公司持股 100%	许可经营项目：物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）一般经营项目：家居装饰工程的施工；建筑装饰设计；建筑材料（除木材）、装饰材料、机械设备、家用电器、日用品、针纺织品、五金交电、工艺品、化工产品（易燃易爆危险品除外）、金属材料、花卉、苗木、化肥的销售；机械设备（不含汽车租赁）的租赁。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）
1-7	泉州居然之家装饰工程有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家装饰工程有限公司持股 100%	施工总承包、接受委托从事物业管理；建筑装饰设计；销售建筑材料、装饰材料、机械设备、家用电器、日用品、针纺织品、五金交电、工艺品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、金属材料、花、草及观赏植物、化肥；租赁机械设备（不含汽车租赁）；家居装饰。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
1-8	湖南居然之家装饰工程有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家装饰工程有限公司持股 100%	建筑装饰工程设计；工程施工总承包；建筑装饰；五金、家具及室内装饰材料零售；饰物装饰设计服务；家居设计；建筑装饰工程施工；灯具、装饰物品、建材、装饰材料的批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
1-9	成都居然之家	有限责任公司	500 万元	北京居然之	从事物业管理；建筑装饰工程设计；销售：建筑材料、装饰材料、机械设备、

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	居然装饰工程有限公司			家装饰工程有限公司持股 100%	家用电器、日用品、针纺织品、五金交电、工艺美术品、化工产品（不含危险化学品）、金属材料、花卉苗木、化肥；家居装饰；租赁机械设备。（以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
1-10	昆明居然之家装饰工程有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家装饰工程有限公司持股 100%	建筑装修装饰工程专业承包、建筑工程施工总承包（按资质证核定的范围和时限开展经营活动）；物业管理；建筑装饰设计；室内装饰设计；建筑材料、装饰材料、普通机械设备、家用电器、日用品、针纺织品、五金交电、工艺品（象牙及其制品除外）、金属材料、花卉、苗木及观赏植物、化肥的销售；普通机械设备的租赁；企业管理咨询；企业管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
1-11	银川市居然之家装饰工程有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家装饰工程有限公司持股 100%	装饰装修工程、接受委托从事物业服务；建筑装饰设计；建筑材料、装饰材料、机械设备、家用电器、日用品、针纺织品、五金交电、工艺品、化工产品（不含易制毒及危险化学品）、金属材料、花、草及观赏植物、化肥的销售；租赁机械设备（不含汽车租赁）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
1-12	沧州居然之家装饰工程有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家装饰工程有限公司持股 100%	室内装饰装修设计、施工；物业管理；销售：建筑材料、机械设备、家用电器、日用品、五金产品、工艺品、化工产品（不含剧毒、危险化学品）、花卉、草坪及盆景、家居用品；机械设备租赁（不含汽车租赁）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
1-13	天津居然之家装饰设计有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家装饰工程有限公司持股 100%	建筑装饰设计；建筑材料、装饰材料、机械设备、家用电器、日用品、针纺织品、五金交电零售；机械设备租赁（不含起重设备）；室内、室外装饰装修工程设计及施工；物业管理；商务服务业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
1-14	北京居然之家顶层装饰设计	有限责任公司	2,000 万元	北京居然之家装饰工程有限公司	室内装饰设计；承办展览展示；组织文化艺术交流；物业管理；经济信息咨询；货物进出口；技术进出口；代理进出口。（企业依法自主选择经营项目，

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	有限公司			有限公司持股 100%	开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
1-14-1	长治居然之家 顶层装饰设计 有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家 顶层装饰设计有 限公司持股 100%	室内装饰设计；住宅室内装饰装修；文化艺术活动交流策划；展览展示劳力服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
1-14-2	大同居然之家 顶层装饰设计 有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家 顶层装饰设计有 限公司持股 100%	室内装饰装修及设计；展览展示服务；组织文化艺术交流；物业管理；信息咨询（不含中介）；进出口业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
1-14-3	山西居然之家 顶层装饰设计 有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家 顶层装饰设计有 限公司持股 100%	室内装饰设计；承办展览展示；组织文化艺术交流；进出口贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
1-14-4	天津居然之家 文化艺术交流 有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家 装饰工程有限 公司持股 100%	组织文化艺术交流活动；展览展示；物业管理；经济信息咨询；货物及技术进出口业务；室内、室外装饰装修工程设计及施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
1-14-5	武汉居然之家 顶层装饰设计 有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家 装饰工程有限 公司持股 100%	建筑装饰工程设计及施工；水电安装；展览展示服务；文化艺术交流活动策划；家居用品、建筑装饰材料、针纺织品、五金交电、工艺美术品批发兼零售；物业管理（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
1-14-6	西安居然之家 顶层装饰设计 有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之 家装饰工程 有限公司持 股 100%	许可经营项目：室内装饰设计；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） 一般经营项目：展览展示服务（不含涉外商业性美术品展览）；文化艺术交流活动组织策划（不含演出、培训）；商务信息咨询；货物与技术的进出口经营（国家限制、禁止和须经审批进出口的货物和技术除外）。 （上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）
1-14-7	湖南居然之家 顶层装饰设计 有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之 家装饰工程 有限公司持 股 100%	建筑装饰；饰物装饰设计服务；工程施工总承包；五金、家具及室内装饰材料零售；家居设计；纺织、服装及家庭用品、建材、装饰材料、机械设备、五金产品及电子产品的批发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
1-14-8	青岛居然之家 顶层装饰设计 有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之 家装饰工程 有限公司持 股 100%	室内外装饰装潢工程及设计；展览展示服务；国内文化艺术交流活动策划；物业管理；经济信息咨询（不含金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）；货物及技术进出口业务（国家法律法规禁止经营的不得经营，国家法律法规限制经营的凭许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
1-14-9	海口居然之家 顶层装饰设计 有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之 家装饰工程 有限公司持 股 100%	专业化设计服务；室内装饰；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；办公服务；物业管理；社会经济咨询；其他专业咨询；货物进出口、技术进出口、代理进出口。
1-14-1 0	昆明居然之家 顶层装饰设计 有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之 家装饰工程 有限公司持 股 100%	室内外装饰工程的设计与施工；承办会议及商品展览展示活动；组织文化艺术交流活动；物业管理；经济信息咨询；货物及技术进出口业务（涉及限制项目除外）；企业管理咨询；企业管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
1-14-1 1	四川居然之家 顶层装饰设计	有限责任公司	500 万元	北京居然之 家装饰工程	室内装饰设计；展览展示服务；大型活动组织服务；物业管理；商务信息咨询；货物进出口；技术进出口。（以上经营范围不含国家法律、行政法规、

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	有限公司			有限公司持股 100%	国务院决定禁止或限制的项目，依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
2	北京居然之家家居建材超市有限公司	有限责任公司	5,000 万元	居然新零售持股 100%	销售建筑材料（不从事实体店铺经营）、电子产品、机械设备；家具（不从事实体店铺经营）、针织品、五金交电（不从事实体店铺经营）（不含电动自行车）、工艺品、家用电器、日用品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、金属材料、花、草及观赏植物、化肥、计算机、软件及辅助设备；技术开发、技术转让、技术推广、技术咨询、技术服务；计算机系统服务；电脑动画设计；产品设计；应用软件开发；基础软件开发；软件开发；物业管理；出租办公用房；承办展览展示活动；组织文化艺术交流活动；企业管理；销售食品。工程勘察设计；专业承包。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、工程勘察设计、专业承包以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
2-1	长春居然之家家居建材超市有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家家居建材超市有限公司持股 100%	建筑材料、机械设备、针纺织品、五金、交电、工艺品、家用电器、日用品、化工产品（易燃易爆危险品除外）、金属材料、花、草及观赏植物、化肥销售，工程勘察设计，建筑装饰装潢工程设计与施工
2-2	海口居然之家家居建材超市有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家家居建材超市有限公司持股 100%	销售建筑材料、机械设备、针纺织品、五金、交电、工艺品、家用电器、日用品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）金属材料、花、草及观赏植物、化肥。
2-3	呼和浩特市居然之家家居建	有限责任公司	500 万元	北京居然之家家居建材	许可经营项目：无；一般经营项目：销售建筑材料、机械设备、针纺织品、五金、交电、工艺品、家用电器、日用品、化工产品（不含危险化学品及一

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	材超市有限公司			超市有限公司持股100%	类易制毒化学品)、金属材料、花、草及观赏植物、化肥；企业管理；工程勘察；设计；专业承包
2-4	昆明居然之家建材超市有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家家居建材超市有限公司持股100%	建筑材料、普通机械设备、针纺织品、五金交电、工艺品（象牙及其制品除外）、家用电器、日用品、金属材料、花卉、盆景及观赏植物的销售；室内外工程勘察；设计；企业管理咨询；企业管理服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2-5	成都居然之家建材超市有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家家居建材超市有限公司持股100%	销售：建筑材料、装饰材料、家具、针纺织品、五金交电、工艺美术品、日用品、化工产品（不含危险品）、计算机及外围设备、通讯器材（不含无线电发射设备）、汽车零配件、办公用品；企业管理咨询；仓储服务（不含危险品）；柜台租赁服务。（以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
2-6	天津居然之家家居建材超市管理有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家家居建材超市有限公司持股100%	市场管理与服务（市场用地、占道、卫生、消防等符合国家规定后方可经营）；建筑材料、装饰装修材料、家具、针纺织品、五金交电、工艺美术品、日用百货、首饰（金银饰品除外）、化工产品（化学危险品及易制毒品除外）、电子计算机及外部设备、金属材料、制冷空调设备、机电设备、橡胶制品、塑料制品、无绳电话、手持移动电话、文化办公用品、包装材料、厨卫家电、户外用品用具、宠物用品用具、汽车用品批发兼零售；加工床上用品、室内装饰用品；日用品修理；摄影服务；劳务服务（涉外除外）；仓储服务（危险化学品及易制毒品除外）；企业管理咨询。（国家有专项专营规定的，按规定执行；涉及行业许可的，凭批准证件、文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2-7	武汉居然之家	有限责任公司	500 万元	北京居然之家	建筑材料、装饰材料、家具、针纺织品、五金交电、工艺美术品、日用百货、

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	建材超市有限公司			家家居建材超市有限公司持股 100%	首饰（不含金银）、计算机及配件、制冷设备、机电设备、橡胶制品、塑料制品、化工产品（不含危险化学品）、办公用品、床上用品的销售；仓储服务、企业管理咨询、物业管理。
2-8	重庆居然之家建材超市经营管理有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家家居建材超市有限公司持股 100%	销售：建筑材料、装饰材料（以上经营范围均不含危险化学品）、家用电器、家具、针纺织品、五金交电、工艺美术品、日用品、化工产品（不含危险化学品）、计算机及外围设备、制冷设备、金属材料（不含稀贵金属）、橡胶制品、塑料制品、通讯器材（不含无线电发射设备及地面卫星接收设备）、办公用品；摄影服务；床上用品加工；仓储服务（不含危险品仓储）；企业管理咨询。* * [依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
2-9	太原居然之家建材超市有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家家居建材超市有限公司持股 100%	建材、装饰材料、家具、针纺织品、五金交电、工艺美术品、日用品、化工产品（不含危险品）、计算机及外围设备、制冷设备、金属材料（不含贵稀金属）、橡胶制品、塑料制品、通讯器材、办公用品的批发零售；摄影；床上用品的加工；普通货物的仓储；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
2-10	郑州居然之家家居建材超市有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家家居建材超市有限公司持股 100%	建筑材料、家具、针纺织品、五金交电、工艺美术品、日用百货、首饰（不含金银）、计算机及配件、制冷空调设备、机电设备（不含小汽车）、金属材料、橡胶制品、塑料制品（医疗用品除外）、化工产品（不含易燃易爆及危险化学品）、办公用品、家居用品、花、草及观赏植物、化肥、床上用品、企业管理咨询、物业管理、施工总承包、接收委托从事物业管理、建筑装饰设计、家具装饰。
3	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	有限责任公司	500 万元	居然新零售持股 100%	承办北京居然之家金源家居建材市场；上市商品：家居装饰；室内装饰工程设计；销售建筑材料、装饰材料、家具、卫生洁具、五金交电、机械电器设备、制冷设备、针织品、纺织品、其他日用品、工艺品、家用电器、厨房用具、卫生间用具、日用杂货。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
					依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
3-1	天水居然之家家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	家具、家居用品、建筑装饰材料、针纺织品、日用百货、五金交电、工艺美术品的批发零售；摊位租赁；企业管理咨询、展览展示服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-2	沧州居然之家市场管理有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	市场管理服务；物业管理；会议及展览服务；公共建筑装饰和装修；住宅装饰和装修；广告设计、代理、制作、发布；批发、零售：家具、建筑材料（不含石灰、水泥、砂石料）、装饰材料（不含危险化学品）、针纺织品、五金产品、体育器材、家用电器、制冷设备、工艺品（不含象牙、犀角及其制品） * *（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-3	营口居然之家家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	市场管理服务；柜台出租；建筑材料（除水泥、沙石料、土石方）、装饰材料（除水泥、沙石料、土石方）、家具、五金、交电、机械设备、家用电器、电子产品、制冷空调设备销售；家居装饰设计及施工；物业服务；设计、代理、发布广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
3-4	武汉居然之家市场营销有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	市场营销策划；物业管理；场地租赁及管理；企业管理咨询；家居用品、建筑材料、装饰材料、针纺织品、纸制品、五金交电、工艺美术品（象牙及其制品除外）、家用电器、日用百货、电子产品、数码产品、玩具批发、零售；展览展示服务；珠宝首饰零售；汽车销售；装饰工程、水电工程施工；餐饮服务；娱乐场所经营；电影放映；健身服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
3-5	浙江居然之家家居建材有限	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居	销售：家具、日用百货、建筑装饰材料、针纺织品、五金交电、工艺美术品；企业管理咨询；展览展示服务；设计、制作、代理和发布国内广告业务（除

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	公司			建材市场有限公司持股100%	网络广告); 室内装饰工程施工及技术咨询; 停车场管理; 房屋租赁; 物业服务; 实业投资、投资管理 (未经金融等监管部门的批准, 不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务) ** (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
3-6	广西居然之家家居有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	房屋租赁; 物业管理服务 (凭资质证经营); 对商业的投资; 销售: 家具、日用百货、建筑装饰材料 (除危险化学品)、针纺织品、五金交电、工艺美术品; 企业管理咨询服务, 展览展示服务; 设计、制作、代理、发布国内各类广告; 仓储服务 (除危险化学品), 停车场服务。
3-7	江西居然之家商业管理有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	商业运营管理; 家具、建材、装饰材料、五金产品、电器、机械设备及配件、制冷设备、工艺品、纺织品、针织品及原料的销售; 摊位出租; 物业管理; 会议及展览服务; 房屋租赁; 场地租赁; 水利水电工程; 室内外装饰工程设计、施工; 住宿服务; 餐饮服务 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
3-8	武汉居然之家家居建材营销有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	家居用品、建筑装饰材料、针纺织品、五金交电、工艺品 (不含文物)、电器、日用百货、电子产品 (不含电子出版物)、珠宝首饰、汽车的批发零售; 场地租赁; 物业管理; 企业管理咨询; 展览展示服务; 建筑装饰工程; 水电工程; 餐饮管理 (不含餐饮服务); 影院管理; 健身服务。 (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)
3-9	无锡居然之家商业管理有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	企业管理服务; 物业管理; 房屋租赁; 仓储服务; 企业管理咨询; 停车场管理服务; 展览展示服务; 房地产经纪; 设计、制作、代理和发布各类广告业务; 家具、建材、针纺织品、五金产品、通用机械及配件、电气机械及器材、家用电器、制冷设备、空调设备、工艺美术品、食品的销售; 餐饮服务 (凭有效许可证经营); 健身服务; 电影放映 (凭有效许可证经营); 儿童室内游戏娱乐服务; 教育信息咨询 (不含自费出国留学中介服务); 培训服务 (不

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
					含发证、不含国家统一许可的职业证书类培训）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-10	北京居然之家购物中心有限公司	有限责任公司	2,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	销售日用品、工艺美术品、宠物食品、宠物用品；出租商业用房；机动车公共停车场服务；物业管理；承办展览展示；儿童室内游乐场经营；餐饮管理；餐饮服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
3-11	合肥居然之家购物中心有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	预包装食品、日用百货、服装鞋帽、文体办公用品、金银珠宝、玉器、钟表眼镜、电子通讯产品销售；市场管理；物业管理；房租租赁；国内广告策划与发布；企业管理咨询；会议展览及相关服务；家具、建筑材料、装饰装修材料、针纺织品、五金交电、机械设备及配件、电器机械及器材、家用电器、制冷设备、空调设备、工艺美术品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、金属材料、花、草及观赏植物、化肥销售；家居装饰、建筑装饰设计、施工总承包；租赁机械设备（不含汽车租赁）；健身场馆经营管理；儿童室内游戏娱乐服务（除专项许可）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-12	郑州居然之家中陆家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	物业管理（凭资质证经营）；房屋租赁；家居用品、建筑装饰材料、针纺织品、五金交电、家用电器、工艺美术品的批发兼零售；企业管理咨询；展览展示服务。
3-13	长春居然之家家居市场有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股	房屋租赁；物业管理；销售家具、日用品、建筑装饰材料、针纺织品、五金交电、工艺美术品；企业管理咨询服务；电子商务；提供展览展示服务；设计、制作、代理和发布国内广告业务；室内装饰工程及技术咨询；仓储服务（不含易燃易爆危险化学品）；非占道停车场服务（法律、法规和国务院决

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				100%	定禁止的项目不得经营，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-14	新疆居然之家商业管理有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	商业投资；物业管理；房屋租赁；销售：家具，日用品，建筑装饰材料，针纺织品，五金交电，工艺美术品；企业管理咨询服务；电子商务；提供展览展示服务；设计、制作、代理和发布国内广告业务；室内装饰工程及技术咨询，仓储服务；非占道停车场服务。
3-15	西安家之尊家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	一般经营项目：家具、家居用品、建筑材料（除木材）、装饰材料、针纺织品、五金交电、陶瓷制品、工艺礼品的批发兼零售；物业管理；房屋租赁；市场开发；商业运营管理；企业管理咨询；企业营销策划；展示展览服务。（以上经营范围除国家规定的专控及前置许可项目）
3-16	重庆居然之家二郎家居建材市场有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	物业管理，房屋租赁，市场管理咨询，商场管理，销售家具、建材（不含危险化学品）、家居饰品、针纺织品、五金、交电、普通机械及配件、电气机械及器材、家用电器、制冷设备、工艺美术品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
3-17	青岛居然之家商业管理有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	企业管理咨询；摊位租赁；市场管理；物业管理；展览展示服务；会务服务；依据《青岛市经营性停车登记证》开展经营活动；弱电工程；室内外装饰装修工程；租赁：机械设备（不含特种设备）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-18	保定居然之家商业管理有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有	商业企业管理服务；物业管理；房屋租赁；代理、设计、发布国内外各类广告项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				限公司持股 100%	
3-19	宜昌居然之家 家居建材市场 有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之 家金源家居 建材市场有 限公司持股 100%	市场物业管理；家居用品、建筑装饰材料、针织纺品、工艺美术品（象牙、犀角及其制品除外）、家用电器、日用百货、电子产品、珠宝玉器、汽车销售；企业管理咨询（不含证券、期货、保险、金融及民间借贷管理咨询）；展览展示服务；餐饮服务；电影放映服务；健身服务；儿童游乐服务（不含高危体育活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-20	北京居然之家 杨庄家居建材 有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之 家金源家居 建材市场有 限公司持股 100%	零售建筑材料、装饰材料、家具、卫生用品、五金交电、机械电气设备、制冷空调设备、针纺织品、工艺品、家用电器、厨房用具、卫生间用具、日用品；家居装饰；设计、制作、代理、发布广告；出租商业用房；机动车公共停车场管理；室内装饰工程设计；物业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
3-21	淄博居然之家 家居建材有限 公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之 家金源家居 建材市场有 限公司持股 100%	新型家居建材咨询服务；家居建材摊位租赁；市场管理；物业管理；形象展示位租赁；广告代理；企业管理咨询；会议及商品展览展示；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-22	吕梁离石居然 之家家居建材 有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之 家金源家居 建材市场有 限公司持股 100%	市场管理服务；房屋租赁；物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-23	北京居然之家	有限责任公司	3,000 万元	北京居然之	销售建筑材料；租赁建筑机械设备；零售体育用品、日用品、工艺美术品、

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	枣园路家居建材有限公司			家金源家居建材市场有限公司持股100%	玩具、化妆品、服装、鞋帽、箱包、珠宝首饰、清洁用品、厨房用具、家用电器、通讯设备、医疗器械 I 类、电子产品、针纺织品、五金（不含电动自行车）、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒产品）、陶瓷制品、文化用品、汽车零配件；会议服务（不含食宿）；台球服务；体育运动项目经营（高危险性体育运动项目除外）；礼仪服务；设计、制作广告；承办展览展示；组织文化艺术交流活动（不含演出）；文艺创作；经济贸易咨询；代理进出口；货物进出口；技术开发；技术咨询；技术服务；物业管理；室内儿童游乐设施经营（不含电子游艺）；零售烟草；销售食品；餐饮服务；文艺表演；电影放映。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；文艺表演、销售食品、餐饮服务、零售烟草、电影放映以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
3-24	新乡居然之家购物中心有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	销售日用品、工艺品（不含文物）、房屋租赁、停车场管理服务；物业管理；承办展览展示；儿童室内游乐场经营（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）
3-25	马鞍山居然之家家居建材市场有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	市场管理；物业管理；场地租赁；形象展示位租赁；停车场管理；国内广告策划、发布；企业管理咨询；会议服务；展览展示服务；批发零售家具、建筑材料、装饰装修材料、针纺织品、五金交电、机械设备及配件、家用电器、制冷设备、空调设备、工艺美术品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-26	大连居然之家金三角购物中心有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有	市场管理服务、房屋租赁、物业管理；建筑装饰材料销售；停车场管理服务；室内外装饰装修工程设计及施工；家政服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				限公司持股 100%	
3-27	临汾居然之家 家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之 家金源家居 建材市场有 限公司持股 100%	房屋租赁；市场管理服务；物业管理；企业管理咨询（不含投资、资产管理）；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-28	泰安居然之家 家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之 家金源家居 建材市场有 限公司持股 100%	物业管理；仓储服务；房屋租赁；企业管理咨询；提供展览展示服务；国内广告代理；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
3-29	潍坊居然之家 家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之 家金源家居 建材市场有 限公司持股 100%	新型家居建材咨询服务；家居建材摊位租赁；市场管理；物业管理；广告代理；企业管理咨询；会议及商品展览展示服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-30	无锡居然之家 投资有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之 家金源家居 建材市场有 限公司持股 100%	物业管理（凭有效资质证书经营）；企业管理服务；仓储服务；停车场管理服务；企业管理咨询；提供展览展示服务；房产中介服务；设计、制作、代理和发布国内广告业务；家具、建筑材料、装饰装潢材料（不含油漆、涂料）、针纺织品、五金交电、普通机械及配件、电器机械及器材、家用电器、制冷设备、空调设备、工艺美术品的销售；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-31	洛阳居然之家 购物中心有限	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之 家金源家居	日用百货、工艺美术品的销售；房屋租赁；停车场服务；物业管理；会议展览服务；儿童室内游戏娱乐服务。

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	公司			建材市场有限公司持股100%	
3-32	北京居然靓屋灯饰有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	销售灯具、家具、五金交电、建材、针纺织品、工艺美术品、家用电器、机械设备、空调制冷设备；企业管理咨询；设计、制作、代理、发布广告；会议及展览服务；出租商业用房；机动车公共停车场服务。（领取本执照后，应到区县停车管理部门备案；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
3-33	长治居然之家家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	室内装饰设计及技术咨询；新型装饰材料研发及技术咨询；企业管理咨询；设计、制作、代理、发布国内户外广告；房屋租赁；物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-34	北京居然之家顺西路家居建材市场有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	承办北京居然之家顺西路家居建材市场；上市商品范围：销售建筑材料（不含砂石及砂石制品）、家具、五金（不含电动自行车）、厨房用具、卫生间用具、日用杂货、灯具、装饰材料、机械设备、家用电器、针纺织品、工艺品（不含文物、象牙及其制品）；家居装饰；室内装饰设计；太阳能发电（仅限于市场主办方经营使用）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
3-35	鞍山居然之家购物中心有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股	建筑材料、家具、五金交电、机械电器设备、制冷空调设备销售；市场管理服务；柜台出租；家居装饰；物业管理服务；设计、代理、发布国内外各类广告；停车管理服务；展览展示服务；儿童室内游戏娱乐服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				100%	
3-36	济宁居然之家家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	新型家居建材咨询服务；家居建材摊位租赁；市场管理；物业管理（凭资质证书经营）；广告代理；企业管理咨询；会议及商品展览展示；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-37	运城居然之家家居有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	市场管理服务；室内外装饰工程的设计及技术咨询；新型装饰材料技术的研发及技术咨询；物业管理；广告业务；房屋租赁。（以上经营范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-38	阳江居然之家家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	销售家具、建筑材料、装饰装修材料、针纺织品、五金交电、普通机械及配件、电器机械及器材、家用电器、制冷设备、空调设备、工艺美术品；市场物业管理，房屋租赁，企业管理咨询，承办会议及商品展览展示活动；广告制作、发布。
3-39	枣庄居然之家家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	房屋租赁；市场管理；物业管理；广告代理；企业管理咨询；停车场服务；承办会议及商品展览展示活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-40	沧州居然之家家居有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股	市场管理；物业管理；广告制作、代理、发布服务；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				100%	
3-41	通辽市居然之家家居建材市场有限责任公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	许可经营项目：无 一般经营项目：房屋租赁及管理、展览展示服务、企业管理咨询服务
3-42	大连居然之家家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	市场管理、市场服务、市场摊位租赁；企业管理咨询；儿童室内游戏娱乐服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
3-43	六安居然之家购物中心有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	预包装食品、日用百货、服装鞋帽、文体办公用品、金银珠宝、玉器、钟表眼镜、电子通讯产品销售；家具、建筑材料、装饰装修材料、针纺织品、五金交电、普通机械及配件、电器机械及器材、家用电器、制冷、空调设备、花、草及观赏植物、化肥、工艺美术品的批发及零售；市场管理；房屋租赁；物业管理；国内广告代理与发布；企业管理咨询；承办会议及商品展览展示活动；家居装饰、建筑装饰设计、施工承包；租赁机械设备（不含汽车租赁）；健身场馆经营管理；儿童室内游戏服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-44	大同居然之家家居有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	市场管理服务、室内装饰工程的设计及技术咨询、新型装饰材料技术的研发及技术咨询、广告业务、房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-45	朔州居然之家	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之	市场服务，物业管理，房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	家居有限公司			家金源家居建材市场有限公司持股100%	方可开展经营活动)
3-46	赤峰市居然之家家居建材市场有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	房屋租赁；企业管理咨询服务；展览展示服务；家居用品、建筑材料、装饰装修材料、针纺织品、五金交电（不含民爆器材）、家用电器、工艺美术（不含文物）的销售
3-47	盘锦居然之家购物中心有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	柜台、商业用房出租；健身、影院、摄影、美容、市场管理、培训教育咨询、承办展览展示、机动车公共停车场服务；物业管理；儿童室内外游乐场经营；建筑装饰设计；建筑材料、装饰材料、机械设备、家用电器、日用品、食品、针纺织品、五金交电、工艺美术品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、金属材料、花、草、观赏植物、化肥销售；自有机械设备租赁（不含汽车租赁）；家居装饰。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
3-48	成都居然之家家居有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	零售、批发:家具、家居饰品、建辅建材;物业管理;房屋租赁;社会经济咨询服务(不含投资咨询);室内外装饰设计;建筑工程施工相关业务(凭相关资质证书承接业务);企业管理咨询;设计、制作、代理、发布国内广告;企业营销策划;图文设计;租赁:家具、家用电器、智能机器人。(以上经营范围不含国家法律、行政法规、国务院决定禁止或限制的项目,依法须批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
3-49	贵阳居然之家家居建材市场	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	有限公司			建材市场有限公司持股100%	法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（销售：建筑材料、家具、五金交电、机械电器设备、制冷空调设备；家居装饰；房屋租赁；管理咨询；家居商场经营管理；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-50	长沙居然之家家居建材营销有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	办公家具、再生建筑材料、电器机械及器材、中央空调系统、展览器材的销售；五金产品、五金建材、家用电器、纺织品、针织品及原料的批发；五金、家具及室内装饰材料、家用电器及电子产品、纺织品及针织品、针棉纺织品的零售；建筑材料设计、咨询服务；家具设计服务；企业管理咨询服务；企业管理服务；物流咨询服务；会议及展览服务；建筑装饰；建筑装饰工程设计；建筑装饰工程施工；水利水电工程施工；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-51	海口居然之家商业管理有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	市场物业管理，房屋租赁，企业管理咨询，承办会议及商品展览展示活动（不含旅行社业务），销售家具、建筑材料、装饰装修材料、针纺织品、五金交电、普通机械及配件、电器机械及器材、家用电器、制冷设备、空调设备、工艺美术品，广告制作、发布。
3-52	包头市居然之家家居建材市场有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	许可经营项目：无。一般经营项目：房屋租赁及管理、企业管理咨询服务、展览展示服务
3-53	北京居然尚屋家居用品有限公司	有限责任公司	2,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有	销售日用品、针纺织品、服装、鞋帽、厨房用具、卫生间用具（不得从事实体店铺经营）、灯具（不得从事实体店铺经营）、家用电器、电子产品、体育用品、文具用品、五金交电（不得从事实体店铺经营）、装修材料；会议及

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				限公司持股 100%	展览服务；设计、制作、代理、发布广告；出租商业用房；物业管理；销售食品。（领取本执照后，应到市住房城乡建设委、住房城乡建设部取得行政许可。企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
3-54	鄂尔多斯市居然之家家居建材市场有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	家居用品、建筑材料、装饰装潢材料、针纺织品、五金交电、家用电器、工艺美术品销售；房屋租赁、企业管理、咨询服务、展览展示服务
3-55	济南居然之家家居建材市场物业管理有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	物业管理（凭资质证经营）；仓储服务（不含危险化学品及易制毒化学品仓储）；房屋租赁；企业管理咨询；提供展览展示服务；国内广告业务；停车场管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-56	哈尔滨居然之家家居建材市场有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	市场物业管理，柜台租赁；企业管理咨询，展览展示服务，从事室内外装饰工程设计、施工；设计、代理、发布国内广告业务；购销：家居用品，建筑装饰材料，针纺织品，五金交电，家用电器，工艺美术品、家具、日用杂品、化工产品（不含危险品）、首饰饰品、电子计算机及其外围设备、制冷空调设备、劳保用品、金属材料、机械电器设备、橡胶制品、塑料制品、通讯设备（不含卫星广播电视地面接收设备）、办公用品；加工：床上用品、室内装饰用品；五金工具修理；摄影彩扩；仓储服务（不含化学危险品）；停车场经营管理。
3-57	西安居然之家家居建材有限	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居	物业管理；房屋租赁；家具、家居用品、建筑装饰材料（除木材）、针纺织品、五金交电、工艺美术品的批发零售；企业管理咨询、展览展示服务；停

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	公司			建材市场有限公司持股100%	车场服务。（上述经营范围中涉及许可项目的，凭许可证明文件、证件在有效期内经营，未经许可不得经营）
3-58	呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	家居用品、建筑材料、装饰装修材料、针纺织品、五金交电（不含民爆器材）、家用电器、工艺美术品（不含文物）的销售；市场管理；房屋租赁；企业管理咨询服务；展览展示服务；广告业
3-59	沈阳居然之家购物广场有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	市场管理服务，日用百货，工艺美术作品销售，房屋租赁，停车场服务，物业管理服务，展览展示服务，儿童室内游戏娱乐服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
3-60	重庆居然之家商业管理有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	商业管理；物业管理（凭资质证书执业）；房屋租赁（不含住宿服务）；市场管理咨询；商场经营管理；批发兼零售：家具、建材（不含危险化学品）、家居饰品；室内外装饰设计；从事建筑相关业务（凭相关资质证书承接业务）。 * * [依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]
3-61	重庆市大渡口区居然之家购物广场有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股100%	销售日用百货、工艺美术品（象牙及其制品除外）、家具、装饰材料（不含危险化学品）、家居饰品、针纺织品、酒店用品、家用电器、制冷设备、厨房设备、家用视听设备；房屋租赁，物业管理，商场管理，企业管理咨询（需取得许可或审批的项目除外），室内外装饰设计（取得相关行政许可后在许可范围内从事经营）；市场营销策划，会议及展览服务，停车场管理，餐饮管理及咨询（不含餐饮服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
3-62	北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	承办居然之家玉泉营家居建材市场，上市商品范围：建筑材料、五金交电、机械设备、电器设备、家具、装饰材料、制冷空调设备、日用品、针纺织品、工艺品、金属材料、化工产品（不含危险化学品）、厨房用具、日用品、清洁用具、橡胶制品、塑料制品；打字复印；劳务服务；家居装饰。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
3-63	北京居然之家家居建材市场有限公司	有限责任公司	2,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	承办北京居然之家家居建材市场；上市商品：销售建筑材料、家具、五金交电、日用品、工艺品、针纺织品、机械电器设备、制冷空调设备；家居装饰；机动车公共停车场服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
3-64	岳阳居然之家家居建材商业营销有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	家具、建材、装饰材料、五金产品、电器机械及器材、家用电器、制冷设备、工艺品的销售，纺织品及针织品的零售，纺织品、针织品及原料的批发，市场经营管理、摊位出租，物业管理，会议及展览服务，房屋租赁，场地租赁，水利水电工程施工，室内装饰与设计，建筑工程后期装饰、装修和清理，住宿，正餐服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展经营活动）
3-65	北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	有限责任公司	500 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	承办北京居然之家十里河家居建材市场；上市商品：销售建筑材料、装饰材料、家具、灯具、针纺织品、工艺美术品、日用品、厨房及卫生间用具、五金交电、机械设备、电器设备、制冷空调设备、电子产品、通讯器材、医疗器械 I 类、II 类、化妆品、玩具；会议服务；承办展览展示活动；家居装饰；设计、制作、代理、发布广告；机动车公共停车场服务；销售食品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
					禁止和限制类项目的经营活动。)
3-65-1	泉州居然之家家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家十里河家居建材市场有限公司持股 100%	家居商场经营管理；物业管理；房屋租赁；企业管理咨询；广告制作及发布；承办会议及商品展览展示活动；施工总承包、接受委托从事物业管理；建筑装饰设计；销售建筑材料、装饰材料、机械设备、家用电器、日用品、针纺织品、五金交电、工艺品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、金属材料、花、草及观赏植物、化肥；租赁机械设备（不含汽车租赁）；家居装饰。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-65-2	天津居然之家家居建材市场有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家十里河家居建材市场有限公司持股 100%	市场经营与管理（市场用地、占道、卫生、消防等符合国家规定后方可经营）；建筑材料、家具、五金交电、机械电器设备、制冷空调设备、针纺织品、普通机械及配件、电器机械及器材、家用电器、工艺美术品销售；家居装饰装修；房屋租赁；企业管理咨询；物业管理；广告制作、发布。（涉及国家有专项专营规定的，按规定执行；涉及行业许可的，凭许可证或批准文件经营）
3-66	太原居然之家家居有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	市场管理服务；建材、装饰材料、家俱、五金交电、家用电器、电器设备的销售；室内外装饰工程的设计及信息咨询；新型装饰材料技术的研发及咨询；物业管理；设计、制作、发布国内路牌、灯箱、条幅、霓虹灯广告；房屋租赁；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-66-1	太原居然之家河西家居有限公司	有限责任公司	1,000 万元	太原居然之家家居有限公司持股 100%	市场管理服务；室内外装饰工程的设计及技术咨询；新型装饰材料技术的研发及技术咨询；物业管理；广告业务；房屋租赁；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-66-2	山西元洲装饰有限公司	有限责任公司	100 万元	太原居然之家家居有限公司持股 60%	室内装饰、装修设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
3-67	石家庄居然之家购物中心有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	工艺美术品（古玩字画除外）、日用品、装饰品、家具的销售；市场管理服务；物业服务；室内外装饰工程的设计、技术咨询；新型装饰材料的技术研发、技术咨询；设计、制作、代理国内广告业务，发布国内户外广告业务；房屋租赁；停车场服务；展览展示服务；儿童室内游戏娱乐服务；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-67-1	廊坊市集美居然市场服务有限公司	其他有限责任公司	1,000 万元	石家庄居然之家购物中心有限公司持股 65%	为市场提供相关服务；展位租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-68	兰州居然之家万佳家居建材有限公司	其他有限责任公司	6,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 51%	家居用品、建材、日用百货、工艺品、针纺织品、装饰材料、灯饰、家用电器批发零售；物业管理、房屋租赁；企业管理咨询、展览展示服务。（以上项目依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-69	昆明居然之家家居建材市场有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	市场管理；物业管理；房屋租赁；企业管理咨询；承办会议及商品展览展示活动；建筑装修装饰工程、水电工程的设计与施工；家具、建筑材料、装饰材料、针纺织品、五金交电、电子产品、日用百货、通讯器材、文化用品、办公用品、宠物用品、汽车用品、普通机械及配件、电器机械及器材、家用电器、制冷设备、空调设备、工艺美术品（象牙及其制品除外）的销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-69-1	曲靖居然之家家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	昆明居然之家家居建材市场有限公司持股 100%	市场管理与经营；房屋租赁；企业管理咨询；物业管理；室内外装饰工程的设计及信息咨询；广告的设计制作、发布及展示服务。

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
3-70	郑州居然之家购物中心有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	批发零售：日用品、工艺美术作品；房屋租赁；停车场管理服务；物业管理；承办展览展示；儿童室内游戏娱乐服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
3-70-1	郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司	其他有限责任公司	10,000 万元	郑州居然之家购物中心有限公司持股 60%	批发零售：家具、家居用品、建筑装饰材料、针纺织品、家用电器、工艺品（不含文物）；物业管理（凭有效资质证经营）；房屋租赁；企业管理咨询；展览展示策划。
3-70-2	郑州居然之家装饰工程有限公司	有限责任公司	50 万元	郑州居然之家购物中心有限公司持股 100%	建筑装饰工程设计与施工（凭有效资质证经营）；国内广告的设计、制作、代理、发布；图文设计；展览展示策划；建筑材料咨询。
3-70-3	信阳居然之家家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	郑州居然之家购物中心有限公司持股 100%	市场运营服务、管理，房屋租赁，企业管理咨询，展览展示服务，家居用品，建筑装饰材料、针纺织品、五金交电、家用电器、工艺美术品批发、零售。
3-71	武汉居然之家家居市场有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	市场物业管理；家居用品、建筑装饰材料、针纺织品、五金交电、工艺美术品、家用电器、日用百货、电子产品、珠宝玉石、汽车销售；企业管理咨询、展览展示服务；建筑装饰工程、水电工程施工（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）；餐饮服务、娱乐服务、电影放映、健身服务（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营，经营范围、经营期限与许可证核定的一致）。
71-1	罗田居然之家商业管理有限	有限责任公司	1,000 万元	武汉居然之家家居市场	企业管理服务（不含投资与资产管理）；展览展示服务；物业管理（含商业用房物业管理活动）、商铺租赁及管理；家居用品、建筑装饰材料、针纺织

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	公司			有限公司持股 100%	品、五金交电、工艺美术品（不含文物）、电器、日用百货、电子产品、数码产品、玩具销售；设计、制作、代理、发布国内各类广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-72	天津居然之家家居建材有限公司	有限责任公司	2,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	建筑材料、家具、五金交电、机械设备（小轿车除外）及配件、制冷空调设备、针纺织品、家用电器、工艺美术品、厨具批发兼零售；市场经营与管理（市场用地、占道、消防、卫生等符合国家规定后方可经营）；装饰装修设计及施工；房屋租赁；企业管理咨询；从事广告业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-72-1	天津武清区居然之家家具建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	天津居然之家家居建材有限公司持股 100%	建材、家具销售，建材制造、加工（限分支机构经营），五金产品、机械设备、制冷空调设备、针纺织品、家用电器、工艺美术品、厨具批发兼零售，市场营销策划，装饰装修工程设计、施工，自有房屋租赁，企业管理咨询，从事广告业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-72-2	天津滨海新区居然之家家居建材市场有限公司	有限责任公司	1,000 万元	天津居然之家家居建材有限公司持股 100%	建材市场经营与管理；建筑材料、家居、五金交电、机械设备及配件、制冷空调设备、针纺织品、家用电器、工艺美术品、厨具批发兼零售；建筑装修设计及施工；房屋租赁；企业管理咨询；从事广告业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-73	长春居然之家商业管理有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	市场管理服务房屋租赁；柜台租赁；物业管理；销售家具、日用品、建筑装饰材料（不含易燃易爆易制毒危险品）、针纺织品、五金交电、工艺美术品；企业管理咨询服务；电子商务；展览展示服务；广告业务；室内装饰工程及技术咨询；仓储服务；非占道停车场服务。（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-73-1	长春居然之家市场管理有限	有限责任公司	5,000 万元	长春居然之家商业管理	市场管理；企业管理咨询；仓储服务（易燃易爆及有毒化学危险品除外）；停车场服务；展览展示服务；房屋租赁；物业服务；柜台租赁；广告制作、

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	公司			有限公司持股 100%	设计、代理、发布；室内装饰工程施工及技术咨询；家具、日用品、建筑装饰材料、针纺织品、五金交电、工艺美术品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-73-2	长春居然之家物业服务有限公司	有限责任公司	500 万元	长春居然之家商业管理有限公司持股 100%	物业服务（凭资质证经营）；清洁服务、机动车停车服务（不含公共场所）、供暖服务；机器设备客户现场维修及租赁；房屋租赁；商务信息咨询（不得从事吸收存款、发放贷款、受托发放贷款、代客理财、融资担保等金融服务业务，严禁非法集资）；地坪工程、园林绿化养护工程、室内外装饰装修工程、电力工程（以上项目凭资质证经营）、安全防范系统工程、楼宇智能化工程施工；餐饮管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
3-74	广东居然之家商业管理有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	商业投资和管理；物业管理；房屋租赁；销售：家具、日用品、建筑装饰材料；设计、制作、代理、发布国内广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-74-1	广东居然之家家居连锁商业管理有限公司	有限责任公司	5,000 万元	广东居然之家商业管理有限公司持股 100%	物业管理；房屋租赁；家具批发；家具零售；纺织品及针织品零售；家用视听设备零售；日用家电设备零售；通信设备零售；电子产品零售；五金零售；灯具零售；涂料零售；卫生洁具零售；木质装饰材料零售；陶瓷装饰材料零售；金属装饰材料零售；电工器材零售；开关、插座、接线板、电线电缆、绝缘材料零售；装修用玻璃零售；装饰石材零售；工艺美术品零售（象牙及其制品除外）；家用电器批发；企业管理咨询服务；电子商务信息咨询；会议及展览服务；商品信息咨询服务；室内装饰、装修；室内装饰设计服务；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；停车场经营；餐饮管理；广告业；商业特许经营；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
3-74-2	广东居然之家简爱家居商业管理有限公司	有限责任公司	2,000 万元	广东居然之家商业管理有限公司持股 51%	商业管理；物业管理；房屋租赁；销售；家具、建筑装饰材料、饰品、家居用品及家用电器；餐饮服务；承接室内外装修装饰工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
3-75	银川居然之家家居建材有限公司	其他有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股 100%	法律法规明确或国务院决定须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；无须审批的，企业自主选择经营项目开展经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-75-1	银川怡星儿童文化发展有限公司	有限责任公司	1,000 万元	银川居然之家家居建材有限公司持股 100%	法律法规明确或国务院决定须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；无须审批的，企业自主选择经营项目开展经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
4	北京居然之家家居建材商业管理有限公司	有限责任公司	500 万元	居然新零售持股 100%	企业管理；家居装饰；室内装饰工程设计；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；体育运动项目经营（高危险性运动项目除外）；物业管理；承办展览展示活动；会议服务；经济贸易咨询；技术进出口、代理进出口、货物进出口；销售电子产品、建筑材料、家具、五金交电、机械设备、针纺织品、日用品、工艺品、家用电器、厨房用具、卫生间用具、日用杂货、安全技术防范产品、金属材料、卫生用品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、通讯设备、食用农产品、文化用品、服装、鞋帽、化妆品、文化用品、计算机、软件及辅助设备、箱包、玩具、花、草及观赏植物、汽车、摩托车零配件、医疗器械 I 类、II 类、珠宝首饰；计算机网络专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；计算机系统服务；企业管理咨询；餐饮管理；建筑物清洁服务；公共关系服务；企业策划；电脑动画设计；摄影扩印服务；设计、制作、代理、发布广告；出租商业用房；文艺创作；

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
					道路货物运输；销售食品；零售烟草；餐饮服务；电影放映。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；道路货物运输、销售食品、零售烟草、餐饮服务、电影放映以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
4-1	大庆居然之家家居建材有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家家居建材商业管理有限公司持股 100%	建材、五金产品、电气设备、针织品、纺织品、家用电器、日用品、工艺品销售，会议及展览服务，市场物业管理，设计、代理、发布国内广告业务，房屋租赁，为企业提供管理服务，室内装饰。
5	北京居然之家商业地产有限公司	有限责任公司	10,000 万元	居然新零售持股 100%	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；从事房地产经纪业务；投资咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
5-1	无锡居然之家置业有限公司	有限责任公司	10,000 万元	北京居然之家商业地产有限公司持股 100%	房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；房地产经纪服务；利用自有资金对外投资；房屋租赁（不含融资租赁）；物业管理；企业管理服务、仓储服务、停车场管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5-2	湖北居然置业有限公司	其他有限责任公司	50,000 万元	北京居然之家商业地产有限公司持股 60%	房地产开发；商品房销售；房地产营销策划；建筑及装饰装潢材料批零兼营；物业管理；广告设计、制作、代理、发布；文化艺术咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5-3	乌鲁木齐居然	有限责任公司	2,000 万元	北京居然之	房地产开发及经营，房屋租赁。

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	百悦房地产开发 有限公司			家商业地产 有限公司持 股 100%	
5-4	无锡春勤投资 有限公司	有限责任公司	53,285.97 万 元	北京居然之 家商业地产 有限公司持 股 96%	利用自有资金对外投资；房地产信息咨询；房产经纪服务；房屋租赁；物业管理；仓储服务；停车场服务管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5-5	山西晋正祥科 贸有限公司	有限责任公司	3,000 万元	北京居然之 家商业地产 有限公司持 股 100%	房屋租赁；物业管理；商品房销售信息咨询；新型装饰材料技术研究及咨询；日用百货、办公用品、计算机、水暖器材、通讯器材、五金交电、装饰材料、普通机械设备、生铁、建材、钢材的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5-6	山西坤成投资 有限公司	有限责任公司	10,000 万元	北京居然之 家商业地产 有限公司持 股 100%	以自有资金对房地产项目投资；房地产租赁经营，房地产开发经营；家居建材销售（木材除外）；汽车销售（除小轿车）；家电销售；物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5-7	临汾市广厦源 房地产开发有 限公司	有限责任公司	3,000 万元	北京居然之 家商业地产 有限公司持 股 100%	房地产开发、房屋租赁；物业管理服务；土方挖运、道路硬化、水暖电安装、仓储；经销：建筑材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5-8	海南环瑞置业 有限公司	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之 家商业地产 有限公司持 股 100%	房地产开发与经营；房屋租赁和物业服务。
5-9	哈尔滨信源商 业管理有限公	有限责任公司	33,020 万元	北京居然之 家商业地产	商业信息咨询；场地租赁；物业管理。

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	司			有限公司持股 100%	
5-10	太原正祥工贸有限公司	有限责任公司	900 万元	北京居然之家商业地产有限公司持股 100%	房屋租赁；商品房销售信息咨询。物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
5-11	广东盛雅投资有限公司	有限责任公司	2,000 万元	北京居然之家商业地产有限公司持股 100%	房地产开发经营；物业管理；企业管理咨询；企业自有资金投资；园林绿化工程服务；风景园林工程设计服务；停车场经营；
5-11-1	广州大新房地产实业有限公司	有限责任公司	1,006 万元	广东盛雅投资有限公司持股 100%	房地产中介服务；企业自有资金投资；投资咨询服务；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）
5-12	沈阳临奥置业有限公司	有限责任公司	800 万元	北京居然之家商业地产有限公司持股 100%	房地产开发，商品房销售；物业管理；房地产信息咨询；房地产经纪与代理；停车场管理；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
5-12-1	沈阳居然企业管理有限公司	有限责任公司	62 万元	沈阳临奥置业有限公司持股 100%	企业管理咨询；房屋租赁；物业服务；商业项目运营管理服务；会议及展览服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
5-13	北京创新清科互联投资管理中心(有限合伙)	有限合伙企业	150,000 万元-	北京居然之家商业地产有限公司持有份额 99.50%	投资管理；项目投资；投资咨询；企业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
					准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
5-13-1	吉林太阳城有限公司	有限责任公司	9,926.84 万元	北京新奇典金脉创投资管理中心(有限合伙)持股 100%	经营房地产开发、物业管理（分支机构经营）、室内装修装璜工程、餐饮（分支机构经营）；批发、零售农副食品、日用百货、装璜材料、家俱、水暖器材、陶瓷制品、建材（不含木材）、化工产品（不含危险化学品）、机电设备；商场内的摊位出租（分支机构经营）、会议服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	北京居然之家智慧物联科技有限公司	有限责任公司	100,000 万元	居然新零售持股 100%	技术推广服务；道路货运代理；技术进出口；代理进出口；货物进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
6-1	天津北辰居然之家智慧物联科技有限公司	有限责任公司	20,000 万元	北京居然之家智慧物联科技有限公司持股 100%	物联网、计算机软硬件技术开发、转让、咨询服务；计算机系统集成；国际、国内货物运输代理服务；普通货运；仓储服务（危险化学品、易燃易爆易制毒品除外）；家具安装服务；包装服务；家具、装饰装修材料（危险化学品除外）、五金交电批发兼零售；数据处理和存储服务；供应链管理服务；机械设备租赁；从事国家法律法规允许经营的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6-2	太原居然之家智慧物联科技有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家智慧物联科技有限公司持股 100%	互联网服务；物联科技开发；物联网服务；系统集成；企业管理；货物进出口；技术进出口；道路普通货物运输；仓储服务（不含易燃易爆危险化学品），包装服务；家具、装饰材料、五金交电销售；家具安装、数据处理和存储服务；供应链管理服务；机械设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6-3	沈阳居然之家智慧物联科技有限公司	有限责任公司	2,900 万元	北京居然之家智慧物联科技有限公司	物联网服务；信息系统集成服务；货运代理；普通货运；仓储服务（不含危险化学品）；货物包装服务；家具、装饰材料、五金交电销售；家具安装；数据处理和储存服务；供应链管理服务；自有设备租赁；自营和代理各类商

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				司持股 100%	品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。 （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
6-4	长春居然之家智慧物联科技有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家智慧物联科技有限公司持股 100%	物联科技开发，物联网服务，系统集成，企业管理，进出口贸易经营，普通货运代理，普通货运，仓储服务（不含易燃易爆危险化学品），包装服务，家具、装饰材料、五金交电销售，家具安装，数据处理和存储服务，供应链管理服务，机械设备租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6-5	天津居然之家智慧物联科技有限公司	有限责任公司	5,000 万元	北京居然之家智慧物联科技有限公司持股 100%	物联网技术服务；信息系统技术开发、咨询、服务；信息系统集成服务；标准化服务；货物及技术进出口；代理进出口；货运代理；普通货运；仓储服务（化学危险品及易制毒品除外）；包装服务；家具、装饰材料、五金交电销售；家具安装；数据处理和存储服务；供应链管理服务；自有设备租赁。 （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
7	北京中展居然国际展览有限公司	其他有限责任公司	500 万元	居然新零售持股 76.66%	承办展览展示活动；会议服务；设计、制作、代理、发布广告；企业策划；企业管理咨询；技术推广服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
8	北京居然无忧科技有限公司	其他有限责任公司	10,000 万元	居然新零售持股 51%	技术开发、技术转让、技术咨询、技术推广、技术服务；经济信息咨询；企业管理咨询；计算机系统服务；设计、制作、代理、发布广告；销售计算机、软件及辅助设备、电子产品、机械设备、鲜花、日用品、通讯设备、化妆品、体育用品、工艺品、钟表、家用电器；互联网信息服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
9	北京居然数码智能科技有限公司	有限责任公司	5,000 万元	居然新零售持股 100%	预包装食品销售,不含冷藏冷冻食品(食品经营许可证有效期至 2023 年 12 月 28 日); 技术开发; 从事商业经纪业务; 企业管理; 经济信息咨询; 货物进

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	公司				出口；技术进出口；代理进出口；道路货运代理；销售电子产品、家用电器、卫生用品、工艺品、文化用品、体育用品、日用品、化工产品(不含危险化学品)、针纺织品、花卉、通讯器材、黄金制品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

六、直接参股公司情况

截至本报告书签署日，居然新零售直接参股公司主要是北京居然设计家网络科技有限公司及扬声创展（天津）文化传播有限公司。

（一）北京居然设计家网络科技有限公司

1、基本情况

名称	北京居然设计家网络科技有限公司
住所	北京市东城区东直门南大街甲3号20层2011室
法定代表人	汪林朋
注册资本	100,000 万元
公司类型	有限责任公司（法人独资）
统一社会信用代码	91110101MA01AC6N1P
经营范围	技术开发、技术转让、技术推广、技术服务；计算机系统服务；电脑动画设计；产品设计；应用软件服务；基础软件服务；软件开发；物业管理；出租商业用房；出租办公用房；室内装饰设计；建筑装饰设计；承办展览展示；组织文化艺术交流；销售机械设备、家用电器、日用品、针纺织品、工艺品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、金属材料、花、草及观赏植物、化肥、计算机、软件及辅助设备、电子产品；销售建筑装饰材料、五金交电、家具、家居用品（不从事实体店经营）；工程设计；互联网信息服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
股权结构	居然新零售持有 100%股权

注：居然新零售原持有北京居然设计家网络科技有限公司 100%股权。2019 年 5 月，居然新零售、阿里巴巴与居然设计家签订了《增资及股权购买协议》。根据该协议，该次增资及股权转让完成后，居然新零售将持有居然设计家 40%的股权。截至本报告书签署日，本次股权转让正在办理工商变更。

2、主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	1,045.67
净利润	-4,466.67
资产总额	7,501.65

资产净额	6,533.33

注：以上财务数据为母公司未经审计数据

（二）扬声创展（天津）文化传播有限公司

1、基本情况

企业名称	扬声创展（天津）文化传播有限公司
企业类型	有限责任公司
企业住所	天津市津南区长青科工贸园区上海街 18 号 B 区 3102 室
法定代表人	高秀芝
注册资本	2,400 万元人民币
成立日期	2014 年 02 月 11 日
统一社会信用代码	911201120915689798
标的公司直接持股比例	45.00%
经营范围	文化艺术交流策划；商务信息咨询；会议、展览展示服务；礼仪服务；广告的设计、制作、代理、发布；动画制作技术咨询；图文设计；产品包装设计；网站技术服务；家具、木材的批发兼零售；家具、日用品、工艺品租赁；货物及技术进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、主要财务数据

单位：万元

项目	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	986.78
净利润	-113.19
资产总额	1,735.74
资产净额	1,304.27

注：以上财务数据为母公司未经审计数据

七、持有标的公司 5%以上股权的主要股东及实际控制人基本情况

（一）持有 5%以上股权的主要股东

居然新零售的控股股东为居然控股。截至本报告书签署日，居然控股持有居然新零售 44.45%的股权。居然控股具体情况详见本报告书“第三节交易对方基本情况”之“一、

交易对方具体情况”之“（二）居然控股”。

除控股股东居然控股外，居然新零售其他持有 5%以上股权的股东为慧鑫达建材、阿里巴巴、汪林朋、云锋五新和瀚云新领，详见本报告书“第三节交易对方基本情况”。

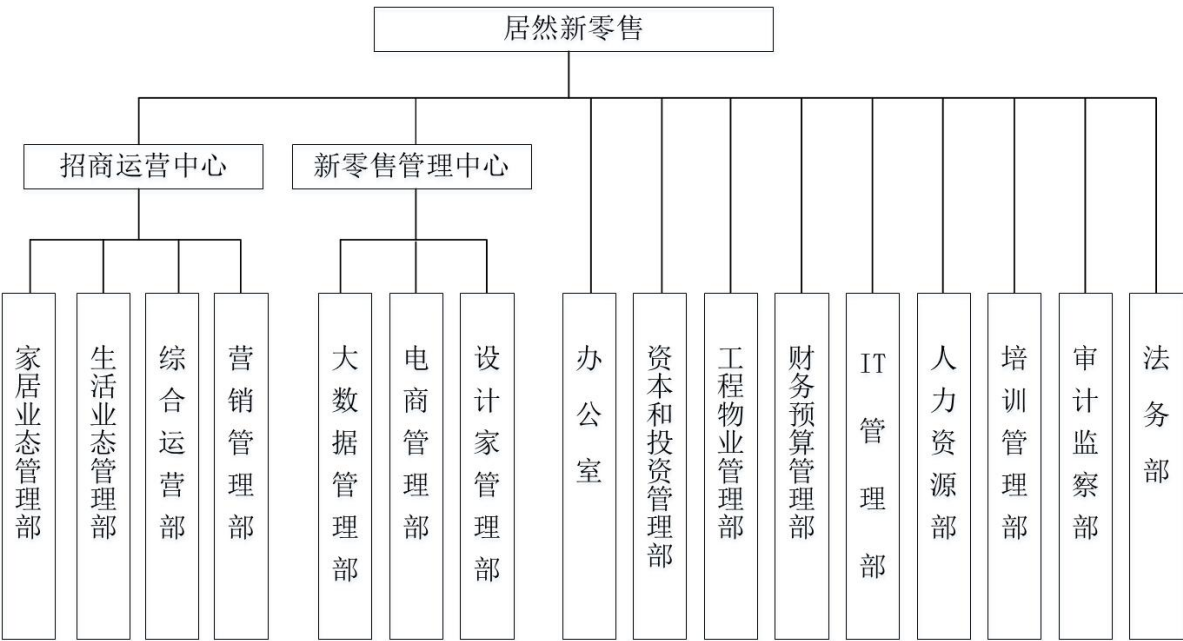
（二）实际控制人

截至本报告书签署日，汪林朋直接持有居然新零售 6.84%股权，通过居然控股、慧鑫达建材间接控制居然新零售 57.71%的股权，合计控制居然新零售 64.55%的股权，是居然新零售的实际控制人。汪林朋的具体情况详见本报告书“第三节交易对方基本情况”之“一、交易对方具体情况”之“（一）汪林朋”。

八、内部架构情况

（一）组织结构图

截至本报告书签署日，居然新零售内部组织架构图如下：



（二）职能部门设置情况

1、工程物业管理部

（1）工程管理

①负责新开直营分店装修及旧店改造工程的全过程管理工作。

②整理总结分店装修工程的设计方案、工艺做法；建立完善材料品牌库、合作单位库；聘请并管理设计、审计、监理等第三方合作单位。

③指导并监督由分店（公司）自行组织的小型工程实施并负责验收。

（2）物业及安全管理

①制订并完善全国分店物业安全管理制度。

②针对公司制订并下发的规章制度和管理要求进行培训指导。

③对全国运营店面的物业、安全管理工作指导和检查。

④研究和提升物业管理的效率和预算，对物业费用的支出情况进行管理、统计分析及优化。

⑤积极推行各种新的节能技术，降低分公司分店的能耗支出。

2、资本和投资管理部

（1）负责制定 A 股快速上市方案及配套融资。

（2）负责开展公司上市筹备等证券事务、股权管理及公司治理建设等事务。

（3）组织实施上市具体工作，完善业务合规经营，推进公司快速上市及上市后的市值管理等工作。

（4）关注资本市场和监管机构政策动向，为公司制定资本市场战略提供专业建议与意见。

（5）负责财务顾问、保荐机构、律师事务所等中介机构的管理。

（6）负责公司董事会日常工作事务，组织、筹备董事会、股东会等会议。

（7）建立高效、完善的公司投资者关系管理流程与资本市场信息披露工作制度；负责与相关政府监管机构保持联络与沟通。

（8）负责各类投资项目的可行性分析研究。

（9）负责投资项目的投后管理，落实项目收益及变现管理。

（10）负责资本管理和资产负债比例管理，处理好长短期负债、轻重资产的平衡，控制企业总体经营风险；满足公司各阶段、各类型资金使用需求。

3、办公室

（1）公章印鉴、证照的管理

①负责公司及北京地区各分公司分店公章印鉴的刻制、交接、回收和销毁工作；负责公司营业执照、房产证等各种证照（以及由公司代管的北京地区其他分公司分店的证照）的申领、保管、年检、变更、注销工作。

②负责对公司公章印鉴（以及其他由公司代管的公章印鉴）的具体保管以及在权限内对公司印章申请使用的审批。

（2）文秘工作

①负责向总裁递交各部门、分店（公司）需批示的文件，并负责批示文件的下发；协助总裁草拟、审核对外公函及总结报告等。

②全面负责总裁办公室日常设施设备维护及内务工作。

③负责接待来访客人。

（3）文书管理工作

①负责公司总裁办公会等各项会议纪要的起草、印发；领导各类讲话的记录整理和下发；负责以公司名义发文的文字审查、编号和印发工作。

②负责以公司名义召开的各类会议的组织工作；负责领导（总裁助理以上）参与出席会议、活动议程的协调。

（4）物资实物管理

①负责公司已领用单值 500 元以上的办公用品的登记、盘点、调配、报废等工作。

②负责公司采购申请的前期审核。

③负责公司范围内所有分公司分店采购管理工作的对口管理、人员培训、业务指导和监督检查。

（5）档案管理工作

①负责公司发文、公司往来函件、报告、各类荣誉资料、开业资料、重大活动和重大经营事件资料等文件的整理和存档工作。

②负责公司对内对外合同的存档、借阅、定期清理和销毁工作。

（6）行政后勤服务及公关关系的管理

①领导名片、宣传物料的印刷制作；报纸征订；机票、火车票结账等工作；对公司办公环境的监督检查工作，为办公人员营造干净整洁的办公环境。

②负责各类重要访客的接待服务工作；负责政府、行业协会等各类重要合作伙伴的关系维护和协调工作。

4、家居业态管理部

（1）负责统筹居然新零售家居业态招商工作，制定公司招商计划，指导并监督分公司分店完成年度招商目标。

（2）负责北京各店家居业态的招商管理工作，组织召开招审会，审议经营布局调整、品牌变更等，负责外埠地区分公司分店家居业态招商的指导和协调工作，监控分公司分店的空租情况，做好在场经营商户的风险管控工作。

（3）负责协助展览公司开展家居业态招商落位工作。

（4）负责维护合作伙伴关系，协调、监控VIP合作伙伴与战略合作伙伴品牌的落位、进撤场情况并定期通报其经营情况。

（5）负责品牌库日常维护，积极挖掘新品牌资源，结合市场变化培育新兴品类和热点品牌；对品牌实施分级管理，结合行业发展趋势与品牌经营情况对其升降级或淘汰。

（6）结合市场新形势，负责制定和完善招商的各项管理制度、流程和政策，指导并督促分公司分店在招商方面规章建制。

（7）负责关注家具建材行业发展状况，监控竞争对手招商情况，拟定应对方案。

（8）负责维护政府及协会关系，组织分公司分店参加政府或协会开展的相关活动。

（9）负责组织协调公司新春招待会、司庆招待会等大型活动，协助分公司分店组织招商会及开业庆典活动。

5、生活业态管理部

（1）负责统筹居然新零售生活业态招商工作，制定公司生活业态整体招商计划，

制定北京各店及外埠地区分公司、分店转型调整计划，实现“大家居”与“大消费”的有效融合和向“家居生活 MALL”的转型升级。

（2）负责挖掘拓展生鲜超市、餐饮娱乐、儿童教育、体育大健康等与家居上下游消费相关联的生活业态品牌资源，建立品牌资源库并维护合作伙伴关系。

（3）负责协助展览公司开展生活业态招商落位工作。

（4）依据公司发展战略，协助分公司进行前期市场调研，分析项目基本市场环境、地理位置、周边客群等，结合项目的定位、整体规划、业态布局，制定具体招商方案、招商策略、招商目标并组织实施和跟踪工作进展。

（5）负责北京各店的生活业态招商管理工作，审议经营布局调整、品牌变更等；负责外埠地区公司分店生活业态招商的协调和指导工作。

（6）收集研究国内外大型购物中心生活业态的商业模式、发展方向、经营经验、行业信息和相关政策法规等，为公司重点项目的市场定位、转型调整、整体规划、业态布局等提供参考依据。

（7）负责研究生活业态运营趋势和运营手段，定期对各店生活业态经营状况进行动态分析，掌握第一手数据；探索生活业态高频消费与家居业态低频消费之间的有机融合以及会员之间打通共享的运营模式。

（8）制定和完善生活业态的运营管理各项制度并监督各店落实。

（9）负责分公司分店生活业态的店面检查及重点项目的专项检查，并开展招商方面的培训工作。

6、综合运营部

（1）连锁拓展

①根据公司发展战略，制定并贯彻落实企业连锁发展计划，推进以人口净流入三、四、五线城市为主的品牌和管理输出加盟连锁发展战略。

②负责尚未建立分公司区域（包括北京）直营店项目的拓展工作，向分公司推荐连锁项目，督促及协助分公司完成年度连锁战略指标。

③负责对已设立分公司区域直营店项目选址、商务条件、合同条款的审核把关，对

分公司提报的加盟合同进行审核把关。

④与全国性房地产开发企业建立战略合作关系，全国范围推进项目落地。

⑤负责组织分公司连锁工作培训及经验交流。

（2）运营管理

①负责及时了解并贯彻落实行业相关的国家政策、法律法规，关注家具建材行业、生活业态发展状况，监控竞争对手经营情况，拟定应对方案，及时调整企业的经营活动。

②修订运营相关管理制度、招商合同及销售合同等标准化文件，指导并督促各店（公司）在店面运营、服务标准等方面建章建制。

③负责分店店面检查、新开业分店的开业验收以及重点项目的专项检查，并开展门店运营方面的培训工作。

④比照直营店提升加盟店管理水平。修订并完善加盟合同及各项管理制度，对加盟店开展检查和培训工作。

⑤负责顾客售后服务及投诉的解决，全年顾客投诉解决率及满意率均要达到 100%。

⑥协助指导各店充分发挥商用机器人的使用功能，将机器人和分店日常运营进行深度融合，督促优必选公司对于机器人客流统计、广告投放、中控安防等主要功能进行迭代升级。

7、营销管理部

（1）根据各分公司分店招商运营与营销职能分离的调整方案，指导、协助各级组织尽快完成组织架构的调整，加强垂直管理和服务，确保各单位营销工作的顺利开展。

（2）负责在重要营销节点组织北京地区以及全国分店开展统一营销活动，提升销售业绩，确保完成全年销售任务。

（3）对接落实与重点品牌工厂的全国联合营销活动，争取品牌工厂的营销资源。

（4）负责制定、修订公司营销管理相关制度并组织实施。

（5）配合营促销方案制定包括新媒体、传统媒体、网络广告、内容营销等推广方案，从而实现效果及销售的提升。

（6）完成大型促销活动公关传播工作，提升活动的影响力和传播声量。

（7）落实数据广告投放平台的推广和迭代升级工作，帮助分公司分店进行数字化投放，提升公司的广告投放效率。

（8）拟定公司年度营销费用预算，做好费用的核算和控制，提高营销费用使用效率，督促分店实现收支模式的转型。

8、大数据管理部

（1）负责规划建设居然之家大数据管理体系，推动居然之家向大数据驱动型平台转型升级。研究业务需求，开发支撑业务发展的数据模型和应用；理顺居然之家各业态业务系统的关系，构建包含数据基础平台、数据报表和可视化平台、业务分析平台、决策分析平台的完整合理的大数据体系；制定大数据平台的各类标准和规范，并监督各业务系统执行；探索居然之家的大数据能力以及向商户和品牌工厂共享和输出的合理路径并创造新的业务价值。

（2）负责数字化卖场建设工作，打造智慧门店。对接阿里新零售项目团队，优化卖场数字化试点门店各项数字化改造项目，沉淀门店数字化改造的经验和工具，在全国门店推广复制成熟方案；根据新的需求开发新零售工具和系统，构建和推广管理系统和工具，对现有的产品和工具不断的优化迭代；通过卖场数字化的系统和硬件设备采集、规范运营数据，为大数据平台提供数据资源。

（3）负责运营居然之家会员管理体系。不断扩大会员规模，沉淀会员数据资产；修订完善会员管理制度，制定会员考核办法；挖掘利用会员数据，联合营销部门开展会员营销活动，提升门店销售业绩；联合 IT 部门构建并不断优化会员管理系统，保障一线门店会员相关业务的顺利开展。

9、电商管理部

（1）汇同阿里搭建本地化家具建材天猫旗舰店同城站（以下简称同城站），形成新零售特色的数据化平台运营体系，赋能线下市场门店提升运营能力。

（2）加快推进以“北京”为首的本地化同城站的建设和运营工作。结合居然的战略目标与阿里共创“同城站”平台的业务链路、业务模式及相关运营规则，并与居然门店业务实现连通，确保业务链路的顺畅衔接，真正将居然之家新零售门店、商户、消费者紧

密连接起来,抢占新零售先机,通过同城站为线下卖场赋能,真正实现线上线下的完美融合。

（3）负责经销商的招商拓展工作，对商家商品上下架进行统筹管理，同时管控商品价格，进行同城站商品数字化及活动提报选品管理，打造“明码实价”、“送货 0 延迟”等服务心智，扶持商户品牌成长，形成同城站搭建方法论，为全国复制奠定基础。

（4）充分考虑平台融合，支撑不同细分品类品牌，构建端到端的数字化互联互通体系，同时为居然合作品牌提供基础的技术和服务能力。

10、设计家管理部

（1）与阿里团队紧密合作，打造适合居然线下卖场的 3D 关联场景导购工具，提升消费者在居然之家购买产品的连单率和门店销售，形成居然之家区别于其他家居建材商场全新的核心竞争力，并将 3D 关联场景导购工具化、标准化及流程化，在北京运行成熟后推广至全国重点地区分店。

（2）负责全国创客中心日常运营标准及规则、设计师入驻标准、各类设计师活动规范与流程的制定，辅助创客中心梳理组织架构以及岗位职责，建立全国创客中心 3D 软件讲师团并进行软件培训，活跃设计师会员使用 Homestyler 3D 软件。

（3）与 Homestyler 团队对接，建立居然之家 3D 软件账号管理体系，并进行应用角色管理，通过对体系内设计师以及商户的软件培训，不断收集业务软件的使用意见和建议，形成需求文档对接技术团队，制定体系内 3D 软件培训课程。

11、财务预算管理部

（1）核算组

①负责居然新零售及下属公司的财务核算以及业务指导工作。

②负责居然新零售及下属公司的外部沟通与协调等工作，营造符合公司发展需要的外围环境。

③负责全居然新零售范围内资金的分配和管理。

④负责居然新零售及下属公司涉税业务的管理。

（2）上市组

①负责审核并编制合并报表，按会计准则要求对公司报表编制和账务处理方法进行规范。

②协助会计师事务所开展外部审计工作，并负责针对外审的所有协调及解释事宜。

③负责研究公司上市、报表编制与披露的相关政策以及上市财务方面相关事项。

④负责 ERP 系统对接工作。

（3）预算组

①负责完善预算管理办法、奖金计提办法等相关财务预算管理制度，规范预算管理流程，完善全面预算管理框架。

②负责指导分公司（分店）完成年度财务收支预算和投资预算的编制。

③负责预算执行情况的跟踪监督。

④年底对预算执行情况进行考核，根据考核情况兑现奖金。

⑤负责外派人员管理及考核工作。

12、IT 管理部

（1）ERP 系统管理

①根据公司、市场及相关业态、业务的对接需要，确认 ERP 系统架构。

②负责市场系统业务、财务模块的维护、管理、培训工作。

③持续提高应用系统稳定性，完善应用系统日志管理。

④持续提高应用系统自动化，提高系统数据质量，构建基础赋能能力。

⑤配合对接 ERP 的其他项目，保障系统功能持续优化。

（2）OA 系统管理

①组织钉钉项目建设，将钉钉打造成企业员工移动端办公门户。

②与 ERP 系统数据对接，建设企业 BI 报表平台并赋予各业务单位数据分析工具及能力，拓展大数据应用场景。

③对接会员微信端、积分商城系统，为线上营销活动提供支持。

④ HR、BI 等系统项目的系统优化、日常维护及用户培训工作。

（3）硬件及安全管理

①负责公司数据中心服务器、存储等 IT 基础设施安全（保密性、可用性、完整性）。

②负责公司 IT 设备（PC、外设）的维护。

③负责门店 ERP 专线维护。

④完善公司信息安全管理制度，做好制度的培训及宣传工作。

（4）新业态系统管理

①全程参与新业态从需求梳理、项目立项、过程管理到交付验收各阶段系统建设工作。

②新系统上线后的日常优化与维护，组织新开门店系统培训和推广。

③负责梳理公司内部采购平台建设需求，完成系统上线工作。

④制定并完善《新业态公司 IT 管理制度》，监督管理制度执行情况。

13、人力资源部

（1）招聘及员工关系

①根据公司业务需求制定年度招聘计划，监督并指导分店（公司）人员招聘与人才体系建设。

②组织居然新零售校园招聘及北京地区人才招聘，把能力和价值观匹配的人招聘进公司并进行有效配置，保证公司人力资源发展需求。

③负责员工入、转、调、离及劳资纠纷等劳动关系管理，开展各类员工活动，监督并指导分店（公司）营造良好的工作氛围，避免劳资纠纷。

（2）组织及干部管理

①研究居然新零售各部门、分店（公司）机构岗位设置和人员编制优化办法，根据公司业务发展和技术进步调整组织结构，不断提高组织效率。

②完善干部管理体系，监督并指导分店（公司）经营班子和干部梯队建设，审核分店（公司）干部录用、任用及提拔。

③建立健全居然新零售人力资源管理各项制度，监督和检查分店（公司）人力资源制度贯彻执行。

（3）薪酬及 KPI 考核

①贯彻企业文化和价值观考核要求，制定并执行监督居然新零售全员的、量化的、分阶段考核体系。

②负责全面薪酬福利管理，不断完善公司奖惩机制和约束机制，确保薪酬激励与公司发展需求匹配。

③定期收集市场薪酬相关信息，提供薪酬调整和考核改进的指导方案。

14、培训管理部

（1）制度与组织建设

①根据公司发展战略，制定及完善培训管理制度，为公司规划、实施员工培训提供制度支持。

②负责制定公司年度培训学习计划，编制年度培训预算，并对培训计划和培训预算进行执行控制。

（2）培训体系建设与优化

①负责搭建适合居然新零售的培训体系，并根据组织发展进行调整和优化，确保各级人才梯队高效、有序地学习、实践和成长。

②负责企业内外部师资培养和储备。选拔、培养内部讲师队伍，有的放矢的沉淀企业经验、传承企业知识文化，积累并维护良好的外部渠道资源。

③负责搭建关键岗位培训知识库。组织内部师资提炼企业优秀经验案例，利用现代教学技术开发成教学课程，持续优化，供各级员工学习提升。

④负责公司移动学习平台的建设、运营和维护。

⑤负责建立公司培训评估体系，推广至分店（公司）参照实施。

（3）培训管理及监督检查

①审核分公司（分店）年度培训计划的有效性并监督和检查分公司（分店）培训计

划执行情况。

②结合分公司（分店）培训工作开展过程中存在的突出问题，给予相应的指导、建议、资源支持。

15、审计监察部

（1）接受公司董事会或监事会委托，对公司的经营管理情况和财务状况进行审计检查；

（2）定期或不定期对下属分公司、分店的经营管理情况和财务状况进行审计检查；

（3）对离任总裁进行责任审计；

（4）定期检查各分公司、分店贯彻落实企业文化、经营管理制度、服务承诺等情况；

（5）对加盟店履行加盟合同情况进行定期审计或检查；

（6）建立有效渠道及时了解各分子公司分店领导班子的领导作风、廉政情况；

（7）完成公司授权的其他工作。

16、法务部

（1）负责代表公司处理调解、诉讼、仲裁等法律事务，最大限度的维护公司权益；

（2）负责起草、审查、管理公司对外签署的各类合同、法律文件、函件等，参与公司重大合同的谈判工作，并对相关法律风险提出防范意见和规避方案；

（3）负责保护公司知识产权，负责商标的注册、续展以及维权工作，防止公司商标遭受不法侵害，保护公司的形象和口碑；

（4）负责向各分子公司、分店、业务部门普及法律知识，提供与公司经营相关的法律咨询、培训和普法宣传工作；

（5）负责外聘律师的联络及管理工作。

九、董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事、高级管理人员

1、董事会成员

标的公司董事会由 8 名成员组成，设董事长和副董事长各一人。董事会成员按照《公司法》有关规定，由股东会选举产生或更换，任期三年，届满可以连选连任。

截至本报告书签署之日，标的公司董事选聘情况如下：

序号	姓名	在标的公司任职	提名人	任职期间
1	汪林朋	董事长	居然控股	2018 年 3 月 8 日至今
2	方汉苏	副董事长	居然控股	2018 年 3 月 8 日至今
3	王宁	董事、总裁	居然控股	2018 年 3 月 8 日至今
4	任成	董事	居然控股	2018 年 3 月 8 日至今
5	陈亮	董事	居然控股	2018 年 3 月 8 日至今
6	靖捷	董事	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	2018 年 3 月 8 日至今
7	CHENJUN	董事	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	2018 年 3 月 8 日至今
8	陈奕伦	董事	泰康人寿保险有限责任公司	2018 年 3 月 8 日至今

标的公司董事简历如下：

汪林朋，男，1968 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，中级会计师。1990 年至 2001 年先后任职于商务部财务司、中商集团、全国华联商厦。2001 年至今任居然控股总裁，2015 年至今任居然控股董事长，2015 年至 2018 年任标的公司执行董事、经理，2018 年至今任标的公司董事长。

方汉苏，男，1963 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，高级经济师。1999 年至 2016 年历任华夏银行股份有限公司武汉分行处长、武汉分行副行长、重庆分行行长、总行公司部总经理。2016 年至今任居然控股副总裁，2017 年至今任居然控股董事、居然之家金融控股有限公司总经理，2018 年至今任标的公司副董事长。

王宁，男，1972 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，助理研究员。1994 年至 1999 年先后任职于国内贸易部政策法规司、全国华联商厦，1999 年加入居然控股，先后任北京十里河店副总经理、北京玉泉营店副总经理、北京金源店副总经理、山西分公司总经理等职，2016 年至 2018 年任居然控股副总裁，2017 年至今任居然控股董事，2018 年至今任标的公司董事、总裁。

任成，女，1960年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。1983年至2000年先后任职于商业部纺织品局、国内贸易部日用品管理司、中国百货纺织品公司，2000年加入居然控股，先后任居然控股企划部经理、北京北四环店副总经理、北京金源店总经理等职，2010年至今任居然控股副总裁，2015年至今任居然控股董事，2018年至今任标的公司董事。

陈亮，男，1979年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级经济师。2002年加入居然控股，先后任居然控股会计、辽宁分公司财务总监、湖北分公司财务总监、安徽分公司财务总监等职，2016年至今任居然控股财务总监，2018年至今任标的公司董事。

靖捷，男，1974年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。1998年至2015年先后任职于广州宝洁有限公司、中粮食品营销有限公司，2015年加入阿里巴巴，先后任天猫总裁、集团CEO助理等职，2018年至今任标的公司董事。

CHEN JUN，男，1973年出生，新加坡国籍，硕士研究生学历。1995年至2011年先后任职于安达信咨询有限公司、思爱普（中国）有限公司，2011年加入阿里巴巴，先后任战略投资部董事总经理、集团副总裁等职，2018年至今任标的公司董事。

陈奕伦，男，1988年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2013年至2015年任高盛集团分析师，2015年至2017年历任泰康资产管理（香港）有限公司副总裁、董事等职，2017年至今任泰康人寿保险有限责任公司投资管理部总经理，2018年至今任泰康资产管理有限责任公司执行委员会委员，2018年至今任标的公司董事。

2、监事会成员

标的公司监事会由3名监事组成，其中包括1名职工代表监事，由标的公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事任期每届三年，任期届满，可以连选连任。监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。标的公司董事、高级管理人员不得存在兼任监事的情形。

截至本报告书签署日，标的公司的监事任职情况如下：

序号	姓名	在标的公司任职	提名情况	任职期间
1	田曦凤	监事会主席	股东代表监事	2018年3月8日至今

2	罗嘉敏	监事	职工代表监事	2018年9月25日至今
3	傅慧敏	监事	股东代表监事	2018年10月15日至今

标的公司监事简历如下：

田曦凤，女，1968年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级会计师。1991年至1999年先后任职于黑龙江农业工程职业学院、北京市糖业烟酒公司，1999年加入居然控股，历任居然控股会计、北京金源店财务经理、居然超市财务经理、居然装饰财务经理等职，2016年至今任居然控股监事、审计监察部总监，2017年至2018年任标的公司监事，2018年至今任标的公司监事会主席。

罗嘉敏，男，1968年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，注册会计师。1990年至2015年先后任职于审计署驻建设部审计局、居然控股、西门子工厂自动化工程有限公司、西门子（中国）有限公司、北京市通达资产管理集团公司，2016年至2017年任居然控股信息总监，2017年至今任居然控股监事会主席、居然物联副总经理，2018年至今任标的公司监事。

傅慧敏，女，1984年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。2010年加入居然控股，先后任居然控股行政专员、北京北五环店办公室副主任、北京十里河店办公室主任等职，2018年至今任居然控股办公室主任，2018年至今任标的公司监事。

3、高级管理人员

标的公司的高级管理人员包括经理（或类似职务）、副经理（或类似职务）、财务总监（或类似职务）及董事会任命的其他高级管理人员。

截至本报告书签署日，标的公司共有5名高级管理人员。简历如下：

王宁的简历详见本节“九、董事、监事、高级管理人员基本情况”之“（一）董事、监事、高级管理人员”之“1、董事会成员”。

李韶芳，男，1979年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2003年加入居然控股，2003年至2008年先后任北京玉泉营店管理员、材料装饰部副经理、家具部副经理，2008年任居然控股经营管理部经理，2008年至2011年先后任西安北二环店业务经理、副总经理，2011年至2018年先后任辽宁分公司副总经理、总经理，2018年至2019年任标的公司招商运营总监，2019年至今任标的公司副总裁兼招商运营总监。

朱蝉飞，女，1982年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，高级会计师。2008年至2018年先后任居然控股财务会计、财务副经理、财务副总监等职，2018年至今任标的公司财务总监。

胡浩松，男，1978年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，中级经济师。2000年至2008年先后任职于信息产业部电子第十二研究所、博西家用电器销售有限公司。2008年加入居然控股，先后任北京金源店家具部经理、居然控股经营管理部经理、福建分公司副总经理、北京居然之家电子商务有限公司运营部经理、居然控股电商管理部总监等职。2018年至2019年任标的公司电商总监兼居然设计家常务副总经理，2019年至今任标的公司人力总监。

李选选，男，1986年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，中级经济师、管理咨询师。2009年至2017年任职于居然控股，先后任经营管理部运营专员、部门负责人等职，2017年至2019年任标的公司营销管理部负责人，2019年至今任标的公司新零售管理总监。

（二）董事、监事、高级管理人员及其近亲属直接或间接持有股份的情况

截至本报告书签署日，标的公司董事、监事、高级管理人员及其近亲属在本次交易前持有标的公司股份的情况如下：

姓名	任职或亲属关系	直接持股比例	间接持股比例	合计
汪林朋	董事长	6.84%	54.10%	60.94%
杨芳	汪林朋配偶	-	0.01%	0.01%
方汉苏	副董事长	-	0.11%	0.11%
王宁	董事、总裁	-	0.23%	0.23%
任成	董事	-	0.23%	0.23%
陈亮	董事	-	0.03%	0.03%
田曦凤	监事会主席	-	0.02%	0.02%
罗嘉敏	监事	-	0.05%	0.05%
李韶芳	副总裁兼招商运营总监	-	0.03%	0.03%
朱蝉飞	财务总监	-	0.01%	0.01%
胡浩松	人力总监	-	0.01%	0.01%
合计		6.84%	54.81%	61.65%

注：汪林朋间接持有标的公司的股份比例，为汪林朋合计持有居然控股、慧鑫达建材的股份比例与居然控股、慧鑫达建材直接持有标的公司的股份比例的乘积之和，与汪林朋间接控制标的公司的股份比例的计算方式不同。

（三）董事、监事、高级管理人员的其他对外投资情况

截至本报告书签署日，标的公司董事、监事及高级管理人员主要对外投资的其他公司情况如下：

序号	姓名	职务	被投资企业名称	持股或出资比例
1	汪林朋	董事长	北京居然之家投资控股集团有限公司	17.50%
			北京中天基业投资管理有限公司	100.00%
			京楚投资有限责任公司	4.61%
			重庆大江美利信压铸有限责任公司	5.00%
			霍尔果斯居然之家致达建材工作室	100.00%
			武汉佳境房地产开发有限责任公司	12.00%
			罗田文斗河生态农业科技有限公司	95.24%
2	方汉苏	副董事长	天津恒业企业管理合伙企业（有限合伙）	13.76%
3	王宁	董事、总裁	天津恒业企业管理合伙企业（有限合伙）	29.19%
4	任成	董事	天津恒盛企业管理合伙企业（有限合伙）	26.52%
5	陈亮	董事	天津恒盛企业管理合伙企业（有限合伙）	3.22%
			天津恒青企业管理合伙企业（有限合伙）	50.00%
6	陈奕伦	董事	湖北嘉泰弘德投资有限公司	40.00%
			北京双臣快运有限公司	20.14%
7	田曦凤	监事会主席	天津恒祥企业管理合伙企业（有限合伙）	2.61%
8	罗嘉敏	监事	北京和创时代科技有限责任公司	6.00%
			北京中建华资产评估有限公司	25.00%
			天津恒志企业管理合伙企业（有限合伙）	9.54%
9	李韶芳	副总裁兼招商运营总监	天津恒祥企业管理合伙企业（有限合伙）	4.18%
10	朱蝉飞	财务总监	天津恒盛企业管理合伙企业（有限合伙）	0.87%
11	胡浩松	人力总监	天津恒盛企业管理合伙企业（有限合伙）	0.76%

注：汪林朋直接持有居然控股 17.50%股份，通过中天基业、华联综艺等公司间接持有居然控股 76.25%股份，合计持有居然控股 93.75%股份。

上述公司与标的公司不存在任何利益冲突的情形。

（四）董事、监事、高级管理人员的薪酬情况

标的公司董事、监事及高级管理人员 2018 年度在标的公司及其控制的企业领取薪酬的情况如下：

序号	姓名	职务	2018 年税前薪酬 (万元)	目前是否在标的公司领薪
1	汪林朋	董事长	-	否
2	方汉苏	副董事长	-	否
3	王宁	董事、总裁	1,004.20	是
4	任成	董事	-	否
5	陈亮	董事	-	否
6	靖捷	董事	-	否
7	CHEN JUN	董事	-	否
8	陈奕伦	董事	-	否
9	田曦凤	监事会主席	-	否
10	罗嘉敏	监事	87.90	是
11	傅慧敏	监事	7.63	否
12	李韶芳	副总裁兼招商运营总监	318.20	是
13	朱蝉飞	财务总监	160.61	是
14	胡浩松	人力总监	192.78	是
15	李选选	新零售管理总监	64.24	是

注：傅慧敏 2018 年 1 月至 3 月在标的公司任职并领薪，2018 年 4 月至 12 月在居然控股任职并领薪，2018 年 10 月起担任标的公司股东代表监事

（五）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本报告书签署日，标的公司董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

序号	姓名	在标的公司职务	任职的其他单位	其他单位职务	兼职单位与标的公司 关联关系
1	汪林朋	董事长	居然控股	董事长、总裁	控股股东
			北京中天基业投资管理有限公司	执行董事、经理	实际控制人控制的其他企业
			罗田文斗河生态农业科技有限公司	执行董事、总经理	实际控制人控制的其他企业
			北京华联综艺广告有限公司	执行董事、经理	实际控制人控制的其他企业

			天津恒源企业管理咨询 有限公司	执行董事、经理	实际控制人控制的其他企业
			北京居然之家电子商务 有限公司	董事长	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			黄冈居然之家投资有限 公司	执行董事、总经 理	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			北京居然之家垂直森林 置业有限公司	执行董事、经理	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			长春居然之家商业房地 产开发有限公司	董事长	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			黄冈天禧置业有限公司	董事长	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			湖北居然之家生态旅游 开发有限公司	执行董事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			北京居然之家小额贷款 有限责任公司	董事长	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			居然之家金融控股有限 公司	执行董事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			中居和家(北京)投资基 金管理有限公司	董事长	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			中源怡居(北京)投资基 金管理有限公司	董事、经理	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			北京约瑟投资有限公司	董事	实际控制人担任董事的企业
			和泰人寿保险股份有限 公司	董事	实际控制人担任董事的企业
			京楚投资有限责任公司	董事	实际控制人担任董事的企业
2	方汉苏	副董事长	居然控股	董事、副总裁	控股股东
			居然之家金融控股有限 公司	总经理	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			天津居然之家商业保理 有限公司	执行董事、经理	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			中居和家（北京）投资基 金管理有限公司	董事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			北京凯蒂易居家居有限 公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
			合肥乐卡五金制造有限 公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
3	王宁	董事、总裁	居然控股	董事	控股股东
4	任成	董事	居然控股	董事、副总裁	控股股东
			北京居然之家电子商务 有限公司	董事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			北京居然之家小额贷款 有限责任公司	董事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			广东德骏投资有限公司	执行董事、经理	实际控制人、控股股东控制的其他企业

5	陈亮	董事	居然控股	财务总监	控股股东
			居然之家金融控股有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			中源怡居（北京）投资基金管理有限公司	董事长	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			中居和家(北京)投资基金管理有限公司	经理	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			北京居然之家培训中心有限公司	执行董事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			北京居然家政物业管理有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			北京元洲装饰有限责任公司	董事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			合肥居然之家家居建材市场有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			黄冈天禧置业有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			霍尔果斯居然之家慧达装饰服务有限公司	经理	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			霍尔果斯慧鑫达建材有限公司	经理	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			霍尔果斯居然之家慧达装饰服务有限公司	经理	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			摩特(厦门)工业有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			三亚居然之家商业管理有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			海口耀莱成龙影城管理有限公司	监事	无其他关联关系
			太原耀莱居然河西影院管理有限公司	监事	无其他关联关系
			北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	监事	无其他关联关系
			乌鲁木齐耀莱居然影院管理有限公司	监事	无其他关联关系
			威海耀莱居然影院管理有限公司	监事	无其他关联关系
			盘锦耀莱居然影院管理有限公司	监事	无其他关联关系
			无锡耀莱居然影院管理有限公司	监事	无其他关联关系
			翱捷科技(上海)有限公司	监事	无其他关联关系
			北京宅急送快运股份有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
6	靖捷	董事	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	集团 CEO 助理	持股 5%以上股东
			江苏康众汽配有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业

			上海易果电子商务有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
			纽仕兰新云（上海）电子商务有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
			北京大国真传文化发展有限公司	监事	标的公司董事配偶担任执行董事的企业
			Harbor Auto Parts Limited	董事	标的公司董事担任董事的企业
			Quality Car Service Limited	董事	标的公司董事担任董事的企业
			宝宝树集团	董事	标的公司董事担任董事的企业
7	CHEN JUN	董事	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	集团副总裁	持股 5%以上股东
			瀚云资本投资管理有限公司	执行董事兼总经理	标的公司董事担任董事的企业
			杭州瀚云投资咨询有限公司	执行董事兼总经理	标的公司董事担任董事的企业
			纽仕兰新云（上海）电子商务有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
			厦门又一城网络科技有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
			高鑫零售有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
			Deluxe Online Holding (BVI) Limited	董事	标的公司董事担任董事的企业
			Singapore Post Limited	董事	标的公司董事担任董事的企业
			Travel Ease International	董事	标的公司董事担任董事的企业
			A-RT Retail Group Limited	董事	标的公司董事担任董事的企业
			AEON International Limited	董事	标的公司董事担任董事的企业
			Best Inc.	董事	标的公司董事担任董事的企业
8	陈奕伦	董事	北京双臣快运有限公司	监事	标的公司董事及其关系密切的家庭成员控制的企业
			湖北嘉泰弘德投资有限公司	执行董事	标的公司董事担任董事的企业
			嘉德投资控股有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
			中国嘉德国际拍卖有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
			泰康人寿保险有限责任公司	投资管理部总经理	标的公司董事及其关系密切的家庭成员控制的企业
			泰康资产管理有限责任	执行委员会委	标的公司董事及其关

			公司	员	系密切的家庭成员控制的企业
			泰康海外资本管理有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
			泰康国际金融有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
			泰康盛世商务信息咨询（上海）有限公司	董事长	标的公司董事担任董事的企业
			泰康盛世海外投资基金管理（上海）有限公司	董事长	标的公司董事担任董事的企业
			泰康健康产业基金管理有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
			拜博医疗集团有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
			MANDARIN ORIENTAL INTERNATIONAL LIMITED	董事	标的公司董事担任董事的企业
			PCH Holding Ptd Ltd	董事	标的公司董事担任董事的企业
9	田曦凤	监事会主席	居然控股	审计监察部总监、监事	控股股东
			北京元洲装饰有限责任公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			北京居然之家培训中心有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			北京居然安康超市有限责任公司	执行董事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			北京居然福康养老服务服务有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			北京禾瑞缘餐饮有限责任公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			北京居然传世文化艺术发展有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			天津居然之家商业保理有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			中源怡居（北京）投资基金管理有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			罗田居然之家商业地产有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			黄冈居然之家商业地产有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			天津恒源企业管理咨询有限公司	监事	实际控制人控制的其他企业
			德兴佳品牌管理（北京）有限公司	监事	无其他关联关系
10	罗嘉敏	监事	居然控股	监事会主席	控股股东
			北京和创时代科技有限责任公司	董事	实际控制人控制的其他企业

11	傅慧敏	监事	北京禾瑞缘餐饮有限责任公司	执行董事、经理	实际控制人、控股股东控制的其他企业

（六）董事、监事、高级管理人员之间存在的亲属关系

截至本报告书签署日，标的公司的董事、监事及高级管理人员相互之间不存在近亲属关系。

（七）董事、监事、高级管理人员所签订的协议

标的公司的高级管理人员及职工代表监事与标的公司签订了《劳动合同书》，标的公司未担任高级管理人员的董事及股东代表监事由标的公司股东提名，依法未与标的公司签订劳动合同。

标的公司的高级管理人员及职工代表监事通过在劳动合同中约定，或与标的公司签订保密协议、竞业限制协议等方式，对商业秘密、知识产权等方面的保密义务及竞业限制做出了严格约定。

（八）董事、监事及高级管理人员任职资格

截至本报告书签署日，标的公司董事、监事及高级管理人员均符合《证券法》、《公司法》等相关法律法规、规范性文件及《公司章程》中关于任职资格的相关规定。

标的公司董事、监事及高级管理人员不存在被中国证监会认定为市场禁入者的情形，不存在因违反相关法律法规而受到刑事处罚或曾经涉及刑事诉讼的情形。

（九）董事、监事及高级管理人员近三年变动情况

1、董事的聘任及任职变化情况

（1）标的公司成立至 2018 年 3 月 8 日期间，未设董事会，设执行董事一名，由汪林朋担任。

（2）2018 年 3 月 8 日，标的公司召开股东会，同意修改公司章程设置董事会，同意免去汪林朋执行董事职务，并选举汪林朋、任成、王宁、方汉苏、陈亮、CHEN JUN、靖捷、陈奕伦为董事。同日，标的公司召开董事会，同意选举汪林朋为董事长，方汉苏

为副董事长。

2、监事的聘任及任职变化情况

（1）标的公司成立时，未设监事会，设监事一名。标的公司成立至 2017 年 4 月 25 日期间，由王竞担任监事。

（2）2017 年 4 月 25 日，标的公司召开股东会，同意免去王竞的监事职务，同意选举田曦凤为监事。

（3）2018 年 3 月 8 日，标的公司召开股东会，同意修改公司章程设置监事会，并选举田曦凤、袁蕾为股东代表监事。2018 年 3 月 22 日，标的公司经职工民主选举程序选举浦克担任职工代表监事。

（4）2018 年 6 月 11 日、2018 年 7 月 8 日，标的公司分别收到袁蕾、浦克的辞职报告。因前述监事的辞职将导致标的公司监事会人数低于法定人数，因此，袁蕾的辞职申请将自标的公司股东会选举产生新的股东代表监事之日起生效，浦克的辞职申请将自标的公司经职工民主选举程序选举产生新的职工代表监事之日起生效。2018 年 9 月 25 日，标的公司经职工民主选举程序选举罗嘉敏为职工代表监事；2018 年 10 月 15 日，标的公司召开股东会，选举傅慧敏为股东代表监事。

3、高级管理人员的聘任及任职变化情况

（1）标的公司成立之日起至 2018 年 3 月 8 日期间，汪林朋担任标的公司经理。

（2）2018 年 3 月 8 日，标的公司召开股东会，决议修改公司章程并确认标的高级管理人员包括经理（或类似职务）、副经理（或类似职务）、财务总监（或类似职务）及董事会任命的其他高级管理人员。同日，标的公司召开董事会，同意聘任王宁为经理（总裁）。

（3）2018 年 5 月 28 日，标的公司召开董事会，同意聘任田峻为副总裁，李韶芳为招商运营总监，朱蝉飞为财务总监。

（4）2018 年 7 月 16 日，标的公司召开董事会，同意聘任胡浩松为电商总监³兼北

³因标的公司组织架构调整，电商总监的职位名称变更为“新零售管理总监”

京居然设计家网络科技有限公司常务副总经理。

（5）2019年1月30日，标的公司召开董事会，同意聘任李韶芳为公司副总裁兼招商运营总监，同意田峻不再担任副总裁职务。

（6）2019年3月21日，标的公司召开董事会，同意聘任李选选为新零售管理总监，并同意将胡浩松的职位调整为人力总监。

十、标的公司的员工及社会保障情况

（一）员工基本情况

1、人数及变化情况

标的公司报告期内的员工合计人数及变化情况如下：

时间	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
员工合计人数（人）	7,476	6,840	6,119

近年来，随着标的公司的业务规模不断扩大，标的公司员工人数稳定增加。截至报告期各期末，标的公司的员工合计人数分别为 6,119 人、6,840 人和 7,476 人。

2、员工专业结构

截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司员工岗位分布情况如下：

专业	2018.12.31	
	员工人数（人）	比例
办公系统人员	925	12%
财务系统人员	1,501	20%
经营系统人员	2,952	39%
物业系统人员	2,098	28%
合计	7,476	100%

3、员工受教育情况

截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司员工受教育情况如下：

专业	2018.12.31

	员工人数（人）	比例
研究生及以上	220	3%
本科	4,057	54%
大专	1,874	25%
中专及其他	1,325	18%
合计	7,476	100%

4、员工年龄分布

截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司员工年龄构成情况如下：

专业	2018.12.31	
	员工人数（人）	比例
30 岁以下	3,294	44%
30-39 岁	3,260	44%
40-49 岁	779	10%
50 岁及以上	143	2%
合计	7,476	100%

（二）执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度等情况

1、社会保险缴纳情况

标的公司根据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》的相关规定，与全体员工签订《劳动合同书》；并按照《中华人民共和国社会保险法》等国家有关法律法规及当地政府的相关规定，为员工办理缴纳了养老保险、医疗保险、工伤保险、失业保险及生育保险。报告期内，标的公司的社会保险缴纳情况如下：

时点	员工人数（人）	实缴人数（人）	未缴人数（人）
2016 年 12 月 31 日	6,119	5,755	364
2017 年 12 月 31 日	6,840	6,443	397
2018 年 12 月 31 日	7,476	7,202	274

2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日，标的公司员工合计人数与实际缴纳社会保险人数之间的主要差异原因为：

（1）新入职的部分员工，相关社会保险缴纳手续正在办理中或在原单位当月已缴

纳；

（2）各地社会保险系统原因、个人信息不正确、操作失误等原因导致缴纳不成功，次月已补缴；

（3）部分员工已达退休年龄因就业证未办结暂时无法缴纳；

（4）部分员工已取得其他类型的医疗保险，因此标的公司未强制该部分员工缴纳社保。

2、住房公积金缴纳情况

报告期内，标的公司按照国家有关法律规定及当地政府相关规定，按时为员工缴纳住房公积金，住房公积金缴纳情况如下表所示：

时点	员工人数（人）	实缴人数（人）	未缴人数（人）
2016年12月31日	6,119	5,614	505
2017年12月31日	6,840	6,309	531
2018年12月31日	7,476	7,013	463

2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日，标的公司员工合计人数与实际缴纳住房公积金人数之间的主要差异原因为：

（1）新入职的员工，相关住房公积金缴纳手续正在办理中；

（2）各地住房公积金主管部门系统原因、个人信息不正确、操作失误等原因导致缴纳不成功，次月已补缴；

（3）部分员工已达退休年龄因就业证未办结暂时无法缴纳。

3、社会保险、住房公积金的合法合规情况

根据标的公司及其主要子公司所在地社会保险主管部门和住房公积金主管部门出具的证明文件，报告期内，标的公司及其主要子公司在报告期内均不存在因违反相关法律法规而受到各地社会保险主管部门和住房公积金主管部门重大行政处罚的情形。

综上所述，标的公司保持了较高的社会保险和住房公积金缴纳比例，报告期内不存在因被社会保险和住房公积金管理部门出具重大处罚的情形，标的公司在执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度等情况方面对本次重组不存在重大不利影响。此外，标

的公司控股股东已就相关事项出具承诺如下：“如居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司将来被有权机构要求补缴本次发行前全部或部分相关社会保险费用、住房公积金，或居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司因上述事项而承担处罚或经济损失，居然控股将及时、无条件、全额补偿居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司由此遭受的经济损失，以确保居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司不会因此遭受损失”。

（三）劳务派遣人员情况

1、劳务派遣人员情况

报告期内，标的公司子公司郑州居然之家装饰工程有限公司（以下简称“郑州装饰”）存在劳务派遣用工情形。郑州装饰接受劳务派遣人员的主要目的是为减轻劳务负担，节省管理成本，满足其用工效率及灵活度的需求。报告期各期劳务派遣情况如下：

时间	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
劳务派遣人数	14	14	0
自有员工人数	7,476	6,840	6,119
劳务派遣及自有员工人数合计	7,940	6,854	6,119
劳务派遣人数占总员工人数（自有员工及派遣员工合计）比例	0.19%	0.20%	0.00%

2、劳务派遣的合规性分析

报告期内，标的公司劳务派遣人员主要从事装修、销售、设计等工作岗位。截至2016年12月31日、2017年12月31日和2018年12月31日，标的公司劳务派遣人数占总员工人数（自有员工及派遣员工合计）的比例分别为0.00%、0.20%和0.19%。

根据2013年7月实施的《中华人民共和国劳动法》和2014年3月实施的《劳务派遣暂行规定》，用工单位使用的被派遣劳动者数量不得超过其用工总量的10%。报告期内，标的公司劳务派遣用工占总用工人数的比例均不超过其用工总量的10%。同时，与标的公司存在合作关系的劳务派遣单位河南康达建筑劳务有限公司获得了《劳务派遣经营许可证》（有效期至2020年6月14日），标的公司按照相同或相近岗位劳动者待遇，以同工同酬的原则向被派遣劳动者支付劳动报酬，符合相关法律法规要求。

十一、主要资产权属、对外担保及主要负债情况

（一）主要资产的权属状况

1、资产概况

根据经普华永道审计的申报财务报告，截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司合并报表的资产构成情况如下：

项目	金额（万元）	占比
货币资金	414,510.27	14.92%
应收票据及应收账款	22,170.49	0.80%
预付款项	101,428.34	3.65%
其他应收款	26,064.25	0.94%
存货	2,677.68	0.10%
其他流动资产	70,366.29	2.53%
流动资产合计	637,217.33	22.93%
长期应收款	26,000.00	0.94%
长期股权投资	1,118.90	0.04%
投资性房地产	1,176,332.48	42.33%
固定资产	32,087.44	1.15%
在建工程	80,753.11	2.91%
无形资产	120,279.23	4.33%
商誉	1,166.50	0.04%
长期待摊费用	170,673.03	6.14%
递延所得税资产	130,491.64	4.70%
其他非流动资产	403,008.94	14.50%
非流动资产合计	2,141,911.27	77.07%
资产总计	2,779,128.59	100.00%

2、固定资产情况

标的公司及其子公司主要固定资产为房屋及建筑物、办公、电子、电设备、运输设备及专用设备。截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司固定资产账面价值为 32,087.44 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	账面价值

房屋及建筑物	44,704.40	24,199.27	20,505.13
办公、电子、电器设备	17,582.18	6,602.44	10,979.73
运输设备	1,279.62	908.88	370.74
专用设备	467.77	235.93	231.84
合计	64,033.96	31,946.52	32,087.44

标的公司及其子公司拥有的主要生产设备、房屋及建筑物情况详见本节“十二、与生产经营相关主要固定资产和无形资产情况”之“（一）固定资产情况”。

3、无形资产情况

标的公司及其子公司主要无形资产为土地使用权、软件及租赁合同权益。截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司无形资产账面价值为 120,279.23 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	账面价值
土地使用权	27,433.98	1,608.21	25,825.78
软件	84,237.66	9,919.85	74,317.82
租赁合同权益	20,243.75	108.11	20,135.64
合计	131,915.39	11,636.16	120,279.23

标的公司及其子公司拥有的土地使用权、软件等无形资产情况详见本节“十二、与生产经营相关主要固定资产和无形资产情况”之“（三）无形资产情况”。

（二）标的公司的抵押、质押情况

截至本报告书签署日，标的公司存在以下抵押情况：

序号	抵押人	合同编号	借款银行/ 抵押权人	抵押借款余额/ 抵押物价值（万元）	抵押期限	抵押物
1	北京居然之家商业地产有限公司	《抵押合同》 （0435932-002）	北京银行股份有限公司五棵松支行	40,000.00/ 50,593.71	本合同订立日起至北京银行的抵押权依照法律法规的强制性规定消灭之日止的期间	长安区光华路 321 号 1 号厂房房产-2 至 7 层房屋及对应土地
2	山西晋正祥科贸有限公司	《抵押合同》 （0758）晋银抵字（2017）抵 160 号	晋商银行股份有限公司太原平阳路支行	5,300.00/ 93,709.46	-	迎泽西大街 332 号 1 幢 -1 至 8 层房屋及对应土地

3	山西晋正祥科贸有限公司	《抵押合同》（0758）晋银抵字（2016）抵163号	晋商银行股份有限公司太原平阳路支行	26,700.00/ 93,709.46	债务履行期 2016 年 9 月 22 日至 2019 年 9 月 21 日	迎泽西大街 332 号 1 幢 -1 至 8 层房屋及对应土地
4	山西晋正祥科贸有限公司	《抵押合同》（0408）晋银抵字（2015）抵145号	晋商银行股份有限公司太原迎泽东大街支行	38,000.00/ 93,709.46	-	迎泽西大街 332 号 1 幢 -1 至 8 层房屋及对应土地
5	吉林太阳城有限公司	《最高额抵押合同》（002000003 9-2017 年东城（抵）字 0049 号）	中国工商银行股份有限公司北京东城支行	89,400.00/ 159,997.63	主债权期间 2017 年 12 月 14 日至 2025 年 11 月 30 日	长春市宽城区杭州路 41 号，56 号不动产
6	哈尔滨信源商业管理有限公司	《最高额抵押合同》（002000003 9-2017 年东城（抵）字 0051 号）	中国工商银行股份有限公司北京东城支行	56,600.00/163,525.77	主债权期间 2017 年 12 月 14 日至 2025 年 11 月 30 日	哈尔滨市道外区先锋路 168 号不动产

（三）标的公司的对外担保情况

截至本报告书签署日，标的公司不存在对外担保情况。

（四）主要负债情况

根据经普华永道审计的申报财务报告，截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司合并报表的负债构成情况如下：

项目	金额（万元）	占比
应付票据及应付账款	17,740.46	1.10%
预收款项	159,781.77	9.93%
应付职工薪酬	33,398.08	2.07%
应交税费	62,307.33	3.87%
其他应付款	328,779.01	20.42%
一年内到期的非流动负债	50,288.89	3.12%
流动负债合计	652,295.54	40.52%
长期借款	221,374.52	13.75%
长期应付款	553,845.86	34.41%

预计负债	1,500.00	0.09%
递延所得税负债	180,737.42	11.23%
非流动负债合计	957,457.80	59.48%
负债合计	1,609,753.34	100.00%

十二、与生产经营相关主要固定资产和无形资产情况

（一）固定资产情况

1、主要生产设备

标的公司的主要生产设备包括房屋及建筑物，运输设备，办公、电子、电器设备及专用设备。其中，运输设备包括商务车、小汽车等，办公、电子、电器设备主要为企业各部门办公用计算机、空调、打印机、复印机、电视机等，专用设备主要为货架等。

2、房屋建筑物

（1）房屋建筑物的情况

截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司及其合并报表范围内的子公司共计拥有 1,757 处自有房屋，建筑面积共计 1,251,141.16 平方米。标的公司拥有的房屋建筑物的具体情况如下：

序号	门店名称	证载权利人名称	详细座落地址	所占宗地情况		产证书编号	建筑面积（m ² ）
				宗地性质	土地证编号		
1	盘锦兴隆店	北京居然之家商业地产有限公司	兴隆台区筑景城市广场	出让	注 1	注 1	119,456.35
2	石家庄长安店	北京居然之家商业地产有限公司	长安路 321 号 1 号厂房	出让	注 2	注 2	135,631.02
3	太原河西店	山西坤成投资有限公司	迎泽西大街 333 号 1 幢 -1-5 层	出让	晋（2016）太原市不动产权第 0003960 号	晋（2016）太原市不动产权第 0003960 号	125,855.41
4	太原春天店	太原正祥工贸有限公司	太原市长治路 357 号 1 幢	出让	并政地国用（2002）字第 00156 号	注 3	61,143.74
5	太原河西店	山西晋正祥科贸有	迎泽西大街 332 号 1 幢 1	出让	注 4	注 4	102,767.80

序号	门店名称	证载权利人名称	详细座落地 址	所占宗地情况		产证书编号	建筑面积（m ² ）
		限公司	层-8 层				
6	临汾尧都店	临汾市广厦源房地产开发有限公司	临汾市临汾坤成广场（居然之家）	出让	晋（2017）临汾市不动产权第 0002701 号	晋（2017）临汾市不动产权第 0002701 号	72,027.32
7	哈尔滨先锋店	哈尔滨信源商业管理有限公司	道外区先锋路 168 号	出让	黑（2017）哈尔滨市不动产权第 0187204 号	黑（2017）哈尔滨市不动产权第 0187204 号	108,025.74
8	长春太阳城店	吉林太阳城有限公司	宽城区杭州路 41 号、56 号；朝阳区西民主大街 355 号；朝阳区建设街 1122 号	出让	注 5	注 5	140,576.50
9	海口滨海大道店	海南环瑞置业有限公司	海口市秀英区滨海大道 102 号	出让	海口市国有（2009）第 010573 号	注 6	20,326.42
10	沈阳浑南店	沈阳临奥置业有限公司	浑南新区金卡路 16 号	出让	注 7	注 7	47,642.26
11	无锡金城路店	无锡春勤投资有限公司	金城东路 18 号	出让	苏[2017]无锡市不动产权第 0156829 号	苏[2017]无锡市不动产权第 0156829 号	75,365.26
12	海口滨海大道店（二期）	海南环瑞置业有限公司	海口市滨海大道以北	出让	海口市国用（2009）第 010573 号	尚未取得	54,103.00
13	太原河西店（影院改造）	山西坤成投资有限公司	迎泽西大街 333 号 1 幢 6 层	出让	晋（2016）太原市不动产权第 0003960 号	尚未取得	1,033.26
14	太原春天店（二期）	太原正祥工贸有限公司	太原市长治路 357 号	暂无	尚未取得	尚未取得	19,619.19
15	乌鲁木齐高铁店	乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）站前北路	出让	乌国用（2016）第 06200269 号	尚未取得，正常办理中	167,567.89

注 1：北京居然之家商业地产有限公司盘锦兴隆店共有 210 处房产，均有土地证与房产证。

注 2：北京居然之家商业地产有限公司石家庄长安店共有 9 处房产，均有土地证与房产证。

注 3：太原正祥工贸有限公司太原春天店共有 17 处房产，均有土地证与房产证。

注 4：山西晋正祥科贸有限公司太原河西店共有 8 处房产，均有土地证与房产证。

注 5：吉林太阳城有限公司长春太阳城店共有 7 处房产，均有土地证与房产证。

注 6：海南环瑞置业有限公司海口滨海大道店共有 499 处房产，均有土地证与房产证。

注 7：沈阳临奥置业有限公司沈阳浑南店共有 999 处房产，均有土地证与房产证。

（2）未取得权证的房产办理权证的情况

① 海口滨海大道店（二期）物业

标的公司下属子公司海南环瑞置业有限公司拥有一处位于海口市秀英区滨海大道102号的房产（以下简称“海南环瑞二期物业”），建筑面积约54,103.00平方米。该房屋所坐落的两块土地分别为：（1）土地证号为“海口市国用（2007）第002840号”，证载土地使用权人为海口港集团公司（“海口港集团”），土地使用权类型为国有出让，土地使用权面积为5,240.97平方米；（2）土地证号为“海口市国用（2009）第010573号”，证载土地使用权人为海南环瑞置业有限公司，土地使用权类型为国有出让，土地使用权面积为20,811.77平方米。截至本报告书签署日，海南环瑞置业有限公司就海南环瑞二期物业已取得《建设工程规划许可证》（建字第460100201400095号）、《建筑工程施工许可证》（460100201601060101）、《建设工程消防验收意见书》（海秀公消验字（2016）第0003号）、《建设工程消防验收意见书》（海公消验字（2016）第0198号）等建设审批文件。

根据海口港集团于2013年2月28日出具的《关于居然之家配套项目开发的复函》：“海口港集团拟将其名下的中央商城居然之家配套项目用地（海口市国用（2007）第002840号土地证，5,240.97平方米土地分摊权，占中央商城总项目用地约20%）的土地使用权转让给海南环瑞置业有限公司”。根据标的公司的说明，海南环瑞置业有限公司与海口港集团尚未就该土地证办理过户手续，因此，海南环瑞置业有限公司尚未就海南环瑞二期物业办理房屋所有权证。

② 太原春天店（二期）物业

标的公司下属子公司太原正祥拥有一处位于太原市长治路357号，建筑面积约19,619.19平方米的房屋（简称“太原正祥二期物业”）未取得房屋所有权证及相关建设审批文件。具体情况如下：

2002年5月28日，太原正祥与太原小店区平阳路办事处亲贤村委会签署《土地转让协议书》，协议约定太原小店区平阳路办事处亲贤村委会将根据太原市土地征收规划政策将自有集体土地转让予太原正祥。同年10月，太原正祥办理了上述土地其中部分地块的国有土地使用权证书，该部分地块所附着的房屋于2006年办理取得房产证，建筑面积为61,243.74平方米（简称“太原正祥一期物业”）；其余部分地块所附着的少量

房屋即为太原正祥二期物业，建筑面积约 19,619.19 平方米，该部分土地目前土地性质仍为集体用地，太原正祥二期物业亦因此未取得房屋所有权证及相关建设审批文件。

此外，2019 年 5 月 29 日，太原春天店所在地太原市小店区人民政府出具《太原市小店区人民政府关于支持居然之家太原春天店在小店区发展的函》（小店区政函[2019]178 号），函件明确指出太原春天店（即太原正祥一期及二期物业所对应门店）经营合法合规，为该区税收、就业、居民生活做出了积极贡献。同时，小店区也根据国家支持实体经济和民营企业发展精神，大力支持该店在小店区经营家居建材商场，为企业的长期稳定发展创造了良好的营商环境。

③ 太原河西店扩建物业

标的公司太原河西店位于迎泽西大街 333 号，于 2018 年 12 月完成门店扩建工程，扩建建筑面积 1,033.26 平方米，该等扩建物业尚未取得不动产权证。太原河西店合计建筑面积 5,067.35 平方米，除上述扩建物业外，其余全部物业（建筑面积 4,034.09 平方米）均已取得《房屋所有权证》。

截至本报告书签署日，前述扩建物业已取得《建设用地规划许可证》（并规许字[2010]第 0154 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 140100201930098 号）等建设审批文件。

除上述三处物业外，标的公司下属子公司乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司拥有位于乌鲁木齐市经济技术开发区（头屯河区）高铁北一路 555 号的一处房产（乌鲁木齐高铁店物业），建筑面积约 167,567.89 平方米。该处物业尚未办理《房屋所有权证》，但已取得《建设用地规划许可证》（地字第 650106201501136 号）、《建设工程规划许可证》（建字第 65010620161008 号）、《土地使用权证》（乌国用（2016）第 06200269 号）、《建设工程施工许可证》（650102201607110101.0055 号）等建设审批文件，并已取得《竣工验收报告》（竣工日期为 2018 年 6 月 21 日），房屋所有权证书正在正常办理中。

综上，截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司共计有房屋建筑面积共计为 1,251,141.16 平方米的房屋，除乌鲁木齐高铁店物业外，尚未取得房产权证的房屋面积为 74,755.45 平方米，占标的公司境内自有房屋面积的比例为 5.97%。如果标的公司无法办理上述物业的房屋所有权证书，标的公司在将该等房产处置、质押或者行使他项权利主张时面临一定的法律障碍。鉴于上述物业占标的公司自有房屋总面积比例相对较低，目前亦无政府部门或其他任何第三人对该等房屋向标的公司主张权利，且该等物业所涉及的门店均

已取得部分房屋产权证书，不会因为物业产权瑕疵而造成门店整体关停的情形。因此，该等未取得房屋所有权证书的房屋不会对标的公司的正常经营构成重大不利影响。

（3）土地用途与证载不符的情况

标的公司下属子公司居然地产拥有位于石家庄市长安区光华路321号1号的一处房屋，建筑面积为135,631.02平方米，对应的土地使用权面积为35,859.19平方米，规划用途为“工业用地”，但实际用于居然新零售石家庄长安店的家家居建材商场经营，与证载土地用途不符。根据《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例的规定，土地使用权人应严格按照土地规划用途使用土地，未依法定程序取得批准并完成变更登记的，不得改变土地用途。国有土地使用权人未按照批准用途使用国有土地的，由相关土地主管部门责令交还土地，处以罚款。居然地产该处自有房产实际用途与证载用途不符，存在被相关土地主管部门处以罚款或交还土地的风险。但相关物业的建设已取得了政府部门的批准，被处罚或交还土地的风险较小。

除上述披露的情况外，标的公司不存在土地用途与证载不符的情况及影响上述房产取得房屋产权证书的法律障碍。标的公司的控股股东居然控股已出具承诺：“就居然新零售及其合并报表范围内子公司的自有物业，承诺如存在居然新零售及其合并报表范围内的子公司现在及将来因相关土地未办理土地使用权证和/或房屋未办理房屋所有权证、实际用途与证载用途不符等事宜受到有关行政主管部门行政处罚的情形，居然控股承诺将承担相应的赔偿责任；若因此导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司不能继续使用相关土地/房屋的，居然控股承诺将协助或促使居然新零售积极采取措施，避免或减少居然新零售及其合并报表范围内的子公司因此造成的支出和经济损失，若采取相关措施后，相关费用支出和经济损失仍无法避免，则居然控股将全额予以补偿。”

（二）房屋租赁情况

1、房屋租赁情况

截至本报告书签署日，居然新零售及其下属子公司共有125处租赁物业，合计面积约为7,383,508.87平方米。其中：

（1）80 处合计租赁面积为 5,188,274.25 平方米的房屋，出租方已提供房屋所有权证或不动产权证等权属证书，该等租赁合法有效，租赁面积占居然新零售租赁物业总面积的 70.27%；

（2）45 处合计租赁面积为 2,195,234.62 平方米的房屋，出租方未能提供房屋所有权证或不动产权证等权属证书，该等房屋的租赁面积占居然新零售租赁物业总面积的 29.73%，其中：

①25 处合计租赁面积为 1,426,846.57 平方米的房屋，获得了相关政府部门、机构组织、业主方等出具的物业证明文件，或出租方提供了建设用地规划许可证、土地使用权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等文件，该等房屋的租赁面积占居然新零售租赁物业总面积的 19.32%；

②20 处合计租赁面积为 768,388.05 平方米的房屋，出租方未能提供该等房屋的房屋所有权证、不动产权证或其他权属证明，该等房屋的租赁面积占居然新零售租赁物业总面积的 10.41%。

根据相关规定，若业主方未拥有上述房屋的所有权，则其无权出租上述房产，在此情况下，若第三方对该等房屋的所有权或出租权提出异议，可能影响居然新零售及下属子公司继续承租该等房产。

2、房屋租赁中，存在的租赁集体或划拨土地的情况

截至本报告书签署日，居然新零售及其下属子公司承租的物业中，共有 11 处面积为 369,763.33 平方米的房屋涉及的所占土地为集体土地。

具体情况如下：

序号	门店名称	承租方	出租方	地址	面积 (平方米)	备注
1	北京北五环店	北京居然之家家居建材市场有限公司	北京营韵来葆营投资发展有限公司	北京市朝阳区来广营西路 55 号	45,346.48	北京市朝阳区政府开具居然新零售在辖区合法合规经营，且将继续支持其发展的证明文件
2	北京十里河店	北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京保实宏家居装饰市场有限公司	北京市朝阳区大羊坊路	26,376.00	
3		北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京市朝阳区十八里店乡周家庄村村民委员会	北京市朝阳区大洋路 106 号	25,456.00	
4		居然新零售	彩宣世界贺美丽家（北京）建材市	北京市朝阳区大羊坊路和小武基路交汇处以北	55,000	

序号	门店名称	承租方	出租方	地址	面积 (平方米)	备注
			场有限公司			其发展的证明文件；村委会开具的出租方对该租赁房屋享有所有权且同意其出租的证明
5	酒店用品城	北京居然尚屋家居用品有限公司	北京营韵吕营投资发展有限公司	北京市朝阳区十八里店乡吕家营 118 号	29,730.00	北京市朝阳区政府开具居然新零售在辖区合法合规经营，且将继续支持其发展的证明文件
6	北京玉泉营店	居然新零售、北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司	北京草桥实业总公司	北京市丰台区玉泉营环岛西南侧	43,500.00	乡政府开具的出租方对该租赁房屋享有所有权且同意其出租的证明
7			周化	北京市丰台区玉泉营立交桥西南角盛源食府 1-2 层	350.00	
8	北京金源店	北京居然之家家居建材商业管理有限公司	北京市四季青农工商总公司	北京市海淀区远大路 1 号购物中心 B 座（地上一层、地下一层）	31,511.07	镇政府开具的出租方对该租赁房屋享有所有权且同意其出租的证明
9				北京市海淀区远大路 1 号购物中心 B 座（地上二层）	11,297.78	
10	银川光耀店	银川居然之家家居建材有限公司	宁夏光耀美居建材家居购物有限公司	银川市兴庆区宝湖西路与民族南街交叉口西北角	41,906.00	村委会开具的出租方对该租赁房屋享有所有权且同意其出租的证明
11	包头民东店	包头市居然之家家居建材市场有限公司	包头市昆都仑区划调整委员会甲尔坝村村民委员会	包头市昆都仑区民族东路与文化路路口北	59,290.00	村委会开具的出租方对该租赁房屋享有所有权且同意其出租的证明

注：北京北五环店由北京北四环店统一经营管理，未独立核算。

前述租赁房屋坐落于集体土地的情形，均系居然新零售及其下属子公司作为承租方向房屋权属人租赁房屋，不涉及居然新零售及下属子公司直接租赁集体土地的情况；居然新零售及其下属子公司作为承租方已与出租方签署场地租赁合同，其中约定就租赁场地发生产权纠纷等严重影响承租方正常对外营业的，承租方有权终止租赁合同，并有权要求出租方赔偿损失。11 处涉及集体土地的租赁物业中，8 处物业已获得相关地块村民委员会或乡级以上政府部门的证明文件，对居然新零售及其下属子公司租赁相关地块事项予以确认；其余 3 处租赁物业已取得所属门店所在地北京市朝阳区政府就居然新零售及相关门店在其辖区内合法合规经营，且将继续支持其发展的证明文件。

截至本报告书签署日，居然新零售及其下属子公司承租的物业中，共有 8 处面积为

540,781.09 平方米的房屋涉及的所占土地为国有划拨用地。

标的公司租赁的划拨土地及其上房屋的具体情况如下：

序号	门店名称	承租方	出租方	地址	面积 (平方米)
1	北京大兴店	居然新零售、北京居然之家枣园路家居建材有限公司	北京吉嘉投资有限公司	大兴区枣园路与兴华大街交汇处东南角	57,030.03
2				大兴区枣园路与兴丰大街交汇处原北京农商银行及五号门东西侧连廊区域	1,432.00
3	济南北园店	居然新零售、济南居然之家家居建材市场物业管理有限公司	济南泰和家居广场管理有限公司	山东省济南市北园大街 243 号	50,045.00
4	居然之家光谷店	武汉居然之家家居建材营销有限公司	武汉恒正时代商业管理有限公司	武汉市东湖新技术开发区雄庄路曙光星城 D 区购物中心 1-5 层	75,213.19
5	天津津昆桥店	居然新零售、天津居然之家家居建材市场有限公司	天津慧通世纪投资发展有限公司	天津市东丽区津滨大道与昆仑路交叉口东北角	56,812.48
6	重庆大渡口店	重庆居然之家商业管理有限公司	重庆市润科房地产开发有限公司	重庆市大渡口区锦霞街 167 号	53,400.00
7	居然之家欧凯龙北龙湖店	郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司	河南欧凯龙家居集团有限公司	郑州市中州大道与连霍高速交叉口东南角	194,959.19
8	汉阳店	武汉居然之家家居市场有限公司	武汉优诚隆泰投资管理有限公司	武汉市汉阳区江城大道与四新南路交汇处	51,889.20

注：重庆大渡口店截至本报告书签署日尚未开业。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条，“以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。”就前述租赁房屋坐落于国有划拨用地的情形，均系居然新零售及其下属子公司作为承租方向房屋权属人租赁房屋，不涉及居然新零售及其下属子公司直接租赁国有划拨土地的情况，出租方有义务按照《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条的规定将租金中所含土地收益上缴国家。

3、前述租赁物业情况对居然新零售经营稳定性的影响分析

根据前述分析，在特定情况下，居然新零售及其下属子公司承租的物业权属瑕疵问题可能会对居然新零售的经营造成一定影响。但基于下述理由，该等情形不会对居然新零售的持续经营产生重大不利影响：

（1）居然新零售以直营和加盟两种模式发展连锁卖场，截至 2018 年 12 月 31 日，居然新零售共经营管理 284 家“居然之家”门店，其中直营模式类为 86 家，加盟模式类为 198 家，主要覆盖了陕西、山东、河南、湖北、山西、河北、辽宁、广东、安徽、内蒙古、北京等多个省、直辖市及自治区，布局深度和广度居于市场前列，是国内少数基本实现全国省份布局的家居零售企业。

前述权属存在瑕疵的租赁物业均属于直营模式下以租赁形式经营的门店，在区位分布上较为分散，散布于全国 19 个省/直辖市/自治区的 26 个市/区，发生集中停用或搬迁的可能性很小。如某一地区瑕疵租赁物业发生停用或搬迁情形，不会对居然新零售的整体经营造成重大不利影响。

（2）为保持经营的稳定性，居然新零售都会提前考虑如下因素：（i）建筑物及周边土地是否已被纳入动迁范围或存在国土收储计划；（ii）相关物业历史沿革以及出租方对其实际使用情况；（iii）所处位置交通是否方便。因此，上述物业虽然存在权属不完善等情形，但由于居然新零售已经提前考虑了相关因素，所租赁物业发生短期内被国土部门进行临时性紧急拆迁或国家收储的风险较小。

（3）居然新零售经营管理的门店多数与出租方进行长期租赁，在租赁期间均保持良好的合作关系。截至本报告书签署日，前述 45 处权属存在瑕疵的租赁物业中，实际租赁时间超过 10 年的有 10 家，面积占比 21.58%，5 至 10 年的有 14 家，面积占比 31.49%，超过 5 年的合计有 24 家，面积占比 53.07%，租赁时间超过 5 年的物业中。多数门店历史上长期稳定经营，报告期内未发生被要求强制搬迁、拆除的情况，也未因此受到重大行政处罚。

（4）居然新零售是一家主要从事连锁卖场经营管理服务的轻资产类型公司，根据公司发展规划，报告期内及未来一段时间，着力将公司打造为专业的品牌运营服务商，重点通过加盟方式扩大公司经营规模，提升公司盈利能力。

报告期内，公司加盟模式类门店从 68 家增加至 198 家，占有门店数量的比例从 46.90%增加至 69.72%；加盟模式类门店收入金额从 27,653.06 万元增加至 78,658.51 万

元，年均复合增长率为 68.66%，远高于同期所有门店收入的年均复合增长率 13.49%。

报告期内，居然新零售直营模式和加盟模式门店数量及占比情况如下：

模式	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比
直营	86	30.28%	81	40.30%	77	53.10%
加盟	198	69.72%	120	59.70%	68	46.90%
合计	284	100.00%	201	100.00%	145	100.00%

报告期内，居然新零售直营模式和加盟模式收入及占比情况如下：

单位：万元

模式	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直营	698,069.85	89.87%	630,026.29	92.99%	569,786.54	95.37%
加盟	78,658.51	10.13%	47,519.46	7.01%	27,653.06	4.63%
合计	776,728.36	100.00%	677,545.75	100.00%	597,439.60	100.00%

标的公司加盟模式门店数量和收入规模占比在报告期内均呈增长趋势，如未来该趋势得以持续，直营门店物业瑕疵情况给标的公司经营带来的潜在风险将有所分散。

（5）前述权属存在瑕疵的租赁物业一般位于全国省会城市和经济较为发达的地级城市核心或近郊区域。按目前城市开发的实践情况，即使发生租赁建筑物和附属土地的国有土地收储、动迁的情况，由于租赁建筑物及附属土地面积较大，且处于城市核心或近郊区域，基本都是按照成片模式进行拆迁或国土收储，会有较长的公示、动员和拆迁周期，即使发生拆迁，居然新零售亦有较长的准备时间，并按照其门店场地遴选原则，在同一城市的其他位置，在相似条件下遴选到新的替代性租赁物业，以保证门店的顺利迁移。

（6）前述权属存在瑕疵的租赁物业中，多数租赁物业的出租方已在相应的租赁协议中承诺或已出具说明承诺，将赔偿居然新零售或其下属子公司因无法正常使用该等租赁物业而受到的损失。根据上述约定以及国内法律法规的规定，如果居然新零售及其下属境内子公司无法正常使用该等租赁房产的，居然新零售及其下属境内子公司可依据签署的租赁协议向出租方主张索赔。

（7）就前述租赁物业权属存在瑕疵的情形，居然新零售控股股东居然控股及实际

控制人汪林朋已出具承诺函，若居然新零售及其合并报表范围内子公司因租赁房屋出租方未能提供其出租房屋的权属证明、房屋权属证书产权人与出租方名称不符、房屋权属证书证载用途与实际用途不符或租赁房屋被司法拍卖、租赁物业未办理租赁登记备案等情形，导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司被处罚或不能继续使用相关物业的，居然控股承诺将协助或促使居然新零售积极采取措施，避免或减少居然新零售及其合并报表范围内的子公司因此造成的支出和经济损失，若采取相关措施后，相关费用支出和经济损失仍无法避免，则居然控股将全额予以补偿。居然控股和汪林朋承诺在遵循法律法规、国家政策、监管要求的前提下积极稳妥地安排居然新零售及其合并报表范围内的子公司相关门店或者其他经营场所的搬迁事宜，保障居然新零售及其合并报表范围内的子公司经营活动的持续稳定。

（8）上述租赁物业均在租赁合同约定的有效期内，居然新零售一直以来均按照相应租赁合同的约定履行义务，报告期内亦未因租赁物业权属等相关问题发生重大纠纷和损失。截至本报告书签署日，亦未出现相关方通知居然新零售不能续租该等物业的情形，后续不能续期的风险较小。

（三）无形资产情况

居然新零售的无形资产包括土地使用权、软件、租赁合同权益、商标、软件著作权等。截至 2018 年 12 月 31 日，居然新零售账面无形资产总体情况如下所示：

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	27,433.98	1,608.21	-	25,825.78
软件	84,237.66	9,919.85	-	74,317.82
租赁合同权益	20,243.75	108.11	-	20,135.64
合计	131,915.39	11,636.16	-	120,279.23

1、土地使用权

截至 2018 年 12 月 31 日，居然新零售拥有 4 宗土地使用权，具体权属情况如下：

序号	使用权人	权属证书编号	位置	面积（m ² ）	土地用途	取得方式	使用期限	他项权利
1	天津居然之家智慧物联科技有限公司	津（2018）宝坻区不动产权第 1011502 号	天津市宝坻经济开发区丽滨道与兴海路交叉口西南侧	270,929.40	仓储用地	出让	至 2068.06.26	无

2	长春居然之家智慧物联科技有限公司	吉（2018）长春市不动产权第0071879号	长春市经济技术开发区甲一路以北，丙二街以东	123,199.00	仓储用地	出让	至 2068.02.08	无
3	长春居然之家智慧物联科技有限公司	吉（2018）长春市不动产权第0071885号	长春市经济技术开发区甲一路以北，丙二街以东	169,327.00	仓储用地	出让	至 2068.02.08	无
4	山西坤成	晋（2016）太原市不动产权第0003960号	山西省太原市迎泽西大街333号	44,226.53	商务金融用地/商业服务	出让	至 2050.10.29	无

2、专利

截至本报告书签署日，居然新零售及其子公司拥有1个专利，具体情况如下表所示：

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	专利期限
1	北京居然无忧科技有限公司	净水设备状态提示系统	ZL201110029929.3	发明专利	2011-01-27至 2031-01-27

3、商标

经过长期的发展，“居然之家”品牌形象在家居建材流通行业享有较高的知名度和美誉度。截至本报告书签署日，居然新零售及其子公司拥有379个注册商标，具体情况如下表所示：

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
1		1548162	2	2011-04-07 至 2021-04-06	居然新零售
2		1569710	3	2011-05-14 至 2021-05-13	居然新零售
3		1572813	19	2011-05-21 至 2021-05-20	居然新零售
4		1575880	36	2011-05-21 至 2021-05-20	居然新零售
5		1576000	37	2011-05-21 至 2021-05-20	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
6		1583766	37	2011-06-07 至 2021-06-06	居然新零售
7		1587792	42	2011-06-14 至 2021-06-13	居然新零售
8		1587890	35	2011-06-14 至 2021-06-13	居然新零售
9		1590715	31	2011-06-21 至 2021-06-20	居然新零售
10		1590716	31	2011-06-21 至 2021-06-20	居然新零售
11		1591617	42	2011-06-21 至 2021-06-20	居然新零售
12		1591705	35	2011-06-21 至 2021-06-20	居然新零售
13		1595768	36	2011-06-28 至 2021-06-27	居然新零售
14		1597037	22	2011-07-07 至 2021-07-06	居然新零售
15		1598103	11	2011-07-07 至 2021-07-06	居然新零售
16		1601007	22	2011-07-14 至 2021-07-13	居然新零售
17		1603655	40	2011-07-14 至 2021-07-13	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
18		1603656	40	2011-07-14 至 2021-07-13	居然新零售
19		1605623	6	2011-07-21 至 2021-07-20	居然新零售
20		1663677	39	2011-11-07 至 2021-11-06	居然新零售
21		1663678	39	2011-11-07 至 2021-11-06	居然新零售
22		1761044	21	2012-05-07 至 2022-05-06	居然新零售
23		3420990	22	2014-06-14 至 2024-06-13	居然新零售
24		3421113	35	2014-08-07 至 2024-08-06	居然新零售
25		3421114	31	2014-02-07 至 2024-02-06	居然新零售
26		3421115	36	2014-11-14 至 2024-11-13	居然新零售
27		3421116	37	2015-03-28 至 2025-03-27	居然新零售
28		3421117	39	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售
29		3421118	40	2014-08-07 至 2024-08-06	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
30	 居然之家 Easyhome	3421119	42	2014-11-21 至 2024-11-20	居然新零售
31	 居然之家 Easyhome	3421120	43	2015-03-28 至 2025-03-27	居然新零售
32	 居然之家 Easyhome	3421121	44	2015-03-28 至 2025-03-27	居然新零售
33	 居然之家 Easyhome	3421122	45	2014-11-28 至 2024-11-27	居然新零售
34	 居然之家 Easyhome	3862303	31	2015-10-14 至 2025-10-13	居然新零售
35	 居然之家 Easyhome	3862305	33	2015-10-14 至 2025-10-13	居然新零售
36	 居然之家 Easyhome	3862306	34	2015-10-14 至 2025-10-13	居然新零售
37	 居然之家 Easyhome	3862307	35	2016-04-07 至 2026-04-06	居然新零售
38	 居然之家 Easyhome	3862352	15	2016-03-07 至 2026-03-06	居然新零售
39	 居然之家 Easyhome	3862354	13	2016-01-21 至 2026-01-20	居然新零售
40	居然	3862419	31	2015-10-14 至 2025-10-13	居然新零售
41	居然	3862423	45	2016-05-14 至 2026-05-13	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
42	居然	3862428	42	2016-05-14 至 2026-05-13	居然新零售
43	居然	3862429	41	2016-04-07 至 2026-04-06	居然新零售
44	居然	3862430	40	2016-04-07 至 2026-04-06	居然新零售
45	居然	3862431	39	2016-05-14 至 2026-05-13	居然新零售
46	居然	3862433	37	2016-07-21 至 2026-07-20	居然新零售
47	居然	3862434	36	2016-05-14 至 2026-05-13	居然新零售
48	居然	3862435	35	2016-04-07 至 2026-04-06	居然新零售
49	居然	3862436	34	2015-10-14 至 2025-10-13	居然新零售
50	居然	3862437	33	2015-10-14 至 2025-10-13	居然新零售
51	居然	3862592	13	2015-03-14 至 2025-03-13	居然新零售
52	居然	3862594	15	2015-12-28 至 2025-12-27	居然新零售
53	居然	3863198	44	2016-05-14 至 2026-05-13	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
54	居然	3863199	43	2016-05-14 至 2026-05-13	居然新零售
55	 居然之家 Easyhome	3863201	42	2016-05-14 至 2026-05-13	居然新零售
56	 居然之家 Easyhome	3863202	41	2017-02-21 至 2027-02-20	居然新零售
57	 居然之家 Easyhome	3863204	39	2016-05-14 至 2026-05-13	居然新零售
58	 居然之家 Easyhome	3863206	37	2016-08-28 至 2026-08-27	居然新零售
59	 居然之家 Easyhome	3863207	36	2016-05-14 至 2026-05-13	居然新零售
60	 居然之家	4277278	44	2018-03-14 至 2028-03-13	居然新零售
61	 居然之家	4277279	43	2018-03-14 至 2028-03-13	居然新零售
62	 居然之家	4277280	37	2018-03-14 至 2028-03-13	居然新零售
63	尚屋	5199383	35	2009-06-07 至 2019-06-06	居然新零售
64	尚屋	5992692	21	2009-12-21 至 2019-12-20	居然新零售
65	家之尊	9521481	28	2012-07-28 至 2022-07-27	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
66	家之尊	9521482	27	2012-07-28 至 2022-07-27	居然新零售
67	家之尊	9521483	29	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
68	家之尊	9521484	30	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
69	家之尊	9521485	31	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
70	家之尊	9521486	25	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
71	家之尊	9521487	23	2012-10-14 至 2022-10-13	居然新零售
72	家之尊	9521488	17	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
73	家之尊	9521489	24	2012-08-14 至 2022-08-13	居然新零售
74	家之尊	9521490	26	2012-08-14 至 2022-08-13	居然新零售
75	家之尊	9521491	32	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
76	家之尊	9521493	36	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
77	家之尊	9521494	35	2015-05-14 至 2025-05-13	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
78	家之尊	9521495	34	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
79	家之尊	9521496	37	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
80	家之尊	9521497	20	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
81	家之尊	9521498	22	2012-10-14 至 2022-10-13	居然新零售
82	家之尊	9521499	21	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
83	家之尊	9521500	13	2012-07-14 至 2022-07-13	居然新零售
84	家之尊	9521501	16	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
85	家之尊	9521502	14	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
86	家之尊	9521503	19	2013-04-21 至 2023-04-20	居然新零售
87	家之尊	9521504	43	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
88	家之尊	9521505	10	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
89	家之尊	9521506	44	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
90	家之尊	9521507	45	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
91	家之尊	9521508	9	2012-07-14 至 2022-07-13	居然新零售
92	家之尊	9521509	1	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
93	家之尊	9521510	3	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
94	家之尊	9521511	2	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
95	家之尊	9521512	4	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
9696	家之尊	9521513	8	2012-07-14 至 2022-07-13	居然新零售
9797	家之尊	9521514	5	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
9898	家之尊	9521516	7	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
9999	家之尊	9521517	6	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
100	家之尊	9521518	18	2012-08-14 至 2022-08-13	居然新零售
101	家之尊	9521519	15	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售

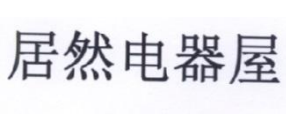
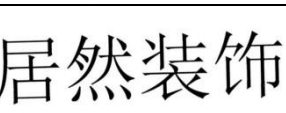
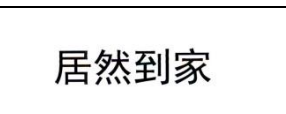
序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
102		9521520	12	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
103		9521521	38	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
104		9521522	39	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
105		9521523	40	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
106		9521524	11	2012-07-14 至 2022-07-13	居然新零售
107		9521525	41	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
108		9521526	42	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
109		11007383	41	2013-10-14 至 2023-10-13	居然新零售
110		11007384	35	2014-02-28 至 2024-02-27	居然新零售
111		11007385	45	2014-02-28 至 2024-02-27	居然新零售
112		11007386	42	2014-02-28 至 2024-02-27	居然新零售
113		11007387	45	2014-02-28 至 2024-02-27	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
114	 居然之家黄花梨博物馆	11007388	42	2014-02-28 至 2024-02-27	居然新零售
115	 居然之家黄花梨博物馆	11007391	41	2013-12-07 至 2023-12-06	居然新零售
116	 居然之家黄花梨博物馆	11007392	35	2013-10-14 至 2023-10-13	居然新零售
117	居然·乐屋	11661945	42	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
118	居然乐屋	11661946	42	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
119	居然乐屋	11661947	37	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
120	居然·乐屋	11662048	37	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
121	居然乐屋	11662049	35	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
122	居然·乐屋	11662050	35	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
123	居然丽屋	11662051	35	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
124	居然·丽屋	11662052	35	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
125	居然尚屋	11662053	35	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
126	居然·尚屋	11662054	35	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
127	居然·饰博园	11662055	35	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
128	居然饰博园	11662056	35	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
129	居然艺展饰博园	11662057	35	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
130	居然·艺展饰博园	11662058	35	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
131	居然·红木大会堂	11662059	35	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
132	居然红木大会堂	11662060	35	2014-03-28 至 2024-03-27	居然新零售
133	居然·家之尊	11662061	35	2014-08-14 至 2024-08-13	居然新零售
134	居然家之尊	11662062	35	2014-08-14 至 2024-08-13	居然新零售
135	居然·顶层	12011217	35	2015-08-14 至 2025-08-13	居然新零售
136	居然·顶层	12011218	37	2014-06-28 至 2024-06-27	居然新零售
137	居然·顶层	12011219	42	2014-06-28 至 2024-06-27	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
138	居然顶层	12011220	37	2014-06-28 至 2024-06-27	居然新零售
139	居然顶层	12011221	42	2014-06-28 至 2024-06-27	居然新零售
140	居然顶层	12011222	35	2014-06-28 至 2024-06-27	居然新零售
141	居然靓屋	12011223	37	2014-06-28 至 2024-06-27	居然新零售
142	居然靓屋	12011224	42	2014-06-28 至 2024-06-27	居然新零售
143	居然靓屋	12011225	35	2014-06-28 至 2024-06-27	居然新零售
144	居然·靓屋	12011226	35	2014-06-28 至 2024-06-27	居然新零售
145	居然·靓屋	12011227	37	2014-06-28 至 2024-06-27	居然新零售
146	居然·靓屋	12011479	42	2015-07-21 至 2025-07-20	居然新零售
147	Juranzhijia	12391307	35	2014-09-14 至 2024-09-13	居然新零售
148	Juranzhijia	12391308	38	2014-09-14 至 2024-09-13	居然新零售
149	Juranzhijia	12391309	41	2014-09-14 至 2024-09-13	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
150	Juranzhijia	12391310	39	2014-09-14 至 2024-09-13	居然新零售
151	Juranzhijia	12391311	42	2014-09-14 至 2024-09-13	居然新零售
152	Juran	12391314	35	2015-07-28 至 2025-07-27	居然新零售
153	Juran	12391316	39	2014-09-14 至 2024-09-13	居然新零售
154	Juran	12392144	42	2014-09-14 至 2024-09-13	居然新零售
155		12453006	41	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售
156		12453007	39	2015-02-21 至 2025-02-20	居然新零售
157		12453009	35	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售
158		12453011	42	2015-02-21 至 2025-02-20	居然新零售
159	居然在线	12453013	35	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售
160	居然在线	12453015	39	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售
161	居然在线	12453016	41	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售

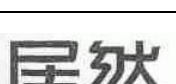
序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
162		12453017	42	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售
163		13357178	42	2015-01-21 至 2025-01-20	居然新零售
164		13357179	35	2015-01-28 至 2025-01-27	居然新零售
165		13357180	37	2015-01-21 至 2025-01-20	居然新零售
166		15437955	35	2015-11-14 至 2025-11-13	居然新零售
167		18236894	11、35	2016-12-14 至 2026-12-13	居然新零售
168		18601322	35	2017-01-21 至 2027-01-20	居然新零售
169		19118366	6、18、 20、24、 27	2017-06-14 至 2027-06-13	居然新零售
170		19180473	35、37、 42	2017-04-07 至 2027-04-06	居然新零售
171		19180474	35、37、 42	2017-04-07 至 2027-04-06	居然新零售
172		20854956	35、42	2017-09-28 至 2027-09-27	居然新零售
173		22789348	35、37、 39	2018-02-21 至 2028-02-20	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
174	居然社区 Easyhome Community	23703678	35、37、39	2018-06-28 至 2028-06-27	居然新零售
175	Easyhome	24370697	1	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
176	Easyhome	24370698	2	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
177	Easyhome	24370699	3	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
178	Easyhome	24370701	5	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
179	Easyhome	24370702	6	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
180	Easyhome	24370704	8	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
181	Easyhome	24370705	9	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
182	Easyhome	24370707	11	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
183	Easyhome	24370709	13	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
184	Easyhome	24370711	15	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
185	Easyhome	24370712	16	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
186	Easyhome	24370713	17	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
187	Easyhome	24370714	18	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
188	Easyhome	24370715	19	2018-08-28 至 2028-08-27	居然新零售
189	Easyhome	24370716	20	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
190	Easyhome	24370717	21	2018-08-28 至 2028-08-27	居然新零售
191	Easyhome	24370718	22	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
192	Easyhome	24370720	24	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
193	Easyhome	24370723	27	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
194	Easyhome	24370725	29	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
195	Easyhome	24370726	30	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
196	Easyhome	24370727	31	2018-06-07 至 2028-06-06	居然新零售
197	Easyhome	24370729	33	2018-06-07 至 2028-06-06	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
198	Easyhome	24370730	34	2018-06-07 至 2028-06-06	居然新零售
199	Easyhome	24370731	35	2018-06-07 至 2028-06-06	居然新零售
200	Easyhome	24370732	36	2018-06-07 至 2028-06-06	居然新零售
201	Easyhome	24370733	37	2018-08-28 至 2028-08-27	居然新零售
202	Easyhome	24370735	39	2018-06-07 至 2028-06-06	居然新零售
203	Easyhome	24370736	40	2018-06-07 至 2028-06-06	居然新零售
204	Easyhome	24370737	41	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
205	Easyhome	24370738	42	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
206	Easyhome	24370739	43	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
207	Easyhome	24370740	44	2018-05-28 至 2028-05-27	居然新零售
208	Easyhome	24370741	45	2018-06-07 至 2028-06-06	居然新零售
209	 居然数码 Easyhomedigital	24594450	35	2018-08-28 至 2028-08-27	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
210	 居然数码 Easyhomedigital	24594452	39	2018-06-14 至 2028-06-13	居然新零售
211	 居然数码 Easyhomedigital	24594453	42	2018-06-14 至 2028-06-13	居然新零售
212	居然	1548681	27	2011-04-07 至 2021-04-06	居然新零售
213		1548682	27	2011-04-07 至 2021-04-06	居然新零售
214		1556140	2	2011-04-21 至 2021-04-20	居然新零售
215	居然	1560973	21	2011-04-28 至 2021-04-27	居然新零售
216	居然	1561049	24	2011-04-28 至 2021-04-27	居然新零售
217	居然	1564344	3	2011-05-07 至 2021-05-06	居然新零售
218		1565157	24	2011-05-07 至 2021-05-06	居然新零售
219	居然	1568047	17	2011-05-14 至 2021-05-13	居然新零售
220	居然	1568605	16	2011-05-14 至 2021-05-13	居然新零售
221		1568626	16	2011-05-14 至 2021-05-13	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
222		1572809	19	2011-05-21 至 2021-05-20	居然新零售
223		1572931	20	2011-05-21 至 2021-05-20	居然新零售
224		1572932	20	2011-05-21 至 2021-05-20	居然新零售
225		1577610	1	2011-05-28 至 2021-05-27	居然新零售
226		1577611	1	2011-05-28 至 2021-05-27	居然新零售
227		1597856	8	2011-07-07 至 2021-07-06	居然新零售
228		1598104	11	2011-07-07 至 2021-07-06	居然新零售
229		3420988	20	2014-11-28 至 2024-11-27	居然新零售
230		3420989	21	2015-03-28 至 2025-03-27	居然新零售
231		3420991	24	2014-09-07 至 2024-09-06	居然新零售
232		3420992	11	2015-11-14 至 2025-11-13	居然新零售
233		3420993	8	2014-06-21 至 2024-06-20	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
234	 居然之家 Easyhome	3421104	2	2014-09-14 至 2024-09-13	居然新零售
235	 居然之家 Easyhome	3421105	1	2014-10-28 至 2024-10-27	居然新零售
236	 居然之家 Easyhome	3421106	3	2014-09-14 至 2024-09-13	居然新零售
237	 居然之家 Easyhome	3421107	6	2014-10-07 至 2024-10-06	居然新零售
238	 居然之家 Easyhome	3421112	27	2014-08-07 至 2024-08-06	居然新零售
239	 居然之家 Easyhome	3421194	16	2014-11-07 至 2024-11-06	居然新零售
240	 居然之家 Easyhome	3421196	19	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售
241	居然	3862298	8	2015-12-14 至 2025-12-13	居然新零售
242	居然	3862299	7	2016-02-07 至 2026-02-06	居然新零售
243	居然	3862300	6	2015-11-21 至 2025-11-20	居然新零售
244	居然	3862302	4	2015-08-07 至 2025-08-06	居然新零售
245	 居然之家 Easyhome	3862304	32	2015-10-14 至 2025-10-13	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
246	 居然之家 Easyhome	3862338	30	2015-11-07 至 2025-11-06	居然新零售
247	 居然之家 Easyhome	3862339	29	2015-11-07 至 2025-11-06	居然新零售
248	 居然之家 Easyhome	3862347	20	2016-04-28 至 2026-04-27	居然新零售
249	 居然之家 Easyhome	3862348	19	2016-04-28 至 2026-04-27	居然新零售
250	 居然之家 Easyhome	3862350	17	2016-02-07 至 2026-02-06	居然新零售
251	 居然之家 Easyhome	3862364	1	2016-02-07 至 2026-02-06	居然新零售
252	居然	3862418	32	2015-10-14 至 2025-10-13	居然新零售
253	居然	3862420	30	2015-11-07 至 2025-11-06	居然新零售
254	居然	3862421	29	2016-01-21 至 2026-01-20	居然新零售
255	居然	3862432	38	2016-05-14 至 2026-05-13	居然新零售
256	居然	3862588	9	2016-02-07 至 2026-02-06	居然新零售
257	居然	3862589	10	2015-05-28 至 2025-05-27	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
258	居然	3862590	11	2015-10-14 至 2025-10-13	居然新零售
259	居然	3862591	12	2016-02-07 至 2026-02-06	居然新零售
260	居然	3862593	14	2015-12-21 至 2025-12-20	居然新零售
261	居然	3862595	16	2016-04-28 至 2026-04-27	居然新零售
262	居然	3862596	17	2016-02-07 至 2026-02-06	居然新零售
263	居然	3863192	19	2016-04-28 至 2026-04-27	居然新零售
264	居然	3863193	20	2016-04-28 至 2026-04-27	居然新零售
265	居然	3863194	21	2016-05-07 至 2026-05-06	居然新零售
266	居然	3863200	1	2015-10-28 至 2025-10-27	居然新零售
267	 居然之家	3863205	38	2016-05-14 至 2026-05-13	居然新零售
268	 居然之家	4277281	21	2017-10-28 至 2027-10-27	居然新零售
269	尚屋	5992693	20	2009-12-14 至 2019-12-13	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
270	尚屋	5992694	24	2010-02-28 至 2020-02-27	居然新零售
271	尚屋	5992695	11	2010-01-07 至 2020-01-06	居然新零售
272	尚屋	5992700	8	2009-12-28 至 2019-12-27	居然新零售
273	尚屋	5992714	14	2009-12-14 至 2019-12-13	居然新零售
274	尚屋	5992716	25	2010-03-07 至 2020-03-06	居然新零售
275	尚屋	5992717	16	2010-01-07 至 2020-01-06	居然新零售
276	尚屋	5992718	43	2010-05-28 至 2020-05-27	居然新零售
277	尚屋	5992719	39	2010-05-21 至 2020-05-20	居然新零售
278	尚屋	5992720	18	2010-02-28 至 2020-02-27	居然新零售
279	尚屋	5992721	27	2010-02-21 至 2020-02-20	居然新零售
280	尚屋	5992722	28	2010-02-28 至 2020-02-27	居然新零售
281	尚屋	5992723	37	2010-02-28 至 2020-02-27	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
282	尚屋	5992724	42	2010-05-21 至 2020-05-20	居然新零售
283	尚屋	6026887	22	2010-02-21 至 2020-02-20	居然新零售
284	尚屋	6026888	23	2010-02-21 至 2020-02-20	居然新零售
285	尚屋	6026889	26	2010-03-07 至 2020-03-06	居然新零售
286	尚屋	6026892	30	2009-12-21 至 2019-12-20	居然新零售
287	尚屋	6026893	32	2009-12-14 至 2019-12-13	居然新零售
288	尚屋	6026895	36	2010-03-07 至 2020-03-06	居然新零售
289	尚屋	6026896	38	2010-02-28 至 2020-02-27	居然新零售
290	尚屋	6026897	40	2010-02-28 至 2020-02-27	居然新零售
291	尚屋	6026898	33	2009-12-14 至 2019-12-13	居然新零售
292	尚屋	6026899	41	2010-05-07 至 2020-05-06	居然新零售
293	尚屋	6026900	44	2010-03-14 至 2020-03-13	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
294	尚屋	6026901	45	2010-03-07 至 2020-03-06	居然新零售
295	尚屋	6026902	1	2010-01-21 至 2020-01-20	居然新零售
296	尚屋	6026903	15	2009-12-21 至 2019-12-20	居然新零售
297	尚屋	6026904	12	2009-11-21 至 2019-11-20	居然新零售
298	尚屋	6026905	13	2009-12-28 至 2019-12-27	居然新零售
299	尚屋	6026906	17	2010-01-14 至 2020-01-13	居然新零售
300	尚屋	6026907	10	2009-11-21 至 2019-11-20	居然新零售
301	尚屋	6026908	9	2010-01-14 至 2020-01-13	居然新零售
302	尚屋	6026909	3	2010-01-14 至 2020-01-13	居然新零售
303	尚屋	6026910	5	2010-01-28 至 2020-01-27	居然新零售
304	尚屋	6026911	7	2009-11-21 至 2019-11-20	居然新零售
305	尚屋	6026912	19	2010-01-14 至 2020-01-13	居然新零售

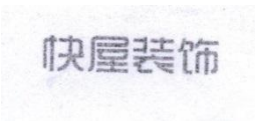
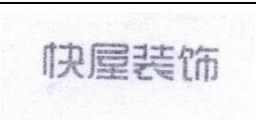
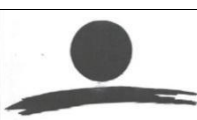
序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
306	尚屋	6026929	2	2010-01-21 至 2020-01-20	居然新零售
307	丽屋	6691188	45	2010-05-07 至 2020-05-06	居然新零售
308	丽屋	6733273	21	2010-03-28 至 2020-03-27	居然新零售
309	乐屋	6733280	8	2014-07-28 至 2024-07-27	居然新零售
310	丽屋	6733284	14	2010-05-28 至 2020-05-27	居然新零售
311	丽屋	6733292	19	2010-04-07 至 2020-04-06	居然新零售
312	乐屋	6733294	2	2010-06-21 至 2020-06-20	居然新零售
313	乐屋	6733301	42	2012-02-14 至 2022-02-13	居然新零售
314	丽屋	6733305	1	2010-05-14 至 2020-05-13	居然新零售
315	丽屋	6733306	5	2010-05-21 至 2020-05-20	居然新零售
316	丽屋	6733307	43	2010-07-28 至 2020-07-27	居然新零售
317	丽屋	6733308	44	2010-07-28 至 2020-07-27	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
318	丽屋	6733309	2	2010-06-21 至 2020-06-20	居然新零售
319	丽屋	6733310	7	2010-03-28 至 2020-03-27	居然新零售
320	丽屋	6733311	35	2010-07-21 至 2020-07-20	居然新零售
321	丽屋	6733314	26	2010-08-21 至 2020-08-20	居然新零售
322	丽屋	6733315	25	2014-07-28 至 2024-07-27	居然新零售
323	丽屋	6733316	42	2012-04-07 至 2022-04-06	居然新零售
324	丽屋	6733317	8	2014-07-28 至 2024-07-27	居然新零售
325	丽屋	6733318	4	2010-05-14 至 2020-05-13	居然新零售
326	丽屋	6733319	3	2010-04-07 至 2020-04-06	居然新零售
327	丽屋	6733320	20	2010-05-21 至 2020-05-20	居然新零售
328	Juranzhijia	12391306	9	2014-09-14 至 2024-09-13	居然新零售
329	Juran	12391313	9	2015-07-21 至 2025-07-20	居然新零售

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
330		12391315	38	2014-09-14 至 2024-09-13	居然新零售
331		12453008	38	2015-02-21 至 2025-02-20	居然新零售
332		12453010	9	2015-08-21 至 2025-08-20	居然新零售
333		12453012	9	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售
334		12453014	38	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售
335	Easyhome	24370728	32	2018-06-07 至 2028-06-06	居然新零售
336	 居然数码 easyhomedigital	24594451	38	2019-02-21 至 2029-02-20	居然新零售
337	乐屋	6733274	21	2010-04-07 至 2020-04-06	居然装饰
338	乐屋	6733275	20	2012-07-21 至 2022-07-20	居然装饰
339	乐屋	6733276	17	2010-04-07 至 2020-04-06	居然装饰
340	乐屋	6733279	7	2010-03-28 至 2020-03-27	居然装饰
341	乐屋	6733281	9	2010-06-14 至 2020-06-13	居然装饰

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
342	乐屋	6733283	3	2010-04-07 至 2020-04-06	居然装饰
343	乐屋	6733285	11	2010-06-14 至 2020-06-13	居然装饰
344	乐屋	6733286	19	2010-06-21 至 2020-06-20	居然装饰
345	乐屋	6733287	25	2014-07-28 至 2024-07-27	居然装饰
346	乐屋	6733289	26	2010-08-21 至 2020-08-20	居然装饰
347	乐屋	6733291	10	2010-03-28 至 2020-03-27	居然装饰
348	乐屋	6733295	14	2010-05-28 至 2020-05-27	居然装饰
349	乐屋	6733296	16	2012-07-21 至 2022-07-20	居然装饰
350	乐屋	6733297	35	2010-09-21 至 2020-09-20	居然装饰
351	 乐屋装饰	25082261	42	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
352	 乐屋装饰	25082262	44	2018-07-07 至 2028-07-06	居然装饰
353	 乐屋装饰	25082263	37	2018-07-14 至 2028-07-13	居然装饰

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
354	 乐屋装饰	25082265	1	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
355	 快屋装饰	25082266	44	2018-07-14 至 2028-07-13	居然装饰
356	 快屋装饰	25082269	2	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
357	 快屋装饰	25082270	1	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
358	 丽屋帮手	25082271	37	2018-07-07 至 2028-07-06	居然装饰
359	乐屋装饰	25082272	2	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
360	乐屋装饰	25082273	37	2018-07-14 至 2028-07-13	居然装饰
361	乐屋装饰	25082274	42	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
362	乐屋装饰	25082275	44	2018-07-14 至 2028-07-13	居然装饰
363	 快屋装饰	25082277	44	2018-07-07 至 2028-07-06	居然装饰
364	 快屋装饰	25082279	2	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
365	乐屋装饰	25082280	1	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
366		25082281	1	2018-07-07 至 2028-07-06	居然装饰
367		6733300	37	2010-04-21 至 2020-04-20	居然装饰
368		6733303	44	2010-09-14 至 2020-09-13	居然装饰
369		6733304	32	2010-04-07 至 2020-04-06	居然装饰
370		20854958	35、42	2017-11-14 至 2027-11-13	居然装饰
371		16549522	37、42	2016-06-28 至 2026-06-27	居然装饰
372		25082278	37	2019-03-14 至 2029-03-13	居然装饰
373		9949972	37	2013-01-07 至 2023-01-06	北京居然无忧 科技有限公司
374		13408487	35	2015-08-21 至 2025-08-20	朔州居然之家 家居有限公司
375		3488017	36	2015-02-28 至 2025-02-27	吉林太阳城
376		3488027	37	2015-05-21 至 2025-05-20	吉林太阳城
377		11666517	35	2014-03-28 至 2024-03-27	吉林太阳城

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
378		11666537	36	2014-03-28 至 2024-03-27	吉林太阳城
379		11666564	43	2014-05-07 至 2024-05-06	吉林太阳城

4、计算机软件著作权

截至本报告书签署日，居然新零售及其控股子公司拥有的计算机软件著作权如下。

序号	软件著作权名称	登记号	登记日期	权利范围	著作权人
1	居然物联结算管理软件 V1.0	2018SR920696	2018-11-19	全部权利	智慧物联
2	居然物联云招商管理软件 V1.0	2018SR920689	2018-11-19	全部权利	智慧物联
3	居然物联主数据管理软件 V1.0	2018SR920683	2018-11-19	全部权利	智慧物联
4	居然物联云订单管理软件 V1.0	2018SR920707	2018-11-19	全部权利	智慧物联
5	居然物联云运输管理软件 V1.0	2018SR920703	2018-11-19	全部权利	智慧物联
6	居然物联云安装售后管理软件 V1.0	2018SR920916	2018-11-19	全部权利	智慧物联
7	居然到家 IOS 版 APP-技师版 V1.0	2018SR827920	2018-10-17	全部权利	智慧物联
8	居然到家安卓版 APP-技师版 V1.0	2018SR755935	2018-09-18	全部权利	智慧物联

5、域名

截至本报告书签署日，居然新零售及其控股子公司拥有的域名如下：

序号	域名	注册人	到期日期
1	easyhome.cn	居然新零售	2021.03.17
2	easyhome.com.cn	居然新零售	2020.04.11
3	juran.cn	居然新零售	2020.04.02

4	juranzhijia.com.cn	居然新零售	2020.11.01
5	juranzhijia.cn	居然新零售	2020.11.04
6	juranzhijia.com	居然新零售	2020.02.13
7	biffjuran.com	中展居然	2021.02.16
8	bihdjuran.com	中展居然	2020.11.09
9	juran.info	居然新零售	2021.02.25

6、其他无形资产

居然新零售无形资产中的软件主要为 Autodesk 软件及自行开发的 ERP 软件。居然新零售无形资产中租赁合同权益等系居然新零售非同一控制下收购广东盛雅、廊坊集美形成的，租赁合同权益的具体内容如下：

单位：万元

租赁合同权益对应公司名称	截至 2018 年 12 月 31 日账面价值	取得时间	形成原因
广东盛雅	15,054.51	2017-2018 年	居然新零售非同控合并广东盛雅，广东盛雅与物业方签订返租合同，待房产建成后进行租赁，年租金低于未来预期的市场价格
廊坊集美	5,081.12	2018 年	居然新零售非同控合并集美，取得的可低于未来预期市场价格进行商场物业租赁的权益

十三、最近三年主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
资产总计	2,779,128.59	2,169,559.96	2,014,493.08
负债合计	1,609,753.34	1,822,137.53	1,684,242.85
股东权益合计	1,169,375.25	347,422.44	330,250.23
归属于母公司股东权益合计	1,119,910.72	343,226.79	328,695.39

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入	836,944.82	738,934.90	649,791.33
营业总成本	463,753.29	448,263.16	428,324.88
营业利润	263,222.63	151,760.64	114,142.26

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利润总额	260,954.30	151,376.15	115,084.30
净利润	196,161.24	112,594.56	82,919.17
归属于母公司股东的净利润	195,232.04	112,285.53	83,272.71
归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	184,236.52	116,573.81	61,698.06

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	256,077.48	249,028.97	219,502.45
投资活动产生的现金流量净额	-362,764.96	-315,974.14	-181,554.46
筹资活动产生的现金流量净额	337,695.98	190,218.80	23.45
现金及现金等价物净增加额	231,008.50	123,273.63	37,971.45

（四）非经常性损益

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
处置非流动资产收益/(损失), 包括已计提资产减值准备的冲销部分	-359.05	-994.26	41.37
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)	934.63	376.52	786.60
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/(损失)	-623.37	-1,492.90	19,651.49
理财产品投资收益	5,446.90	-	-
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/(损失)(i)	13,964.36	-1,063.78	2,799.47
其他营业外收支净额	-2,468.33	-384.49	155.44
小计	16,895.15	-3,558.92	23,434.37
减: 所得税影响数	-5,891.39	-715.01	-1,842.85
减: 归属于少数股东的非经常性损益	-8.23	-14.35	-16.86
归属于母公司股东的非经常性损益	10,995.52	-4,288.28	21,574.66

十四、最近三年的资产评估、增资情况

（一）最近三年居然新零售资产评估情况

最近三年，除因本次交易而进行的资产评估（本次评估），居然新零售进行的其他资产评估情况如下：

2017年10月25日，北京京港柏鉴资产评估有限公司接受委托，对居然新零售股东全部权益在基准日2017年9月30日的市场价值进行了评估，并出具《北京居然之家投资控股集团有限公司拟以股权出资成立新公司所涉及的北京居然设计家居连锁集团有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》（京港柏鉴[2017]第01-068号）。该次评估中，居然新零售股东全部权益价值为485,541.59万元，较该次评估基准日归属于母公司的所有者权益472,007.56万元增值13,534.03万元，增值率2.87%。

居然新零售本次评估与前次评估结果的比较如下：

基准日	评估值（万元）	评估增值（万元）	增值率
2017年9月30日	485,541.59	13,534.03	2.87%
2018年12月31日	3,567,401.00	2,447,490.28	218.54%

本次评估中，标的资产以2018年12月31日为基准日的评估值为3,567,401.00万元，与以2017年9月30日为基准日的评估值485,541.59万元相比增加了3,081,859.41万元，主要系两次评估的背景和目的不同、标的公司于两次评估基准日之间进行的增资、标的公司内部重组资产置入以及评估基准日之间的资产增值所致。

（二）最近三年居然新零售股权转让、增资情况

最近三年，居然新零售进行的增资及股权转让情况如下：

序号	时间	变动事项	作价依据及合理性	审议和批准程序
1	2016年12月	居然控股将其持有的标的公司1,000万元出资（占注册资本10.00%）股权转让给汪林朋	本次股权转让按照注册资本金额转让，本次股权转让系实际控制人控制的公司转给实控人本身的内部转让行为，非市场化转让，交易作价与本次交易不具可比性	持有居然新零售100%股权的居然控股作出股东决定

2	2018 年 1 月	居然控股分别将其持有的标的公司 1,700.00 万元出资（占注册资本 17.00%）和 1,700.00 万元出资（占注册资本 17.00%）转让给慧达装饰和慧鑫达建材；汪林朋将其持有的标的公司 450 万元出资（占注册资本 4.50%）转让给致达建材	根据北京京港柏鉴资产评估有限公司出具的京港柏鉴[2017]第 01-068 号《评估报告》，居然新零售股东全部权益价值为 485,541.59 万元，双方根据前述评估价值进行转让 本次转让交易作价与本次交易的交易作价差异请见本节“十四、最近三年的资产评估、增资情况/（一）最近三年居然新零售资产评估情况”	居然新零售召开股东会并作出决议
3	2018 年 3 月	阿里巴巴、瀚云新领、云锋五新、泰康人寿、睿通投资、好荣兴多、然信投资、红杉雅盛、信中利建信、联瑞物源、约瑟广胜成、工银投资、约瑟兴楚、博裕投资、信中利少海汇、中联合国泰、鑫泰中信、歌斐毆曼、博睿苏菲、如意九鼎、东亚实业对居然新零售进行了增资，居然新零售注册资本由人民币 10,000.00 万元增加至人民币 12,755.10 万元；慧达装饰、慧鑫达建材和致达建材分别向阿里巴巴等上述 21 名投资者进行了转让股权，合计转让注册资本金额 1,836.73 万元，占增资后股比 14.40%	经各方友好协商确定，居然新零售增资后的投后估值为 363 亿元，各方以此价格进行了本次增资及股权转让 本次增资及股权转让作价与本次交易标的的交易作价基本一致，不存在重大差异	居然新零售召开股东会并作出决议
4	2019 年 1 月	致达建材将其持有的标的公司 322.45 万元出资（占注册资本 2.53%）转让给汪林朋；信中利少海汇将其持有的标的公司 35.09 万元出资（占注册资本 0.28%）转让给信中利海丝	致达建材与汪林朋按照居然新零售 100%股权作价约 356 亿元进行了股权转让，与增资及股权转让价格一致；信中利少海汇与信中利海丝按照居然新零售 100%股权作价约 410 亿元进行了股权转让，高于本次交易标的的资产作价，主要系转让方考虑投资收益率等因素后与受让方协商一致确定了此转让价格	居然新零售召开股东会并作出决议
5	2019 年 4 月	工银投资将其持有的标的公司 70.17 万元出资（占注册资本 0.55%）转让给居然控股	本次转让价格综合考虑工银投资初始投资金额、取得的利润分配累计金额以及资金成本，对应居然新零售 100%股权的作价约为 387.23 亿元，与本次交易标的的资产作价较为接近	居然新零售召开股东会并作出决议

十五、拟购买资产为股权的说明

（一）本次交易拟购买资产为控股权

本次交易上市公司拟购买资产为居然新零售 100%的股权，为控股权。本次交易完成后，居然新零售将成为本公司的控股子公司，符合《重组若干规定》等相关规定要求。

（二）交易对方合法拥有标的资产的完整权利

截至本报告书签署日，交易对方合法持有居然新零售 100%股权，不存在质押、冻结、司法查封的情形。本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍。

（三）居然新零售不存在出资瑕疵或影响其合法存续的情况

截至本报告书签署日，居然新零售不存在出资不实或影响其合法存续的情况。

十六、本次交易涉及的职工安置

本次交易不涉及职工安置。

十七、本次重组涉及的债权和债务转移

本次交易标的为居然新零售 100%股份，交易完成后，居然新零售作为债权人或债务人的主体资格在交易前后不发生变化，因此本次交易不涉及债权、债务的转移。

十八、重大未决或潜在的诉讼、仲裁、调查或行政处罚情况

（一）居然新零售的重大未决的诉讼、仲裁情况

截至本报告书签署日，居然新零售合并范围内的子公司尚未了结的标的金额在 500 万元以上的重大未决诉讼、仲裁案件共计 3 项，如下表所示：

序号	原告名称	被告名称	案由	主要诉讼请求	案件进展情况
1	居然装饰	北京弘高建筑装饰设计工程有限公司	合同纠纷	根据原告说明，2017 年 7 月原告与被告签署《居然之家合肥环宇店装修改造工程合同文件》，约定由被告负责对原告所开设的环宇店店面进行改造施工，并于 2017 年 9 月 30 日向原告交付店面。2017 年 9 月 30 日，被告未按合同约定向原告交付工作。2017 年 10 月 11 日，原告向被告发送律师函，要求被告限期履行合同，否则将终止合同并要求	1、2017 年 11 月，原告向合肥市中级人民法院申请财产保全，请求冻结被告银行账户存款 27,969,377.24 元。2017 年 12 月 14 日，原告请求将前述财产保全金额变更为 2,100 万元。

序号	原告名称	被告名称	案由	主要诉讼请求	案件进展情况
				被告承担违约责任。之后，被告未实际履行交付工作义务，也未对律师函进行回复，原告通知被告解除合同，并要求被告按合同约定支付合同总金额 20% 的违约金。 2017 年 8 月 18 日，原告向合肥市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求如下： 1、判令被告向原告支付违约金人民币 11,880,261.8 元； 2、判令被告赔偿原告委托人租金及物业管理费损失共计人民币 9,041,095.89 元； 3、判令被告赔偿原告委托人预期租金利益损失 7,048,019.548 元； 4、立即撤离原告场地。	2、合肥市中级人民法院向交通银行出具《协助冻结存款通知书》（[2017]皖 01 民初 691 号）。之后，交通银行出具《协助冻结存款通知书（回执）》，确认已冻结被告账户中的存款 2,100 万元，冻结期限至 2019 年 12 月 23 日。 3、根据居然装饰说明，截至本报告书签署日，该案尚在审理中。
2	周耀明	居然控股、呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	房屋租赁合同纠纷	2006 年蒙苑实业（集团）有限责任公司与被告签署《租赁合同》约定蒙苑实业（集团）有限责任公司将位于呼和浩特市新城区兴安北路 85 号蒙苑国际商业广场建筑面积约为 61,437 平方米商业用房租赁给被告，租赁期限为 2007 年 3 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。 2017 年 5 月 18 日，原告周耀明依据《执行裁定书》（[2015]新执字第 00088-2 号），取得位于呼和浩特市新城区兴安北路 169 号财富中心 1 号楼 1 层 101 及 102 号商业用房的所有权，该房屋在前述 61,437 平方米的租赁范围内，且）。之后，周耀明与被告就前述租赁合同继续履行以及租金支付产生争议。 2018 年 1 月 24 日，原告向呼和浩特市新城区人民法院提起诉讼，并于 2018 年 10 月 28 日提请变更诉讼请求，原告的诉讼请求最终如下： 1、判决被告支付 2017 年 5 月 18 日起至 2018 年 5 月 10 日的租金 15,782,420.25 元； 2、判决由被告承担本案的评估费用 78,333 元； 3、判决被告承担该案的诉讼费用。	1、2018 年 12 月 17 日，呼和浩特市新城区人民法院作出《民事判决书》（[2018]内 0102 民初 1033 号），判决如下：（1）被告居然控股向原告支付 2017 年 5 月 18 日起至 2018 年 5 月 10 日的租金 15,782,420.25 元及评估费用 78,333 元；（2）驳回原告其他请求。根据合同相对性原则，被告呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司非《房屋租赁合同》相对人，无需承担向原告支付房屋租金的民事责任，故原告对被告呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司的诉讼请求，呼和浩特市新城区人民法院不予支持。 2、2019 年 1 月 17 日，居然控股向呼和浩特市中级人民法院提起上诉。 3、根据呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司说明，截至本报告书签署日，该

序号	原告名称	被告名称	案由	主要诉讼请求	案件进展情况
					案尚在审理中。
3	陕西聚富园投资运营管理有限公司	西安居然之家家居建材有限公司	确认合同有效纠纷	2018年3月12日，原告陕西聚富园投资运营管理有限公司与被告西安居然之家家居建材有限公司在西安市签署《委托加盟管理协议》。 2018年5月5日，被告因双方经营管理目标与财务收入预算方案不一致，要求解除《委托加盟管理协议》。 2018年9月5日，原告向西安市中级人民法院提起诉讼，诉讼请求如下：确认原被告签署的《加盟委托管理协议》有效，由被告向原告支付因单方解除合同应付违约金500万元。	2018年11月6日、2018年12月19日及2019年2月23日，西安市中级人民法院对该案予以开庭调解，双方未达成调解结果。 根据西安居然之家家居建材有限公司说明，截至本报告书签署日，双方未最终形成调解结果，该案尚在审理中。

（二）居然新零售的行政处罚情况

报告期内，居然新零售及其下属分、子公司所受到的处罚金额在3万元以上（包括3万元）的行政处罚共计32项，具体情况如下：

1、工商处罚情况

序号	处罚对象	处罚机关	处罚文号	处罚事由	处罚措施	处罚时间
1	保定居然之家商业管理有限公司	保定市工商行政管理局	保工商处字（2016）第 018 号	举办抽奖式的有奖销售，最高奖的金额超过五千元	罚款 100,000.00 元	2016 年 7 月 1 日
2	大连居然之家金三角家居建材有限公司	大连市甘井子区市场监督管理局	甘市监处字[2016]第 0010 号	在广告中使用绝对化用语	罚款 80,000.00 元	2016 年 5 月 24 日
3	济南居然之家家居建材市场物业管理有限公司	山东省工商行政管理局	鲁工商公处字[2018]1 号	联合排除、限制竞争的垄断行为	罚款 100,000.00 元	2018 年 3 月 21 日
4	青岛居然之家商业管理有限公司	青岛市市北区市场监督管理局	青北市监反处字（2016）144 号	举办抽奖式的有奖销售，最高奖的金额超过五千元	停止违法行为、罚款 100,000.00 元	2016 年 7 月 20 日
5	西安居然之家家居建材有限公司	西安市工商行政管理局经济检查分局	西工商检处字[2016]1 号	举办抽奖式的有奖销售，最高奖的金额超过五千元	罚款 30,000.00 元	2016 年 7 月 5 日
6	吉林太阳城有限公司	吉林省工商行政管理局	吉工商稽处字（2016）05 号	抽奖活动超限额	责令停止违法行为、罚款 30,000.00 元	2016 年 5 月 16 日
7	吉林太阳城有限公司太阳家居分公司	长春市工商行政管理局宽城分局	长宽工商行处字[2016]45 号	抽奖活动超限额	停止违法行为、罚款 30,000.00 元	2016 年 9 月 30 日
8	成都居然之家家居有限公司	成都市锦江区市场和质量技术监督局	成锦市监处字（2016）第 018 号	举办抽奖式的有奖销售，最高奖的金额超过	罚款 40,000.00 元	2016 年 9 月 7 日

				五千元		
9	天津滨海新区居然之家家居建材市场有限公司	天津市滨海新区市场和监督管理局	津市场监管滨罚[2018]9号	发布虚假广告	罚款 90,000.00 元	2018 年 1 月 4 日
10	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	北京市工商行政管理局海淀分局	京工商海处字〔2016〕第 4 号	举办抽奖式的有奖销售，最高奖的金额超过五千元	罚款 30,000.00 元	2016 年 1 月 8 日
11	北京居然之家杨庄家居建材有限公司	北京市工商行政管理局石景山分局	京工商石处字〔2018〕第 1953 号	经营者对所设奖的种类、兑奖条件、奖金金额或者奖品等有奖销售信息不明确，影响兑奖的行为	责令停止违法行为，罚款 50,000.00 元	2018 年 6 月 25 日
12	泉州居然之家家居建材有限公司	泉州市工商行政管理局	泉工商处字〔2017〕44 号	涉嫌不正当有奖销售行为	责令停止违法行为，罚款 50,000.00 元	2017 年 12 月 28 日
13	海口居然之家商业管理有限公司	海南省海口市秀英区工商行政管理局	海工商秀处字〔2018〕4 号	举办抽奖式的有奖销售，最高奖的金额超过五万元	罚款 100,000.00 元	2018 年 3 月 1 日
14	海口居然之家商业管理有限公司	海南省海口市工商行政管理局	海工商行政处字〔2018〕52 号	广告中使用了绝对用语	罚款 98,000.00 元	2018 年 8 月 15 日

截至本报告书签署日，就上述 1-10 项处罚，标的公司已取得对应处罚机关的书面证明，明确相关处罚不属于重大行政处罚。

2、税务处罚情况

序号	处罚对象	处罚机关	处罚文号	处罚事由	处罚措施	处罚时间

1	长治居然之家家居建材有限公司	长治市地方税务局稽查局	长地税稽罚[2018]5号	经营期完毕后，未按期进行税款申报	罚款 79,432.74 元	2018 年 6 月 11 日
2	北京居然之家装饰工程有限公司	北京市海淀区地方税务局	/	少缴设计师个税	罚款 62,097.54 元	2017 年 3 月

注：北京居然之家装饰工程有限公司已出具说明，因 2017 年少缴设计师个税而受到行政处罚，缴纳罚款 62,097.54 元，因会计人员在交接工作中将行政处罚通知书遗失，故无法提供行政处罚决定书。

截至本报告书签署日，就上述 1-2 项处罚，标的公司已取得对应处罚机关的书面证明，明确相关处罚不属于重大行政处罚。

3、消防处罚情况

序号	处罚对象	处罚机关	处罚文号	处罚事由	处罚措施	处罚时间
1	长春居然之家商业管理有限公司	长春市宽城区公安消防大队	长宽公（消）行罚决字[2018]0001 号	B 座消防验收不合格擅自投入使用，B 座营业前消防安全检查不合格擅自投入使用	罚款 60,000.00 元	2018 年 1 月 14 日
2	呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	呼和浩特市公安消防支队新城区大队	新公(消)行罚决字（2016）0002 号	未经消防安全检查擅自投入使用、营业	经济处罚 50,000.00 元	2016 年 1 月 19 日
3	长治居然之家家居建材有限公司	长治市公安消防支队	长公（消）行罚决字[2016]0003 号	六层局部未经消防设计审核擅自施工、未经消防验收擅自投入使用，未经公众聚集场所投入使用（营业）前检查擅	罚款 90,000.00 元	2016 年 2 月 15 日

				自营业		
4	武汉居然之家家居市场有限公司武昌分公司	武汉市公安局武昌区分局消防大队	昌公消行政决字[2018]第 0163 号	一期店面消防设施未保持完好有效	责令整改，罚款 45,100.00 元	2018 年 5 月 24 日
5	北京居然之家家居建材市场有限公司	北京市朝阳区公安消防支队	京公（朝）（消）决字[2017]第 0303 号	未经消防设计审核擅自施工	罚款 30,000.00 元	2017 年 4 月 11 日
6	北京居然之家家居建材超市有限公司	北京市朝阳区东坝消防支队	京公（朝）（消）行罚决字[2017]3329 号	中控室单人值班，无证上岗；中控主机存在故障点，无法消除，存在未制定并落实消防安全管理措施和消防安全操作规程、消防设施未保持完好有效的消防违法行为	勒令停业整改，罚款 40,000.00 元	2017 年 12 月 6 日
7	鞍山居然之家家居建材有限公司	鞍山市经济开发区公安消防大队	鞍公（消）行罚决字（2016）0012 号	一、二、三、五层部分商铺未经消防安全检查擅自投入使用	责令停产停业，罚款 30,000.00 元	2016 年 3 月 9 日
8	北京居然靓屋灯饰有限公司	北京市朝阳区公安消防支队	/	灯饰城项目一层部分区域设置夹层，未取得消防手续，属于未经消防设计审核擅自施工	罚款 30,000.00	2016 年 2 月 1 日
9	长沙居然之家家居建材营销有限公司高桥分公司	长沙市公安消防支队	长公（消）行罚决字（2017）0356 号	消防设施未保持完好有效、擅自停用消防设施	罚款 40,000.00	2017 年 11 月 15 日

10	成都居然之家家居有限公司	锦江消防大队	锦公（消）行罚决字（2017）第 0051 号	消防联动控制设备和火灾自动报警系统无法正常联动，消防设施未保持完好有效	罚款 50,000.00 元	2017 年 3 月 30 日
11	海口居然之家商业管理有限公司	海口市公安消防支队秀英区大队	海秀公（消）行罚[2016]0005 号	室内装修未经消防设计审核擅自施工	罚款 50,000.00 元	2016 年 4 月 15 日

注：根据北京居然靓屋灯饰有限公司出具的说明，该笔消防处罚的行政处罚决定书遗失，故无法提供文号。

（1）截至本报告书签署之日，就上述 1-9 项处罚，标的公司已取得对应处罚机关的书面证明，明确相关处罚不属于重大行政处罚。

（2）针对第 10 项处罚，中介机构已与锦江消防大队相关人员进行了访谈，经访谈确认，该项处罚不属于重大行政处罚。

4、其他处罚情况

序号	处罚对象	处罚机关	处罚文号	处罚事由	处罚措施	处罚时间
1	长春居然之家商业管理有限公司	长春市环境保护局	长环罚〔2018〕KC007 号	建设项目未依法报批环境影响评价文件，擅自开工建设并投入使用	罚款 30,000.00 元	2018 年 2 月 13 日
2	青岛居然之家商业管理有限公司	青岛市环境保护局市北分局	青环北罚字（2016）62 号	建设项目需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者经验收不合格，主体工程正式投入生产或者使用	罚款 60,000.00 元	2017 年 2 月 19 日

3	北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京市朝阳区水务局	朝水政罚字[2017]第13号	未取得用水指标擅自用水	罚款 60,000.00 元	2017 年 3 月 6 日
4	山西坤成投资有限公司	太原市城乡规划局	并规罚告字[2018]第30001号	在万柏林区迎泽西大街333号无证建设坤成广场影院	罚款 286,139.20 元	2018 年 10 月 31 日
5	兰州居然之家万佳家居建材有限公司	兰州市城关区卫生和计划生育局	城卫公罚字[2018]95号	未取得《卫生许可证》擅自开展公共场所商场的经营活动，且从业人员180人未取得健康合格证明即上岗从事直接为顾客服务工作	警告、罚款 34,000.00 元	2018 年 8 月 15 日

截至本报告书签署日，就上述 1-4 项处罚，标的公司已取得对应处罚机关的书面证明，明确相关处罚不属于重大行政处罚。

5、未取得非重大处罚证明的行政处罚处理情况

截至本报告书签署日，尚有工商处罚第 11-14 项、消防处罚第 11 项、其他处罚第 5 项合计 6 项行政处罚未取得非重大处罚证明。上述 6 项行政处罚共涉及北京居然之家杨庄家居建材有限公司、泉州居然之家家居建材有限公司、海口居然之家商业管理有限公司、兰州居然之家万佳家居建材有限公司四家子公司，上述四家子公司 2018 年营业收入、净利润合计占居然新零售合并报表营业收入、净利润总额的比例分别为 3.97%、3.90%。

根据《首发业务若干问题解答（一）》，发行人合并报表范围内的各级子公司，若对发行人主营业务收入或净利润不具有重要影响（占比不超过 5%），其违法行为可不视为发行人本身存在相关情形，但其违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或社会影响恶劣的除外。鉴于上述四家门店营业收入、净利润合计数占居然新零售合并报表营业收入、净利润总额比例均不足 5%，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或社会影响恶劣，故上述 6 项行政处罚未取得非重大处罚证明对本次重组不构成重大影响。

十九、重要会计政策及相关会计处理

（一）标的公司会计政策及相关会计处理

标的公司的重要会计政策及相关会计处理详见本报告书“第十一节财务会计信息”之“一、标的公司最近三年财务报表”之“（四）标的资产的主要会计政策和会计估计”。

（二）会计政策与会计估计与同行业可比上市公司的差异

经查阅同行业上市公司年报等资料，标的公司与同行业可比上市公司美凯龙对投资性房地产均采用公允价值计量模式进行后续计量，可比上市公司富森美等对投资性房地产则采用成本计量模式进行后续计量。

投资性房地产采用公允价值模式与采用成本模式进行后续计量的主要差异如下：

项目	公允价值计量模式	成本计量模式	金额影响
公司	标的公司、美凯龙	富森美、浙江东日、海宁皮城	/
初始计量	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	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。	/

后 续 计 量	后续确认按照公允价值计量，账面价值按照公允价值计量	后续确认账面价值均以成本扣除累计折旧和摊销后的净值计量（部分资产也可能计入固定资产、无形资产）	物业存在评估增值的情况下，公允价值模式计量下金额较高；反之则较低
折 旧 与 摊 销	不计提折旧或摊销	后续确认折旧或摊销，计入成本或费用	成本模式下，折旧摊销金额较大的情况下，对当期损益影响较大
公 允 价 值 变 动 损 益	投资性房地产期末公允价值与原账面价值的差额计入当期公允价值变动损益	不涉及投资性房地产相关公允价值变动损益	公允价值计量模式下，物业升值时，公允价值变动损益增加利润；反之减少利润
资 产 减 值	不计提减值	期末出现减值迹象时，计提减值准备，计入资产减值损失	成本模式下，减值计提金额较大的情况下，对当期损益影响较大
处 置	结转的其他业务成本同时包括投资性房地产的成本及公允价值变动	结转的其他业务成本仅包括投资性房地产的成本	相同情况下，公允价值模式下对处置当年的损益影响较小（其每年末均按公允价值计量，确认了损益）
对 非 经 常 性 损 益 的 影 响	包括投资性房地产公允价值变动损益及相关所得税影响	不涉及	公允价值模式下，物业公允价值变动较大的情况下，对非经常性损益影响较大

除上述投资性房地产后续计量模式外，标的公司的收入、成本的确认原则和计量方法、应收账款坏账准备计提政策、固定资产折旧年限及残值率、无形资产摊销年限等重要会计政策和会计估计与同行业上市公司不存在重大差异。

（三）会计政策与会计估计与上市公司的差异

居然新零售与上市公司在主要会计政策和会计估计方面的主要差异情况如下：

1、超市代销业务收入确认

标的公司对其商品销售业务代销模式采用净额法确认收入与成本；上市公司对其超市代销模式采用总额法确认收入与成本。

2、坏账准备账龄分析法计提比例

居然新零售与上市公司对应收账款与其他应收款在账龄分析法下的计提比例差异情况如下：

公司	科目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
标的公司	应收账款	5	10	20	50	80	100
	其他应收款	5	10	20	50	80	100
上市公司	应收账款	0	5	10	20	20	20
	其他应收款	0	5	10	20	20	20

3、投资性房地产计量方法

标的公司对于投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，上市公司子公司销品茂则采用成本法模式进行后续计量。

鉴于本次交易构成“反向购买”，对于上市公司与居然新零售在主要会计政策和会计估计方面存在的主要差异，已在编制本次重组的备考合并财务报表时统一采用会计上的收购方居然新零售的会计政策进行调整。

第五节 标的资产业务与技术

一、 标的资产主营业务的总体情况

（一）主营业务概述

居然新零售是以中高端为经营定位、为顾客提供家庭设计和装修、家居建材等“一站式”服务的大型泛家居消费平台。居然新零售涵盖家居产品零售、家装服务、家居会展等领域，集“居然之家”家居卖场、“丽屋”家居建材超市于一身，是中国泛家居行业的龙头企业之一。“居然之家”也是国内最有影响力的商业零售品牌之一。

居然新零售以“让家装和家居服务快乐简单”为使命，其经营的“居然之家”品牌经过 20 年发展，在全国范围内建立了较高的知名度，连续十余年荣获北京十大商业品牌，在全国占据领先市场份额。截至 2018 年 12 月 31 日，居然新零售共经营管理 284 家“居然之家”门店，主要覆盖了陕西、山东、河南、湖北、山西、河北、辽宁、广东、安徽、内蒙古、北京等多个省、直辖市及自治区。

居然新零售是家居新零售实践的创新者与引领者，在与战略伙伴阿里巴巴深度合作下，坚定不移以实体门店连锁发展为核心，向人口净流入的三四五线城市下沉，以大数据为驱动力进行商业模式变革，推进居然新零售线上线下的融合、“大家居”与“大消费”的融合以及产业链上下游的融合。

截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司在国内 29 个省、自治区及直辖市经营了 284 个卖场（总经营面积约为 1,031.84 万平方米），包含 86 个自营卖场（总经营面积约为 414.86 万平方米）及 198 个加盟卖场（总经营面积约为 590.35 万平方米）。标的公司截至 2018 年 12 月 31 日的商场地理分布如下：

省份	自有门店	加盟门店	总计
陕西省	3	23	26
山东省	6	17	23
河南省	6	16	22
湖北省	5	12	17

山西省	8	9	17
河北省	6	10	16
辽宁省	5	10	15
广东省	1	13	14
安徽省	4	8	12
内蒙古分公司自治区	6	6	12
黑龙江省	4	6	10
四川省	2	8	10
重庆市	2	8	10
北京市	9	0	9
甘肃省	1	8	9
湖南省	3	5	8
云南省	3	5	8
福建省	1	5	6
吉林省	2	4	6
贵州省	1	5	6
江苏省	1	4	5
新疆维吾尔自治区	1	4	5
天津市	4	0	4
江西省	0	4	4
宁夏回族自治区	1	2	3
海南省	1	2	3
浙江省	0	2	2
广西省	0	1	1
青海省	0	1	1
总计	86	198	284

标的公司主营业务收入包括租赁管理收入、加盟管理收入、装修业务收入及商品销售收入。报告期内，标的公司主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁管理	698,069.85	84.34%	630,026.29	85.54%	569,786.54	87.69%

加盟管理	78,658.51	9.50%	47,519.46	6.45%	27,653.06	4.26%
装修	37,631.37	4.55%	40,608.71	5.51%	34,615.44	5.33%
商品销售	13,368.91	1.62%	18,393.84	2.50%	17,736.28	2.73%
合计	827,728.63	100.00%	736,548.30	100.00%	649,791.33	100.00%

注：租赁管理板块对应居然新零售直营模式下家居卖场业务；加盟管理板块对应居然新零售加盟模式下家居卖场业务；装修板块对应居然装修业务收入；商品销售板块对应居然家居建材超市业务收入。

（二）报告期内主要荣誉

序号	获取时间	荣誉名称	颁布主体
1	2018 年	2017 年度北京十大商业品牌	北京日报报业集团、北京市商业联合会、北京商报社
2	2018 年	改革开放 40 周年建材家居流通行业特别贡献奖	中国建筑材料流通协会
3	2018 年	2018 年度中国家居产业品牌大奖-影响力品牌	Tencent 腾讯/腾讯家居
4	2018 年	2018 家居行业创新态度奖	网易新闻/网易家居
5	2018 年	2018 年家居典范	北京青年报
6	2017 年	2016 年度北京十大商业品牌	北京日报报业集团、北京市商业联合会、北京商报社
7	2017 年	第 11 届中国品牌节——华谱奖	品牌联盟（北京）咨询股份公司、中国会展经济研究会
8	2017 年	国际慢食协会战略合作伙伴	国际慢食协会大中华区分会
9	2017 年	2016-2017 十大家居商场	北京商报社
11	2017 年	2017 中国家居产业创新推动奖	中国室内装饰协会
12	2016 年	中国家居产业流通领域领军品牌	中国家居产业发展年会暨中国家居产业领袖峰会组委会
13	2016 年	全国最受经销商喜爱的家具卖场	中国家具销售商联合会
14	2016 年	2015 年度北京十大商业品牌	北京日报报业集团、北京市商业联合会、北京商报社
15	2016 年	2016 年度中国室内设计推动奖	中国室内装饰协会
16	2016 年	2015 年度家居产业影响力品牌	新浪家居
17	2016 年	中国家具市场引领企业	中国家具协会
18	2016 年	家居行业匠心奖最佳合作平台	广东省家具商会、广东省家居联合会
19	2016 年	京城百姓信赖的家居卖场	北京晚报
20	2016 年	2016 年度“知名品牌进社区”优秀社区品牌	北京品牌协会、北京商报社

21	2016 年	家居卖场标杆	新京报
22	2016 年	中国家具市场引领企业	中国家具协会

二、标的资产主营业务的具体情况

（一）各业务板块情况

1、家居卖场业务

居然新零售以“居然之家”为品牌开展连锁卖场经营管理，通过吸引泛家居领域内商户入驻卖场并统一管理，为消费者提供建材、家具、家居用品及饰品等家居“一站式”购物服务。居然新零售以直营和加盟两种模式发展连锁卖场，“居然之家”卖场主要分布在陕西、山东、河南、湖北、山西、河北、辽宁、广东、安徽、内蒙古、北京等省、直辖市及自治区。

报告期内，截至 2016 年末、2017 年末、2018 年末居然新零售的卖场门店数量情况如下：

卖场性质	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
自营卖场	86	81	77
加盟卖场	198	120	68
合计	284	201	145

居然新零售家居卖场业务的主要经营模式详见本节之“二、标的资产主营业务的具体情况”之“（二）居然新零售卖场业务的主要经营模式”。

2、家居建材超市业务

居然新零售的家居建材超市业务(下文简称“居然超市”)通过旗下品牌“丽屋”开展，居然超市通过租赁“居然之家”卖场的商铺销售商品。作为居然新零售延长产品经营链条、完善“一站式”商业模式所跨出的第一步，居然超市在打造居然新零售独特的商业管理模式、提升企业内在价值等方面发挥了重要作用。居然超市是国内较早进行直营式、“超市化”家居零售的企业，经过多年发展，目前已是同类卖场中销售规模领先、品质突出的零售、批发、线上线下一体化的家居建材超市之一。

居然超市采取经销与代销两种模式进行运营：（1）经销模式下，居然超市统一向上游各生产厂商及代理商直接采购各类产品，以厂商及代理商的供货金额作为结算金额。居然超市将产品销售给终端消费者，赚取差价作为利润，供应商通过专供品的形式保证其为超市提供的采购价格是最优惠的；（2）代销模式下，超市代上游厂家销售产品，统一收银管理，在一定周期内结算，扣除销售返点后将货款返还给上游厂家。商品售价的指导价格由超市和供货商双方共同协商制定，在此基础上由超市根据市场情况和居然新零售对利润的要求进行合理定价。

居然超市与众多知名品牌厂商或其经销商建立了合作，如立邦、多乐士、都芳、西门子、博世、雷士照明等知名品牌。目前，居然超市经营的产品众多，包括油漆涂料、涂刷辅料、厨卫电器、电工电料、照明灯具、集成吊顶、装饰五金、卫浴挂件、管件工具、散热器、家杂园艺用品、瓷砖地板、卫浴洁具、橱柜门窗、板材等数万种品类。

3、装修业务

家装是泛家居产业中重要的环节。家装服务的使用者往往也会购买家居产品。居然新零售致力于为消费者提供全产业链服务。居然装饰为消费者提供多种服务，消费者既可以委托居然装饰负责施工、辅料选择，自行选购装修主材，也可以委托居然装饰提供标准化的整装业务。

居然新零售的装修业务与卖场业务具有协同性，居然新零售能够通过精准营销为居然装饰导入客源。当客户与居然装饰进行沟通后，确定具体设计图与施工方案并签订合同。

居然装饰严格参照公司内部标准筛选出符合条件的施工队签约合作，向消费者承诺“全方位服务、先行赔付、一站解决”，并在行业内首推预交底零增项承诺。在施工过程中，居然装饰通过制定一系列施工质量标准、主辅材标准保证服务质量，为消费者提供令人满意的装修服务。

4、其他进行中与拟开展的创新业务

（1）家居会展业务

居然新零售的家居会展业务由中展居然负责，中展居然通过举办家居展会，向参展

方收取展会赞助费、展位费和广告费。目前，中展居然已经举办 2017 年首届北京国际家居展暨中国生活节、2018 年 6 月的北京国际家居展暨智能生活节和 9 月的北京室内装饰和设计博览会暨智能云栖生活节。

中展居然举办的家居、建材展连接了上游品牌商和下游经销商、采购商，会展主打“国际品牌”、“原创设计”、“智能家居”等主题，是家居潮流和风向标的展示平台。居然新零售开展会展业务的核心竞争力在于居然新零售拥有庞大的经销商和设计师群体、强大的卖场网络和品牌影响力。

未来，中展居然将继续打造业界品牌展览，以期成为中国家居行业的风向标，借助会展平台服务全球范围的品牌商和经销商，促进国内外家居品牌商务合作交流。

（2）智慧物联业务

目前，居然新零售子公司居然物联正在筹备智慧物联业务，打造以家居大件的到家服务为经营特色，集仓储、配送、安装、结算、售后服务平台为一体的智能物流管理平台，从而构筑全国智慧物流园网络系统。

智慧物联业务旨在解决消费者服务流通环节信息不对称、厂商流通成本高和家居物流企业管理粗放、运营效率低的问题。居然物联通过建设物流园和智慧物联平台，发挥集约化规模效益，充分运用人工智能技术，以大数据、物联网为基础，实体店网络为依托，为包括居然新零售在内的家居产业链厂商及消费者提供仓储配送、安装服务、定制加工、品牌展示、生活配套等一站式物流解决方案。

（二）居然新零售卖场业务的主要经营模式

1、卖场开设与拓展

居然新零售采取直营模式与加盟模式进行卖场开设与扩张。

（1）直营模式

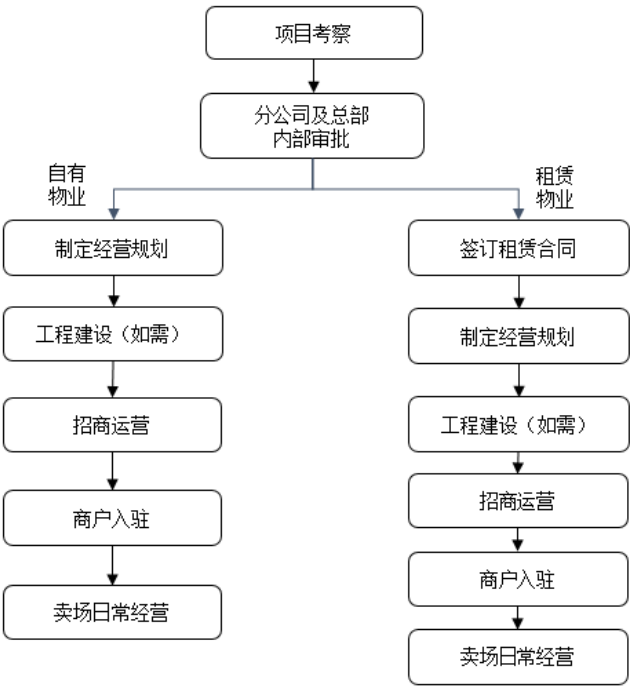
直营模式是指居然新零售通过自有或租赁物业自主运营家居卖场，直接承担店面选址、物业建设或租赁、卖场装修、招商引资、商户管理、促销活动管理等一系列工作的自主运营管理模式。此模式下，居然新零售的收入来源是向商户收取的租金、物业管理

费、市场管理费及广告促销费等。

根据卖场物业权属，直营模式门店可以划分为自有物业门店及租赁物业门店两种。直营模式以租赁物业为主，截至报告期末，居然新零售拥有的 86 家直营门店中，有 75 家为租赁物业。直营店多位于直辖市、省会级城市等较发达城市。

居然新零售在门店管理上采取分公司管理制度，除北京等少数地区门店由居然新零售总部直接管理外，其他门店按照地域分布采用分公司自主管理制度。截至报告期末，居然新零售全国范围内有分公司 25 家，其体系覆盖了全国大部分省、自治区、直辖市。

按有无分公司，直营门店的拓展流程略有差异。在有分公司区域，由分公司运营部首先与当地政府沟通，基于城市规划、市场调研、物业结构等因素，对项目进行考察，形成包含经营规划、招商方案、费率结构等的项目提案，并选择合适的项目上报分公司总经理。分公司形成统一意见后，将提案相继上报居然新零售总部各职能部门和总裁、董事长审批。在无分公司区域，项目选址、经营规划、工程建设、招商运营等全流程均由总部各部门负责。直营模式门店扩张的具体业务流程如图表所示。



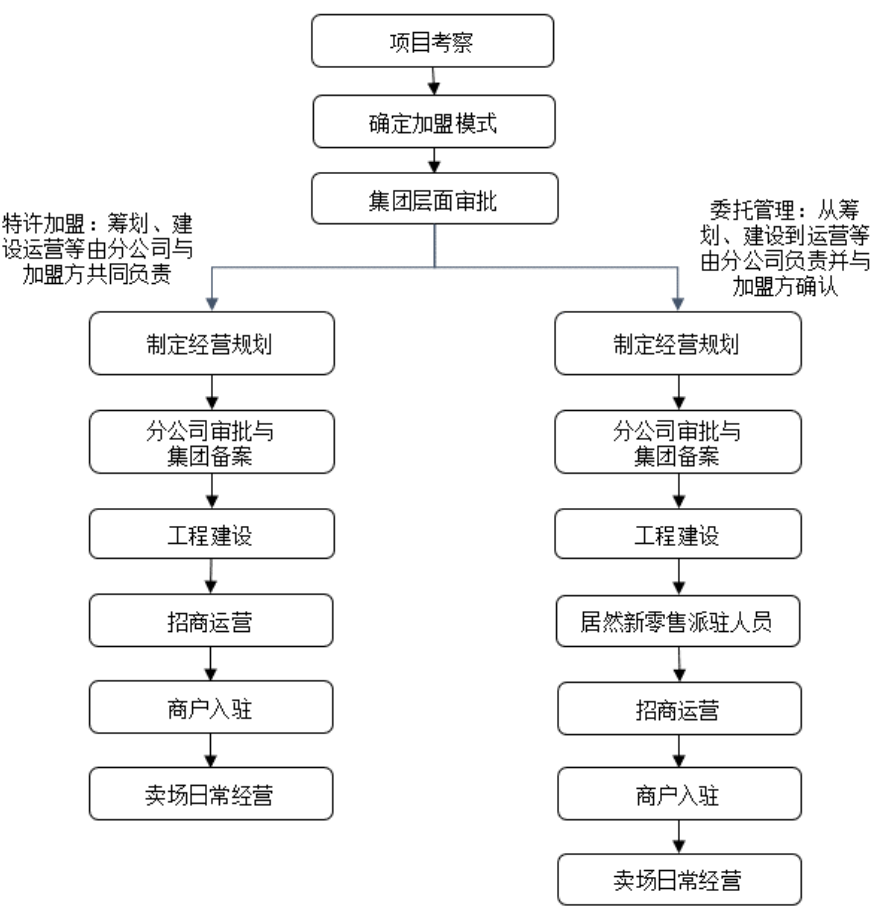
(2) 加盟模式

加盟模式是指居然卖场与加盟方签订加盟协议，授权加盟方使用“居然之家”的商标

与商号等资源开展经营的商业模式。此种模式下，居然新零售向加盟方收取加盟费及权益金。

居然新零售的加盟模式可分为委托管理加盟及特许加盟两种。从选址上，居然新零售通常会选择在地级市开设委托管理加盟店，在县级市开设特许加盟店。从人员管理上，居然新零售将委托总经理、财务经理与业务经理对委托管理加盟店进行管理。对于特许加盟店，居然新零售则通常不会派驻管理人员。从收费设置上，针对委托管理加盟店，居然新零售需要收取一次性加盟费，并按门店年度营业收入收取一定比例权益金；针对特许加盟店，居然新零售需要收取一次性的加盟费，并每年对门店收取一定数额的权益金。

加盟模式的具体业务扩张流程如图表所示：



根据上图所示，居然新零售在进行加盟门店扩张时，视加盟模式不同由分公司主导或分公司与加盟方共同负责项目的发起、筹划、建设及运营等，居然新零售各部门层级

对整体方案和具体经营规划进行审批。

在选址时，标的公司主要考虑位置、物业、商务三方面的因素。从位置条件来说，新设连锁店要求所选区域属于当地政府未来的发展方向，并对交通便利有较高要求，一般来说，连锁店多开设在城乡结合区域。

居然新零售对物业本身有较高要求。面积上，直营项目，一般要求物业使用面积达到 8-10 万平方米左右；地级市门店一般要求在 6-8 万平米；县级市门店物业一般要求 2-4 万平米。通常情况下，居然新零售要求物业具有完整性，不同意物业存在部分分割出售的现象，以避免“居然之家”卖场在消费者心目中整体形象的损坏。

居然新零售还对新设卖场开设设定了一定的商务条件，包括租期、免租期、租金及付款方式、加盟费、权益金、免费停车位的数量、工程标准（层高、楼高等）等。只有在符合特定的商务条件下，才有可能在当地新设卖场。

在门店选址形成方案上报到居然新零售后，居然新零售的综合运营部负责审查直营店和加盟店的合同，重点审查以下事项：

第一，确保商场的主要经营管理权由居然新零售掌握（特许经营模式除外），从而保证门店按照公司业务标准执行。

第二，确保物业情况，避免出现因物业造成的法律纠纷。

第三，以设立专门管理公司的方式，将门店与加盟商其他资产风险隔离。在审核过程中关注加盟商权限，确保加盟商不能擅自挪用商户保证金，不能将商场和管理公司用于抵押担保，不允许加盟商可能存在的潜在诉讼纠纷影响门店日常运营。

2、采购模式

根据居然新零售的业务情况，其采购的主要商品或服务为物业、卖场的装修改造服务及日常经营所需要的其他设备。

居然新零售制定了全面、严格的采购管理制度。对于租赁物业，居然新零售根据内部制定的选址标准在初步完成选址后，与卖场物业的出租人进行商业谈判并最终签订租赁合同。居然新零售业务部门严格把控合同条款，以保障居然新零售的利益。对于卖场的改造翻新等工程类的采购，居然新零售制定了《基本建设项目管理办法》。该文件制

定了详细的采购要求，居然新零售在采购时严格遵循该文件的内容，履行立项、招投标等手续。对于其他日常经营所需的设备采购，居然新零售根据内部制定的财务预算制度，要求采购人员进行相应的审批、备案程序，经批准后方可进行采购。

3、商户入驻与品牌管理

根据居然新零售的商业模式，其销售环节即为卖场的招商与品牌管理。

（1）招商方式

居然新零售根据卖场整体的经营布局、卖场定位等经营方案进行招商。通常情况下，居然新零售各分店会在卖场开业前 3-6 月启动招商，居然新零售通过报纸、杂志、户外广告、内部询问等方式获取有合作意向的商户并进行登记。招商完成后，各店会将招商结果上报居然新零售总部审核，以确定最终的招商方案。最终，各分店根据居然新零售总部的审核意见通知商户签订相关合约，并建立商户档案。

在商户筛选标准上，居然新零售会通过参加家居展会、与行业协会交流等方式，判断泛家居行业的流行趋势、发展方向等，并据此形成建设性意见下发给分公司，供分公司调整商户名录及布局。

（2）商户落位与管理

在确定招商名单后，居然新零售通常按照重要性原则完成商户的落位。通常情况下，居然新零售根据经营金额、连锁店面数量、店面面积等因素，将客户分为多个层级，再将其按照顺序先后落位，客户级别越高，落位顺序越高。同时，居然新零售会考虑具体地区的经营差异，以该区域的发展情况来做动态调整。再次，针对普通品牌的落位与退出，居然新零售放权于各个门店，由门店的管理团队自行决定，如涉及到重要的品牌与核心位置时，各地区的管理团队需申请上报居然新零售总部统一决策。

在商户管理上，居然新零售总部负责维护重要客户，普通级别的客户则由分公司和门店自行维护。

（3）品牌管理

由于家居品类及品牌众多，为了严格把控入驻品牌质量，保证卖场多元的品牌组合，居然新零售制定了具有完整体系的品牌管理制度。

①品牌分类

根据品牌的集中程度和对市场定位的重要程度，居然新零售将目前各分店的产品分为管控类品牌和非管控类品牌两大类。管控类品牌以洁具、瓷砖、地板、门窗、橱柜、壁纸、吊顶、沙发、床具等产品为主，非管控类品牌以灯具、红木家具、软装饰品、楼梯、榻榻米、石材、办公家具等品类为主。

针对管控类品牌，居然新零售将品牌划分为进口品牌、全国性连锁品牌和区域性连锁品牌三大类，并针对每一类品牌设定了相应标准。基于此品牌划分，居然新零售对全国分店实施品牌比例管控办法。对管控类品牌产品，居然新零售总部在批复分店开业前的经营布局方案和开业后的年度调整方案时，会对管控比例提出要求。例如，对于省会城市分店材料类的“进口品牌”和“全国性连锁品牌”的比例通常不得低于 90%，家具类的“进口品牌”和“全国性连锁品牌”的比例不得低于 80%。地级城市及以下级别的门店品牌比例要求则相应降低。对于经营状况良好、需要提高定位和档次的分店，居然新零售总部可以在上述基础上提高标准，对个别招商困难的分店，居然新零售总部可以降低（或取消）品牌管控比例。通过对品牌类别比例的把控，居然新零售的卖场为消费者呈现了具有质量的家居品牌。

②品牌数据管理

居然新零售建立了全面的品牌信息库。在进行招商时，原则上各门店只能从品牌信息库中选择品牌，否则不能签订合同。对于新的品牌，无论是“进口品牌”、“全国性连锁品牌”、“区域性连锁品牌”还是“非管控类品牌”，其进入品牌信息库均需要由厂家（或进口品牌的中国总代理）向居然新零售提交申报相关材料并填写《连锁申请表》，经居然新零售管理人员核实无误后填写《品牌推荐表》及相关资质材料交至居然新零售家居业态管理部总部，经批准后方可进入数据库。居然新零售每年年初对品牌进行连锁考核评审，若品牌在居然新零售的卖场内连锁数量不足，则做出降级或剔除品牌信息库的处理。

4、营销推广模式

（1）品牌推广

“居然之家”卖场主要采用聘请形象代言人、投放广告的方式进行品牌推广。居然新

零售通过中央电视台、凤凰卫视等全国知名电视媒体、地方权威性媒体和户外大型 LED 彩屏等终端媒体进行全方位广告投放。居然新零售长期聘请著名影视明星陈宝国作为代言人；2017 年，居然新零售新签约新生代偶像景甜为代言人，进一步年轻化品牌形象，拓宽潜在消费者群体。

（2）卖场促销

“居然之家”卖场的促销由居然新零售总部与分公司进行统筹管理，由门店具体执行。通常来讲，每年的“315”、五一、8 月的司庆、十一等时间是销售旺季，居然新零售会统一进行大型广告促销策划。届时，总部一般按照上一年销售额的一定比例对分公司下拨促销费用，每次促销活动中，根据具体活动内容，商户也会按一定比例分担促销费用。2018 年，居然新零售与阿里巴巴展开了深度合作。目前，居然新零售正在积极改造存量门店为新零售门店，同时借助阿里巴巴丰富的大数据经验，赋能线上引流和精准营销，挖掘互联网家居流量红利，以提升会员规模和活跃度。2018 年，居然新零售首度参与天猫双十一活动，成功打造了多家智慧门店，这些门店配有多种新零售互动工具，并与居然新零售线上官方旗舰店打通，实现线上线下一体化经营。未来，居然新零售还将在会员数据挖掘、门店购物体验改造、线上渠道客制化等方面与阿里巴巴展开更深入的合作，共同探索家居新零售商业模式。

（三）报告期内卖场扩张情况

报告期内，标的公司的新增卖场扩张情况如下：

商场类型	2018 年	2017 年	2016 年
自营卖场	7	6	6
加盟卖场	78	52	29
合计	85	58	35

2016 年至 2018 年，标的公司每年新增的自营卖场数量为 6 家、6 家、7 家，标的公司每年新增的加盟卖场数量为 29 家、52 家、78 家。从数量上看，标的公司报告期内自营卖场的扩张速度较为稳定，加盟卖场的扩张速度不断加快，且报告期内，标的公司的扩张以加盟模式为主。

2016 年至 2018 年，标的公司每年关闭的自营卖场数量分别为 0 家、1 家、2 家，每

年关闭的加盟商场数量分别为 0 家、1 家、0 家。其关闭的卖场的具体信息如下：

序号	关闭期间	直营店	加盟店
1	2017 年度	西宁海湖店	淮安欧蓓莎店
2	2018 年度	大连金州店	-
3		马鞍山店	-

2016 年至 2018 年，标的公司每年卖场净增加数量分别为 35 家、56 家、83 家。标的卖场数量由 2016 年末的 144 家增加至 2018 年末的 284 家，2016 年至 2018 年卖场数量年复合增长率约 39.95%。

2016 年至 2018 年，标的公司每年卖场由直营店转换为加盟店数量分别为 1 家、1 家、0 家，每年由加盟店转换为直营店数量分别为 1 家、0 家、0 家。其具体情况如下：

序号	分店名称	开业时间	开业时经营模式	变更日期	变更后经营模式
1	福州茶亭店	2011/12/18	直营	2016/1/1	加盟
2	高新至尊店	2016/3/12	加盟	2016/6/6	直营
3	济宁店	2013/1/1	直营	2017/9/28	加盟

（四）报告期内经营商场的情况

1、直营模式

下表列示了截至 2018 年 12 月 31 日经营中的直营模式卖场的基本情况及信息：

编号	名称	开业时间	位置	物业情况	截至报告期末经营面积 ^{注1} （平方米）
1	居然之家欧凯龙北龙湖店 ^{注2}	2018/12/30	河南郑州	租赁	128,464.84
2	燕郊东环路集美店 ^{注3}	2018/12/15	河北廊坊	租赁	28,348.21
3	廊坊集美店 ^{注4}	2018/10/28	河北廊坊	租赁	16,690.11
4	沧州迎宾大道店	2018/9/1	河北沧州	租赁	43,815.21
5	昆明五华店	2018/8/18	云南昆明	租赁	24,749.00
6	乌鲁木齐高铁店	2018/7/21	新疆乌鲁木齐	自有	44,969.74
7	汉阳店	2018/6/16	湖北汉阳	租赁	33,219.00
8	居然之家光谷店	2017/12/30	湖北武汉	租赁	44,236.82
9	长春太阳城店	2017/12/16	吉林长春	自有	81,330.30
10	西安中联至尊店	2017/9/23	陕西西安	租赁	41,928.69
11	天津武清店	2017/5/20	天津	租赁	24,610.00
12	郑州中陆店	2017/4/29	河南郑州	租赁	63,152.50
13	哈尔滨哈西店	2017/2/25	黑龙江哈尔滨	租赁	26,085.89
14	长春赛德店	2016/12/18	吉林长春	租赁	59,461.54
15	岳阳大道店	2016/11/26	湖南岳阳	租赁	50,145.18
16	天津滨海店	2016/8/27	天津	租赁	27,059.00
17	青岛市北店	2016/7/16	山东青岛	租赁	96,022.99
18	成都家之尊店	2016/6/18	四川成都	租赁	25,432.90
19	保定未来石店	2016/4/30	河北保定	租赁	51,167.58
20	西安高新至尊店	2016/3/12	陕西西安	租赁	35,330.92
21	宜昌易中店	2015/7/12	湖北宜昌	租赁	40,892.00
22	淄博中心店	2015/3/15	山东淄博	租赁	42,121.85
23	酒店用品城	2014/11/22	北京	租赁	19,306.52
24	吕梁离石店	2014/11/30	山西吕梁	租赁	55,052.90
25	北京八角店	2014/11/16	北京	租赁	25,064.80
26	兰州雁北路店 ^{注5}	2014/11/15	甘肃兰州	租赁	65,308.42
27	合肥北城店	2014/10/1	安徽合肥	租赁	27,393.51
28	银川光耀店	2014/10/1	宁夏银川	租赁	43,868.07
29	大连金三角店	2014/6/28	辽宁大连	租赁	47,856.16
30	无锡金城路店	2014/5/10	江苏无锡	自有	56,837.33
31	北京大兴店	2014/5/1	北京	租赁	39,925.86

编号	名称	开业时间	位置	物业情况	截至报告期末经营面积 ^{注1} （平方米）
32	临汾尧都店	2014/1/1	山西临汾	自有	56,885.50
33	呼市玉泉店	2014/1/1	内蒙古呼和浩特	租赁	36,586.00
34	潍坊奎文店	2013/12/14	山东潍坊	租赁	34,325.20
35	长治博源店	2013/11/23	山西长治	租赁	65,074.10
36	信阳羊山店	2013/11/9	河南信阳	租赁	39,451.71
37	曲靖麒麟店	2013/10/16	云南曲靖	租赁	43,350.00
38	阳江华科国际店	2013/9/18	广东阳江	租赁	41,254.77
39	运城华源店	2013/3/16	山西运城	租赁	70,692.10
40	枣庄新城店	2013/3/16	山东枣庄	租赁	40,141.92
41	沧州新华店	2013/1/12	河北沧州	租赁	46,349.00
42	泉州洛江店	2012/12/29	福建泉州	租赁	50,718.25
43	大庆龙凤店	2012/11/24	黑龙江大庆	租赁	55,187.60
44	天津珠江友谊店	2012/10/20	天津	租赁	57,362.20
45	鞍山四达路店	2012/10/18	辽宁鞍山	租赁	33,182.50
46	赤峰新城店	2012/9/23	内蒙古赤峰	租赁	49,677.23
47	通辽河西店	2012/9/22	内蒙古通辽	租赁	41,672.00
48	北京顺义店	2012/9/15	北京	租赁	45,291.79
49	六安金三角店	2012/8/26	安徽六安	租赁	44,634.00
50	石家庄长安店	2012/6/9	河北石家庄	自有	78,347.67
51	长沙高桥店	2012/4/22	湖南长沙	租赁	41,795.57
52	沈阳浑南店	2010/5/22	辽宁沈阳	自有	76,761.90
53	合肥长江东路店 ^{注6}	2011/11/26	安徽合肥	租赁	57,773.83
54	大同永泰店	2011/11/19	山西大同	租赁	48,823.90
55	新乡饮马口店	2011/11/12	河南新乡	租赁	33,698.88
56	盘锦兴隆店	2011/10/1	辽宁盘锦	自有	80,607.90
57	成都琉璃店	2011/9/24	四川成都	租赁	53,149.73
58	朔州古北店	2011/6/18	山西朔州	租赁	44,872.57
59	太原河西店	2011/5/15	山西太原	自有	133,860.94
60	贵阳金阳店	2011/3/5	贵州贵阳	租赁	47,844.70
61	天津津昆桥店	2011/1/1	天津	租赁	37,558.99
62	长沙金源店	2010/11/27	湖南长沙	租赁	45,015.97

编号	名称	开业时间	位置	物业情况	截至报告期末经营面积 ^{注1} （平方米）
63	洛阳王城店	2010/8/28	河南洛阳	租赁	58,577.71
64	包头民东店	2010/8/21	内蒙古包头	租赁	38,615.80
65	海口滨海大道店	2010/8/15	海南海口	自有	58,145.80
66	重庆二郎店	2010/8/8	重庆	租赁	49,011.71
67	北京丽泽店	2010/7/3	北京	租赁	88,797.95
68	合肥滨湖店	2010/3/27	安徽合肥	租赁	46,146.28
69	鄂尔多斯东胜店	2009/11/7	内蒙古鄂尔多斯	租赁	41,276.20
70	武汉武昌店	2009/6/28	湖北武汉	租赁	58,748.18
71	郑州商都店	2009/5/1	河南郑州	租赁	61,645.10
72	哈尔滨先锋店	2009/4/1	黑龙江哈尔滨	自有	53,270.74
73	济南北园店	2009/2/11	山东济南	租赁	31,620.00
74	泰安龙潭店	2009/2/11	山东泰安	租赁	35,631.33
75	昆明金源店	2008/5/25	云南昆明	租赁	61,637.50
76	哈尔滨爱建店	2008/5/11	黑龙江哈尔滨	租赁	39,365.82
77	西安北二环店	2007/10/5	陕西西安	租赁	37,021.96
78	呼市新城区店	2007/10/1	内蒙古呼和浩特	租赁	74,318.00
79	武汉汉口店	2007/5/1	湖北武汉	租赁	51,347.07
80	沈阳皇姑店	2006/11/18	辽宁沈阳	租赁	53,796.93
81	重庆金源店	2006/10/21	重庆	租赁	64,611.60
82	太原春天店	2005/10/1	山西太原	自有	80,150.18
83	北京金源店	2004/10/1	北京	租赁	66,081.52
84	北京玉泉营店	2003/10/1	北京	租赁	29,703.46
85	北京十里河店	2003/8/7	北京	租赁	107,893.82
86	北京北四环店	1999年3月	北京	租赁	130,943.52

注 1：经营面积指基于内部记录，商场内可用于产生收入的面积；

注 2：截至报告期末，标的公司拥有运营该商场项目公司 60% 的股本权益；

注 3：截至报告期末，标的公司拥有运营该商场项目公司 65% 的股本权益；

注 4：截至报告期末，标的公司拥有运营该商场项目公司 65% 的股本权益；

注 5：截至报告期末，标的公司拥有运营该商场项目公司 51% 的股本权益；

注 6：原名合肥环宇店，2018 年该店更名为合肥长江东路店。

2、加盟卖场

下表列示了截至 2018 年 12 月 31 日经营中的加盟模式卖场的基本情况及信息：

编号	分店名称	开业时间	位置	截至 2018 年 12 月 31 日经营面积 ^{注1} （平方米）
1	广州新塘店	2018/12/31	广东广州	31,105.00
2	巴中恒大店	2018/12/30	四川巴中	37,119.50
3	阜阳临泉店	2018/12/30	安徽阜阳	18,087.24
4	芜湖无为店	2018/12/30	安徽芜湖	20,866.78
5	孝感云梦店	2018/12/30	湖北孝感	18,198.70
6	玉林毅德店	2018/12/30	广西玉林	18,393.50
7	重庆潼南店	2018/12/30	重庆市潼南区	15,499.50
8	渭南大荔店	2018/12/29	陕西西安	18,331.43
9	乌兰浩特店	2018/12/29	内蒙古乌兰浩特	36,161.90
10	新余东方巴黎店	2018/12/29	江西新余	101,094.00
11	赣州安远店	2018/12/28	江西赣州	36,456.42
12	忻州东方家园店	2018/12/25	山西忻州	28,961.00
13	敦化亿洋店	2018/12/24	吉林敦化	7,725.00
14	济源太行店	2018/12/23	河南济源	30,229.01
15	三明宁化店	2018/12/23	福建三明	10,449.55
16	新乡盛联店	2018/12/23	河南新乡	24,864.20
17	安康天贸城店	2018/12/22	陕西安康	30,935.00
18	鞍山台安店	2018/12/22	辽宁鞍山	10,158.00
19	惠州大亚湾店	2018/12/22	广东惠州	42,174.00
20	建水金山店	2018/12/22	云南建水	15,475.00
21	双鸭山宝清店	2018/12/22	黑龙江宝清	11,000.00
22	宜宾古蔺店	2018/12/22	四川泸州	11,810.70
23	驻马店乐山店	2018/12/22	河南驻马店	37,331.21
24	盘锦万合店	2018/12/16	辽宁盘锦	23,555.70
25	咸宁天成店	2018/12/1	湖北咸宁	62,573.16
26	枣庄森博店	2018/12/1	山东枣庄	65,000.00
27	儋州佳邦家居广场店	2018/11/28	海南儋州	42,000.00
28	南安华生店	2018/11/28	福建泉州	8,482.22

编号	分店名称	开业时间	位置	截至2018年12月31日经营面积 ^{注1} （平方米）
29	安康天一店	2018/11/18	陕西安康	13,303.50
30	珲春金地家居店	2018/11/18	吉林珲春	12,808.41
31	锦州南广路店	2018/11/18	辽宁锦州	26,866.67
32	奎屯瑞明万佳店	2018/11/18	新疆奎屯	21,056.72
33	宁乡鑫佰店	2018/11/18	湖南宁乡	23,130.40
34	浙商国际店	2018/11/18	宁夏固原	8,835.00
35	黄岛中心店	2018/11/17	山东青岛	32,225.50
36	成都新津店	2018/11/11	四川成都	12,212.30
37	大安安盛店	2018/11/11	吉林吉林	10,165.00
38	准格尔旗店	2018/11/11	内蒙古准格尔旗	12,726.26
39	青州亿丰店	2018/10/1	山东青州	22,925.80
40	荥阳海龙店	2018/10/1	河南荥阳	15,034.81
41	长兴开发区店	2018/10/1	浙江长兴	34,846.14
42	黄冈红安店	2018/9/30	湖北黄冈	11,253.00
43	文登建材城店	2018/9/30	山东威海	25,000.00
44	珠海前山店	2018/9/29	广东珠海	20,615.00
45	上饶德兴店	2018/9/28	江西上饶	12,924.45
46	介休弘盛昌店	2018/9/22	山西介休	42,402.06
47	贵阳兴义店	2018/9/16	贵州兴义	19,724.50
48	徐州八里店	2018/9/9	江苏徐州	92,676.30
49	威海高区店	2018/9/1	山东威海	28,335.30
50	衡水永兴店	2018/8/26	河北衡水	22,468.04
51	侯马丽源店	2018/8/18	山西侯马	9,544.04
52	怀化加盟店	2018/7/28	湖南怀化	26,790.22
53	兰州海鸿店	2018/7/28	甘肃兰州	18,055.80
54	吉林众安居店	2018/7/22	吉林吉林	51,126.47
55	阎良永晓国际店	2018/7/22	陕西西安	17,712.60
56	西安太奥店	2018/7/15	陕西西安	60,350.48
57	保山隆阳店	2018/7/8	云南保山	28,485.00
58	汉中远大店	2018/6/30	陕西汉中	29,070.00
59	天门竟陵店	2018/6/30	湖北天门	14,294.37
60	兴城广场西路店	2018/6/30	辽宁兴城	13,305.70

编号	分店名称	开业时间	位置	截至 2018 年 12 月 31 日经营面积 ^{注1} （平方米）
61	海拉尔店	2018/6/16	内蒙古海拉尔	12,595.39
62	原点新城店	2018/6/9	陕西咸阳	42,929.62
63	重庆黔江店	2018/6/9	重庆市黔江区	16,663.10
64	鞍山海城店	2018/5/26	辽宁海城	14,561.00
65	霸州益津北路店	2018/5/26	河北霸州	16,215.40
66	大连庄河店	2018/5/20	辽宁庄河	13,161.69
67	甘肃张掖店	2018/5/5	甘肃张掖	14,896.00
68	遵化金卓店	2018/5/1	河北遵化	12,349.00
69	乌兰察布集宁店	2018/4/29	内蒙古乌兰察布	24,642.47
70	杨凌时代广场店	2018/4/29	陕西杨凌	20,104.70
71	郑州中原路店	2018/4/29	河南郑州	41,076.74
72	航海东路店	2018/4/22	河南郑州	51,538.75
73	信阳北湖店	2018/4/1	河南信阳	16,672.68
74	郑州农业南路店	2018/4/1	河南郑州	68,129.40
75	郑州上街店	2018/4/1	河南郑州	22,253.30
76	郑州嵩山路店	2018/4/1	河南郑州	20,698.59
77	焦作鸿运店	2018/3/17	河南焦作	28,684.70
78	重庆璧山店	2018/3/17	重庆	35,648.00
79	湖北郧阳店	2017/12/30	湖北十堰	16,871.80
80	汉中竹园店	2017/12/30	陕西汉中	19,453.46
81	嘉裕关天诚美居店	2017/12/30	甘肃嘉峪关	28,381.60
82	铜川耀州店	2017/12/30	陕西铜川	10,550.52
83	西安明珠店	2017/12/30	陕西西安	34,191.73
84	庆阳博华店	2017/12/30	甘肃庆阳	13,952.80
85	简爱中山星汇店	2017/12/28	广东中山	13,354.00
86	简爱河源店	2017/12/28	广东河源	18,044.00
87	简爱中山东区店	2017/12/28	广东中山	9,802.92
88	简爱中山古镇店	2017/12/28	广东中山	13,830.00
89	简爱惠州惠阳店	2017/12/28	广东惠州	13,822.50
90	简爱惠州江北店	2017/12/28	广东惠州	15,704.67
91	简爱中山小榄店	2017/12/28	广东中山	9,361.68
92	简爱中山石岐店	2017/12/28	广东中山	19,796.83

编号	分店名称	开业时间	位置	截至2018年12月31日经营面积 ^{注1} （平方米）
93	居然之家绵阳店	2017/12/23	四川绵阳	31,062.54
94	临沂北城店	2017/12/23	山东临沂	53,668.00
95	文昌大道店	2017/12/1	海南文昌	8,890.00
96	桐城桐安路店	2017/11/25	安徽桐城	28,304.12
97	长沙金桥店	2017/11/25	湖南长沙	47,336.31
98	重庆秀山店	2017/11/25	重庆	30,539.14
99	宜宾城北店	2017/10/22	四川宜宾	24,491.00
100	滕州荆河店	2017/10/15	山东枣庄	13,820.10
101	佛山家博城店	2017/10/1	广东佛山	205,807.76
102	平顶山凌云店	2017/10/1	河南平顶山	34,332.66
103	泉州晋江店	2017/10/1	福建泉州	23,630.12
104	长治襄垣店	2017/10/1	山西长治	7,713.33
105	十堰中岳店	2017/9/23	湖北十堰	10,068.60
106	西安航天城店	2017/9/23	陕西西安	27,640.75
107	咸阳正大店	2017/9/23	陕西咸阳	29,008.00
108	蚌埠家博城店	2017/9/9	安徽蚌埠	34,932.58
109	哈尔滨群力店	2017/9/9	黑龙江哈尔滨	36,246.62
110	阜阳三清路店	2017/8/26	安徽阜阳	41,358.34
111	天水景园店	2017/8/26	甘肃天水	25,179.64
112	遵义黔贵城店	2017/8/26	贵州遵义	35,649.00
113	仁怀惠邦店	2017/8/19	贵州怀仁	36,265.71
114	威海经区店	2017/7/29	山东威海	42,018.90
115	商洛晨光店	2017/7/2	陕西商洛	13,453.57
116	黄冈蕲春店	2017/6/25	湖北黄冈	12,173.28
117	香河秀水店	2017/5/29	河北廊坊	97,696.55
118	富平千禧龙店	2017/5/28	陕西渭南	19,779.59
119	昌吉富美国际店	2017/4/29	新疆昌吉	33,269.30
120	洛阳开元店	2017/4/29	河南洛阳	26,881.43
121	常州同济桥店	2017/4/22	江苏常州	33,433.61
122	赣州金湾广场店	2017/4/22	江西赣州	28,290.25
123	承德武烈路店	2017/4/15	河北承德	32,716.51
124	武汉星南方店	2017/4/15	湖北武汉	33,910.98

编号	分店名称	开业时间	位置	截至2018年12月31日经营面积 ^{注1} （平方米）
125	高密凤凰店	2017/3/12	山东高密	15,040.70
126	广元利州店	2017/3/5	四川广元	39,097.93
127	荣成博隆店	2017/3/4	山东荣成	49,111.87
128	渭南临渭店	2017/3/4	陕西渭南	25,881.27
129	开封大宏店	2017/1/1	河南开封	46,202.83
130	辽阳河东店	2017/1/1	辽宁辽阳	24,914.41
131	重庆聚信店	2016/12/16	重庆	32,227.15
132	巴彦淖尔临河店	2016/12/10	内蒙古巴彦淖尔	27,443.30
133	大理宾川店	2016/12/9	云南大理	14,213.00
134	吴忠恒美店	2016/12/1	宁夏吴忠	32,860.00
135	台州路桥店	2016/11/11	浙江台州	43,085.59
136	新乡长垣店	2016/11/9	河南新乡	19,678.00
137	长治田昊店	2016/11/5	山西长治	6,229.70
138	秦皇岛华山店	2016/10/29	河北秦皇岛	33,126.01
139	邯郸浴新店	2016/10/22	河北邯郸	32,383.59
140	丹东东港店	2016/10/7	辽宁丹东	11,328.80
141	青岛新区店	2016/10/2	山东青岛	33,356.82
142	芜湖天门山路店	2016/10/1	安徽芜湖	43,399.06
143	西安南二环店	2016/10/1	陕西西安	31,327.20
144	孝感北京南路店	2016/10/1	湖北孝感	28,211.30
145	泉州石狮店	2016/9/24	福建泉州	36,953.38
146	重庆园博园店	2016/9/16	重庆	50,796.20
147	大足西南城店	2016/9/10	重庆	22,615.20
148	包头一宫店	2016/9/3	内蒙古包头	33,247.42
149	白银阳明店	2016/8/28	甘肃白银	33,853.49
150	齐齐哈尔凤凰城店	2016/7/30	黑龙江齐齐哈尔	17,555.40
151	襄阳天贸城店	2016/5/29	湖北襄阳	42,214.54
152	龙口五洲国际店	2016/5/21	山东龙口	29,732.00
153	兰州立达店	2016/5/19	甘肃兰州	6,100.34
154	枣阳中兴大道店	2016/5/2	湖北枣阳	23,096.76
155	乌鲁木齐新联店	2016/4/30	新疆乌鲁木齐	37,187.10
156	珠海上冲店	2016/4/30	广东珠海	58,024.63

编号	分店名称	开业时间	位置	截至2018年12月31日经营面积 ^{注1} （平方米）
157	盐城兴宇店	2016/3/26	江苏盐城	39,388.00
158	咸阳秦都店	2016/3/12	陕西咸阳	44,567.06
159	成都金沙店	2015/12/5	四川成都	27,372.49
160	克拉玛依鑫茂店	2015/11/28	新疆克拉玛依	42,208.89
161	腾冲西山坝店	2015/11/22	云南腾冲	12,236.00
162	凯里迎宾店	2015/11/7	贵州凯里	27,422.27
163	神木西沙店	2015/11/7	陕西神木	28,370.62
164	晋中田森店	2015/10/1	山西晋中	29,730.10
165	临潼兴盛店	2015/10/1	陕西西安	14,006.95
166	许昌宏安店	2015/10/1	河南许昌	26,121.56
167	醴陵店	2015/8/8	湖南醴陵	24,161.50
168	庆安店	2015/8/2	黑龙江绥化	4,630.00
169	齐齐哈尔中汇城店	2015/4/26	黑龙江齐齐哈尔	48,845.41
170	绥化大世界店	2015/4/17	黑龙江绥化	48,022.83
171	西宁家博园店	2015/3/28	青海西宁	64,894.79
172	涪陵滨江店	2014/11/30	重庆	26,975.78
173	兰州天水路店	2014/11/16	甘肃兰州	38,186.98
174	邢台中兴店	2014/11/1	河北邢台	41,765.63
175	宣威文化路店	2014/11/1	云南宣威	18,137.60
176	德阳恒大店	2014/10/26	四川德阳	57,755.70
177	菏泽牡丹店	2014/10/18	山东菏泽	29,874.51
178	太原坤泽店	2014/10/1	山西太原	41,120.50
179	榆林上郡店	2014/7/20	陕西榆林	23,485.91
180	邵阳双龙店	2014/6/28	湖南邵阳	11,678.12
181	滁州中普店	2014/5/25	安徽滁州	39,012.47
182	宝鸡荟萃店	2014/4/26	陕西宝鸡	46,704.75
183	延安天宝店	2014/3/9	陕西延安	34,399.91
184	临淄齐都店	2014/1/1	山东淄博	27,714.80
185	招远迎宾店	2013/10/19	山东招远	30,082.90
186	毕节远航店	2013/7/28	贵州毕节	42,267.80
187	淮南永安店	2013/3/9	安徽淮南	41,868.33
188	济宁任城店	2013/1/1	山东济宁	37,088.54

编号	分店名称	开业时间	位置	截至 2018 年 12 月 31 日经营面积 ^{注1} （平方米）
189	营口老边店	2012/11/2	辽宁营口	40,448.12
190	晋城黄华店	2012/9/22	山西晋城	40,061.20
191	莱阳龙门店	2012/7/22	山东莱阳	28,028.00
192	唐山新华道店	2012/6/10	河北唐山	18,228.39
193	福州茶亭店	2011/12/18	福建福州	16,448.65
194	铁岭凯隆店	2010/5/23	辽宁铁岭	53,916.98
195	十堰北京北路店	2010/4/18	湖北十堰	35,598.60
196	南通优家尤嘉店	2010/3/12	江苏南通	84,161.00
197	阳泉滨河店	2009/11/28	山西阳泉	45,090.73
198	唐山建设路店	2006/9/2	河北唐山	51,318.21

注 1：经营面积指基于内部记录，商场内可用于产生收入的面积。

（五）报告期内主要客户、供应商情况

1、主要客户情况

报告期内各期，标的公司向前五名客户的销售情况如下：

单位：万元

报告期	序号	客户名称	营业收入	占主营业务收入比重
2018 年度	1	万家沙发贸易（北京）有限公司	7,517.41	0.91%
	2	梵华怡居（北京）家居有限公司	7,394.08	0.89%
	3	杭州诺贝尔陶瓷有限公司	6,207.38	0.75%
	4	北京建贸新科建材有限公司	3,845.44	0.46%
	5	北京华耐立家建材有限公司	3,018.09	0.36%
	合计		27,982.40	3.37%
2017 年度	1	万家沙发贸易（北京）有限公司	8,235.37	1.13%
	2	梵华怡居（北京）家居有限公司	6,151.61	0.84%
	3	杭州诺贝尔陶瓷有限公司	6,018.78	0.82%
	4	北京建贸新科建材有限公司	4,268.87	0.58%
	5	北京名家尊典家具有限公司	3,058.97	0.42%
	合计		27,733.60	3.79%
2016 年度	1	万家沙发贸易（北京）有限公司	7,200.31	1.11%
	2	杭州诺贝尔陶瓷有限公司	4,793.37	0.74%
	3	梵华怡居（北京）家居有限公司	4,765.08	0.73%
	4	北京建贸新科建材有限公司	3,763.50	0.58%
	5	北京名家尊典家具有限公司	2,798.75	0.43%
	合计		23,321.01	3.59%

注：此表数据为按客户同一实际控制人控制的合并口径统计。

报告期内，标的公司不存在向单一客户的销售比例超过总额的 50%或严重依赖于少数客户的情形。

2、主要供应商情况

报告期内各期，标的公司向前五名供应商的采购情况如下：

单位：万元

报告期	序号	供应商名称	采购金额	占采购总额比重

2018 年度	1	重庆金源时代购物广场有限公司	38,543.08	8.41%
	2	北京京信丽泽投资有限公司	15,531.14	3.39%
	3	中建鼎盛建筑装饰工程（北京）有限公司	12,030.54	2.62%
	4	湖北盘龙新瑞建筑装饰工程有限公司	9,771.13	2.13%
	5	天津市珠江友谊家园有限公司	7,730.48	1.69%
	合计		83,606.37	18.23%
2017 年度	1	重庆金源时代购物广场有限公司	39,015.06	8.73%
	2	石家庄物华金属材料有限公司	18,766.49	4.20%
	3	北京京信丽泽投资有限公司	15,079.30	3.37%
	4	天津市珠江友谊家园有限公司	7,725.62	1.73%
	5	沈阳亿丰商业管理有限公司	6,910.91	1.55%
	合计		87,497.39	19.58%
2016 年度	1	重庆金源时代购物广场有限公司	39,620.18	9.25%
	2	石家庄物华金属材料有限公司	30,000.00	7.00%
	3	北京京信丽泽投资有限公司	15,445.18	3.61%
	4	天津市珠江友谊家园有限公司	7,674.33	1.79%
	5	贵州建工集团第四建筑工程有限责任公司	7,623.16	1.78%
	合计		100,362.85	23.43%

注：此表数据为按供应商同一实际控制人控制的合并口径统计。

报告期内，标的公司不存在向单一供应商的采购比例超过总额的 50%或严重依赖于少数供应商的情形。

3、标的公司董事、监事、高级管理人员及其他主要关联方在标的公司主要供应商或客户中所占的权益情况

报告期内，标的公司董事、监事、高级管理人员及主要关联方或持有标的公司 5%以上股份的股东未在上述供应商或客户中占有权益。

（六）服务与质量控制

1、标的公司对卖场的管理

在居然新零售的分公司管理制度下，由总部每年对各分公司下达净利润、招商率、销售额等指标，分公司负责根据指标具体分配门店任务量并参照分配结果进行执行。在

业绩考核方面，居然新零售总部将综合考虑门店营业收入、净利润水平、出租率、租赁商户的销售额等因素对各门店进行综合考评。

居然新零售通过派驻或不定期派出管理人员、内部审计人员、培训人员等方式以确保加盟店在合法、合规的前提下，实现标准化与流程化的经营。其中委托管理加盟的日常经营管理工作由居然新零售派驻的管理团队协助开展，特许加盟的日常经营管理主要是由加盟方自行开展。

2、卖场对消费者的服务

居然新零售向消费者提供优质的服务。居然新零售向消费者提供“先行赔付、绿色环保、无理由退换货、统一收银统一退换货、送货安装零延迟、明码实价、同一品牌同一价、家装零增项、红木全保真、进口家具百分百纯进口、三包服务延至3年、施工服务大包、一次消费终身服务”等13项服务承诺，其中“先行赔付”制度由居然新零售率先在业界实行，是“居然之家”卖场具有特色的服务。“先行赔付”制度即居然新零售对市场内商家的经营活动承担连带责任，当消费者在居然的消费出现质量或服务纠纷问题时，由居然新零售先向消费者赔付的机制。

居然新零售的卖场实行投诉率淘汰制度。多数情况下消费者投诉由商户层面自行解决，若商户解决不善，卖场会出面解决。若某一商户投诉率超过限制标准，卖场则对该商户进行淘汰与清退。报告期内，居然新零售卖场保持良好的经营，鲜有出现因投诉率超标而淘汰商户的情况。

（七）特许经营权

截至本报告书签署日，居然新零售不存在被第三方授予特许经营权的情况。

（八）技术情况

作为家居零售行业的领先者，居然新零售持续拥抱互联网、移动互联网对于行业的改造与变革。

居然新零售自身注重IT系统软实力的打造与提升，积极进行数字化实践。2017年，居然新零售启动ERP系统升级项目，上线甲骨文综合ERP系统以实现贯穿采购至售后

全环节、覆盖居然新零售家居零售行业。该系统在居然新零售的产业链中能够实现数据互通互联，整合客户数据、供应商数据、商户数据、采购数据、销售数据与物流信息等数据于一体，在大数据收集基础上进行商业智能分析实现丰富消费者画像与消费行为分析以实现精准营销、提升效率和创造价值。在此累计的数据上，居然新零售能够进一步挖掘潜力会员，实现生态圈内的会员数据与消费行为数据充分共享，联合营销，增强客户粘性，充分实现各业态之间的互动。

此外，报告期内居然新零售与阿里巴巴展开了深度战略合作，借助大数据、云计算、智能硬件等零售技术在卖场数字化、线上增量平台、门店存量转化三方面对卖场进行改造升级。

1、卖场数字化

通过结合线上线下的优势与经验，居然新零售与阿里巴巴正有计划地对居然新零售线下卖场进行数字化升级改造，目前居然新零售已初步构建起新零售的数字化能力。

在阿里巴巴的共同参与下，居然新零售以实现商品、交易、营销、服务链路、导购行为和商户运营的数字化为现阶段工作目标，全面落实“由物业管理型向大数据驱动型转型”的企业发展战略，作为行业内最早开展新零售实践的企业之一，目前仍然保有新零售先发优势。截至本报告书签署日，居然新零售已经完成了全国 56 家卖场的数字化改造工作。

居然新零售与阿里巴巴已构建起基于阿里新零售 POS 为基础的商品与交易体系，实现了商品数据和交易数据的互通、共享。在商品与交易数字化的基础上，在日常营销活动的过程中，居然新零售使用了阿里巴巴的新零售营销工具，活动效果良好。通过以阿里巴巴旗下通讯软件“钉钉”为载体，居然新零售实现了多角色在线协同，内部沟通效率极大提升；通过“导购码”招募会员，实现了与消费者在手机淘宝 APP 上进行沟通，推送商品和优惠券，居然新零售增加了导购在消费者不在门店的情况下触达消费者的机会；通过一系列数据工具，将商户经营的过程数据，如导购人员销售情况、会员招募情况、工作时间等，将商户的经营过程沉淀为可分析的数据。

居然新零售以北京金源店为样板，与阿里巴巴共同打造了全新一代智慧卖场。居然新零售智慧卖场配备了包括智能导购大屏、装修试衣间、导购机器人等增强消费者体验的设备和服务，帮助消费者更加便捷地找到目标商品、目标品牌，获取咨询信息；帮助

消费者快速切换场景，体验不同的家装设计风格。同时，通过利用阿里巴巴大数据产品工具，居然新零售提升了消费者的购物体验，也赋能商家更有效地开展营销活动。此外，居然新零售智慧卖场中引入了数据指挥中心，可以通过屏幕实时监测卖场的销售、客流、会员等多项经营数据指标。

未来，居然新零售将通过与阿里巴巴开展更加深入的技术与数据合作，不断提升智慧卖场的数字化程度，让卖场更加的智能，为消费者提供更好的购物体验，为商家提供更好的经营平台；结合居然新零售自身“大数据平台”的建设，实现所有经营过程的数字化、在线化，成为以大数据为驱动力的企业。同时居然新零售已经加快线下卖场的升级改造步伐，优先完成所有省会城市卖场的数字化改造工作。

2、线上增量平台

为推动居然新零售线上线下融合，打造线上增量平台，居然新零售与阿里巴巴携手对天猫平台的“居然之家”官方旗舰店进行了改造升级，将传统的电商店铺升级为基于本地化特色商品及服务的“同城站”。

同城站即天猫平台的“居然之家”官方旗舰店根据消费者地理位置向消费者在线上展示的来自消费者当地区域的商品页面。来自不同地区的消费者，将在天猫平台上看到不同的商品。居然新零售严格保证商品线上与线下品类一致，并将数据与天猫平台打通。通过此举措，消费者在“居然之家”官方旗舰店将能看到当地区域卖场实时售卖的商品与进行的促销活动。在此基础上，居然新零售与阿里巴巴在线上平台设置了一定的引导，有意识地推动消费者进行线上浏览后到线下体验购买。此外，消费者还能在“居然之家”官方旗舰店浏览关于家居装饰与布置的精品内容，以获得更多的装饰灵感。

新版“居然之家”官方旗舰店的上线，打破了物理空间和营业时间对于线下卖场的限制，实现了“线上线下一盘货，消费者 24 小时逛居然”的消费场景。在广阔的线上平台上，居然新零售与阿里巴巴打造了属于“居然之家”的流量运营阵地、客户运营阵地、内容运营阵地。

截至本报告书签署日，“居然之家”官方旗舰店已经顺利上线，且已经成功上线了基于北京为地理位置的“同城站”。未来，居然新零售将总结“同城站”运行的经验，不断向全国范围推广。

3、门店存量转化

为释放顾客在卖场内的购买力，真正推动其实现一站式购物，使卖场存量充分转化，解决品牌连带获客难和承接转化难的痛点，居然新零售与阿里巴巴合作推进 3D 关联场景导购项目，旨在不改变卖场品牌现有物理陈列结构的基础上，通过为消费者提供 3D 场景设计方案的方式，挖掘顾客全家装、多品类的消费需求，并通过各品牌导购的关联推荐，实现跨品类、跨品牌销售，提升卖场联单率。通过该项目，消费者在体验 3D 家装设计场景时，可实时根据需求了解到方案中家居产品的信息，并在引导下完成产品选购。

3D 关联场景导购项目将会培养一批兼具设计搭配能力和销售技巧的品牌导购，这些人员熟悉家装全链路及其他品牌商品，在销售自家商品的同时，通过设计方案引导顾客产生购买欲望和搭配服务，从而实现推荐成交。

2019 年，3D 关联场景导购重点在北京进行推广和运营，2020 年，将在全国重点城市分店进行项目复制，切实地帮助卖场提升存量转化率和营业额。

第六节本次交易评估情况

一、拟购买资产评估的基本情况

（一）拟购买资产评估概述

本次交易拟购买资产为居然新零售全体股东持有的居然新零售 100%股权。根据开元评估出具的开元评报字[2019]287 号《评估报告》，以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，开元评估采用收益法和市场法两种方法对拟购买资产进行评估。截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，拟购买资产收益法评估价值为 3,567,401.00 万元，较其账面价值增值 2,447,490.28 万元，增值率为 218.54%；市场法评估价值为 3,600,000.00 万元，较其账面价值增值 2,480,089.28 万元，增值率为 221.45%。

本次评估最终选取收益法估值作为评估结果，即拟购买资产的评估值为 3,567,401.00 万元。

（二）评估方法的选择

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1、收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

3、资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

按照《资产评估准则—基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估目的是发行股份收购资产，被评估单位居然新零售已成立多年，主要经营模式已形成，历史年度经营收益较为稳定，各种经营数据与指标可作为未来年度预测依据，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估适宜采用收益法进行评估。

由于目前的资本市场充分发展，较为活跃，且资本市场中存在足够数量的与评估对象居然新零售相同或类似的可比企业，能够收集并获得可比企业的市场信息、财务信息及其他相关资料；并可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性及有效性，故本次评估适用市场法评估。

综上，本次评估的对象为被评估单位居然新零售于评估基准日的股东全部权益价值，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料 and 现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用收益法和市场法进行评估。

（三）评估假设

1、基本假设

（1）公平交易假设

公平交易假设是假定居然新零售已处于交易过程中，根据居然新零售的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

（2）公开市场假设

公开市场假设是假定居然新零售处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价

格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，居然新零售之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

（3）持续经营假设

持续经营假设是假定居然新零售及其包含的资产按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了居然新零售的存续状态，还设定了居然新零售所面临的市场条件或市场环境。

2、一般假设

（1）假设国家和地方（居然新零售经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

（2）假设居然新零售经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（3）假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对居然新零售的持续经营形成重大不利影响。

3、特殊假设

（1）假设居然新零售在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

（2）假设居然新零售的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

（3）假设武汉中商及居然新零售提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

（4）假设居然新零售完全遵守现行所有有关的法律法规。

（5）假设居然新零售在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

（6）假设居然新零售的收益在各年是均匀发生的，其年度收益实现时点为每年的

年中时点。

（7）假设居然新零售在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

（四）收益法评估情况

1、收益法的具体模型及估算公式

本次评估选用企业自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的居然新零售的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年明确预测期（一般为五年）各年的企业自由现金净流量；再假设永续年期保持明确预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将居然新零售未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得居然新零售的整体（收益）价值，在此基础上减去付息负债即得股东全部权益价值。

根据被居然新零售的经营模式、所处发展阶段及趋势等情况，本次收益法评估将居然新零售的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，共 5 年，此阶段为居然新零售的增长时期；第二阶段为 2024 年 1 月 1 日至永续年限，在此阶段，居然新零售将保持 2023 年的净收益水平。

其基本估算公式如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 未来收益期内各期净现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估、预测期后价值评估值总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t} + B$$

上式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

t—明确预测期；

A_i—明确段预测期第 i 年预期企业自由现金净流量；

A_t—未来第 t 年预期企业自由现金净流量；

i—收益折现期（年）；

B—单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）、预测期后价值的评估值总额。

企业自由现金净流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×（1-所得税率）-资本性支出-净营运资金追加额。

2、收益法重要评估参数的确定

（1）收益期限

国家法律以及居然新零售的公司章程规定：企业经营期限届满前可申请延期。故居然新零售的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，居然新零售所在的行业，居然新零售经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被居然新零售的未来收益期限为永续年。

（2）收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为居然新零售的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金流量作为收益法评估的收益指标。企业自由现金净流量的计算公式如下：

企业自由现金净流量=净利润+折旧及摊销+利息×（1-所得税率）-资本性支出-营运资本追加额

（2）折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均成本（WACC）作为居然新零售未来年期企业自由现金流量的折现率。全部资本加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$$WACC = E/(D+E) \times Re + D/(D+E) \times (1-t) \times Rd$$

$$= 1/(D/E + 1) \times Re + D/E/(D/E + 1) \times (1 - t) \times Rd$$

上式中：

WACC—加权平均资本成本；

D—债务的市场价值；

E—股权市值；

Re—权益资本成本；

Rd—债务资本成本；

t—企业所得税率。

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

$$CAPM \text{ 或 } Re = Rf + \beta(Rm - Rf) + Rs$$

$$= Rf + \beta \times ERP + Rs$$

上式中：

Re—权益资本成本；

Rf—无风险收益率；

β —Beta 系数；

Rm—资本市场平均收益率；

ERP—即市场风险溢价（ $Rm - Rf$ ）；

Rs—特有风险收益率（企业规模超额收益率）。

3、收益法评估估算过程及主要参数的选取

（1）营业收入的预测

①历史营业收入的分析

居然新零售是以中高端为经营定位、为顾客提供家庭设计和装修、家居建材等“一站式”服务的大型泛家居消费平台。居然新零售涵盖家居产品零售、家装服务、家居会展等领域，集“居然之家”家居卖场、“丽屋”家居建材超市于一身。截至 2018 年 12 月

31 日，居然新零售共经营管理 284 家“居然之家”门店，主要覆盖了陕西、山东、河南、湖北、山西、河北、辽宁、广东、安徽、内蒙古、北京等 29 个省、自治区及直辖市。

居然新零售最近三年的营业收入和毛利情况见下表：

单位：万元

项目	2016 年		2017 年		2018 年	
	收入	毛利	收入	毛利	收入	毛利
租赁管理板块	569,786.54	181,722.47	630,026.29	229,004.67	698,069.85	284,282.90
加盟管理板块	27,653.06	25,128.19	47,519.46	43,253.69	78,658.51	70,994.31
装修板块	34,615.44	6,842.05	40,608.71	8,927.63	37,631.37	7,073.88
商品销售板块	17,736.28	7,773.74	18,393.84	8,505.79	13,368.91	6,879.94
主营业务合计	649,791.33	221,466.44	736,548.30	289,691.78	827,728.63	369,231.02
展览服务业务	-	-	2,386.61	979.96	7,875.45	3,917.46
其他业务	-	-	-	-	1,340.74	43.05
其他业务合计	-	-	2,386.61	979.96	9,216.19	3,960.51
合计	649,791.33	221,466.44	738,934.90	290,671.74	836,944.82	373,191.52

租赁管理板块收入主要为由直营模式收取的租金、物业管理费、市场管理费、广告促销服务等构成；加盟管理板块收入主要由新增的加盟门店的一次性加盟费收入和现有加盟门店的权益金收入等构成；装修板块和商品销售板块的收入是居然新零售的家居建材超市销售商品及居然新零售的家装业务取得的设计收入、家装施工收入、工装施工收入、主材收入等；其他业务收入主要为展览服务业务和其他业务

2016 年、2017 年和 2018 年居然新零售营业收入、毛利及其变动情况详见本报告书“第十节管理层讨论与分析”之“三、标的公司的财务状况和盈利能力分析”之“（二）盈利情况分析”之“1、营业收入构成及变动分析”和“3、毛利构成及毛利率变动分析”。

②营业收入的预测

A、租赁管理板块

租赁管理板块各门店一般会与客户签订 3 个月以上的合同，合同中约定了的租金、物业管理费、市场管理费、广告促销服务的收取标准。各个门店以历史经营情况为基础，结合经营计划、战略布局和已采取的经营措施等，编制了 2019 年预算。结合各个门店的历史经营情况和目前已签订的合同和对其 2019 年预算收入的合理性可实现

性进行分析判断调整。租赁管理板块 2019 年的收入预测是各个门店根据其经过核实调整后的 2019 年预算为基础的，其汇总后的数据较 2018 有较快增长。原因是居然新零售 2018 年新开了 7 家新门店以及 2019 年预计新开 8 家新门店，其中 2018 年新开的 7 家门店，在 2018 年只有部分开业期间，而在 2019 年有全年的收入。基于上述新门店的影响造成 2019 年汇总后的收入增长率较高。

2020 年-2023 年的收入预测是各门店在 2019 年的预测数据上根据各个门店所处的经营阶段，采用对应的增长率来进行预测的。通过对居然新零售现有门店的调查了解，各门店的设立扩张和发展经历培育期、成熟期这二个阶段。新开门店新设后 3 年内（以完整经营的第 1 个会计年度为第 1 年）为培育期，根据门店开业时间的长短并结合长期以来积累的门店运营管理经验，这一阶段因门店是新设，收入的增长速度很快，根据历史财务数据分析，居然新零售以前年度新设的门店（扣除特殊个别因素影响的门店后）2016-2018 年在培育期的收入复合增长率为 13.02%；设立后的第四年门店进入成熟期，这一阶段因经营状况相对稳定，收入的增长速度放缓，根据历史财务数据分析，居然新零售处于成熟期的门店（扣除特殊个别因素影响的门店后）在 2016-2018 年的收入复合增长率为 7.95%。对部分进入成熟期时间较长，近年经营稳定的门店，未考虑其收入的增长。门店收入增长主要来源于居然新零售的精细化营运管理，对商场的摊位布局和产品结构进行了优化，两者对总体经营收入的增长均起到了积极贡献。

培育期门店收入=前一年收入×培育期复合增长率

成熟期门店收入=前一年收入×成熟期复合增长率

根据以上门店类型区分方法，到 2020 年 1 月 1 日成熟门店的数量为 73 家，培育期门店为 21 家。

B、加盟管理板块

居然新零售作为一家主要从事连锁卖场经营管理服务的轻资产类型公司，根据其发展规划，未来一段时间，着力将打造为专业的品牌运营服务商，重点通过委托管理加盟和特许管理加盟方式扩大经营规模，提升盈利能力。截止评估基准日，2016 年-2018 年间，居然新零售加盟模式类门店从 68 家增加至 198 家，占有门店数量的比例从 46.90%增加至 69.72%；加盟模式类门店收入金额从 27,653.06 万元增加至 78,658.51 万元，年均复合增长率为 68.66%，远高于同期所有门店收入的年均复合增

长率 13.49%。

居然新零售直营模式和加盟模式门店数量及占比情况如下：

模式	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比
直营	86	30.28%	81	40.30%	77	53.10%
加盟	198	69.72%	120	59.70%	68	46.90%
合计	284	100.00%	201	100.00%	145	100.00%

报告期内，居然新零售直营模式和加盟模式收入及占比情况如下：

单位：万元

模式	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直营	698,069.85	89.87%	630,026.29	92.99%	569,786.54	95.37%
加盟	78,658.51	10.13%	47,519.46	7.01%	27,653.06	4.63%
合计	776,728.36	100.00%	677,545.75	100.00%	597,439.60	100.00%

加盟模式是指居然新零售与加盟方签订加盟协议，根据协议向加盟方提供前期项目咨询、商业管理咨询等服务赚取收益的模式。加盟模式可分为委托管理加盟及特许加盟两种。一般来说，居然新零售会选择在地级市开设委托管理加盟店，在县级市开设特许加盟店。针对委托管理门店，居然新零售需要收取一次性加盟费，并按门店年度营业收入收取一定比例权益金；针对特许加盟店，居然新零售需要收取一次性的加盟费，并每年对门店收取一定数额的权益金。

本次评估结合居然新零售的未来开店计划及历史加盟板块的经营情况进行预测。加盟门店的一次性加盟费按各年预计的新开加盟店数量及对应的加盟费标准进行预测，权益金类的收入按加盟合同中约定的标准预测。尚未签订加盟协议的按以前年度类似情况的加盟店标准预测。

居然新零售一次性加盟费标准如下：

单位：万元

序号	一线城市	二线城市	三线及以下
加盟费标准	500-1000	200-500	50-200

C、装修板块和商品销售板块

a 居然新零售的装修板块主要为家装业务，居然装饰为消费者提供多种服务，消费者既可以委托居然装饰负责施工、辅料选择，自行选购装修主材，也可以委托居然装饰提供标准化的整装业务。由于装修板块在 2018 年关闭了部分盈利能力较差装饰公司，并且 2019 年不再从事工装业务，使得 2019 年营业收入较 2018 年有所下滑，2020 年及以后年度保持 2019 年收入规模不变。

b 居然新零售的商品销售板块业务通过旗下品牌“丽屋”开展，商品销售板块通过租赁“居然之家”卖场的商铺销售家居建材商品。商品销售板块采取经销与代销两种模式进行运营：I 经销模式下，居然超市统一向上游各生产厂商及代理商直接采购各类产品，以厂商及代理商的供货金额作为结算金额；II 代销模式下，超市代为上游厂家销售产品，统一收银管理，在一定周期内结算，扣除销售返点后将货款返还给上游厂家。由于 2018 年居然新零售对商品销售板块业务模式进行了调整，对产品销售结构进行了优化，直接影响了商品销售板块的营业收入的实现，2019 年居然新零售已完成对该板块经营模式的调整，营业收入逐步恢复正常，因此 2019 年营业收入较 2018 年有较大幅度增长，2020 年及以后年度保持 2019 年收入规模不变。

D、其他业务

展览服务业务收入主要为居然新零售控股子公司北京中展居然国际展览有限公司一年举办两次的家居展和建材装饰展收取参展商户的展会收入，根据过去两年展会的举办情况，依靠居然新零售整体平台，广大商户踊跃参展，展会收入较为稳定，在每年展会场次不增加的情况下，参考历史年度收入情况并结合 2019 年预算情况预测，2020 到 2023 年收入基本保持在 2019 年水平不变。

③营业收入的预测结果

居然新零售未来营业收入预测结果见下表：

单位：万元

类别	产品名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
主营业务收入	租赁管理板块	804,354.27	892,070.38	955,218.40	1,021,683.26	1,091,539.49
	加盟管理板块	96,613.88	89,553.74	87,813.95	86,277.65	84,579.84
	装修板块	30,276.52	30,276.52	30,276.52	30,276.52	30,276.52
	商品销售板块	16,096.77	16,096.77	16,096.77	16,096.77	16,096.77
其他业务合计		7,957.92	7,957.92	7,957.92	7,957.92	7,957.92

合计	955,299.37	1,035,955.33	1,097,363.56	1,162,292.12	1,230,450.53

（2）营业成本的预测

①历史营业成本的分析

居然新零售最近三年的营业成本情况见下表：

单位：万元

项目	2016 年		2017 年		2018 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
租赁管理板块	569,786.54	388,064.07	630,026.29	401,021.62	698,069.85	413,786.96
加盟管理板块	27,653.06	2,524.87	47,519.46	4,265.77	78,658.51	7,664.20
装修板块	34,615.44	27,773.39	40,608.71	31,681.08	37,631.37	30,557.49
商品销售板块	17,736.28	9,962.54	18,393.84	9,888.05	13,368.91	6,488.97
主营业务合计	649,791.33	428,324.88	736,548.30	446,856.51	827,728.63	458,497.62
展览服务业务			2,386.61	1,406.65	7,875.45	3,957.99
其他业务					1,340.74	1,297.69
其他业务合计			2,386.61	1,406.65	9,216.19	5,255.68
合计	649,791.33	428,324.88	738,934.90	448,263.16	836,944.82	463,753.29

从历史财务资料分析，2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售营业成本分别为 428,324.88 万元、448,263.16 万元和 463,753.29 万元。其中主营业务成本占各期营业成本的比重均超过 98%，其他业务成本占比较低。2016 年、2017 年和 2018 年居然新零售营业成本及其变动情况详见本报告书“第十节管理层讨论与分析”之“三、标的公司的财务状况和盈利能力分析”之“（二）盈利情况分析”之“2、营业成本构成及变动分析”。

②营业成本的预测

A、租赁管理板块

租赁管理板块成本主要由直营门店的租赁成本、装修摊销、人工、其他等构成。主要成本估算方法如下：

a 租赁成本

居然新零售租赁成本按照直线法确认当期损益。故现有门店按照评估基准日经审计确认的金额估算租赁成本。

b 装修摊销

根据基准日现有长期待摊费用情况，以及基准日后相关资产的情况，按照相应的折旧摊销政策计算确定。

B、加盟管理板块

加盟管理板块成本主要由现有加盟门店和新增加盟门店的委派管理人员的薪酬等构成。

C、装修板块和商品销售板块

a 居然新零售的装修板块主营业务成本为家装人工成本、家装辅料成本、主材成本、其他等，营业成本结合历史趋势、该板块业务模式转变及 2019 年预算进行预测。2019 年成本率下降的原因是该板块不再从事低毛利的工装业务。

b 居然新零售的商品销售板块主营业务成本主要是库存商品的采购成本等，营业成本结合历史趋势、该板块业务模式转变及 2019 年预算进行预测，2020 年及以后保持稳定。2019 年成本率下降的原因是该板块已完成该板块业务模式的调整及产品销售结构的优化。该板块经销模式占销售收入的比例减少，后续主要从事代销模式的产品销售；代销业务以净额确认营业收入，无相关业务成本。

D、其他业务

其他业务成本主要为展览服务业务成本和其他业务成本，按照历史成本率预测。

③营业成本的预测结果

居然新零售未来营业成本预测结果见下表：

单位：万元

类别	产品名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
主营业务成本	租赁管理板块	477,315.95	503,751.06	513,920.96	524,528.49	535,776.11
	加盟管理板块	10,526.17	11,981.09	13,614.49	14,336.98	14,374.07
	装修板块	20,311.12	20,313.78	20,316.58	20,319.52	20,322.60
	商品销售板块	5,716.16	5,716.16	5,716.16	5,716.16	5,716.16
其他业务合计		4,025.45	4,025.45	4,025.45	4,025.45	4,025.45
营业成本（万元）		517,894.85	545,787.53	557,593.63	568,926.60	580,214.39

各年成本率如下所示：

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
成本率	65.92%	60.66%	55.41%	54.21%	52.68%	50.81%	48.95%	47.15%

（3）税金及附加预测

提供租赁服务、销售产品等产生的城市维护建设税和教育费附加根据历史年度的比率进行预测；房产税、土地使用税、印花税等根据目前适用的税收政策、未来年度的资本性支出规划进行预测。

税金及附加预测明细表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
房产税	5,137.23	5,785.20	6,068.13	6,242.47	6,375.64
城市维护建设税	3,035.57	3,291.87	3,487.00	3,693.32	3,909.90
印花税	1,417.13	1,536.77	1,627.87	1,724.19	1,825.29
教育费附加	1,320.13	1,431.59	1,516.45	1,606.17	1,700.36
地方教育费附加	843.34	914.54	968.75	1,026.07	1,086.24
土地使用税	838.34	833.35	833.35	833.35	833.35
车船使用税	16.17	16.17	16.17	16.17	16.17
其他	850.39	953.65	1,062.08	1,096.70	1,123.21
合计	13,458.29	14,763.14	15,579.80	16,238.45	16,870.17

（4）销售费用预测

居然新零售的销售费用主要包括广告促销费、能源及维修费、人员费用、售后服务费等。通过对历史年度销售费用的归类、整理、分析各项费用的形成原因，采取合理的方法进行预测。

历史销售费用明细表

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
广告促销费	52,959.41	57,205.36	51,714.28
人员费用	6,882.44	9,813.16	9,976.04
能源及维修费	1,457.53	2,515.90	1,777.54
售后服务费	876.24	996.84	1,249.91
其他	363.99	835.02	1,232.29

合计	62,539.61	71,366.29	65,950.07

居然新零售 2016 年度-2018 年度广告促销费随着收入的提升占收入的比例波动下降，居然新零售通过加强内部管理和广告费用的预算管理，将广告费用控制在合理比例。广告促销费结合居然新零售未来门店开设计划、市场推广需要以及居然新零售 2019 年预算为基础预测。

员工工资根据居然新零售 2019 年度预算销售人员人数、平均工资水平、结合历史年度营业收入的变动对工资的变动影响等因素综合预测；社会保险费根据居然新零售现行的缴纳政策及比率，养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险、住房公积金按照核定的缴费基数、缴纳比例进行预测。

对于除上述以外的其他销售费用，为销售正常发生的费用，主要参照居然新零售历年水平，并根据预测年度具体情况确定预测值；对于偶然发生的支出及预计未来年度极小可能发生的费用不作预测。

销售费用预测表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
广告促销费	64,765.24	71,866.63	77,367.90	83,003.19	88,944.35
人员费用	11,583.38	12,534.48	13,289.82	14,093.20	14,948.33
能源及维修费	1,180.17	1,180.96	1,181.78	1,182.65	1,183.56
售后服务费	1,432.95	1,553.93	1,646.05	1,743.44	1,845.68
其它	1,312.79	1,376.44	1,408.07	1,441.08	1,474.83
合计	80,274.53	88,512.44	94,893.61	101,463.56	108,396.75

（5）管理费用预测

管理费用是居然新零售为组织和管理经营所发生的管理费用，包括管理人员职工薪酬、业务招待费、办公费、车辆交通费等。

历史管理费用明细表

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
人员费用	13,683.08	18,149.09	18,857.17
业务招待费	1,705.83	1,734.69	1,872.60

系统维护费	16.97	97.30	1,565.12
审计费	17.22	1,153.73	1,290.72
差旅费	780.46	1,164.56	1,209.14
办公费	2,679.90	1,576.29	1,197.89
法律咨询服务费-咨询服务费	453.35	880.46	1,003.33
会议费	506.71	679.81	756.20
车辆交通费	1,600.55	1,906.27	705.40
人力资源费	94.58	125.76	665.36
固定资产折旧	70.17	221.43	662.68
无形资产摊销	157.84	157.84	157.84
长期待摊费用摊销	31.08	45.24	151.56
其他	3,671.55	4,979.22	4,800.99
合计	25,469.29	32,871.70	34,895.99

员工工资根据居然新零售 2019 年度预算相关部门人员人数、平均工资水平、考虑未来工资增长等因素综合预测；社会保险费根据居然新零售现行的缴纳政策及比率，养老保险、医疗保险、失业保险、工伤保险、生育保险、住房公积金按照核定的缴费基数、缴纳比例进行预测。

折旧及摊销根据基准日现有管理用固定资产及无形资产情况，以及基准日后相关资产的购置情况，按照相应的折旧摊销政策计算确定。

业务招待费、审计费、办公费、会议费、车辆交通费参照以前年度实际水平，并考虑一定增长因素综合进行预测。

对于除上述以外的其他管理费用，为管理正常发生的费用，主要参照居然新零售历年水平，并根据预测年度具体情况确定预测值；对于偶然发生的支出及预计未来年度极小可能发生的费用不作预测。

管理费用预测表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
人员费用	21,895.45	23,693.26	25,121.02	26,639.61	28,256.02
业务招待费	2,132.38	2,269.17	2,382.13	2,500.75	2,625.30
系统维护费	1,910.75	2,006.29	2,106.60	2,211.94	2,322.53

审计费	1,798.83	1,893.72	1,987.92	2,086.83	2,190.68
差旅费	1,420.61	1,520.66	1,593.66	1,669.82	1,749.85
办公费	1,220.03	1,304.10	1,367.40	1,433.84	1,503.60
法律咨询服务费	1,828.74	1,925.46	2,021.73	2,122.81	2,228.96
会议费	1,106.57	1,152.70	1,210.18	1,270.54	1,333.92
车辆交通费	391.22	418.40	439.32	461.29	484.36
招聘及培训费	627.18	664.13	697.34	732.20	768.81
固定资产折旧	1,180.09	1,180.09	1,180.09	1,180.09	1,180.09
无形资产摊销	1,683.18	3,878.74	3,896.04	3,914.21	3,933.29
长期待摊费用摊销	54.75	57.49	60.36	63.38	66.55
其他	6,232.82	4,211.72	4,025.29	4,145.74	4,271.96
设计家网络 1-4 月损益	6,957.55				
合计	50,440.14	46,175.92	48,089.09	50,433.06	52,915.92

（6）研发费用预测

研发费用是由人员费用、技术服务费、租赁费、其他构成。

历史研发费用明细表

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
人员费用	-	4,307.40	6,445.58
技术服务费	45.87	2,094.40	1,179.74
租赁费	-	335.39	360.80
其他	81.15	362.66	403.84
合计	127.02	7,099.85	8,389.94

居然新零售研发费用全部由北京居然设计家网络科技有限公司产生，2019 年 1 月 20 日，居然新零售以其持有的 Homestyler 软件无形资产增资到北京居然设计家网络科技有限公司。2019 年 4 月 24 日，增资事项已办理完毕。2019 年 5 月，居然新零售与阿里巴巴签订增资及股权购买协议，约定阿里巴巴通过受让股权和增资取得增资后的北京居然设计家网络科技有限公司 60% 股权。协议中约定截止 2019 年 4 月 30 日的损益由居然新零售承担，相关费用后续不再预测。

（7）财务费用预测

居然新零售财务费用主要为利息支出、手续费、利息收入等。评估基准日居然新零售付息债务账面价值 258,496.93 万元。本次评估按照评估基准日的付息债务规模、利率水平估算未来各年度的财务费用中的利息支出。手续费支出与企业的经营相关，参照各个门店手续费占总收入的水平在评估时预测未来年度的手续费及其他财务费用支出。

财务费用预测表

单位：万元

项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
利息支出	15,169.43	15,169.43	15,169.43	15,169.43	15,169.43
减：资本化利息					
利息费用					
减：利息收入					
手续费	811.91	863.43	903.56	946.09	992.37
其他	2,547.90	2,547.90	2,547.90	2,547.90	2,547.90
合计	18,529.25	18,580.76	18,620.89	18,663.43	18,709.71

（8）营业外收支预测

对于在经营业务以外所发生的带有偶然性的、非经常发生的业务收入或支出由于不确定性较大，预测期不予预测。

（9）投资收益预测

无。

（10）所得税预测

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。同

时优惠企业需每年向当地主管税务机关进行备案。

居然新零售子公司西安居然之家家居建材有限公司、西安居然之家家居建材有限公司中联分公司、西安家之尊家居建材有限公司、兰州居然之家万佳家居建材有限公司、西宁居然之家万佳家居建材有限公司、呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司、包头市居然之家家居建材市场有限公司、鄂尔多斯市居然之家家居建材市场有限公司、重庆居然之家商业管理有限公司、重庆居然之家二郎家居建材市场有限公司、重庆居然之家家居建材市场有限公司二郎分公司、贵阳居然之家家居建材市场有限公司及昆明居然之家家居建材市场有限公司已向主管税务机关备案，享受西部大开发税收优惠政策，减按 15% 缴纳企业所得税。

本次评估以未来年度营业利润的预测数为基础，并参照居然新零售历史综合税率水平进行预测。

所得税费用预测表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
综合税率	25%	25%	25%	25%	25%
所得税费用	68,675.58	80,533.88	90,646.63	101,641.76	113,335.90

（11）折旧、摊销额预测

固定资产折旧预测考虑的因素：一是居然新零售固定资产折旧的会计政策；二是现有固定资产的构成及规模，预计未来年度不改变用途持续使用并按各类资产经济寿命不断更新；三是现有固定资产投入使用的时间；四是未来五年的固定资产投资计划（未来五年资本性支出形成的新增固定资产）；五是每年应负担的现有固定资产的更新形成的固定资产和未来投资形成的固定资产应计提的折旧。预测中折旧额与其相应资产占用保持相应匹配；预计当年新增的固定资产在当年开始计提折旧。

摊销费用主要为无形资产的摊销，预测时考虑的因素：一是现有无形资产的规模；二是无形资产的更新及资本性支出新增的无形资产；三是无形资产的摊销政策。

经预测，居然新零售未来折旧、摊销额情况如下表：

折旧、摊销额预测表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
折旧及摊销	46,856.13	50,688.66	50,771.47	50,777.63	50,868.59

（12）资本性支出的预测

资本性支出系为扩大经营所需的固定资产构建支出和保障公司经营能力所需的固定资产更新支出（须追加的固定资产投资）。本次评估首先分析居然新零售的现有固定资产构成类型、投入使用时间、使用状况以及现有技术状况，然后根据居然新零售的运营计划为基础，考虑经营规模扩大所需资本性支出。

2019 年至 2023 年根据现有固定资产、无形资产、长期待摊费用的实际更新改造资金和居然新零售经营规划中拟扩大生产支出进行预测；2024 年及以后假定各类固定资产更新周期为各类资产的经济寿命，到期即按现有同等规模、同等功能资产进行更新，所需资金与现有资金量相当，固定资产更新资金按本次评估之折现率进行年金化处理，其结果即为固定资产更新支出额。

预计每年所需的固定资产更新支出如下：

资本性支出预测表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续年
资本性支出	83,685.01	4,047.91	2,562.62	2,910.04	11,346.68	34,400.22

（13）营运资金增加净额预测

营运资金追加额系指被居然新零售在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、存货购置、应收账款等所需的基本资金以及应付的款项等。

营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。资产评估报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中，营运资金=现金+应收款项+预付账款+存货-应付款项-预收账款

其中：应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

存货=营业成本总额/存货周转率

预收账款=营业收入总额/预收款项周转率

预付款项=营业成本总额/预付账款周转率

应收款项主要包括应收账款、应收票据以及与经营业务相关的其他应收账款等项目。

应付款项主要包括应付账款、应付票据、预收账款、与经营业务相关的其他应付账款、应付职工薪酬、应交税金等。

本次评估根据居然新零售历史应收、应付款项周转率并结合被评估企业货币资金利用效率等因素，对未来期营运资金进行估算。

最低现金保有量的预测主要考虑的是以满足企业未来生产经营为预测前，在居然新零售实际经营中，由于居然新零售所处的行业特点，其与下游客户的结算账期一般相对较短，且存在较高比例的预收款项，历史年度应收款项周转率显著高于应付款项周转率，企业经营活动现金流一直保持在较高的水平。居然新零售为维持业务的正常开展，所需的现金主要用于支付职工薪酬和房租成本及日常开支，没有明显的季节性差异，也不存在较为明显的需要集中支付现金的情况，因此居然新零售实际的日常现金需求较小，以 1 个月的付现成本作为最低现金保有量。

具体各项营运成本及营运资金增加额预测情况见下表：

营运资金增加额预测表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续年
现金保有量	56,990.60	60,423.69	63,002.61	65,660.48	68,405.38	68,405.38
应收款项	29,709.76	32,218.16	34,127.95	36,147.23	38,266.95	38,266.95
存货	5,386.98	5,677.11	5,799.91	5,917.79	6,035.21	6,035.21
预付账款	105,355.17	111,029.37	113,431.08	115,736.54	118,032.81	118,032.81

应付款项	455,238.14	479,756.27	490,134.03	500,095.90	510,018.05	510,018.05
预收账款	189,454.02	205,449.63	217,628.05	230,504.61	244,021.72	244,021.72
营运资金增加	49,827.70	-28,607.93	-15,542.95	-15,737.94	-16,160.96	-

（14）收益期限的估算

从公司价值评估角度分析，居然新零售经营正常，不存在必然终止的条件，故本次评估设定其收益期限为无限年期。评估时分两段进行预测，第一段为五年（从 2019 年初至 2023 年底）；第二段为 2024 年初至未来。

（15）折现率的估算

①折现率估算模型

折现率亦称期望投资回报率，是采用收益法评估所使用的重要参数。本次评估所采用的折现率的估算，是在考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率、被评估单位特有风险收益率（包括规模超额收益率）和居然新零售的其他风险因素的基础上运用资本资产定价模型（Capital Asset Pricing Model 或 CAPM）综合估算其权益资本成本，并参照可比企业的资本结构等因素，综合估算被评估单位的股权收益率，进而综合估算全部资本加权平均成本（Weighted Average Cost of Capital 或 WACC），并以此作为居然新零售的全部资本的自由现金净流量的折现率。其估算过程及公式如下：

权益资本成本按资本资产定价模型的估算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{CAPM 或 } Re &= R_f + \beta(R_m - R_f) + R_s \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s\end{aligned}$$

上式中：

Re：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

β ：Beta 系数；

Rm：资本市场平均收益率；

ERP：即市场风险溢价(Rm－ Rf)；

Rs：特有风险收益率(企业规模超额收益率)。

加权平均资本成本(WACC)的估算公式如下：

$$WACC = E/(D+E) \times Re + D/(D+E) \times (1-t) \times Rd$$

$$= 1/(D/E + 1) \times Re + D/E/(D/E + 1) \times (1-t) \times Rd$$

上式中：

WACC：加权平均资本成本；

D：债务的市场价值；

E：股权市值；

Re：权益资本成本；

Rd：债务资本成本；

D/E：资本结构；

t：企业所得税率。

②有关参数的估算过程

A、估算无风险收益率

通常认为国债收益是无风险的，因为持有国债到期不能兑付的风险很小，小到可以忽略不计，故一般以国债持有期收益率作为无风险收益率。考虑到股权投资一般并非短期投资行为，在中国债券市场选择从评估基准日至“国债到期日”的剩余十年以上国债到期收益率的国债作为估算国债到期收益率的样本。经计算，评估基准日符合上述样本选择标准的国债平均到期收益率为 4.12%，以此作为本次评估的无风险收益率。

B、估算资本市场平均收益率及市场风险溢价 ERP

股市投资收益率是资本市场收益率的典型代表，股市风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分，亦可认为是市场风险溢价的典型代表。正确地估算股市风险收益率一直是许多股票分析师的研究课题。例如：在美国，Ibbotson Associates 的研究发现：从 1926 年到 1997 年，股权投资到大企业的年均复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率约 5.8% 左右；这个差异的几何平均值被业界认为是成熟市场股权投资的风险收益率 ERP。

参照美国相关机构估算 ERP 的思路，按如下方式估算中国股市的投资收益率及风

险收益率 ERP（以下简称 ERP）：

a 选取衡量股市 ERP 的指数：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，但是选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数，参照美国相关机构估算美国股票市场的 ERP 时选用标准普尔 500（S & P500）指数的思路和经验，在估算中国股票市场的 ERP 时选用沪深 300 作为衡量股市 ERP 的指数。

b 指数年期的选择：中国股市始于上世纪 90 年代初期，最初几年发展较快但不够规范，直到 1996 年之后才逐渐走上正轨，考虑到上述情况，在测算中国股市 ERP 时的计算年期从 1998 年开始，即指数的时间区间选择为 1998.1.1 到 2018.12.31 之间。

c 指数成分股及其数据采集：沪深 300 指数的成分股每年是发生变化的，因此在估算时采用每年年底的沪深 300 指数的成分股。对于沪深 300 指数没有推出之前的 1999～2003 年，采用外推的方式推算其相关数据，即采用 2004 年年底沪深 300 指数的成分股外推到上述年份，亦即假定 1997～2003 年的成分股与 2004 年年末一样。在相关数据的采集方面，为简化本次评估的 ERP 测算中的测算过程，借助 Wind 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据进行测算。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息和送股等产生的收益，因此选用的成份股年末收盘价是包含了每年分红、派息和送股等产生的收益的复权年末收盘价，以全面反映各成份股各年的收益状况。

d 年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种计算方法：

I 算术平均值计算方法：

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_{i-1}} \quad (i=1,2,3,\dots)$$

设：每年
收益率为 R_i ，
则：

上市中： R_i 为第 i 年收益率

P_i 为第 i 年年末收盘价（复权）

P_{i-1} 为第 $i-1$ 年年末收盘价（复权）

设第 1 年到第 n 年（不超过 10 年）的算术平均收益率为 A_i ，则：

$$A_i = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{N}$$

上式中： A_i 为成份股票第 1 年（即 1998 年）到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1,2,3,\dots,10$ 。

N 为项数

根据投资风险分散的原理，将计算得到的沪深 300 全部成份股票各年算术平均值投资收益率进行简单平均，得到计算年度的资本市场投资收益率参考值。

II 几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均收益率为 C_i ，则：

$$C_i = -1 \sqrt[i]{\frac{P_i}{P_0}} \quad (i=1,2,3,\dots)$$

上式中： P_i 为第 i 年年末收盘价（复权）

P_0 为基期 1997 年年末收盘价（复权）

根据投资风险分散的原理，将计算得到的沪深 300 全部成份股票各年几何平均值投资收益率进行简单平均，得到计算年度的资本市场投资收益率参考值。

e 计算期每年年末的无风险收益率 R_{fi} 的估算：为了估算每年的 ERP，需要估算计算期内每年年末的无风险收益率 R_{fi} ，本次评估采用国债的到期收益率（Yield to Maturate Rate）作为无风险收益率；样本的选择标准是每年年末距国债到期日的剩余年限超过 10 年的国债，最后以选取的全部国债的到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_{fi} 。

f 估算结论：

经上述计算分析，得到沪深 300 成份股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成份股的算术或几何平均收益率的算术平均值作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。估算公式如下：

I 算术平均值法：

$$ERP_i = A_i - R_{fi} \quad (i=1,2,\dots)$$

II 几何平均值法：

$$ERP_i = C_i - R_{fi} \quad (i=1,2,\dots)$$

III 估算结果：

按上述两种方式估算，2009 年至 2018 年各年的 ERP 的估算结果如下：

序号	年分	RM 算术平均收益率	RM 几何平均收益率	无风险收益率 RF（距到期剩余年限超过 10 的国债到期收益率）	ERP（算术平均收益率 - R_F ）	ERP（几何平均收益率 - R_F ）
1	2009	53.96%	15.62%	4.09%	49.87%	11.53%
2	2010	46.04%	12.79%	4.25%	41.79%	8.54%
3	2011	33.49%	4.51%	3.98%	29.51%	0.53%
4	2012	30.95%	5.65%	4.16%	26.79%	1.49%
5	2013	37.47%	10.32%	4.29%	33.18%	6.03%
6	2014	44.18%	17.76%	4.31%	39.87%	13.45%
7	2015	45.35%	19.38%	4.21%	41.13%	15.17%
8	2016	34.76%	11.86%	4.12%	30.64%	7.74%
9	2017	20.73%	5.44%	4.22%	16.50%	1.22%
10	2018	20.19%	7.01%	4.12%	16.07%	2.89%
平均值		36.71%	11.03%	4.18%	32.53%	6.85%

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用 2009 年至 2018 年共十年的几何平均收益率的均值 11.03%与同期剩余年限超过 10 的国债到期收益率平均值 4.18%的差额 6.85%作为本次评估的市场风险溢价，即本次评估的市场风险溢价（ERP）为 6.85%。

③ Beta 系数的估算

由于居然新零售是非上市公司，无法直接计算其 Beta 系数，为此采用的方法是在上市公司中寻找一些在主营业务范围、经营业绩和资产规模等均与居然新零售相当

或相近的上市公司作为对比公司，通过估算对比公司的 Beta 系数进而估算居然新零售的 Beta 系数。其估算步骤如下：

A、选择对比公司：计算对比公司具有财务杠杆影响的 Beta 系数及平均值

选取参考企业的原则如下：

参考企业发行人民币 A 股；

参考企业的主营业务与评估对象的主营业务相似或相近；

参考企业的股票截止评估基准日已上市 2 年以上；

参考企业的经营规模与评估对象尽可能接近；

参考企业的经营阶段与评估对象尽可能相似或相近。

根据上述标准，选取了以下 3 家上市公司作为参考企业：

参考企业基本情况

股票代码	600113.SH	002818.SZ	002344.SZ
公司简称	浙江东日	富森美	海宁皮城
总股本 (万元)	31,860.00	44,506.30	128,274.50
经营范围	实业投资，市场租赁经营，计算机网络开发，各类灯具及配件的生产、销售，物业管理。农产品批发市场、农贸市场的经营和管理	批发零售：装饰材料、建筑材料、灯具、金属材料（不含稀贵金属）、五金交电、日用百货、家俱；市场经营管理；企业管理服务；广告代理服务（不含气球广告）；房屋租赁；房地产开发经营；室内外装饰装修工程设计及施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	市场开发建设和经营管理，投资管理，物业管理，房地产开发经营，医疗机构筹建，养老服务，旅游服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
产品名称	浙江东日时代花园住宅小区、浙江东日温岭“时代花园”、浙江东日温州东方灯具大市场、浙江东日温州东方花苑、浙江东日温州东来锦园、浙江东日温州东日商厦、浙江东日余姚东方名苑、浙江东日浙江东方职业技术学院、浙江东日自贡东方广场	汽配市场、装饰建材家居市场	家居车用、精品水貂、拉杆箱、男包、男式尼克服、男式皮装、男式水貂、女包、女式尼克服、女式皮装、皮带票夹、皮毛饰品、拼貂、奢华皮草、时尚靓鞋、真皮手套、真皮拖鞋

产品类型	灯具市场、商业地产、学校、住宅楼盘	商业地产	其他休闲用品、外衣、鞋子

B、BETA 值的估算

目前国内尚无一家专门从事 BETA 值的研究并定期公布 BETA 值的机构。Wind 资讯的数据系统提供了上市公司 BETA 值的计算器，通过该计算器以深沪 300 指数为衡量标准，收益率计算方式取普通收益率，且不作剔除财务杠杆影响，得到各可比企业有财务杠杆系数的 BETA 值。计算结果表明：上述 3 个可比企业剔除资本结构因素的 BETA 系数平均值为 0.8856。

C、居然新零售目标资本结构的估算

a 可比企业的资本结构

因计算 BETA 系数的时间范围取为评估基准日前 2 年，对各可比企业评估基准日前 2 个年度的财务数据分别计算其财务杠杆系数（ D_i/E_i ）进而计算其平均数。计算结果表明：3 个可比企业的 D/E 值的平均值为 4.54%。

B 居然型零售的资本结构

以可比企业资本结构的均值作为居然新零售的“目标资本结构”。根据上述可比企业资本结构均值的估算结果有：

即： $D/E=4.54\%$ ，则：

居然新零售具有财务杠杆的 $BETA = \text{可比企业剔除资本结构因素的平均 } BETA \text{ 值} \times (1 + D/E \times (1 - \text{所得税率})) = 0.9158$

④估算居然新零售特有风险收益率 R_c

在估算特有风险收益率时，通常分规模超额收益率和其他特有风险收益率两部分来估算。对于特有风险回报率（超额规模风险）模型为基于总资产规模、总资产报酬率与超额规模回报率之间的关系。对于规模超额收益率，参考国际研究的思路，对沪、深两市的 1,000 多家上市公司多年来的数据进行了分析研究，采用线性回归分析的方式得出资产规模超额收益率与总资产规模、总资产报酬率之间的回归方程如下：

$$R_s = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA$$

其中：

Rs：公司特有风险超额回报率；

S：公司总资产账面值(按亿元单位计算)；

ROA：总资产报酬率；

Ln：自然对数。

规模超额收益率一般在 0-3%之间。

对于其他特有风险回报率，目前国内没有一个定量的估算模型，一般采用定性分析的方法估算，考虑的因素包括：

客户聚集度过高特别风险；

产品单一特别风险；

市场过于集中特别风险；

原材料供应聚集度过高特别风险；

管理者特别风险等等。

经综合分析本次居然新零售的特有风险超额收益率 Rc 为 1.5%。

⑤计算被评估单位的权益资本成本 Re

股权收益率 $Re = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$

$= R_f + \beta \times ERP + R_s$

$= 4.12\% + 6.85\% \times 0.9158 + 1.5\%$

$= 11.89\%$

⑥债权收益率的估算

债权收益率的估算目前一般套用银行贷款利率，从债权人的角度看，收益的高低与风险的大小成正比，故理想的债权收益组合应是收益高低与风险大小的平衡点，即收益率的平均值，亦即银行贷款利率的平均值。经测算，银行贷款利率的平均值为 4.75%，以此作为本次评估的债权收益率。

⑦加权资金成本(WACC)的估算

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定：

加权资金成本（WACC）= 股权收益率 × 股权比例 + 债券收益率 × 债券比例 ×（1 - 所得税率）

$$= 11.89\% \times 95.66\% + 4.75\% \times 4.34\% \times (1 - 25\%)$$

$$= 11.53\%$$

（16）非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）的估算

溢余或非经营性资产（负债）是指与企业经营性收益无直接关系的、未纳入收益预测范围的资产及相关负债，在计算企业整体价值时应单独估算其价值。

评估基准日 2018 年 12 月 31 日，居然新零售账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的溢余或非经营性资产（负债）：

①居然新零售评估基准日账面货币资金扣除最低现金保有量之后共计 364,108.65 万元。鉴于在估算的自由现金流量折现现值时已考虑评估基准日最低现金保有量，因此将评估基准日账面货币资金扣除企业运营所需的最低现金保有量之后的货币资金确认为溢余资产。

②合并口径长期股权投资

北京居然设计家网络科技有限公司系居然新零售的全资子公司，于 2019 年 5 月评估报告出具日前已签订股权转让协议，将北京居然设计家网络科技有限公司的部分股权转让给阿里巴巴，此次按协议对价扣除阿里巴巴支付的 76,000.00 万转让款购买 50.67% 股权对应净资产 43,484.38 万元增值部分的所得税之后的价值作为评估值。

北京居然之家智慧物联科技有限公司、北京居然无忧科技有限公司成立时间短，相关业务还没正式开展，未来收益难以预测，因此采用资产基础法（成本法）对股东全部权益价值进行评估后依据持股比例确定这部分长期股权投资的价值。

扬声创展（天津）文化传播有限公司因持股比例为 45%，居然新零售不并表，由于居然零售已实缴出资 1080 万元整，占扬声创展（天津）文化传播有限公司注册资本的 45%，而合作方暂未同比缴纳出资款，因此，此次按该公司经审计后的 2018 年 12 月 31 日报表净资产加上合作方应补缴的出资款后的股东全部权益价值乘以投资比

例确定该长期股权投资价值。

单位：万元

序号	长期股权投资企业	标的公司持股比例	账面净值	评估值	估值方法
1	北京居然设计家网络科技有限公司	100.00%	85,824.37	141,871.09	按交易价格确定
2	北京居然无忧科技有限公司	51.00%	72.74	86.31	成本法评估值乘以股权比例
3	扬声创展（天津）文化传播有限公司	45.00%	1,304.27	910.92	净资产乘以股权比例
4	北京居然之家智慧物联科技有限公司	100.00%	-497.25	-168.89	按成本法确定
合计			86,704.13	142,699.43	

③居然新零售评估基准日账面预付账款存在与经营无关的其他单位预付款项 20,000.00 万元，此款项已于基准日后收回，本次评估将该款项作为溢余（或非经营性）资产。

④居然新零售评估基准日账面其他流动资产中存在与经营无关或未来收益预测范围内的款项共计 70,265.12 万元，主要为被评估单位的银行理财、待抵扣和待认证的进项税、预交的所得税及增值税，本次评估将该款项作为溢余（或非经营性）资产。

⑤居然新零售评估基准日账面递延所得税资产共计 130,491.64 万元，该款项主要是因为被评估企业下属经营店面房租直线法调整摊销、预提职工薪酬、可抵扣亏损、资产减值准备和预提费用导致的，考虑到可抵扣亏损、预提费用及资产减值导致的所得税资产对未来预测期所得税的影响，这部分资产能够对未来所得税费产生抵减，本次评估按账面值将该款项作为溢余（或非经营性）资产加回。直线法摊销导致的可抵扣暂时性差异是未来很长一段时间陆续抵扣，对应的递延所得税也是在不同时间段抵减，考虑到这部分资产金额大，影响时间长，按折现后的评估值作为其他（或非经营性）资产加回，直线法摊销导致的递延所得税资产评估值为 39,251.32 万元，作为非经营性资金的递延所得税资产评估值合计为 64,145.55 万元。

⑥居然新零售评估基准日账面其他应收款中存在与经营无关的款项共计 45,312.06 万元，主要为对被评估企业控股股东北京居然之家投资控股集团有限公司应收往来款项、应收太阳城收购款项、下属子公司北京居然之家智慧物联科技有限公司应收往来款项（该公司已整体做非经营性长期股权投资加回）及应收下属子公司其他小股东注资款等，本次评估将该款项作为溢余（或非经营性）资产。

⑦居然新零售存在部分非经营性或闲置房屋及土地，这部分资产产生的收益未纳入被评估企业整体收益法预测范围，本次评估将该款项作为溢余（或非经营性）资产，这部分资产主要为投资性房地产居然百悦非经营性写字楼和无形资产-山西坤成非经营性土地使用权及前期平整费用。居然百悦非经营性写字楼价值以公允价值计量的账面价值确认为非经营性资产；山西坤成非经营性土地使用权及长期待摊-土地平整费由于未能取得被评估企业详细的未来投资开发计划、具体可开发土地面积难以确定、拟开发项目报建存在不确定性，因此山西坤成非经营性土地使用权价值及前期平整费以审定后的账面值确定评估价值。非经营性或闲置房屋及土地评估价值为 26,649.53 万元。

⑧居然新零售评估基准日账面在建工程中的溢余（或非经营性）资产共计 27,068.74 万元，这部分资产未来产生的收益未在本次收益法中预测，因此，本次评估将该部分资产作为溢余（或非经营性）资产。

⑨居然新零售评估基准日账面存在非经营性的其他非流动资产共计 227,456.37 万元，主要为预付的土地款、一年期以上的市场预付租金、预付的工程设备及装修款和一年期以上的待抵扣增值税，预付的土地款是居然新零售系委托关联方北京居然之家垂直森林置业有限公司及其下属子公司代建的体验式购物中心的预付的土地款。因该部分项目建设期较长，且建成后经营模式和收益有较大的不确定性、难以准确预测，故未纳入本次评估的收益预测范围。其余投资形成的资产或待抵扣的资产的收益也未在本次收益法中预测，因此，本次评估将该款项作为溢余（或非经营性）资产。

⑩居然新零售拥有部分自持的房地产物业资产，按照企业会计准则，被评估单位将这部分资产按照投资性房地产做会计处理，未在账务处理上计提折旧和摊销，但是根据我国现行税收政策，这部分资产的折旧和摊销可以抵减所得税，被评估单位的会计处理和税收政策产生了会税差异，这部分差异将直到这部分资产按照税收政策允许的期限摊销完毕后会消失，从而导致被评估单位在未来将产生一项非经营性长期资产，资产评估专业人员将这部分资产按照未来发生时间和金额逐一折现到评估基准日，并将其现值 55,404.82 万元作为溢余（或非经营性）资产。

⑪居然新零售评估基准日账面存在非经营性的长期应收款共计 26,000.00 万元，是应收大庆市煜凯丰房地产开发有限公司债权款项，在收益法的盈利预测中未考虑该事项对未来经营的影响，因此本次评估将该款项作为溢余（或非经营性）资产。

⑫居然新零售评估基准日账面存在非经营性长期应付款 447,735.56 万元，其中 422,389.64 万元主要为居然新零售下属门店按直线法确认的合同期内应付房租形成的长期负债，本次评估将该款项作为溢余（或非经营性）负债，考虑到这部分负债金额较大，付款时间长，按折现至评估基准日后的评估值确定，这部分溢余（或非经营性）负债评估值为 157,005.28 万元。另外 25,345.92 万元为控股股东居然控股代垫关联方往来，这部分按审定后的账面值作为溢余（或非经营性）负债。

⑬居然新零售评估基准日账面递延所得税负债共计 180,737.42 万元，该部分负债主要为居然新零售投资性房地产的公允价值变动引起的未经抵消的递延所得税负债，本次收益法中未考虑公允价值变动的影响，因此应扣除这部分负债，本次评估将整体递延所得税负债扣除上述部分递延所得税负债的差额共计 8.12 万元其作为溢余（或非经营性）负债。

⑭居然新零售评估基准日账面其他应付款中存在非经营性其他应付款，主要为应付关联方往来款、已形成资产的待付投资收购尾款、已形成资产或在建工程的应付工程尾款及应付银行借款利息，共计 66,491.72 万元，本次评估将其作为溢余（或非经营性）负债。

⑮居然新零售评估基准日账面预计负债共计 1,500.00 万元，为居然新零售下属店面因撤场产生的可能需要支付的违约金，经核实，该笔负债计提合理，很有可能在近期支付。本次评估将其作为溢余（或非经营性）负债。

⑯根据 2019 年 1 月 30 日居然新零售召开的 2018 年年度股东会会议决议，将 2018 年 12 月 31 日可供股东分配利润中的 70,955.01 万元，按股东的持股比例分配给股东。本次评估考虑了该事项对评估结果的影响。这部分股东分红本次评估将其作为溢余（或非经营性）负债。

本次评估溢余或非经营性资产（负债）汇总表如下表所示：

单位：万元

序号	项目	评估值
一	溢余资产	364,108.65
1	余裕货币资金	364,108.65
二	非经营性资产	705,001.60

1	非经营性长期股权投资	142,699.43
2	非经营预付账款	20,000.00
3	非经营性其他应收款	45,312.06
4	非经营性房产及土地	26,649.53
5	在建工程	27,068.74
6	递延所得税资产	64,145.55
7	非经营性其他非流动资产	227,456.37
8	非经营性其他流动资产	70,265.12
9	非经营性长期资产	55,404.82
10	长期应收款	26,000.00
	溢余资产或非经营性资产合计	1,069,110.25
三	非经营性负债	321,346.05
1	非经营性长期应付款	
	其中：非经营性负债（租金直线法导致的长期应付款）	157,005.28
	居然控股代垫款项	25,345.92
2	递延所得税负债	8.12
3	非经营性其他应付款	66,491.72
4	预计负债	1,500.00
5	股东分红	70,995.01
	溢余资产和非经营净资产合计	747,764.20

综上，得到评估基准日居然新零售溢余或非经营性资产（负债）的价值为：

=747,764.20（万元）

（17）付息债务

居然新零售在评估基准日的借款情况如下：

单位：万元

债务人及借款对象	借款期限	年利率	基准日本金
山西晋正祥借晋商银行	2015/11/17 到 2023/11/15	5.39%	38,000.00
山西晋正祥借晋商银行	2016/10/17 到 2019/9/21	5.225%	26,700.00
山西晋正祥借晋商银行	2017/7/5 到 2020/6/21	5.225%	5,300.00
北京商业地产借北京银行	2017/10/17 到 2027/10/16	5.39%	40,000.00
通辽店借天津商业保理有限公司	2018/9/11 到 2020 年 1/31	12.00%	2,496.93

金脉创-吉林太阳城	2017/12/28 到 2025 年 12/27	6.16%	89,400.00
乾安-哈尔滨信源	2017/12/28 到 2025 年 12/27	6.16%	56,600.00
合计			258,496.93

被评估单位于评估基准日付息债务净值为 258,496.93 万元。

（18）少数股东权益

居然新零售的少数股东权益主要为 2018 年收购的郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司、廊坊市集美居然市场服务有限公司等纳入合并范围的非全资子公司。该部分股权的价值在收购日中以按公允价值确定，相关数据由中联资产评估有限责任公司出具的资产评估报告验证，后续计量按其经营收益相应调整。本次收益法的预测范围包括所有纳入会计报表合并范围的非全资子公司。本次评估以评估基准日的经审计确认的少数股东权益 49,464.53 万元确认为少数股东权益评估值。

（19）股东全部权益价值评估结果

在上述对居然新零售的未来收益期限、未来年度的企业自由现金流量、折现率、其他资产及负债等进行估算的基础上，根据收益法的估算公式得到居然新零售于评估基准日的股东全部权益价值。居然新零售于评估基准日的股东全部权益价值为：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

$$= 3,567,401.00 \text{ （万元）}$$

4、收益法评估结果

根据上述各项目的估算，居然新零售收益法评估结果为 3,567,401.00 万元，较合并归属于母公司股东权益评估增值额为 2,447,490.28 万元，增值率 218.54%。具体如下表：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续年度
一、营业收入	955,299.37	1,035,955.33	1,097,363.56	1,162,292.12	1,230,450.53	
减：营业成本	517,894.85	545,787.53	557,593.63	568,926.60	580,214.39	
营业税金及附加	13,458.29	14,763.14	15,579.80	16,238.45	16,870.17	
销售费用	80,274.53	88,512.44	94,893.61	101,463.56	108,396.75	

管理费用	50,440.14	46,175.92	48,089.09	50,433.06	52,915.92	
财务费用	18,529.25	18,580.76	18,620.89	18,663.43	18,709.71	
资产减值损失	-					
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-	
投资收益	-					
二、营业利润	274,702.31	322,135.54	362,586.52	406,567.03	453,343.60	
加：营业外收入	-	-	-	-	-	
减：营业外支出	-	-	-	-	-	
三、利润总额	274,702.31	322,135.54	362,586.52	406,567.03	453,343.60	
减：所得税费用	68,675.58	80,533.88	90,646.63	101,641.76	113,335.90	
四、净利润	206,026.73	241,601.65	271,939.89	304,925.27	340,007.70	340,007.70
加：利息支出*(1-所得税率)	11,377.07	11,377.07	11,377.07	11,377.07	11,377.07	11,377.07
加：借入资本						
加：折旧与摊销	46,856.13	50,688.66	50,771.47	50,777.63	50,868.59	50,868.59
减：资本性支出	83,685.01	4,047.91	2,562.62	2,910.04	11,346.68	34,400.22
减：营运资金增加	49,827.70	-28,607.93	-15,542.95	-15,737.94	-16,160.96	-
五、自由现金流量	130,747.22	328,227.41	347,068.76	379,907.87	407,067.65	367,853.14
折现率	11.53%	11.53%	11.53%	11.53%	11.53%	11.53%
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50
六、折现系数	0.9469	0.8490	0.7612	0.6825	0.6120	5.3079
七、自由现金流现值	123,804.55	278,665.07	264,188.74	259,287.12	249,125.40	1,952,527.67
八、累计自由现金流现值	123,804.55	402,469.62	666,658.36	925,945.48	1,175,070.88	3,127,598.55
九、溢余资产	364,108.65					
十、非主业经营性资产	383,655.55					
十一、付息债务	258,496.93					
十二、少数股东权益	49,464.53					
十三、股东全部权益价值	3,567,401.00	大写为人民币叁佰伍拾陆亿柒仟肆佰零壹万元整				

评估结果相比居然新零售于评估基准日经审计后的账面净资产增值是因为账面净资产中未包含未来年度能给居然新零售带来收益的账外无形资产的价值。

（五）市场法评估情况

1、市场法方法选择及简介

（1）市场法方法选择

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于可比交易案例难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此不宜选择交易案例比较法。对于可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，使得该方法具有较好的操作性。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用上市公司比较法对委托评估的居然新零售股东全部权益价值进行评估。

（2）上市公司比较法简介

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。即选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值；再选择可比公司的一个或几个与资产价值相关的参数，如 EBIT，EBITDA 或总资产、净资产等作为“分析参数”，计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系-价值比率（Multiples），将上述价值比率进行修正后调整为被评估单位的价值比率，根据修正后的价值比率和相应参数得出一个初步结论，然后考虑缺乏市场流通性折扣和控制权溢价、分析公司溢余资产和非经营性资产价值后，最终确定被评估单位的股东全部权益价值。具体公式为：

$$\text{股权价值最终评估结果} = (\text{全投资价值比率} \times \text{被评估单位相应参数} - \text{付息负债}) \times (1 - \text{缺少流通折扣率}) \times (1 + \text{控制权溢价}) + \text{非经营性、溢余资产净值}$$

或

$$\text{股权价值最终评估结果} = (\text{股权投资价值比率} \times \text{被评估单位相应参数}) \times (1 - \text{缺少流通折扣率}) \times (1 + \text{控制权溢价}) + \text{非经营性、溢余资产净值}$$
$$\text{被评估单位相应价值比率} = \text{可比公司价值比率} \times \text{修正系数}$$

2、居然新零售经营、资产、财务分析

居然新零售最近三年合并资产负债表、合并利润表请见本报告书“第十一节财务会计信息/一、标的公司最近三年财务报表”。

3、财务报表分析、调整

（1）非市场因素调整

非市场因素调整主要是指对被评估单位和可比公司历史数据中由于关联交易或其他因素造成的非市场价格交易数据因素进行分析、确认和调整。由于本次评估的价值形态为持续经营假设前提下的市场价值，因此对于被评估单位和可比公司中可能存在的非市场因素的收入和支出项目进行市场化处理，以确认所有的收入、支出项目全部是市场化基础的数据，剔除由于关联交易等非市场化的因素。根据分析，本次评估中所参考的历史数据中不存在大量的非市场化因素影响的收入、支出项目。

（2）非经营性资产、负债的确认与调整

非经营性资产的一种形态是指对企业主营业务没有直接“贡献”的资产。如长期投资及一些闲置资产等。非经营性资产的另一种形态为暂时不能为主营业务创造贡献的资产或对企业主营业务没有直接影响的资产，如交易性金融资产、多余现金等。

非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如应付股利等活动所形成的负债。

（3）付息负债的确认

付息负债是指需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券和融资租赁的长期应付款等。根据被评估单位评估基准日的资产负债表分析后确认。

4、可比上市公司的选择及财务报表分析、调整

（1）可比上市公司的选择

采用在国内上市公司中选用可比公司并通过分析可比公司的方法确定居然新零售的市场价值。在本次评估中可比公司的选择标准如下：

①可比公司与居然新零售同属相同或相似行业、主营业务相同或相似，且从事该业务的时间不少于 36 个月；

②可比公司在 A 股上市；

③可比公司所从事的行业或其主营业务为商务服务相关行业。

根据上述原则，选取了以下 4 家上市公司作为可比公司：

参考企业一：

公司名称：红星美凯龙家居集团股份有限公司

股票代码：601828.SH

所属证监会行业分类名称：商务服务业

上市时间：2018/1/17

统一社会信用代码：913100006624816751

注册资本：355,000 万元

注册地点：上海市浦东新区临御路 518 号 6 楼 F801 室

法人代表：车建兴

经营范围：为所投资企业提供管理服务，企业管理咨询，商品信息咨询；为经营家居卖场提供设计规划及管理服务；家具、建筑材料（钢材除外）、装饰材料的批发，并提供相关配套服务；展览展示服务。（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

主要产品：互联网家装、互联网零售、家居金融、委管商场、物流配送、自营商场

参考企业二：

公司名称：成都富森美家居股份有限公司

股票代码：002818.SZ

所属证监会行业分类名称：商务服务业

上市时间：2016/11/9

统一社会信用代码：91510108725370041R

注册资本：44,499.7 万元

注册地点：四川省成都市成华区蓉都大道将军路 68 号

法人代表：刘兵

经营范围：批发零售：装饰材料、建筑材料、灯具、金属材料（不含稀贵金属）、五金交电、日用百货、家俱；市场经营管理；企业管理服务；广告代理服务（不含气球广告）；房屋租赁；房地产开发经营；室内外装饰装修工程设计及施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

主要产品：汽配市场、装饰建材家居市场

参考企业三：

公司名称：浙江东日股份有限公司

股票代码：600113.SH

所属证监会行业分类名称：商务服务业

上市时间：1997/10/21

统一社会信用代码：9133000071095874X3

注册资本：41,143.116 万元

注册地点：浙江省温州市矮凳桥 92 号

法人代表：杨作军

经营范围：实业投资，市场租赁经营，计算机网络开发，各类灯具及配件的生产、销售，物业管理。农产品批发市场、农贸市场的经营和管理。

主要产品：专业批发市场，分别为温州灯具大市场、温州菜篮子农产品批发交易市场、温州市生猪肉品批发交易市场、温州市水产批发交易市场和温州现代农贸城。

参考企业四：

公司名称：海宁中国皮革城股份有限公司

股票代码：002344.SZ

所属证监会行业分类名称：商务服务业

上市时间：2010/1/26

统一社会信用代码：913300007154612490

注册资本：128,274.5 万元

注册地点：浙江省海宁市海州西路 201 号

法人代表：张月明

经营范围：市场开发建设和经营管理，投资管理，物业管理，房地产开发经营，医疗机构筹建，养老服务，旅游服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

主要产品：公司主营皮革专业市场的开发、租赁和服务。

选择的四家上市公司均与居然新零售同属相同或相似行业、主营业务相同或相似，且从事该业务的时间不少于 36 个月，公司的经营模式、经营规模、经营业绩都与居然新零售有可比性。故本次评估选择上述四家公司作为最终的可比公司。

（2）可比公司财务报告分析、调整

采用与居然新零售相同的方法对可比公司的非经营性资产、非经营性负债和付息负债进行确认和分析调整。

①非经营性资产的调整

非经营性（溢余）资产调整涉及的会计科目包括：交易性金融资产、应收利息、应收股利、其他应收款、其他流动资产、可供出售金融资产、持有至到期投资、递延所得税资产等。

②非经营性负债的调整

非经营性（溢余）负债调整涉及的会计科目包括：交易性金融负债、应付利息、应付股利、其他应付款、其他流动负债、递延收益、递延所得税负债、其他非流动负债等。

③付息负债的确认

可比公司的付息负债通常主要包括：短期借款、一年内到期的长期负债、长期借款、应付债券等。

5、市场法分析、估算过程及结论说明

上市公司比较法是通过分析、调整可比上市公司股东全部权益价值和/或企业整体

价值与其经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标之间的价值比率来确定居然新零售的价值比率，然后，根据居然新零售的经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标来估算其股东全部权益价值和/或企业整体价值。

（1）价值比率的确定

①价值比率简介

价值比率实际是资产价值与一个与资产价值密切相关的一个指标之间的比率倍数，即：

价值比率=资产价值/与资产价值密切相关的指标

因资产价值类型的不同而存在不同价值类型的价值比率，通常比较常用的价值类型包括市场价值类型比率和投资价值类型比率，本次评估适用市场价值类型比率。

另外，价值比率还存在口径问题，即全投资口径和股权投资口径的价值比率。价值比率中的分母——与资产价值密切相关的指标，可以是盈利类指标、收入类指标、资产类指标或其他特别非财务类型的指标，针对不同类型的指标可以衍生出不同类型的价值比率，如盈利类指标衍生出盈利基础价值比率；资产类指标衍生出资产基础价值比率等。

常用的价值比率包括：

A、盈利基础价值比率

盈利基础价值比率是在资产价值和盈利类指标之间建立的价值比率。这类价值比率可以进一步分为全投资价值比率和股权投资价值比率。

$EV/EBIT = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{息税前利润}$

$EV/EBITDA = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{息税折旧及摊销前利润}$

$EV/NOIAT = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{无负债现金流}$

注： $NOIAT = EBIT \times (1 - T) + \text{折旧/摊销}$

$P/E (\text{市盈率}) = \text{股权价值} / \text{税后利润}$

B、收入基础价值比率

收入基础价值比率是在资产价值与销售收入之间建立的价值比率。这类价值比率

可以进一步分为全投资价值比率和股权投资价值比率。

销售收入价值比率=（股权价值+债权价值）/销售收入

P/S（市销率）=股权价值/销售收入

C、资产基础价值比率

资产基础价值比率是在资产价值与资产类指标之间建立的价值比率。这类价值比率可以进一步分为全投资价值比率和股权投资价值比率。一般包括：

总资产价值比率=（股权价值+债权价值）/总资产价值

固定资产价值比率=（股权价值+债权价值）/固定资产价值

P/B（市净率）=股权价值/账面净资产

②价值比率计算时限的确定

上市公司比较法中，在计算价值比率时根据所选择股票价格的时点不同可以有两种价值比率的选择，其中一类为评估基准日前 12 个月的价值比率，即选择评估基准日可比对象股票交易价格为基础计算价值比率的分子，以评估基准日前 12 个月的相关财务数据为基础计算价值比率的分子估算价值比率；另外一类为评估基准日前若干年的价值比率平均值，即选择评估基准日前若干个基准日分别计算价值比率，然后将上述若干时点的价值比率采用平均、加权平均或者其他合理方式进行均值处理后作为一个前若干年的价值比率平均值。

③价值比率的选择

A、价值比率计算时间的确定

本次评估选距离评估基准日最近的一个完整的会计年度 2018 年的价值比率的数据。

B、价值比率种类的确定

a 收入基础价值比率

收入基础价值比率主要反映企业经营收入与其股权价值或全投资市场价值之间的关系，商务服务业的收入是反应其价值的一个重要指标，因此本次可以选择 P/S（市销率）乘数和 EV/S 乘数。

b 资产基础价值比率

资产基础价值比率是反映企业资产账面价值与其企业整体价值之间关系的一个价值比率。本次评估的可比企业前 3 年的资产状况如下：

单位：万元

项目		2016	2017	2018	三年平均
居然新零售	资产总额	2,014,493.08	2,169,559.96	2,779,128.59	2,321,060.55
	负债总额	1,684,242.85	1,822,137.53	1,609,753.34	1,705,377.91
	所有者权益	330,250.23	347,422.44	1,169,375.25	615,682.64
美凯龙	资产总额	8,153,540.41	9,701,462.41	11,086,071.78	9,647,024.87
	负债总额	4,161,463.10	5,308,265.07	6,556,489.21	5,342,072.46
	所有者权益	3,992,077.31	4,393,197.34	4,529,582.57	4,304,952.41
富森美	资产总额	485,474.97	531,528.97	578,026.41	531,676.79
	负债总额	104,363.22	107,297.24	127,717.12	113,125.86
	所有者权益	381,111.76	424,231.73	450,309.29	418,550.93
浙江东日	资产总额	91,798.58	100,277.39	105,985.76	99,353.91
	负债总额	34,632.61	33,553.23	32,069.41	33,418.42
	所有者权益	57,165.97	66,724.15	73,916.35	65,935.49
海宁皮城	资产总额	1,311,976.01	1,059,734.18	1,102,995.13	1,158,235.11
	负债总额	593,285.30	319,212.55	352,507.30	421,668.38
	所有者权益	718,690.71	740,521.63	750,487.83	736,566.73

从上表看出，四家对比公司资产总额都属于行业内大型企业，在资产规模上属于可比或可调整为可比较的对象，但具体分析居然新零售与对比公司资产类型，发现四家公司的投资性房地产占总资产的比例有较大差异，具体比例如下：

单位：万元

项目	居然新零售	美凯龙	富森美	浙江东日	海宁皮城
投资性房地产	1,176,332.48	7,853,300.00	214,946.96	7,455.88	692,619.90
总资产	2,779,128.59	11,086,071.78	578,026.41	105,985.76	1,102,995.13
投房所占比例	42.33%	70.84%	37.19%	7.03%	62.79%

由于行业特点，投资性房地产都属于这些企业的经营性资产，但投资性房地产是采用公允价值计量，无需计提折旧，投资性房地产规模越大，对总资产的影响也越大，计算出的总资产价值比率偏离也越大。除总资产外，资产类价值比率还有净资产比率

乘数，但净资产最终同样也会受到投资性房地产变动的的影响，因此也不选择净资产价值比率。

综合上述分析，此次不选择资产基础价值比率作为比较指标。

c 盈利基础价值比率

盈利基础价值比率是反映企业获利能力与企业整体价值之间关系的价值比率，这种价值比率直接反映了获利能力和价值之间的关系。但采用净利润指标时，居然新零售以及对比公司的企业所得税率并不相同，富森美是 15%企业所得税率，其他几家则是 25%税率，以税后指标计算都难以消除这种差异，而且投资性房地产以公允价值计量是不计提折旧的，所以投资性房地产规模越大，对净利润的影响就越大，所以净利润指标和 NOIAT 指标都不宜选择。而 EBIT、EBITDA 比率则可以避免这种情况，所以此次选择盈利基础价值比率中的 EV/EBIT、EV/EBITDA、作为比较指标。

结合上述分析，此次最终选择 EV/EBIT、EV/EBITDA、P/S（市销率）、EV/S 作为价值比率。

（2）价值比率的计算

根据 Wind 资讯提供可比公司 2018 年的年报以及相关财务信息和附注，并对非经营性资产、非经营性负债等非经营性或非经常性项目进行相关剔除后计算得出各价值比率，具体见下表：

公司名称	美凯龙	富森美	浙江东日	海宁皮城
EBIT 比例乘数（倍）	12.59	9.93	14.72	12.61
EBITDA 比例乘数（倍）	12.23	7.64	12.08	7.22
P/S 比例乘数（倍）	2.79	5.92	4.77	3.01
EV/S 比例乘数（倍）	5.34	5.93	5.16	3.39

（3）价值比率的修正体系介绍

由于居然新零售与可比公司之间存在差异，包括公司盈利能力、资产质量、成长能力、偿债能力、公司规模、地域性等等，需要对这些差异进行修正。为了尽可能客观地量化和修正这些差异，尽量避免主观判断，本次参照《关于印发<企业效绩评价操作细则（修订）>的通知》（财统[2002]5 号）、《中央企业综合绩效评价管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 14 号令）以及有关实施细则的评价体系和有

关规定对这些差异进行修正，具体来说是按照绩效评价的标准对被评估单位及可比公司的各项指标进行打分，然后以得分进行修正。

企业效绩评价指标由反映企业盈利能力状况、资产质量状况、偿债风险状况和经营增长状况四方面内容的基本指标、修正指标和评议指标三个层次指标构成。其中：基本指标是评价企业效绩的核心指标，由反映四部分评价内容的 8 项计量指标构成，用以形成企业效绩评价的初步结论。修正指标用以对基本指标形成的盈利能力状况、资产质量状况、偿债风险状况和经营增长状况的初步评价结果进行修正，以产生较为全面、准确的企业效绩基本评价结果。评议指标是用于对基本指标和修正指标评价形成的评价结果进行定性分析验证，以进一步修正定量评价结果，主要包括经营者基本素质、产品市场占有率（服务满意度）、基础管理水平、发展创新能力、经营发展战略、在岗员工素质、技术装备更新水平（服务硬环境）、综合社会贡献等指标。由于评议指标难以获取，故本次不考虑评议指标，仅以基本指标和修正指标构建修正体系。

在企业效绩评价体系涵盖的盈利能力状况、资产质量状况、偿债风险状况和经营增长状况之外，根据居然新零售及可比公司所处行业特点以及四家公司具体情况，他们还存在公司规模、地域性等差异，这两项差异对企业价值具有一定影响，故而对这两项指标补充进行了修正。

①基本指标

基本指标是评价企业效绩的核心指标，由反映四部分评价内容的 8 项计量指标构成，用以形成企业效绩评价的初步结论。因为公布的《企业绩效评价标准值 2018》是按照《中央企业综合绩效评价管理暂行办法》的规定测算得出的，所以按照中央企业综合绩效评价实施细则中规定的计算方法进行测算。

A、盈利能力状况

a 净资产收益率=归属于母公司所有者的净利润/平均归属于母公司所有者权益×100%

b 总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额×100%

B、资产质量状况

a 总资产周转率（次）=营业总收入/平均资产总额

b 应收账款周转率（次）=营业总收入/应收账款平均余额

C、债务风险状况

a 资产负债率=负债总额/资产总额×100%

b 已获利息倍数=（利润总额+利息支出）/利息支出

D、经营增长状况

a 销售（营业）增长率=本年营业总收入增长额/上年营业总收入×100%

b 资本保值增值率=扣除客观因素后的年末所有者权益/年初所有者权益×100%

②修正指标

修正指标用以对基本指标形成的盈利能力状况、资产质量状况、偿债风险状况和经营增长状况的初步评价结果进行修正，以产生较为全面、准确的企业效绩基本评价结果，具体由 12 项计量指标构成。

A、盈利能力状况

a 营业利润率=营业利润/营业总收入×100%

b 盈余现金保障倍数=经营现金净流量/净利润

c 成本费用利润率=利润总额/成本费用总额×100%

成本费用总额=营业成本+税金及附加+管理费用+销售费用+财务费用

d 资本收益率=归属于母公司所有者的净利润/平均资本×100%

B、资产质量状况

a 资产现金回收率=经营现金净流量/平均资产总额

b 流动资产周转率（次）=营业总收入/平均流动资产总额×100%

c 不良资产比率=年末不良资产总额/（资产总额+资产减值准备余额）×100%

不良资产总额=资产减值准备余额+应提未提和应摊未摊的潜亏挂账+未处理资产损失

C、偿债风险状况

a 现金流动负债比率=经营现金净流量/流动负债×100%

b 速动比率=速动资产/流动负债×100%

c 带息负债比率=带息负债/负债总额×100%

d 或有负债比率=或有负债余额/所有者权益×100%

D、经营增长状况

a 营业利润增长率=（本年营业利润-上年营业利润）/上年营业利润×100%

b 总资产增长率=（年末资产总额-年初资产总额）/年初资产总额×100%

c 技术投入比率=本年科技支出合计/营业总收入×100%

③指标名称和权重

按照《中央企业综合绩效评价管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第14号令）以及有关实施细则，指标名称和权重列表如下：

评价指标		基本指标		修正指标	
评价内容	权数 100	指标	权数 100	指标	权数 100
一、盈利能力状况	34	净资产收益率 总资产报酬率	20 14	资本保值增值率 主营业务利润率 盈余现金保障倍数 成本费用利润率	10 9 8 7
二、资产质量状况	22	总资产周转率 应收账款周转率	10 12	存货周转率 应收账款周转率 不良资产比率	9 7 6
三、债务风险状况	22	资产负债率 已获利息倍数	12 10	现金流动负债比率 速动比率	6 6 5 5
四、经营增长状况	22	销售（营业）增长率 资本保值增值率	12 10	三年资本平均增长率 三年销售平均增长率 技术投入比率	10 7 5

④打分规则

比照 2018 年 6 月公布的《企业绩效评价标准值 2018》（其中的企业数据系 2017 年度数据）中商业贸易行业绩效评价标准（大型企业），按照《关于印发〈企业绩效评价操作细则（修订）〉的通知》（财统[2002]5 号）、《中央企业综合绩效评价管理暂行

办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 14 号令）以及有关实施细则的评价体系和有关规定将居然新零售和可比公司测算出的各项实际指标值划分为优秀、良好、一般、较差、较低、低这六个级别，评价标准值相对应的标准系数分别为 1.0、0.8、0.6、0.4、0.2，差（E）以下为 0。

企业效绩评价的主要计分方法是功效系数法，用于计量指标的评价计分。本次根据评价指标体系的层次结构，分别对基本指标和修正指标计分。

A、基本指标计分方法

基本指标计分方法是指运用企业效绩评价基本指标，将指标实际值对照相应评价标准值，计算各项指标实际得分。计算公式为：

基本指标总得分=Σ 单项基本指标得分

单项基本指标得分=本档基础分+调整分

本档基础分=指标权数×本档标准系数

调整分 = [（实际值-本档标准值）/（上档标准值-本档标准值）]×（上档基础分-本档基础分）

上档基础分=指标权数×上档标准系数

在每一部分指标评价分数计算出来后，要计算该部分指标的分析系数。分析系数是指企业盈利能力、资产质量、偿债风险和经营增长四部分评价内容各自的评价分数与该部分权数的比率。基本指标分析系数的计算公式为：

某部分基本指标分析系数=该部分指标得分/该部分权数

B、修正指标计分方法

修正指标计分方法是在基本指标计分结果的基础上，运用修正指标对企业效绩基本指标计分结果作进一步调整。修正指标的计分方法仍运用功效系数法原理，以各部分基本指标的评价得分为基础，计算各部分的综合修正系数，再据此计算出修正指标分数。计算公式为：

修正后总得分=Σ 四部分修正后得分

各部分修正后得分=该部分基本指标分数×该部分综合修正系数

某部分综合修正系数=Σ 该部分各修正指标加权修正系数

某指标加权修正系数=（修正指标权数/该部分权数）×该指标单项修正系数

某指标单项修正系数=1.0+（本档标准系数+功效系数×0.2-该部分基本指标分析系数），单项修正系数控制修正幅度为 0.7~1.3。

功效系数=（指标实际值-本档标准值）/（上档标准值-本档标准值）

该部分基本指标分析系数=该部分基本指标得分/该部分权数

（4）价值比率修正过程

①商业贸易行业绩效评价指标

商业贸易行业绩效评价指标（大型企业）如下表所示：

行业代码	大型企业（2017）				
商业贸易	优秀值	良好值	平均值	较低值	较差值
一、盈利能力状况	—	—	—	—	—
净资产收益率（%）	16.4000	12.8000	8.7000	-2.7000	-5.7000
总资产报酬率（%）	13.8000	10.1000	5.2000	-2.3000	-5.6000
销售（营业）利润率（%）	16.8000	11.0000	6.1000	1.1000	-3.2000
盈余现金保障倍数	1.8000	0.7000	0.6000	0.2000	-1.8000
成本费用利润率（%）	7.4000	4.4000	2.5000	-3.8000	-11.8000
资本收益率（%）	21.3000	17.2000	12.5000	3.7000	-5.2000
二、资产质量状况	—	—	—	—	—
总资产周转率（次）	3.3000	2.6000	1.5000	0.6000	0.1000
应收账款周转率（次）	24.5000	19.7000	10.9000	6.1000	2.7000
不良资产比率（新制度）（%）	0.4000	0.6000	0.9000	4.0000	9.7000
流动资产周转率（次）	4.6000	3.5000	2.1000	1.1000	0.2000
资产现金回收率（%）	13.3000	7.0000	1.9000	-2.3000	-7.1000
三、债务风险状况	—	—	—	—	—
资产负债率（%）	54.5000	59.5000	64.5000	74.5000	89.5000
已获利息倍数	7.1000	5.2000	3.8000	3.5000	0.2000
速动比率（%）	159.6000	125.4000	101.4000	79.3000	55.8000
现金流动负债比率（次）	23.9000	13.9000	3.0000	-10.1000	-17.3000
带息负债比率（%）	13.1000	23.4000	24.0000	43.6000	59.4000
或有负债比率（%）	0.3000	0.8000	5.5000	14.1000	23.4000
四、经营增长状况	—	—	—	—	—
销售（营业）增长率（%）	20.4000	12.6000	3.6000	-6.3000	-11.6000
销售资本保值增值率（%）	119.7000	113.5000	108.5000	94.8000	91.9000
销售（营业）利润增长率（%）	23.3000	16.9000	11.5000	2.1000	-9.2000
总资产增长率（%）	17.0000	13.6000	6.6000	-5.9000	-13.9000
技术投入比率（%）	1.6000	1.2000	1.0000	0.9000	0.8000
五、补充材料	—	—	—	—	—

存货周转率（次）	30.3000	19.2000	9.2000	5.1000	3.1000
资本积累率（%）	44.5000	33.7000	17.8000	11.1000	-1.0000
两金占流动资产比重	27.8000	36.9000	43.7000	60.2000	68.3000
三年销售平均增长率	—	—	—	—	—
成本费用占主营业务收入比重	89.2000	92.0000	98.7000	104.8000	107.2000
经济增加值率（%）	13.5000	5.0000	2.1000	-7.6000	-10.6000
EBITDA 率（%）	10.2000	5.8000	1.3000	-4.7000	-6.4000

②指标评定

对比企业绩效评价标准值，按照前述评价规则，居然新零售及可比公司的财务指标评定如下：

项目		居然新零售	美凯龙	富森美	浙江东日	海宁皮城
一、盈利能力状况	净资产收益率	优秀	一般	优秀	优秀	较低
	总资产报酬率	一般	一般	优秀	良好	一般
	资本收益率	优秀	优秀	优秀	优秀	一般
	营业利润率	优秀	优秀	优秀	优秀	优秀
	盈余现金保障倍数	优秀	良好	良好	良好	良好
	成本费用利润率	优秀	优秀	优秀	优秀	优秀
二、资产质量状况	总资产周转率（次）	较差	较差	较差	较差	较差
	应收账款周转率（次）	优秀	较低	优秀	优秀	优秀
	流动资产周转率（次）	较差	较差	较差	一般	较差
	资产现金回收率	良好	一般	优秀	优秀	一般
三、债务风险状况	资产负债率	较差	良好	优秀	优秀	优秀
	已获利息倍数	优秀	良好	优秀	优秀	优秀
	现金流动负债比率（次）	较低	较低	较低	较低	较低
	速动比率	较低	较差	良好	一般	较差
	带息负债比率	优秀	较差	优秀	差	优秀
四、经营增长状况	销售（营业）增长率	一般	良好	一般	差	较低
	资本保值增值率	优秀	较低	优秀	良好	良好
	销售（营业）利润增长率	优秀	较低	良好	较差	较差
	总资产增长率	优秀	良好	一般	较低	较低

③指标得分计算

根据《企业效绩评价操作细则（修订）》、《中央企业综合绩效评价管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 14 号令）以及有关实施细则的打分规则，对基本指标和修正指标分别计算后得分如下：

项目		居然新零售	美凯龙	富森美	浙江东日	海宁皮城
一、盈利能力状况	净资产收益率	26.00	17.38	22.57	22.18	14.04
	总资产报酬率	13.16	12.52	15.80	16.41	10.64
二、资产质量状况	总资产周转率（次）	2.94	2.38	2.63	3.59	1.98
	应收账款周转率（次）	11.82	8.02	12.00	13.64	10.46
三、债务风险状况	资产负债率	4.43	8.24	10.67	8.40	10.04
	已获利息倍数	9.45	5.78	8.89	7.00	8.36
四、经营增长状况	销售（营业）增长率	12.19	11.29	9.16	3.12	8.98
	资本保值增值率	13.00	5.73	9.96	11.40	11.06
合计		92.99	71.35	91.68	85.75	75.56

④修正系数计算

A、绩效评价修正系数

以居然新零售得分为标准，与对比公司之得分相比，所得分值为修正系数，结果如下：

项目	居然新零售	美凯龙	富森美	浙江东日	海宁皮城
绩效评价得分	92.99	71.35	91.68	85.75	75.56
绩效评价修正系数		1.30	1.01	1.08	1.23

B、其他修正系数

企业效绩评价体系涵盖的主要是盈利能力状况、资产质量状况、偿债风险状况和经营增长状况，除此之外，根据居然新零售及可比公司所处行业特点以及四家公司具体情况，他们还存在公司规模、地域性等差异，这两项差异对企业价值具有一定影响，故而对这两项指标补充进行了修正。

a 规模修正系数

企业规模指标主要包括总资产和营业收入指标。对于居然新零售所处行业来说，经营面积也是一项重要的规模指标，如居然新零售共经营 284 个卖场、总经营面积约为 1,031.84 万平方米；通过 Wind 资讯查询美凯龙披露公司经营了 80 家自营商场、228 家委管商场、22 家特许经营项目，共 359 家家居建材店/产业街、商场总经营面积

1893.93 万平方米；富森美自营卖场面积超过 90 万平方米、富森美加盟及委托管理卖场 64.9 万平方米；浙江东日主要在温州开了 5 个卖场；由于部分对比公司公告的资料中并未完整地介绍其经营面积，故主要对总资产和营业收入进行修正，适当考虑经营面积影响。居然新零售和可比公司的规模指标如下：

项目		居然新零售	美凯龙	富森美	浙江东日	海宁皮城
企业规模	总资产（亿元）	277.91	1,108.61	57.80	10.60	110.30
	营业收入（亿元）	83.69	142.40	14.21	4.18	17.14

注：数据来源于Wind资讯。

一般来说规模越大的企业显示其整体实力及业务能力也更强，在各类评价或评级活动中、各类项目招投标及与客户的洽谈中都具有一定的优势，在融资方面也会有一定优势，抗风险能力也会比规模小的企业更好，故企业规模与企业价值呈正相关，因此总资产、营业收入比居然新零售大的可比公司需要向下修正，反之则向上修正。

具体来说，根据这几个公司的总资产和营业收入，按照规模分级打分修正，以居然新零售为基准，总资产和营业收入每相差相差 0~100%时，向上或向下修正 2%；相差 100%~200%时，修正 4%；相差 200%~300%时，修正 6%，以此类推，并结合已经搜集到的经营面积信息，最多修正 15%。

项目	居然新零售	美凯龙	富森美	浙江东日	海宁皮城
规模修正系数	1.00	0.85	1.15	1.15	1.05

b 地域修正系数

由于是商务服务企业，其业务拓展地域越广，意味着其品牌知名度越高，其风险也越分散，历史积累和未来发展动力也更强，故地域宽广度与企业价值呈正相关。根据对企业管理层的访谈及行业特点，结合经验分析，主要把地域性分为全国性公司和区域性公司，具体以企业经营所覆盖的省份来衡量。中国目前共有 34 个省级行政区：4 个直辖市、23 个省、5 个自治区、2 个特别行政区。近似等距地把覆盖行政区分为级，按覆盖省级行政区的数量多少分为优秀、良好、一般、较低、较差、差，每一级相差 2%。居然新零售已经覆盖的省级行政区域为 31 个，根据 Wind 资讯查询的对比公司 2018 年年度报告资料显示，美凯龙覆盖省级行政区域为 29 个，富森美经营区域集中在四川省，浙江东日则主要在浙江省，海宁皮城目前已建立江苏沭阳、辽宁佟二堡、河南郑州、四川成都、湖北武汉、黑龙江哈尔滨、山东济南等连锁市场。以居然

新零售为基准，向上或向下修正。

项目	居然新零售	美凯龙	富森美	浙江东日	海宁皮城
覆盖省级行政区数量等级	优秀	优秀	差	差	较差
地域修正系数	1.00	1.00	1.10	1.10	1.08

c 最终修正系数

综上，考虑绩效评价修正指标以及其他修正指标后，最终得到的修正系数如下：

项目	美凯龙	富森美	浙江东日	海宁皮城
修正系数	1.11	1.28	1.37	1.40

⑥修正后价值比率

考虑到这些对比公司在诸如运营模式、规模、地域等方面的可比性并不完全相同，所以采用加权平均的方法测算修正比率，对于与居然新零售可比性最好的美凯龙分析后取权重 50%、富森美在主营业务和运营模式等方面与居然新零售很相似但规模偏小所以取权重 20%、海宁皮城在主营产品和运营模式上与居然新零售相似性略逊于前两家公司但其规模比富森美更接近居然新零售所以也取权重 20%、浙江东日运营模式与居然新零售相似但地域性和规模与居然新零售相差较大故取权重 10%，将其加权平均后得到以下价值比率：

项目	美凯龙	富森美	浙江东日	海宁皮城	加权平均值
EBIT 倍数	12.59	9.93	14.72	12.61	12.28
EBITDA 倍数	12.23	7.64	12.08	7.22	10.29
P/S	2.79	5.92	4.77	3.01	3.66
EV/S	5.34	5.93	5.16	3.39	5.05
修正系数	1.11	1.28	1.37	1.40	
修正后 EBIT 倍数	13.95	12.74	20.19	17.60	15.06
修正后 EBITDA 倍数	13.54	9.80	16.57	10.07	12.40
修正后 P/S	3.09	7.59	6.54	4.20	4.56
修正后 EV/S	5.92	7.61	7.08	4.73	6.13

⑦修正后结果

A、流动性折扣

非流通折扣率是企业价值评估中需要经常考虑的一项重要参数。这里所谓的非流通折扣率是参照上市公司的流通股交易价格而得到的价值折扣率。由于所评估的价值应该是在非上市前提条件下的价值，而如果所有其它方面都相同，那么可在市场上流通的一项投资的价值要高于不能在市场上流通的价值。为此，需要对评估结果进行非流通折扣率方面的调整。

本次参照股权分置改革的非流通股对流通股价值的折价比例并考虑了居然新零售的特点及基准日证券市场状况，取流动性折扣率为 31.5%。

B、控制权溢价

当采用上市公司比较法评估企业股权价值时，由于可比对象均为上市公司，且交易价格是证券交易市场上成交的流通股交易价格，上市公司流通股一般代表小股东权益，不具有对上市公司的控制权，但根据本次评估目的，被评估对象应为公司的全部股东权益，具有控制权意义。因此，当采用上市公司比较法评估目标公司的全部股权价值时，需要对以上市公司比较法评估的价值进行控制权溢价调整。

参考中国证监会上市公司监管部和中国资产评估协会合作开展的课题研究报告《上市公司并购重组市场法评估研究》中的相关数据，以并购交易中控股股权交易的市盈率与低于 49%的交易案例市盈率相比，测算出截至到 2011 年度控制权溢价的平均值大约为 17.87%。按照该研究方法将数据更新到 2018 年的控制权溢价率为 14.58%。

控制权溢价、缺少控制权折扣估算表

序号	年份	少数股权交易		控股股权交易		控股股权溢价率	缺少控制权折扣率
		并购案例数量	市盈率 (P/E)	并购案例数量	市盈率 (P/E)		
1	2018	286	22.78	389	25.12	10.28%	9.32%
2	2017	527	15.47	547	18.04	16.63%	14.26%
3	2016	471	19.91	452	21.85	9.77%	8.90%
4	2015	290	18.18	309	20.26	11.46%	10.28%
5	2014	444	16.31	421	18.35	12.55%	11.15%
6	2013	377	15.18	266	16.47	8.46%	7.80%
7	2012	456	13.16	266	14.8	12.49%	11.10%
8	2011	498	19.36	408	21.35	10.26%	9.31%
9	2010	461	16.67	346	18.54	11.22%	10.09%

10	2009	470	13.82	251	17.32	25.37%	20.24%
11	2008	450	14.82	257	17.31	16.75%	14.34%
12	2007	408	15.81	244	20.23	27.91%	21.82%
13	2006	130	15.01	83	19.49	29.89%	23.01%
14	2005 年及以前	231	17.73	119	19.22	8.40%	7.75%
15	合计/平均值	5,499	16.73	4,239	19.17	14.58%	12.73%

数据来源：CVSource

C、修正结果

单位：亿元

序号	项目	EV/EBIT	EV/EBITDA	P/S	EV/S
1	居然新零售比率乘数取值	15.06	12.40	4.56	6.13
2	居然新零售对应参数	25.43	28.83	83.69	83.69
3	居然新零售全投资计算价值	382.95	357.53		513.46
4	居然新零售负息负债	25.85	25.85		25.85
5	居然新零售经营性股权价值	357.10	331.68	381.48	487.61
6	缺少流通折扣率	31.50%	31.50%	31.50%	31.50%
7	控股权溢价	14.58%	14.58%	14.58%	14.58%
8	考虑流动性折扣和控制权溢价的经营性股权价值	280.28	260.33	299.41	382.71
9	非经营性/溢余资产净值	74.78	74.78	74.78	74.78
10	被评估公司股权市场价值	355.06	335.11	374.199	457.49
11	少数股东权益	4.95	4.95	4.95	4.95
12	归属于母公司所有者权益评估值	350.00	330.00	369.00	453.00

从上表可以看出，四种价值比率都是适用的比率，但测算的结果还是有一定差异，因此取中位数约为 360 亿元。

因此，采用上市公司比较法得出的，居然新零售在持续经营和不可流通前提下的股东全部权益的评估值为 360 亿元。

（六）评估结论及其分析

1、评估结果

采用收益法评估，在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，居然新零售股东全部权益价值收益法评估值为 3,567,401.00 万元，较账面值增值 2,447,490.28 万元，增值率 218.54%。

采用市场法评估，在评估基准日 2018 年 12 月 31 日，居然新零售股东全部权益价值市场法评估值为 3,600,000.00 万元，较账面值增值 2,480,089.28 元，增值率为 221.45%。

2、评估结论选取

上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。但因市场法是基于对当前宏观政策和商务服务行业上市公司市值的基础上进行的，是从整体市场的表现和未来的预期评定企业的价值。虽然对居然新零售和可比公司的财务状况，经营情况进行了分析比较，但股票的二级市场价格受宏观经济政策，有关题材信息的影响较大，而现行经济及市场环境的不确定因素较多。而收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估居然新零售股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对股东全部权益价值的影响，同时也考虑了行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等因素对股东全部权益价值的影响。根据居然新零售所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面地反映目前企业的股东全部权益价值，鉴于本次评估目的是为武汉中商拟发行股份购买资产事宜提供价值参考依据，收益法从未来获利角度考虑，反映了居然新零售的综合获利能力，更符合本次评估目的。

综上所述，收益法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的，故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论，即居然新零售股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为 3,567,401.00 万元。

（七）评估或估值基准日至重组报告书签署日的重要变化事项及其对评估结果的影响

自评估基准日至本报告书披露日，居然新零售重要变化事项如下：

1、2019 年 5 月 5 日，居然新零售与居然控股签订协议，以 4,105.18 万元收购其持有的北京居然数码智能科技有限公司 100%股权，本次交易以中通诚资产评估有限公司出具的中通评报字[2019]11080 号资产评估报告为价值参考依据。北京居然数码智能科技有限公司主要从事数码产品的销售业务与居然新零售的目前的主营业务存在差异，本次评估未考虑该事项的影响。

2、2019 年 1 月 20 日，居然新零售以其持有的 Homestylar 软件无形资产增资到其

全资子公司北京居然设计家网络科技有限公司。2019年4月24日，增资事项已办理完毕。2019年5月，居然新零售与阿里巴巴（中国）网络技术有限公司签订增资及股权购买协议，约定阿里巴巴（中国）网络技术有限公司受让股权和增资取得增资后的北京居然设计家网络科技有限公司60%股权。本次交易以中联资产评估集团有限公司出具的资产评估报告为价值参考依据。本次评估考虑了该事项对评估结果的影响。

3、2017年12月，居然控股、沈阳临奥置业有限公司、沈阳亿丰置业发展有限公司签订《收购协议》，拟由沈阳临奥置业有限公司作为收购主体收购沈阳居然企业管理有限公司。沈阳居然企业管理有限公司的主要资产为部分位于沈阳市浑南区金卡路16号的亿丰时代广场D36地块的物业，其中部分物业在收购前用于开办沈阳浑南店。截至评估报告日，上述股权转让的工商变更已完成，其中沈阳临奥置业有限公司作为收购主体收购沈阳居然企业管理有限公司的工商变更于2019年2月完成。本次评估已考虑了该事项的影响。

4、根据2019年1月30日居然新零售召开的2018年年度股东会会议决议，将2018年12月31日可供股东分配利润中的70,955.01万元，按股东的持股比例分配给股东。本次评估考虑了该事项对评估结果的影响。

5、2019年3月20日财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，推进增值税实质性减税，调整了部分税率。居然新零售的经营业务受上下游影响较大，本次减税的影响难以准确估计，本次评估未考虑该事项的影响。

二、拟购买资产作价情况

本次交易拟购买资产为居然新零售100%股权。根据开元评估出具的开元评报字[2019]287号《评估报告》，截至评估基准日2018年12月31日，拟购买资产评估价值为3,567,401.00万元。根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议，经交易各方友好协商，本次交易中拟购买资产作价3,565,000.00万元。

本次交易拟购买资产的最终交易价格以评估机构出具评估报告的评估值为参考依据，并经公司与交易对方协商确定，交易价格合理、公允，不会损害中小投资者利益。

三、上市公司董事会对拟购买资产评估的合理性及定价的公允

性分析

（一）拟购买资产评估机构的独立性、假设前提的合理性、评估方法与目的的相关性

1、关于评估机构的独立性

本次评估机构开元评估具有证券期货相关业务资格，评估机构的选聘程序合法、合规。评估机构及其经办评估人员与公司、交易对方、拟购买资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，具有充分的独立性。

2、关于评估假设前提的合理性

开元评估对拟购买资产所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行，遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、关于评估方法和评估目的的相关性

本次资产评估的目的是确定拟购买资产截至评估基准日的市场价值，作为本次交易定价的参考依据。开元评估采用收益法和市场法对拟购买资产价值进行了评估，并最终采用收益法的评估值作为拟购买资产的评估值。本次资产评估工作符合国家相关法律、法规、规范性文件、评估准则及行业规范的要求，遵循了独立、客观、公正、科学的原则，选用的参照数据、资料可靠，评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的的相关性一致。

4、关于评估定价的公允性

本次交易中的拟购买资产的定价以开元评估确认的评估值为基础，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，评估定价公允，不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益情形。

评估报告对本次拟购买资产评估所采用的资产折现率、预测期收益分布等评估参数取值合理，不存在重组方利用降低折现率、调整预测期收益分布等方式减轻股份补偿义务的情形。

综上所述，上市公司董事会认为，公司本次交易事项中所选聘的评估机构具有独立

性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具备相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

（二）拟购买资产评估依据的合理性

居然新零售居然新零售是以中高端为经营定位、为顾客提供家庭设计和装修、家居建材等“一站式”服务的大型泛家居消费平台，涵盖家居产品零售、家装服务、家居会展等领域，集“居然之家”家居卖场、“丽屋”家居建材超市于一身，是中国泛家居行业的龙头企业之一。“居然之家”也是国内最有影响力的商业零售品牌之一。此外，居然新零售是家居新零售实践的创新者与引领者，在与战略伙伴阿里巴巴深度合作下，坚定不移以实体门店连锁发展为核心，向人口净流入的三四五线城市下沉，以大数据为驱动力进行商业模式变革，推进居然新零售线上线下的融合、“大家居”与“大消费”的融合以及产业链上下游的融合。

随着泛家居行业的快速发展、家居新零售需求的持续旺盛、居然新零售品牌优势和核心竞争力的不断增强，预计居然新零售未来经营业务和经营业绩仍将保持快速发展。评估机构根据各种业务在报告期内的历史情况，预测了营业收入、营业成本、税金及附加、销售费用、管理费用、财务费用、所得税费用、折旧与摊销、资本性支出、营运资金追加额等，并选择适合居然新零售的折现率，测算得出收益法评估结果。居然新零售的财务预测与行业整体发展趋势、居然新零售所处业务阶段及发展前景是相符的，预测结果与居然新零售未来可持续盈利能力相符。

（三）拟购买资产后续经营变化趋势、上市公司董事会拟采取的应对措施及其对评估的影响

居然新零售涵盖家居产品零售、家装服务、家居会展等领域，集“居然之家”家居卖场、“丽屋”家居建材超市于一身，是中国泛家居行业的龙头企业之一。根据申万宏源研究报告显示，2016 年我国家居装饰及家具连锁商城零售额约为 5,975.43 亿元，预计到 2021 年时，我国家居装饰及家具连锁卖场零售额预计将达到 9,156.27 亿元，成长空间广阔。在中国城镇化持续推进、人均可支配收入提升、房地产行业平稳发展等多重驱动因素驱动下，我国泛家居行业正快速发展。居然新零售是中国市场内少数率先进行泛家居全产业链布局，搭建了全国线下零售网络的大型、综合、创新家居零售商，在中国泛

家居行业具有市场领导地位，在品牌、服务口碑、规模、商业模式等多个方面具有领先的竞争优势。

综上所述，泛家居行业是成长空间广阔的行业，行业宏观环境、产业政策等方面的变化趋势对居然新零售的经营活动及业务发展属于利好影响。在本次交易的评估工作中已经对上述影响因素进行了充分考虑，本次交易中居然新零售 100%股权的估值水平合理，上述影响因素的变动趋势对居然新零售 100%股权的估值水平没有明显不利影响。居然新零售未来发展计划适应产业未来发展方向，拟采取的措施可以减少可能出现的经营变化带来的不利影响。同时，本次交易完成后，上市公司董事会将会根据行业宏观环境、产业政策等方面的变化采取合适的应对措施，保证居然新零售经营与发展的稳定。

（四）主要指标对评估值影响的敏感性分析

综合考虑居然新零售的业务模式特点和报告期内财务指标变动的影响程度，营业收入、毛利率、折现率变动对居然新零售估值有较大影响，上述指标变动与评估值变动的相关性分析如下。

1、营业收入变动与评估值变动的相关性

根据收益法计算数据，考虑营业收入与成本、费用、税金等的联动作用，营业收入变动与评估值变动的相关性分析如下表：

营业收入变动	评估值（万元）	变动金额（万元）	变动率
10%	4,385,850.00	818,449.00	22.94%
5%	3,989,188.00	421,787.00	11.82%
0%	3,567,401.00	-	-
-5%	3,158,177.00	-409,224.00	-11.47%
-10%	2,748,952.00	-818,449.00	-22.94%

2、毛利率变动与评估值变动的相关性

根据收益法计算数据，毛利率变动与评估值变动的相关性分析如下表：

毛利率变动	评估值（万元）	变动金额（万元）	变动率
10%	3,925,093.00	357,692.00	10.03%
5%	3,746,247.00	178,846.00	5.01%

0%	3,567,401.00	-	-
-5%	3,388,555.00	-178,846.00	-5.01%
-10%	3,209,710.00	-357,691.00	-10.03%

3、折现率变动与评估值变动的相关性

根据收益法计算数据，折现率变动与评估值变动的相关性分析如下表：

折现率变动	评估值（万元）	变动金额（万元）	变动率
10%	3,277,535.00	-289,866.00	-8.13%
5%	3,415,402.00	-151,999.00	-4.26%
0%	3,567,401.00	-	-
-5%	3,735,090.00	167,689.00	4.70%
-10%	3,921,727.00	354,326.00	9.93%

（五）拟购买资产与上市公司现有业务协同效应及其对未来上市公司业绩影响

通过本次交易，上市公司与居然新零售能够实现百货业态与家居零售业态的跨界融合，并结合居然新零售及阿里巴巴的新零售经验实现业态转型升级。上市公司将在原有零售业务的基础上，注入盈利能力较强、发展前景广阔的家居卖场、家居建材超市和家装等业务，实现上市公司主营百货业务与家居零售业务的融合，并且能改善公司的经营状况，提高公司的资产质量，增强公司的盈利能力和可持续发展能力，以实现上市公司股东利益最大化。此外，居然新零售与阿里巴巴在新零售领域的创新实践中，累积了丰富的经验，此次上市公司注入居然新零售资产，能够在其新零售经验下逐步实现门店改造与业态升级。本次交易完成后，通过产业整合，拟购买资产与上市公司现有业务之间能形成良好的协同效应。

由于本次交易尚未完成，上市公司董事会认为拟购买资产与上市公司现有业务之间的协同效应难以量化，本次评估及交易定价并未考虑上述协同效应。

（六）拟购买资产交易定价的公允性

1、从对估值角度分析拟购买资产定价合理性

本次交易拟购买资产居然新零售 100%股权的交易作价为 3,565,000.00 万元。根据开元评估出具的开元评报字[2019]287 号《评估报告》，2019 年居然新零售预计实现净

利润 206,026.73 万元，居然新零售的相对估值水平如下：

项目	金额
居然新零售 2018 年 12 月 31 日归属于母公司股东的净资产（万元）	1,119,910.72
居然新零售 2018 年扣非后归属于母公司股东的净利润（万元）	195,232.04
居然新零售 2019 年预测净利润（万元）	206,026.73
居然新零售 100%股权作价（万元）	3,565,000.00
居然新零售市净率（倍）	3.18
居然新零售静态市盈率（倍）	18.26
居然新零售动态市盈率（倍）	17.30

注 1：居然新零售市净率=居然新零售 100%股权作价/居然新零售 2018 年 12 月 31 日归属于母公司股东的净资产

注 2：居然新零售静态市盈率=居然新零售 100%股权作价/居然新零售 2018 年扣非归属于母公司股东的净利润

注 3：居然新零售动态市盈率=居然新零售 100%股权作价/居然新零售 2019 年预测净利润

根据居然新零售 100%股权交易作价及居然新零售相关财务指标计算，居然新零售本次交易价格对应的市净率为 3.18 倍，静态市盈率为 18.26 倍，动态市盈率为 17.30 倍。居然新零售本次交易作价对应的估值具有合理性，主要原因在于居然新零售存在以下有利于提高评估结果的因素：

（1）居然新零售 2019-2021 年承诺净利润复合增长率 14.89%，净利润增速较快。

（2）居然新零售评估基准日溢余资产和非经营净资产规模较大。截至 2018 年 12 月 31 日，居然新零售拥有 747,764.20 万元溢余资产和非经营净资产。

2、与同行业上市公司的对比分析

选取同属中国证监会《上市公司行业分类指引》中的“商务服务业”（L72）且主营业务涉及专业市场经营的 A 股上市公司作为可比公司，共计 4 家。上述可比上市公司选择主要考虑在主营业务、业务性质或经营模式等方面与公司具有类似性。

根据与拟购买资产业务相似性选择可比上市公司的估值情况如下：

证券代码	证券简称	主营产品类型	市盈率	市盈率 (扣非后)
601828.SH	美凯龙	百货商场、互联网服务	7.98	13.92
002818.SZ	富森美	商业地产	12.59	12.87
600113.SH	浙江东日	灯具市场、商业地产、学校、住宅楼盘	21.70	23.08
002344.SZ	海宁皮城	皮革专业市场商铺及配套物业的销售、租赁	16.02	19.45
平均值			14.57	17.33

居然新零售动态市盈率	17.30

数据来源：Wind 资讯

注：1、同行业公司市盈率=该公司 2018 年 12 月 31 日市值/该公司 2018 年度归属于母公司股东净利润；同行业公司市盈率（扣非后）=该公司 2018 年 12 月 31 日市值/该公司 2018 年度扣除非经常性损益归属于母公司股东净利润

2、居然新零售动态市盈率=拟购买资产 100%股权交易作价/2019 年度归属于母公司股东净利润；

3、美凯龙在多地上市，此处市值均为 A 股市值，未计算 A 股之外股份对应的市值

由上表可见，同行业可比上市公司市盈率扣非前后平均值分别为 14.57 倍和 17.33 倍。由于可比公司美凯龙受非经常性损益影响较大，因此扣除非经常性损益后的市盈率更具有可比性。拟购买资产的动态市盈率为 17.30 倍，接近同行业可比公司扣除非经常性损益市盈率平均值 17.33，本次交易价格具有合理性。

3、与可比交易的对比分析

从业务和交易的可比性角度，选取了近年来上市公司控股权收购同行业并购或借壳交易作为可比交易，其具体估值情况如下：

证券代码	证券简称	标的公司	评估基准日	收购完成年度	标的估值（万元）	静态市盈率	动态市盈率
600162.SH	香江控股	香江商业	2014/12/31	2015 年	183,023.20	12.71	12.31
600859.SH	王府井	贝尔蒙特	2016/6/30	2017 年	537,260.05	51.50	29.05
600828.SH	茂业商业	和平茂业	2015/3/31	2016 年	350,868.55	13.18	12.22
		深南茂业	2015/3/31	2016 年	18,412.04	9.72	10.51
		东方时代茂	2015/3/31	2016 年	212,455.21	14.39	17.13
		珠海茂业	2015/3/31	2016 年	55,338.32	11.58	12.16
		华强北茂业	2015/3/31	2016 年	218,982.99	16.22	13.41
平均值						18.47	15.25
本次交易						18.26	17.30

数据来源：Wind 资讯

注：1、静态市盈率=标的资产估值/报告期最近一个会计年度归属于母公司股东净利润

2、动态市盈率=标的资产估值/业绩承诺期首年归属于母公司股东净利润

由上表可见，可比交易静态市盈率和动态市盈率平均值为 18.47 倍和 15.25 倍，其中标的公司静态市盈率与可比交易基本一致，而动态市盈率高于可比交易主要是由于标的公司评估基准日拥有 747,764.20 万元溢余资产和非经营净资产以及 258,496.93 万元的付息债务，剔除前述影响仅考虑经营现金流量现值，标的公司动态市盈率为 15.18 倍，接近可比交易动态市盈率的平均值。

综上，本次交易的定价具备公允性，有利于保护中小股东利益。

（七）交易定价与评估值结果不存在较大差异

本次交易拟购买资产交易价格以具有证券业务资格的评估机构出具的资产评估报告确认的评估值为依据，由交易各方协商确认，交易定价与评估值结果之间不存在较大差异。

四、上市公司独立董事对本次交易评估事项的意见

（一）评估机构具有独立性

本次评估机构开元评估具有证券期货相关业务资格，评估机构的选聘程序合法、合规。评估机构及其经办评估人员在资产评估法和相关评估准则约束下独立执业，与公司、交易对方、拟购买资产不存在除专业收费外的利害关系。

（二）评估假设前提合理

鉴于评估对象内部经营模式和外部经营环境的不确定性，开元评估对拟购买资产所设定的评估假设前提和限制条件遵循了市场通用的惯例或准则，符合评估对象的实际情况，具有合理性。

（三）评估方法和评估目的相关

本次资产评估的目的是确定拟购买资产截至评估基准日的市场价值，作为本次交易定价的参考依据。开元评估采用收益法和市场法对拟购买资产价值进行了评估，并最终采用收益法的评估值作为拟购买资产的评估值。本次资产评估工作符合国家相关法律、法规、规范性文件、评估准则及行业规范的要求，评估方法选用恰当，与评估目的相关。

（四）评估定价公允

本次交易中的拟购买资产的定价以开元评估确认的评估值为基础，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估相关法规和准则要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料。武汉国有资产主管部门履行了聘请专家质询和审核的程序，并出具核准报告。评估定价不存在损害公司及其他股东特别是中小股东利益情形，考虑到本次交易双方以预测盈利为基础签订了盈利预测补偿协议，独立董事认可本次评估定价的公允性。

第七节发行股份情况

一、本次发行股份购买资产情况

（一）发行股份的种类和面值

本次向特定对象发行的股票为人民币普通股（A股），每股面值人民币1.00元。

（二）发行方式及发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式为非公开发行，发行对象为居然新零售全体股东，具体为汪林朋、居然控股、慧鑫达建材、阿里巴巴、瀚云新领、云锋五新、泰康人寿、睿通投资、好荣兴多、然信投资、红杉雅盛、信中利建信、联瑞物源、约瑟广胜成、约瑟兴楚、博裕投资、信中利海丝、中联合国泰、鑫泰中信、歌斐毆曼、博睿苏菲、如意九鼎和东亚实业共23名交易对方。

（三）发行股份的定价及依据

按照《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份购买资产的发行价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的上市公司股票交易均价之一。

本次发行股份购买资产定价基准日为上市公司2019年第二次临时董事会会议决议公告日，定价基准日前20个交易日、60个交易日及120个交易日的上市公司股票交易均价情况如下：

定价基准	交易均价（元/股）	交易均价×90%（元/股）
定价基准日前20个交易日均价	6.63	5.97
定价基准日前60个交易日均价	6.86	6.18
定价基准日前120个交易日均价	7.17	6.46

上述交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日的上市公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日的上市公司股票交易总金额/决议公告日前若干个交易

日上市公司股票交易总量。

本次发行股份定价基准日为上市公司 2019 年第二次临时董事会会议决议公告日，发行价格为 6.18 元/股，不低于定价基准日前 60 个交易日上市公司股票均价的 90%，符合《重组管理办法》的相关规定。

定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整。

（四）发行数量

经各方友好协商，本次交易中拟购买资产作价 3,565,000.00 万元，按照本次发行股票价格 6.18 元/股计算，本次拟发行的 A 股股票数量为 5,768,608,403 股。

上市公司向居然控股等 23 名交易对方发行股份的具体数量如下表：

序号	交易对方	交易前持有居然新零售的股份比例	股份对价（万元）	发行股份数量（股）
1	汪林朋	6.84%	243,846.01	394,572,826
2	居然控股	44.45%	1,584,788.67	2,564,382,953
3	慧鑫达建材	13.26%	472,576.39	764,686,721
4	阿里巴巴	10.00%	356,500.00	576,860,841
5	瀚云新领	5.00%	178,250.03	288,430,465
6	云锋五新	5.00%	178,250.00	288,430,420
7	泰康人寿	4.00%	142,600.01	230,744,345
8	睿通投资	4.00%	142,600.01	230,744,345
9	好荣兴多	2.20%	78,454.95	126,949,751
10	然信投资	0.72%	25,842.68	41,816,626
11	红杉雅盛	0.69%	24,520.07	39,676,492
12	信中利建信	0.57%	20,163.65	32,627,268
13	联瑞物源	0.55%	19,614.61	31,738,851
14	约瑟广胜成	0.55%	19,614.61	31,738,851
15	约瑟兴楚	0.44%	15,593.28	25,231,840
16	博裕投资	0.28%	9,807.32	15,869,448
17	信中利海丝	0.28%	9,807.32	15,869,448

18	中联合国泰	0.28%	9,807.32	15,869,448
19	鑫泰中信	0.28%	9,807.32	15,869,448
20	歌斐毆曼	0.28%	9,807.32	15,869,448
21	博睿苏菲	0.14%	4,901.88	7,931,852
22	如意九鼎	0.14%	4,901.88	7,931,852
23	东亚实业	0.08%	2,944.69	4,764,864
合计		100%	3,565,000.00	5,768,608,403

注：经计算不足 1 股部分对应的资产，居然新零售全体股东无偿赠予上市公司。

定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整，发行股数也随之进行调整。

（五）本次发行股份的锁定期

根据《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》，居然控股、慧鑫达建材、汪林朋通过本次交易取得的上市公司股份，自该等股份上市之日起 36 个月内不得转让，在上述期限届满时，如居然控股、慧鑫达建材、汪林朋的盈利预测补偿义务或期末减值补偿义务尚未履行完毕的，则居然控股、慧鑫达建材、汪林朋通过本次交易获得的武汉中商的股份的锁定期顺延至补偿义务履行完毕之日。

除居然控股、慧鑫达建材、汪林朋外的其他交易对方通过本次交易取得的上市公司股份，截至其取得武汉中商向其发行的股份之日，如其对用于认购上市公司股份的资产（即其持有的居然新零售股权，下同）持续拥有权益的时间不足 12 个月，则该等股份自上市之日起 36 个月内不得转让；截至其取得武汉中商向其发行的股份之日，如其对用于认购武汉中商股份的资产持续拥有权益的时间超过 12 个月（含本数），则该等股份自上市之日起 24 个月内不得转让。

本次交易全体交易对方承诺，在本次重大资产重组完成后 6 个月内，如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于本次发行的发行价格，或者本次重大资产重组完成后 6 个月期末上市公司股票收盘价低于本次发行的发行价格的，上述股份的锁定期自动延长 6 个月（若上述期间上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次发行的发行价格以经除息、除权等因素调整后的价格计算）。

在上述股份锁定期内，由于上市公司送股、转增股本等原因而增加的股份，该等股份的锁定期与上述股份相同。

如前述关于本次重大资产重组中取得的上市公司股份的锁定期安排与中国证监会或深交所等证券监管机构的最新监管意见不相符，交易对方将根据届时相关证券监管机构的监管意见对股份锁定期进行相应调整。上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。

（六）上市地点

本次向特定对象发行的股票拟在深圳证券交易所上市。

二、本次交易对上市公司股权结构的影响

截至本报告书签署日，上市公司总股本为 251,221,698 股。按照本次交易方案，公司本次将发行 5,768,608,403 股 A 股股票用于购买居然新零售 100% 股权。本次交易完成前后公司的股本结构如下：

股东名称	本次交易之前		本次发行股份数量（股）	本次交易之后	
	持股数量（股）	持股比例		持股数量（股）	持股比例
武汉商联	103,627,794	41.25%	-	103,627,794	1.72%
其他	147,593,904	58.75%	-	147,593,904	2.45%
汪林朋	-	-	394,572,826	394,572,826	6.55%
居然控股	-	-	2,564,382,953	2,564,382,953	42.60%
慧鑫达建材	-	-	764,686,721	764,686,721	12.70%
阿里巴巴	-	-	576,860,841	576,860,841	9.58%
瀚云新领	-	-	288,430,465	288,430,465	4.79%
云锋五新	-	-	288,430,420	288,430,420	4.79%
泰康人寿	-	-	230,744,345	230,744,345	3.83%
睿通投资	-	-	230,744,345	230,744,345	3.83%
好荣兴多	-	-	126,949,751	126,949,751	2.11%
然信投资	-	-	41,816,626	41,816,626	0.69%
红杉雅盛	-	-	39,676,492	39,676,492	0.66%
信中利建信	-	-	32,627,268	32,627,268	0.54%

联瑞物源	-	-	31,738,851	31,738,851	0.53%
约瑟广胜成	-	-	31,738,851	31,738,851	0.53%
约瑟兴楚	-	-	25,231,840	25,231,840	0.42%
博裕投资	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
信中利海丝	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
中联合国泰	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
鑫泰中信	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
歌斐毆曼	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
博睿苏菲	-	-	7,931,852	7,931,852	0.13%
如意九鼎	-	-	7,931,852	7,931,852	0.13%
东亚实业	-	-	4,764,864	4,764,864	0.08%
合计	251,221,698	100.00%	5,768,608,403	6,019,830,101	100.00%

本次交易完成后，上市公司的控股股东将变更为居然控股，将直接持有上市公司 42.60%的股份；上市公司实际控制人将变更为汪林朋，汪林朋及其一致行动人合计控制上市公司 61.86%股份。

三、本次发行股份对上市公司主要财务指标的影响

根据经中审众环审计并出具的众环审字（2019）010516 号上市公司 2018 年度财务报表，及经普华永道审计并出具的普华永道中天特审字（2019）第 2547 号备考合并财务报表，本次交易完成前后上市公司主要财务状况和盈利能力分析如下：

项目	2018 年 12 月 31 日/2018 年度		
	备考前	备考	变动率
资产总额（万元）	272,595.86	3,189,254.65	1,069.96%
营业收入（万元）	404,373.09	1,178,778.28	191.51%
利润总额（万元）	16,698.10	276,250.96	1,554.39%
净利润（万元）	11,012.67	205,365.77	1,764.81%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,636.24	199,462.30	2,905.65%
每股收益（元/股）	0.26	0.36	38.46%

本次交易将显著提升上市公司的经营规模。本次交易完成后，上市公司总体盈利能力将显著提高，归属于母公司股东的净利润将明显增加，每股收益显著提升，不存在因并购重组交易而导致即期每股收益被摊薄的情况。

第八节本次交易合同主要内容

一、《发行股份购买资产协议》及其补充协议

（一）合同主体、签订时间

1、《发行股份购买资产协议》

合同主体：武汉中商、居然新零售全体股东（汪林朋、居然控股、慧鑫达建材、阿里巴巴、瀚云新领、云锋五新、泰康人寿、睿通投资、好荣兴多、然信投资、红杉雅盛、信中利建信、联瑞物源、约瑟广胜成、工银投资、约瑟兴楚、博裕投资、信中利海丝、中联合国泰、鑫泰中信、歌斐毆曼、博睿苏菲、如意九鼎、东亚实业）

签订日期：2019 年 1 月 23 日

2、《发行股份购买资产协议之补充协议》

合同主体：武汉中商、居然新零售全体股东（汪林朋、居然控股、慧鑫达建材、阿里巴巴、瀚云新领、云锋五新、泰康人寿、睿通投资、好荣兴多、然信投资、红杉雅盛、信中利建信、联瑞物源、约瑟广胜成、约瑟兴楚、博裕投资、信中利海丝、中联合国泰、鑫泰中信、歌斐毆曼、博睿苏菲、如意九鼎、东亚实业）

签订日期：2019 年 6 月 1 日

（二）标的资产及交易内容

武汉中商同意根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议通过非公开发行股份的方式购买交易对方持有的居然新零售 100%的股权。本次交易完成后，居然新零售将成为上市公司的全资子公司，交易对方将成为上市公司的股东。交易对方持有居然新零售股权的基本情况如下：

股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)
汪林朋	872.45	6.84%
北京居然之家投资控股集团有限公司	5,670.17	44.45%
霍尔果斯慧鑫达建材有限公司	1,690.82	13.26%

股东	出资额 (万元)	出资比例 (%)
阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	1,275.51	10.00%
上海云锋五新投资中心（有限合伙）	637.76	5.00%
杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）	637.76	5.00%
泰康人寿保险有限责任公司	510.2	4.00%
天津睿通投资管理合伙企业（有限合伙）	510.2	4.00%
青岛好荣兴多商业资产投资中心（有限合伙）	280.7	2.20%
武汉然信股权投资合伙企业（有限合伙）	92.46	0.72%
宁波梅山保税港区红杉雅盛股权投资合伙企业（有限合伙）	87.73	0.69%
共青城信中利建信投资管理合伙企业（有限合伙）	72.14	0.57%
宁夏联瑞物源股权投资合伙企业（有限合伙）	70.18	0.55%
黄冈约瑟广胜成壹号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	70.18	0.55%
黄冈约瑟兴楚股权投资基金合伙企业（有限合伙）	55.79	0.44%
博裕三期（上海）股权投资合伙企业（有限合伙）	35.09	0.28%
青岛信中利海丝文化投资中心（有限合伙）	35.09	0.28%
中联合国泰（北京）资本控股有限公司	35.09	0.28%
泰州鑫泰中信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	35.09	0.28%
珠海歌斐殴曼股权投资基金（有限合伙）	35.09	0.28%
宁波博睿苏菲股权投资合伙企业（有限合伙）	17.54	0.14%
宁波梅山保税港区如意九鼎投资合伙企业（有限合伙）	17.54	0.14%
湖北东亚实业有限公司	10.54	0.08%
合计	12,755.10	100.00%

（三）交易价格及定价依据

各方一致同意，在本次交易过程中，武汉中商购买的标的资产的最终交易价格以开元评估以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日出具的且经武汉市国资委核准确认的《评估报告》所确定评估值为依据，由各方协商确定。

根据开元评估出具的《评估报告》，以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日，标的资产的评估值为 3,567,401.00 万元，经各方协商一致确定，标的资产交易价格为 3,565,000.00

万元。

（四）标的资产的交易对价

根据《发行股份购买资产协议》及其补充协议的约定以及各方协商确定的标的资产交易价格，每一交易对方通过本次交易取得武汉中商的股份对价的具体情况如下：

序号	交易对方	交易对价金额 (元)	通过本次交易 获得的股份对 价(股)
1	汪林朋	2,438,460,065	394,572,826
2	北京居然之家投资控股集团有限公司	15,847,886,655	2,564,382,953
3	霍尔果斯慧鑫达建材有限公司	4,725,763,941	764,686,721
4	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	3,565,000,000	576,860,841
5	杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,782,500,279	288,430,465
6	上海云锋五新投资中心（有限合伙）	1,782,500,000	288,430,420
7	泰康人寿保险有限责任公司	1,426,000,056	230,744,345
8	天津睿通投资管理合伙企业（有限合伙）	1,426,000,056	230,744,345
9	青岛好荣兴多商业资产投资中心（有限合伙）	784,549,467	126,949,751
10	武汉然信股权投资合伙企业（有限合伙）	258,426,754	41,816,626
11	宁波梅山保税港区红杉雅盛股权投资合伙企业（有限合伙）	245,200,724	39,676,492
12	共青城信中利建信投资管理合伙企业（有限合伙）	201,636,520	32,627,268
13	宁夏联瑞物源股权投资合伙企业（有限合伙）	196,146,101	31,738,851
14	黄冈约瑟广胜成壹号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	196,146,101	31,738,851
15	黄冈约瑟兴楚股权投资基金合伙企业（有限合伙）	155,932,775	25,231,840
16	博裕三期（上海）股权投资合伙企业（有限合伙）	98,073,190	15,869,448
17	青岛信中利海丝文化投资中心（有限合伙）	98,073,190	15,869,448
18	中联合国泰（北京）资本控股有限公司	98,073,190	15,869,448
19	泰州鑫泰中信股权投资基金合伙企业（有限合伙）	98,073,190	15,869,448
20	珠海歌斐毆曼股权投资基金（有限合伙）	98,073,190	15,869,448
21	宁波博睿苏菲股权投资合伙企业（有限合伙）	49,018,847	7,931,852
22	宁波梅山保税港区如意九鼎投资合伙企业（有限合伙）	49,018,847	7,931,852
23	湖北东亚实业有限公司	29,446,860	4,764,864
合计		35,650,000,000	5,768,608,403

注：经计算不足1股部分对应的资产，交易对方无偿赠予上市公司。

（五）支付方式

1、交易对价

各方同意，上市公司采取非公开发行股份方式向交易对方购买其拥有的标的资产，每一交易对方按照其所持有的居然新零售股权的具体作价金额取得相应股份对价。

2、发行股份的种类和面值

本次发行的股份的性质为境内人民币普通股（A股），每股面值为1元。

3、发行方式

本次发行股份的发行方式为非公开发行。

4、发行股份价格及定价依据

按照《上市公司重大资产重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份购买资产的发行价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的上市公司股票交易均价之一。经各方友好协商，本次发行股份定价基准日为上市公司2019年第二次临时股东大会决议公告日，发行价格为6.18元/股，不低于定价基准日前60个交易日上市公司股票均价的90%，符合《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定。

在定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整。

5、发行股份数量

每一交易对方取得的股份对价数量=每一交易对方应取得的交易对价金额÷本次发行的每股发行价格。如果计算结果出现不足1股的尾数应舍去取整，其中不足一股的余额纳入上市公司的资本公积。

在定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整，发行股数也随之进行调整。

6、锁定期

（1）汪林朋、居然控股、慧鑫达建材通过本次交易取得的上市公司股份，自该等

股份上市之日起 36 个月内不得转让。

（2）除汪林朋、居然控股、慧鑫达建材外的其他交易对方通过本次交易取得的上市公司股份，截至其取得武汉中商向其发行的股份之日，如其对用于认购上市公司股份的资产（即其持有的居然新零售股权，下同）持续拥有权益的时间不足 12 个月，则该等股份上市之日起 36 个月内不得转让；截至其取得武汉中商向其发行的股份之日，如其对用于认购武汉中商股份的资产持续拥有权益的时间超过 12 个月（含本数），则该等股份上市之日起 24 个月内不得转让。

（3）本次交易完成后 6 个月内，如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于本次发行的发行价格，或者本次交易完成后 6 个月期末上市公司股票收盘价低于本次发行的发行价格的，前述股份的锁定期自动延长 6 个月（若上述期间上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次发行的发行价格以经除息、除权等因素调整后的价格计算）。

（4）盈利预测补偿参与方各自通过本次交易获得的武汉中商新增股份，除遵守上述关于锁定期的约定外还应当遵守《盈利预测补偿协议》项下关于股份锁定期的约定。

（5）前述股份锁定期的约定与中国证监会或深交所等证券监管机构的最新监管意见不符的，交易对方将根据届时相关证券监管机构的监管意见对股份锁定期进行相应调整。本次交易完成后，交易对方通过本次交易取得的上市公司股份因上市公司配股、送股、转增股本等原因增持的部分，亦应遵守上述股份锁定安排。

（六）标的资产交割及对价支付

1、各方同意于生效日后的 20 个工作日内对标的资产进行交割，将武汉中商按照适用法律规定的程序变更登记为标的公司的唯一股东。

2、各方应尽最大努力在标的公司的股东变更为武汉中商之后 15 个工作日内完成本次交易所涉及的股份发行等相关程序。

（七）过渡期间安排

1、每一交易对方单独而非连带地承诺，在过渡期内将对其所拥有的标的资产尽合理注意之义务，合理和正常管理、营运和使用标的资产，包括但不限于：

（1）过渡期内，除非《发行股份购买资产协议》及其补充协议另有明确规定或取得武汉中商的书面同意，该交易对方应通过行使其自身的股东权利促使标的公司(i)在正常业务过程中按照与以往惯例及谨慎商业惯例一致的方式进行日常经营；(ii)尽最大努力维护日常经营所需的所有资产保持良好状态、维持经营所需资质及与日常经营相关的与客户、员工和其他人的所有关系；(iii)在正常生产经营活动中，妥善处理到期应付账款及其他债务。

（2）在不限上条规定的前提下，过渡期内，该交易对方应通过行使其自身的股东权利促使标的公司不得实施以下行为（经各方协商一致，实施或者调整本次交易方案所需、或为正常经营所需的情形除外）：(i)除在《审计报告》、《评估报告》中披露的情况及在《发行股份购买资产协议》及其补充协议签署前已签署正式协议的交易外，对外处置对标的公司正常生产经营产生重大不利影响的重要财产；(ii)采取任何将导致标的公司的财务、债务状况发生重大变化的行动；(iii)放弃任何对标的公司产生重大不利影响的权利（包括债权、担保权益）；(iv)增加或减少注册资本。

（3）标的公司如在过渡期内发生任何可能影响本次交易的重大事项，该交易对方应在其知悉相关事项后及时通知武汉中商，并及时采取适当措施避免武汉中商因此而遭受任何损失。

2、武汉中商承诺：

（1）过渡期内及过渡期届满之日起至本次发行完成日期间，除非《发行股份购买资产协议》及其补充协议另有明确规定或取得每一交易对方的书面同意，武汉中商应保证(i)在正常业务过程中按照与以往惯例及谨慎商业惯例一致的方式进行日常经营；(ii)尽最大努力维护日常经营所需的所有资产保持良好状态、维持经营所需资质及与日常经营相关的与客户、员工和其他人的所有关系；(iii)在正常生产经营活动中，妥善处理到期应付账款及其他债务。

（2）在不限上条规定的前提下，过渡期内及过渡期届满之日起至本次发行完成日期间，武汉中商保证不得实施以下行为（经各方协商一致，实施或者调整本次交易方案所需、或为正常经营所需的情形除外）：(i)除已向交易对方披露的情况外，对外处置对其正常生产经营产生重大不利影响的重要财产；(ii)采取任何将导致其财务、债务状况发生重大变化的行动；(iii)放弃对其产生重大不利影响的任何权利（包括债权、担

保权益)；(iv)增加或减少注册资本；(v)违反国家税收相关法律法规，未按期足额进行纳税申报和缴纳税金。

(3) 本次发行完成前，如武汉中商发生任何可能影响本次交易的重大事项，武汉中商应及时通知每一交易对方，并及时采取适当措施避免每一交易对方因此而遭受任何损失。

（八）过渡期间损益

各方同意并确认，标的资产在过渡期内运营所产生的盈利由上市公司享有，标的资产在过渡期内运营所产生的亏损由各交易对方按其对居然新零售的持股比例承担，并以法律允许的方式向上市公司补偿。

（九）滚存未分配利润安排

各方同意并确认，上市公司于本次发行前的滚存未分配利润由本次发行后的新老股东按其持股比例共同享有。

（十）债权债务处理和员工安排

1、本次交易不涉及债权债务的转移，原由标的公司享有和承担的债权债务在交割日后仍然由标的公司享有和承担。原由标的公司聘任的员工与标的公司之间签署的劳动合同继续履行。

2、原由武汉中商享有和承担的债权债务在交割日后仍然由武汉中商享有和承担。原由武汉中商聘任的员工与武汉中商之间签署的劳动合同继续履行。

（十一）声明、保证和承诺

1、上市公司的声明、保证和承诺

武汉中商于《发行股份购买资产协议之补充协议》签署日向交易对方做出如下声明、保证和承诺，并同意该等声明、保证和承诺于本次发行完成日仍然适用，如同该等声明、保证和承诺于《发行股份购买资产协议之补充协议》签署日至本次发行完成日期间持续做出。且该等声明、保证和承诺均为真实、准确和完整的，且不具有任何误导性：

（1）武汉中商是依法成立和存续的股份有限公司，具有独立的法人资格，其依法取得签署并全面履行《发行股份购买资产协议之补充协议》必需的全部批准、同意、授权和许可，保证具有合法的权力和权利签署并全面履行《发行股份购买资产协议之补充协议》。《发行股份购买资产协议之补充协议》一经签署即对武汉中商具有约束力；《发行股份购买资产协议之补充协议》生效后，即对武汉中商构成可予执行的文件。

（2）武汉中商签署《发行股份购买资产协议之补充协议》和履行其项下义务不会与以下文件冲突，或者导致对以下文件的违反：(i) 武汉中商的组织文件，包括但不限于公司章程、营业执照，或与此相当的管理或组织文件；(ii) 武汉中商签署的或者对其有约束力的合同、协议或政府批准；或 (iii) 适用于武汉中商的法律、判决或法院判令、政府或主管部门颁布的法令、许可、命令或其他文件。武汉中商也无任何已签署的合同或作出的承诺/安排，可能对武汉中商签署《发行股份购买资产协议之补充协议》和履行《发行股份购买资产协议之补充协议》项下义务构成重大不利影响。

（3）武汉中商符合法律、法规及规范性文件的规定及中国证监会所要求的上市公司重大资产重组的条件。

（4）除武汉中商已向交易对方披露的情况外，武汉中商合法拥有其财务账面记载的资产，其资产不存在被采取冻结等司法强制措施或其他重大纠纷，也不存在重大的抵押、质押等权利负担。

（5）武汉中商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，公允反映了武汉中商各年度合并及母公司财务状况、经营成果和现金流量。除武汉中商已披露的财务报表记载外，武汉中商不存在未披露的资产或债务（包括但不限于合同债务、侵权债务及其他类型的债务），没有作为其他债务的担保人、赔偿人或其他义务人的情形，不存在任何违规对外担保。

（6）除武汉中商已向交易对方披露的情况外，自武汉中商成立以来或法定追溯时效期间内（以较长者为准），武汉中商在重大方面均遵守适用的税务法律的规定，所有到期应缴的税金均已按时足额支付，应代扣代缴的税金已按时足额扣缴。

（7）除武汉中商已向交易对方披露的情况外，武汉中商目前不存在任何未决的或潜在的对其签署和履行《发行股份购买资产协议之补充协议》构成重大不利影响的争议、诉讼、仲裁、行政处罚、行政调查或其他法律程序。

（8）武汉中商及其下属企业在重大方面遵守了有关雇用或劳动关系的法律和法规，不存在违反该等法律、法规并对武汉中商产生重大不利影响的情形。

（9）武汉中商向交易对方及为本次交易聘请的中介机构提供的资料、文件及数据均是真实、准确、完整的和有效的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（10）武汉中商没有向法院或者政府主管部门申请其破产、清算、解散、接管或者其他足以导致武汉中商终止或者丧失经营能力的情况，也没有人采取有关上述各项的行动或提起有关法律或行政程序。

2、交易对方的声明、保证和承诺

每一交易对方分别针对其自身情况于《发行股份购买资产协议之补充协议》签署日单独而非连带地向武汉中商做出如下声明、保证和承诺，并同意该等声明、保证和承诺于交割日仍然适用，如同该等声明、保证和承诺于签署日至交割日期间持续做出。且该等声明、保证和承诺均为真实、准确和完整的，且不具有任何误导性：

（1）该交易对方具有完全、独立的法律地位和法律能力签署、交付并履行《发行股份购买资产协议之补充协议》。

（2）该交易对方就签署《发行股份购买资产协议之补充协议》履行其所需的内部决策程序，并已获得其有权决策机构的必要批准和授权。且《发行股份购买资产协议之补充协议》生效后，即对该交易对方构成可予执行的文件。

（3）该交易对方签署《发行股份购买资产协议之补充协议》和履行《发行股份购买资产协议之补充协议》项下义务不会与以下文件冲突，或者导致对以下文件的违反：(i)该交易对方的组织文件，包括但不限于公司章程/合伙协议、营业执照，或与此相当的管理或组织文件；(ii)该交易对方签署的或者对其有约束力的任何合同、协议或政府批准；或 (iii)任何适用于该交易对方的法律、判决或法庭判令、政府或主管部门颁布的法令、许可、命令或其他文件。该交易对方也无任何已签署的合同或作出的承诺/安排，可能对该交易对方签署《发行股份购买资产协议之补充协议》和履行《发行股份购买资产协议之补充协议》项下义务构成重大不利影响。

（4）除已向武汉中商披露的情况外，该交易对方合法拥有相应的标的资产，有权将其持有的相应标的资产按《发行股份购买资产协议之补充协议》规定的条件和条款转让给武汉中商。该交易对方持有的标的资产可依法进行处置，不存在被采取冻结等司法

强制措施或其他重大纠纷，不存在信托安排、股权代持，没有被设置质押、抵押或任何其他第三方权利的限制。

（5）该交易对方向武汉中商及为本次交易聘请的中介机构提供的资料、文件及数据均是真实、准确、完整的和有效的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

（6）每一交易对方保证其将根据本次交易事宜的需要，合理配合武汉中商为实施本次交易所进行的各项程序，包括但不限于合理配合履行必要的程序、获得必要的批准和签署必要的文件（如工商变更登记所需的相关文件等）。

（7）自《发行股份购买资产协议之补充协议》生效之日起，除盈利预测补偿参与方、按照适用法律的规定以及有权监管机构的要求就本次交易涉及的盈利预测补偿事宜与武汉中商另行签署的《盈利预测补偿协议》外，该交易对方与其他方不存在有关标的公司的、现行有效的业绩承诺/补偿等与标的公司未来业绩相关的对赌协议或类似承诺。过渡期内，除各方另有约定，该交易对方不会对其持有的标的资产进行再次出售、抵押、质押、托管或设置其他形式的权利限制或第三方权利（包括优先购买权等）。

3、控股股东交易对方的声明、保证和承诺

控股股东交易对方于签署日向武汉中商做出如下声明、保证和承诺，并同意该等声明、保证和承诺于交割日仍然适用，如同该等声明、保证和承诺于签署日至交割日期间持续做出。且该等声明、保证和承诺均为真实、准确和完整的，且不具有任何误导性：

（1）除已向武汉中商披露或在标的公司截至基准日的财务报表中披露的以外，标的公司不存在重大未偿还的借款、或有事项和其他形式的负债，没有作为其他债务的担保人、赔偿人或其他义务人的情形，不存在任何违规对外担保。

（2）除已向武汉中商披露的情况外，自标的公司成立以来或法定追溯时效期间内（以较长者为准），标的公司在重大方面均遵守适用的税务法律的规定，所有到期应缴的税金均已按时支付。

（3）除已向武汉中商披露的情况外，标的公司目前不存在重大未决的或潜在的对其签署和履行《发行股份购买资产协议》及其补充协议构成重大不利影响的争议、诉讼、仲裁、行政处罚或行政调查程序。

（十二）协议的成立、生效及终止

1、《发行股份购买资产协议》及其补充协议自各方适当签署之日起成立。

除另有约定外，自下述条件全部成就之日起生效：

（1）本次交易及《发行股份购买资产协议》及其补充协议获得上市公司的董事会和股东大会批准，包括但不限于同意签署发行股份购买资产相关协议及其他有关文件，以及同意居然控股及其一致行动人免于发出要约；

（2）标的公司股东会批准进行本次交易及本次交易的具体方案，包括但不限于标的资产的最终交易价格等；

（3）交易对方就本次交易及本次交易的具体方案，包括但不限于标的资产的最终交易价格等事项完成内部决策程序；

（4）本次交易标的资产的资产评估结果经武汉市国资委核准；

（5）本次交易涉及的相关事项获得武汉市政府等相关有权部门的批准；

（6）本次交易获得国家市场监督管理总局就经营者集中事项的审核通过；

（7）本次交易获得中国证监会的核准；

（8）相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。

3、除另有约定外，《发行股份购买资产协议》及其补充协议可在各方一致书面同意终止《发行股份购买资产协议》及其补充协议时终止。

（十三）协议的转让、变更、修改、补充

1、未经《发行股份购买资产协议》及其补充协议其他方事先书面同意，任何一方均不得将协议或其在协议项下的任何权利和义务予以转让。

2、《发行股份购买资产协议》及其补充协议可根据本次交易方案的调整 and 变化作出变更、修改和补充。

3、除《发行股份购买资产协议》及其补充协议另有规定外，协议的变更、修改、补充应经各方协商一致并以书面形式作出。

（十四）法律适用及争议解决

1、《发行股份购买资产协议》及其补充协议适用中国法律，并依据中国法律解释。

2、凡因履行《发行股份购买资产协议》及其补充协议所发生的一切争议，各方均应通过友好协商的方法解决。如在争议发生之日起 60 日内仍未能协商解决的，应将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照申请仲裁时该会现行届时的仲裁规则，在北京进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。仲裁费用及有关费用由败诉一方承担。

（十五）其他

1、可分割性。若《发行股份购买资产协议》及其补充协议中的任何一项或多项规定，根据任何适用的法律在任何一方面被裁定为无效、不合法或不可执行，协议其余条款的有效性、合法性和可执行性并不因此在任何方面受影响或受损害。各方应通过诚意磋商，努力以有效的条款取代那些无效、不合法或不可执行的条款，而该等有效的条款所产生的经济效果应尽可能与那些无效、不合法或不可执行的条款所产生的经济效果相当。

2、完整协议。《发行股份购买资产协议》及其补充协议系各方之间截至协议签署之日关于本次交易相关事宜的完整的协议，并取代任何在协议成立之前各方或各方实际控制人所达成的有关协议、安排、承诺等。

3、费用和税项。除《发行股份购买资产协议》及其补充协议另有约定外，各方应自行承担其支出的与本次交易事宜相关的所有谈判和实施费用（包括但不限于法律、会计、财务、咨询、顾问和其他相关费用）。因履行《发行股份购买资产协议》及其补充协议发生的任何税项支出，由各方按照中国税法的规定各自承担。

4、违约责任。如果上市公司或任一交易对方违反其声明、保证、承诺或存在虚假陈述行为，不履行其在《发行股份购买资产协议之补充协议》项下的任何责任与义务，则构成违约，违约方应当根据守约方的请求继续履行义务、采取补救措施，或给予守约方全面、及时、充分、有效的赔偿。

《发行股份购买资产协议之补充协议》经各方签署后成立，各方均应严格遵照执行。在《发行股份购买资产协议之补充协议》成立后，协议各方均应积极努力，为本次交易的先决条件的满足和成就创造条件，任何一方违反《发行股份购买资产协议之补充协议》

的规定并造成其他方损失的，均应承担赔偿责任。

非因各方的过错导致本次交易不能生效或不能完成的，包括但不限于：因法律或政策限制，或因政府主管部门或证券监管机构（包括但不限于中国证监会、深交所及登记结算公司、武汉市政府、武汉市国资委、国家市场监督管理总局）未能批准或核准等原因，则不视为任何一方违约，各方均无须对此承担违约责任。

5、不可抗力。不可抗力是指各方或者一方不可预见、不可避免并不可克服的客观事件，包括但不限于战争、地震、洪水、火灾、暴动、罢工或其他类似事件等。如果一方因不可抗力事件而不能履行其任何义务，应采取适当措施减少或消除不可抗力事件的影响，并应努力在尽可能短的时间内恢复履行受不可抗力事件影响的义务。如有不可抗力事件发生导致《发行股份购买资产协议之补充协议》部分不能履行或者延迟履行的情况的，任何一方均无须对因不可抗力事件导致的部分不能履行或者延迟履行承担任何违约责任。

受不可抗力事件影响的一方应在不可抗力事件发生后的 10 个工作日内通知另一方并提供其所能得到的证据。如因不可抗力事件导致《发行股份购买资产协议之补充协议》无法履行达 60 日，则《发行股份购买资产协议之补充协议》任何一方有权以书面通知的方式终止《发行股份购买资产协议之补充协议》。若未触发《发行股份购买资产协议之补充协议》终止的不可抗力事件消除后，如《发行股份购买资产协议之补充协议》仍可以继续履行的，各方仍有义务采取合理可行的措施履行《发行股份购买资产协议之补充协议》。受不可抗力影响的一方应尽快向其他方发出不可抗力消除的通知，而其他方收到该通知后应予以确认。

在发生不可抗力事件期间，除因不可抗力事件导致不能履行的方面外，各方应在其他各个方面继续履行《发行股份购买资产协议之补充协议》。

二、《盈利预测补偿协议》

（一）合同主体、签订时间

合同主体：武汉中商、业绩承诺人（居然控股、慧鑫达建材、汪林朋）

签订日期：2019 年 6 月 1 日

（二）补偿测算对象

《盈利预测补偿协议》进行盈利预测补偿测算的对象为武汉中商拟购买的标的公司合并报表中扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润。

（三）利润补偿期限

1、各方一致确认，在本次交易取得所有必需的审批事项，且标的公司 100%股权过户至武汉中商名下之日，为本次交易实施完毕日（以下简称“本次交易实施完毕日”）。本次补偿测算终止日为本次交易实施完毕日后的第三个会计年度当年 12 月 31 日，本次交易实施完毕日当年作为第一个会计年度起算，即补偿期限为本次交易实施完毕日当年及之后连续两个会计年度（以下简称“补偿期限”）。

2、根据本次交易的方案，若本次交易将于 2019 年度内实施完毕，则补偿期限为 2019 年度、2020 年度及 2021 年度。若本次交易未能于 2019 年度内实施完毕，则补偿期限延续至 2022 年度。

3、于补偿期限内，标的公司合并报表扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润数应不低于本次交易定价所依据的标的公司的《评估报告》中相应会计年度的净利润预测数，该净利润数以经审计的按照现行企业会计准则编制的合并财务报表（简称“现行企业会计准则合并财务报表”）为准。前述“现行企业会计准则”指根据财政部规定，于《盈利预测补偿协议》签署日标的公司执行的企业会计准则。

（四）保证责任及业绩承诺

截至《盈利预测补偿协议》签署日，根据标的公司《评估报告》收益法中的盈利预测，业绩承诺人承诺标的公司在 2019 年度、2020 年度、2021 年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（以下简称“承诺净利润数”，按现行企业会计准则）分别不低于：

单位：万元

标的公司	2019 年度	2020 年度	2021 年度
居然新零售	206,027.00	241,602.00	271,940.00

若本次交易未能于 2019 年度内实施完毕，则补偿期限延续至 2022 年度。业绩承诺

人承诺标的公司在 2022 年度扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润不低于 304,926.00 万元。

（五）盈利预测补偿差额的确定

1、各方确认，除非届时监管部门对盈利预测补偿的确定另有明确规定，武汉中商应当在补偿期限内每一会计年度审计时按照现行企业会计准则对标的公司当年的实际净利润数与承诺净利润数的差异进行审核，并聘请各方确定的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所于每一会计年度结束后四个月内按照现行企业会计准则对此出具专项审核意见（以下简称“专项审核意见”）。标的公司的净利润差额将按照累积承诺净利润数减去累积实现净利润数计算，具体以会计师事务所出具的专项审核意见为准。上述净利润均为现行企业会计准则合并财务报表中扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润。

2、若标的公司在补偿期限内截至任一年度末的累积实现净利润数低于截至当年度末累积承诺净利润数，业绩承诺人将依据《盈利预测补偿协议》第三条的约定向武汉中商进行补偿（以下简称“盈利预测补偿”），且该等补偿义务由业绩承诺人各自以其持有标的公司股权的相对持股比例分别承担；若累积实现净利润数高于或等于累积承诺净利润数，则业绩承诺人无需进行补偿。

（六）盈利预测补偿的实施

1、盈利预测补偿方式

各方一致同意，若业绩承诺人依据补偿期限内截至任一年度末的累积实现净利润数低于截至当年度末累积承诺净利润数需要向武汉中商进行补偿，则业绩承诺人应当以其届时持有的武汉中商的股份进行补偿。若前述股份不足补偿的，则业绩承诺人应以其从二级市场购买或其他合法方式取得的武汉中商的股份进行补偿。当股份补偿的总数达到本次交易发行的股份总数的 90%后仍需进行补偿的，业绩承诺人可自主选择采用现金或股份的形式继续进行补偿，直至覆盖业绩承诺人应补偿的全部金额。

2、盈利预测应补偿的股份数量

业绩承诺人当期应补偿股份数量计算公式为：当期应补偿股份数量=当期补偿总金

额÷每股发行价格

当期补偿总金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实现的净利润数）÷补偿期限内各年的承诺净利润数之和×《发行股份购买资产协议》项下标的资产的交易价格－累积已补偿金额

如按上述“业绩承诺人当期应补偿股份数量计算公式”计算的补偿期限内某一年的补偿股份数量小于 0，则应按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

《盈利预测补偿协议》所称“每股发行价格”指武汉中商在本次交易中向业绩承诺人发行股份购买标的资产的每股发行价格。

3、盈利预测补偿的实施

在补偿期限内每一会计年度结束后，若根据该会计年度专项审核意见的结果，业绩承诺人应作出盈利预测补偿的，武汉中商应在专项审核意见出具后的 10 个工作日内召开董事会，审议武汉中商以 1.00 元的总价回购并注销业绩承诺人当年应补偿的股份事宜。武汉中商董事会审议通过上述股份回购注销方案后，应在两个月内召开股东大会审议上述股份回购注销方案，武汉中商应于股东大会决议公告后尽快履行通知债权人等法律、法规关于减少注册资本的相关程序，并在股东大会决议公告后 5 个工作日内书面通知业绩承诺人，业绩承诺人应在收到通知后的 5 个工作日内将其当年需补偿的股份以 1.00 元的总价格转让至武汉中商董事会设立的专门账户，并于 45 个工作日内完成股份回购并注销事宜，业绩承诺人应在武汉中商需要时予以配合。在专项审核意见出具之日至补偿股份注销手续完成之日期间，业绩承诺人就其应补偿股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。

如业绩承诺人根据《盈利预测补偿协议》机制需向武汉中商进行现金补偿的，武汉中商应在专项审核意见出具后的 10 个工作日内书面通知业绩承诺人，业绩承诺人应在接到武汉中商发出的书面通知后 2 个月内将补偿金额一次性汇入武汉中商指定的银行账户中。

（七）期末减值补偿

1、期末减值补偿金额及股份数量的确定

在盈利预测补偿期限届满后，武汉中商将聘请各方确定的具有证券期货相关业务资

格的会计师事务所对标的资产进行减值测试并出具《减值测试报告》，如标的资产的期末减值额>业绩承诺人于补偿期限内已就标的资产盈利预测实施补偿的股份总数×每股发行价格+业绩承诺人已补偿现金金额，则业绩承诺人应另行向武汉中商进行补偿（以下简称“期末减值补偿”）。另需补偿的金额及股份数量计算方法如下：

期末减值补偿金额计算公式为：期末减值补偿金额=标的资产的期末减值额－（业绩承诺人已补偿现金金额+业绩承诺人已补偿股份数量×每股发行价格）

期末减值补偿股份数量计算公式为：期末减值补偿股份数量=期末减值测试应补偿金额÷每股发行价格

前述期末减值额为标的资产交易作价减去期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

2、期末减值测试补偿的实施

在出现上述情形时，武汉中商应参照本《盈利预测补偿协议》规定的盈利预测补偿的实施方式对相关股份进行回购并予以注销，若股份不足的，或由业绩承诺人进行现金补偿。补偿的现金金额为＝（标的资产减值部分应当补偿的股份数量－标的资产减值部分实际补偿的股份数量）×发行价格。

（八）补偿上限和调整

各方同意，虽然本次交易完成后，业绩承诺人将合计持有上市公司的股份为 61.86%，业绩承诺人承诺对标的公司按照《盈利预测补偿协议》约定方法确定的盈利预测补偿与期末减值补偿（包括股份补偿和现金补偿）予以全额补偿，但合计补偿金额不应超过本次交易中标的公司 100%股权交易作价。

如果自本次交易实施完毕日至股份补偿实施之日的期间内，武汉中商实施送股、资本公积转增股本等除权事项而导致业绩承诺人持有的武汉中商的股份数发生变化，则应补偿股份数量应调整为：按计算公式计算的当期应补偿股份数量×（1+转增或送股比例）。

如果自本次交易实施完毕日至股份补偿实施之日的期间内，武汉中商实施现金分红派息，业绩承诺人应将所取得的应补偿股份所对应的现金股利返还给武汉中商，返还金额的计算公式为：每股已分配现金股利（以税后金额为准）×业绩承诺人应补偿股份数。

（九）锁定期的延长

为保证《盈利预测补偿协议》约定的盈利预测补偿和/或期末减值补偿的及时、有效、足额支付，业绩承诺人同意如《发行股份购买资产协议》规定的锁定期届满时，业绩承诺人在《盈利预测补偿协议》下的盈利预测补偿义务或期末减值补偿义务尚未履行完毕的，则业绩承诺人通过本次交易获得的武汉中商的股份的锁定期顺延至补偿义务履行完毕之日。

（十）违约责任

1、如业绩承诺人未根据《盈利预测补偿协议》的约定及时、足额向武汉中商进行补偿，武汉中商有权要求业绩承诺人履行义务，并可向业绩承诺人主张违约赔偿责任。

2、除《盈利预测补偿协议》另有约定，任何一方不履行其在《盈利预测补偿协议》项下的任何责任与义务，则构成违约，违约方应当根据守约方的请求继续履行义务、采取补救措施，或给予其全面、及时、充分、有效的赔偿。

（十一）协议的成立与生效

1、《盈利预测补偿协议》经各方适当签署即成立。

2、《盈利预测补偿协议》经武汉中商股东大会审议通过，于《发行股份购买资产协议》及其补充协议生效之日同时生效；若《发行股份购买资产协议》及其补充协议被解除或终止（因正常履行完毕终止除外）的，《盈利预测补偿协议》应自动解除或终止。

（十二）法律适用及争议解决

1、《盈利预测补偿协议》适用中国法律，并依据中国法律解释。

2、凡因履行《盈利预测补偿协议》所发生的一切争议，各方均应通过友好协商的方法解决。如在争议发生之日起 60 日内仍未能协商解决的，应将争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会，按照申请仲裁时该会届时有效的仲裁规则，在北京进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。仲裁费用及有关费用由败诉一方承担。

（十三）不可抗力

《盈利预测补偿协议》所称不可抗力是指各方或者一方不可预见、不可避免并不可克服的客观事件，包括但不限于战争、地震、洪水、火灾、暴动、罢工或其他类似事件等。如果一方因不可抗力事件而不能履行其任何义务，应采取适当措施减少或消除不可抗力事件的影响，并应努力在尽可能短的时间内恢复履行受不可抗力事件影响的义务。如有不可抗力事件发生导致《盈利预测补偿协议》部分不能履行或者延迟履行的情况的，任何一方均无须对因不可抗力事件导致的部分不能履行或者延迟履行承担任何违约责任。

第九节本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定

（一）本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、本次交易符合国家产业政策

本次交易完成后，居然新零售将成为上市公司的全资子公司。上市公司的主营业务将变更为家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务，根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），所处行业为“商务服务业”。

近年来，国家密集出台了家居装饰及家具相关的多项产业扶持政策，具体政策内容如下：

2012年，国务院办公厅发布《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》，指出要积极培育大型流通企业，支持有实力的流通企业跨行业、跨地区兼并重组的任务。同时，国务院发布《国内贸易发展“十二五”规划》，鼓励流通企业大力发展电子商务服务业，通过应用电子商务实现转型升级，积极推动网络零售健康快速发展。

2013年，国务院发布《服务业发展“十二五”规划》，为商务服务业在“十二五”期间的发展指明了方向和目标，鼓励商务服务业专业化、规模化、网络化发展，加大品牌培育力度，积极开拓国内外市场。

2014年，国务院办公厅发布的《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》提出，要加快发展内贸流通，引导生产、扩大消费、吸纳就业、改善民生，进一步拉动经济增长。

2015年，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于印发国家标准化体系建设发展规划（2016—2020年）的通知（国办发[2015]89号）》，提出要加强批发零售、住宿餐饮、居民服务、重要商品交易、移动商务以及物流设施设备、物流信息和管理等相关标准的研制，强化售后服务重要标准制定，加快建立健全现代国内贸易体系。

2016年国务院发布了《国民经济和社会发展第十三个五年（2016—2020年）规划

纲要》，明确提出“开展加快发展现代服务业行动，扩大服务业对外开放，优化服务业发展环境，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸、生活性服务业向精细和高品质转变”的指导方针和政策。

综上所述，本次交易符合国家产业政策。

2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易的拟购买资产居然新零售的主营业务为家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务，属于商务服务业。报告期内，居然新零售在经营过程中不存在因违反有关环境保护的法律和行政法规而受到重大行政处罚的情况。

综上，居然新零售最近三年经营过程中，不存在因违反环境保护方面法律法规而受到重大行政处罚的情况。本次交易符合有关环境保护方面法律法规的规定。

3、本次交易符合土地管理相关的法律和行政法规的规定

截至本报告书签署日，居然新零售最近三年经营过程中，不存在自有土地使用权违反土地管理法律和行政法规而因此受到重大行政处罚的情形。本次交易在重大方面符合有关土地管理方面法律法规的规定。

4、本次交易不存在违反反垄断法律法规规定的情形

根据《中华人民共和国反垄断法》的规定，本次交易属于经营者集中情形。根据武汉中商及居然新零售经审计的财务报表，本次交易中两名经营者上一会计年度在中国境内的营业额均超过4亿元人民币，同时参与集中的所有经营者上一会计年度在中国境内的营业额合计超过20亿元人民币，达到了《国务院关于经营者集中申报标准的规定》所规定的经营者集中的申报标准，且本次交易不存在《反垄断法》规定的豁免情形。本次交易相关方将按照《反垄断法》的规定，就本次交易向国家市场监督管理总局申报经营者集中事项。本次重大资产重组不存在违反《中华人民共和国反垄断法》及其他反垄断行政法规的情况。

综上所述，本次交易整体符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定，符合《重组管理办法》第十一条第（一）项的规定。

（二）本次交易完成后，上市公司股权分布仍具备股票上市条件

根据《证券法》、《股票上市规则》的相关规定，上市公司股权分布发生变化不再具备上市条件是指“社会公众持有的股份低于公司股份总数的 25%，公司股本总额超过人民币 4 亿元的，社会公众持股的比例低于 10%。社会公众不包括：（1）持有上市公司 10%以上股份的股东及其一致行动人；（2）上市公司的董事、监事、高级管理人员及其关联人”。

本次交易完成后，上市公司的股本总额将变更为 6,019,830,101 股，社会公众持有的股份比例不低于 10%，仍然符合《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律和行政法规规定的股票上市条件。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（二）项的规定。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

1、标的资产的定价

本次交易按照相关法律法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，并聘请具有证券从业资格的中介机构依据有关规定出具审计、评估等相关报告。开元评估出具了开元评报字[2019]287 号评估报告，并经武汉市国资委核准。本次发行股份购买资产的交易价格以具有证券期货相关业务资格的开元评估出具并经武汉市国资委核准的标的资产截至评估基准日的评估值 3,567,401.00 万元为基础，经交易双方友好协商，确定为 3,565,000.00 万元。

上市公司董事会审议通过了本次交易的相关议案，独立董事发表的独立意见认为，本次重大资产重组事项中所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的的相关性一致，认可本次评估定价的公允性。

2、股份发行的定价

根据《重组管理办法》第四十五条的规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次交易中，公司发行股份购买资产的股份发行定价基准日为 2019 年第二次临时股东大会会议决议公告日，市场参考价确定为定价基准日前 60 个交易日的公司股票交易均价。经各方协商，本次发行价格确定为 6.18 元/股，不低于定价基准日前 60 个交易日公司股票交易均价的 90%。

上述股份发行的定价方式符合相关法律、法规的规定，不存在损害上市公司或其股东的合法权益的情形。

3、本次交易程序合法合规

本次交易依法进行，由公司董事会提出方案，聘请具有证券业务资格的审计机构、评估机构、律师和独立财务顾问等中介机构出具相关报告，获得公司董事会审议通过，并按程序报送监管部门审批。

整个交易严格履行法律程序，充分保护全体股东利益，尤其是中小股东的利益，不存在损害上市公司及全体股东权益的情形。

4、独立董事的意见

上市公司独立董事关注了本次交易的方案、交易定价以及交易完成后上市公司的发展前景，就本次交易发表了独立意见，交易价格合理、公允，不存在损害公司或股东特别是中小股东利益的情形。

综上所述，本次交易定价参考具有证券业务资格的评估机构出具并经武汉市国资委核准的《资产评估报告》所评定的资产评估价值，由交易各方协商确定，本次交易资产定价公允；发行股份的发行价格符合中国证监会的相关规定；同时本次交易严格履行了必要的法律程序，独立董事发表了意见，本次交易不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

综上，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（三）项的规定。

（四）本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易的拟购买资产为居然新零售全体股东合法拥有的居然新零售 100%的股权。截至本报告书签署日，根据居然新零售全体股东出具的承诺和工商登记备案资料，居然

新零售为依法设立且合法有效存续的公司；居然新零售全体股东持有的居然新零售 100% 股权均不存在任何质押、担保或其他第三方权益，亦未被司法冻结、查封或设置任何第三方权利限制。在本次交易取得有关批准及核准后，按照交易合同约定办理权属转移手续不存在法律障碍。

本次交易的标的资产为居然新零售 100% 股权，交易完成后，标的公司的债权债务仍由标的公司享有和承担，本次交易不涉及相关债权债务的转移。

综上所述，截至本报告书签署日，本次交易涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项之规定。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易中，上市公司拟通过发行股份的方式购买居然新零售 100% 股权。本次交易完成后，居然新零售将成为上市公司的全资子公司，盈利能力较强、发展前景较广的泛家居新零售业务将注入上市公司，上市公司资产质量、盈利能力将得到显著提升，持续经营能力将得到增强。

综上所述，本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组管理办法》第十一条第（五）项规定。

（六）有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

通过本次交易，上市公司将取得居然新零售 100% 的股权。本次交易完成后，上市公司将继续在业务、资产、财务、人员、机构等方面与其控股股东、实际控制人及其关联方保持独立。本次交易完成后，上市公司的控股股东将变更为居然控股，实际控制人将变更为汪林朋。为了维护上市公司的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，本次交易完成后上市公司的控股股东居然控股、实际控制人汪林朋及其一致行动人均已出具承诺，将在本次交易完成后确保上市公司继续保持独立性，做到与上市

公司业务、资产、财务、人员、机构等方面相互独立。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（六）项的规定。

（七）有利于上市公司形成或保持健全有效的法人治理结构

上市公司已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责，上市公司具有健全的组织和完善的法人治理结构。本次交易完成后，上市公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规的要求，继续完善上市公司治理结构。

综上所述，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构，符合《重组管理办法》第十一条第（七）项之规定。

二、本次交易符合《重组管理办法》第十三条规定

本次交易将导致上市公司控制权发生变更。本次交易前，上市公司的控股股东为武汉商联，实际控制人为武汉国资公司；本次交易完成后，上市公司的控股股东变更为居然控股，实际控制人变更为汪林朋。本次交易中，拟购买资产的资产总额、资产净额、营业收入、净利润指标均超过上市公司对应指标的 100%、因购买标的资产发行的股份占上市公司本次交易首次董事会决议公告日前一个交易日的股份的比例亦超过 100%，按照《重组管理办法》第十三条的规定，本次交易构成重组上市。

本次交易标的公司成立于 2015 年，是依法设立且合法存续的有限责任公司。且如本节“八、本次交易符合《首发管理办法》相关规定的分析”所述，居然新零售符合《首发管理办法》规定的其他发行条件。

此外，上市公司及其最近 3 年内的控股股东、实际控制人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；上市公司及其控股股东、实际控制人最近 12 个月内未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为；本次交易不存在中国证监会认定的可能损害投资者合法权益，或者违背公开、公平、公正原则的其他情形。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第十三条的规定。

三、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条规定

（一）有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力

本次交易前，上市公司的主营业务为零售业务；本次交易完成后，上市公司将持有居然新零售 100%股权，主营业务将涵盖家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务等领域。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，标的公司的净利润分别为 8.29 亿元、11.26 亿元和 19.62 亿元。本次交易完成后，上市公司的主营业务突出，资产质量优良，持续经营能力和盈利能力均将得到大幅提升，能够为未来长期稳健发展建立保障，最大程度地保护上市公司全体股东，尤其是广大中小股东的利益。

因此，本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力。

2、本次交易有利于上市公司减少关联交易、避免同业竞争、增强独立性

（1）本次交易后上市公司的关联交易情况

本次交易前，上市公司与居然新零售不存在关联关系及关联交易。本次交易完成后，居然新零售将成为上市公司全资子公司，上市公司将与汪林朋控制的其他企业之间发生一定的关联交易。

为了维护上市公司经营的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，本次交易完成后上市公司的控股股东居然控股、实际控制人汪林朋及其一致行动人已出具了《关于规范及减少关联交易的承诺》。该等承诺合法有效，具有可执行性，有利于上市公司规范关联交易。在规范关联交易的相关承诺得以严格履行的情况下，本次交易不会影响上市公司的独立性。

（2）本次交易后上市公司的同业竞争情况

截至本报告书签署日，汪林朋控制的企业与居然新零售及其控股子公司不存在实质性同业竞争情况。

为了维护上市公司生产经营的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，本次交易完成后上市公司的控股股东居然控股、实际控制人汪林朋及其一致行动

人出具了《关于避免同业竞争的承诺》。在避免同业竞争的相关承诺得以严格履行的情况下，本次交易不会影响上市公司的独立性。

（3）本次交易后上市公司的独立性情况

本次交易完成后，上市公司将继续在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。此外，本次交易完成后上市公司的控股股东居然控股、实际控制人汪林朋及其一致行动人已出具《关于保持上市公司独立性的承诺》，保证本次交易完成后，与上市公司做到人员独立、资产完整、财务独立、业务独立、机构独立。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第一款第（一）项之规定。

（二）上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

根据中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字（2019）010516 号《审计报告》，上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具了标准无保留意见的审计报告，不存在被出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的情形。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第一款第（二）项之规定。

（三）上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查情况

根据上市公司及相关人员出具的声明，截至本报告书签署日，上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第一款第（三）项之规定。

（四）上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次交易中，上市公司拟购买资产为居然新零售 100%股权。根据居然新零售全体股东出具的说明以及相关工商登记文件，居然新零售为合法设立、有效存续的公司；交易对方持有的标的公司股权权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，未设立质押、被冻

结或存在其他第三方权利，相关股权的过户不存在法律障碍。本次交易取得有关批准及核准后，按照交易合同约定上市公司本次发行股份所购买的资产过户或者转移不存在实质障碍。

综上所述，本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第一款第（四）项之规定。

四、本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见规定

《重组管理办法》第四十四条规定：“上市公司发行股份购买资产的，除属于本办法第十三条第一款规定的交易情形外，可以同时募集部分配套资金，其定价方式按照现行相关规定办理。”

本次交易属于《重组管理办法》第十三条第一款规定的重组上市情形，不涉及募集配套资金。因此，本次交易符合《重组管理办法》第四十四条及其适用意见规定。

五、本次交易符合《重组管理办法》第四十六条规定

本次发行股份购买资产的交易对方认购的上市公司股份自股份发行结束并上市之日起按照相关法律、法规的规定予以锁定，符合《重组管理办法》第四十六条规定。

六、本次交易符合《重组管理办法》第四十八条规定

本次重组交易对方已经承诺，在本次重大资产重组完成后6个月内，如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重大资产重组完成后6个月期末收盘价低于发行价的，其通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期自动延长6个月（若上述期间上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次发行价以经除息、除权等因素调整后的价格计算）。

本次交易符合《重组管理办法》第四十八条的要求。

七、本次交易符合《发行管理办法》规定的分析

上市公司不存在《发行管理办法》第三十九条规定之不得非公开发行股票的情形：

（一）本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（二）公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；

（三）公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；

（四）公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；

（五）公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；

（六）最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；

（七）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

因此，本次交易不存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。

八、本次交易符合《首发管理办法》相关规定的分析

（一）主体资格

1、根据居然新零售的相关设立文件、相关工商登记文件及居然新零售的确认，居然新零售成立于 2015 年，是一家依法设立且合法存续的有限责任公司，且截至目前仍然依法存续，不存在根据法律、法规及其章程规定需要终止的情形。

2、截至本报告书签署日，居然新零售成立以来持续经营时间已达到 3 年以上，符合《首发管理办法》第九条的规定。

3、截至本报告书签署日，根据居然新零售的确认及普华永道出具的《验资报告》（普华永道中天验字（2019）第 0015 号）和普华永道出具的《验资报告》（普华永道中天验字（2019）第 0016 号）审验，居然新零售的注册资本已足额缴纳，自有物业不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十条的规定。

4、报告期内，居然新零售一直以家居卖场、家居建材超市和家装为主营业务，居然新零售所处行业和经营符合法律法规、《公司章程》和有关产业政策规定，符合《首发管理办法》第十一条的规定。

5、最近3年内，居然新零售的控股股东均为居然控股，实际控制人均为汪林朋，主营业务均为家居卖场、家居建材超市和家装，未发生变更；最近3年内，居然新零售董事、高级管理人员变动情况详见本报告书“第四节 标的资产基本情况/九、董事、监事、高级管理人员基本情况/（九）董事、监事及高级管理人员近三年变动情况”，经核查，报告期内，居然新零售上述董事、监事、高级管理人员的变动均为正常的人事变动，主要为进一步完善居然新零售的法人治理结构进行的增选、调整，以及因个人原因而出现的相关变动，居然新零售上述董事、监事、高级管理人员的变动均履行了必要的法律程序，符合相关法律、法规和居然新零售公司章程的规定，未发生对居然新零售的持续经营和本次重组构成不利影响的重大变动。未发生重大变化。居然新零售符合《首发管理办法》第十二条的规定。

6、根据居然新零售全体股东出具的承诺及相关工商登记文件，居然新零售股权的权属不存在争议或潜在争议。截至本报告书签署日，本次重组交易对方持有居然新零售100%股权的权属清晰，不存在重大权属纠纷，符合《首发管理办法》第十三条的规定。

（二）规范运行

1、截至本报告书签署日，居然新零售已根据《公司法》、《公司章程》等规定建立股东会、董事会、监事会相关机构和制度，相关机构和人员能够依法履行职责。本次重组完成后，上市公司将依据相关法律法规规定，进一步保持和健全上市公司股东大会、董事会、监事会、独立董事制度。居然新零售符合《首发管理办法》第十四条的规定。

2、本次交易的相关中介机构将根据相关规定对居然新零售的董事、监事和高级管理人员进行辅导和培训，督促相关人员了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任。居然新零售符合《首发管理办法》第十五条的规定。

3、居然新零售的董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，不存在《首发管理办法》第十六条规定的下列情形：

（1）被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期；

（2）最近36个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近12个月内受到证券交易所公开谴责；

（3）因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

4、居然新零售的内部控制制度健全，且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果，居然新零售符合《首发管理办法》第十七条的规定。

5、居然新零售不存在下列情形，符合《首发管理办法》第十八条的要求：

（1）最近 36 个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券；或者有关违法行为虽然发生在 36 个月前，但目前仍处于持续状态；

（2）最近 36 个月内违反有关法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；

（3）最近 36 个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准；或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作；或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；

（4）本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（5）涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

（6）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

6、截至本报告书签署日，居然新零售的公司章程及担保管理制度中已明确对外担保的审批权限和审议程序，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形，符合《首发管理办法》第十九条的规定。

7、居然新零售有严格的资金管理制度。截至本报告书签署日，居然新零售不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形，符合《首发管理办法》第二十条之规定。

（三）财务与会计

1、居然新零售是目前国内大型泛家居消费平台，资产质量良好，资产负债结构处于合理范围，盈利能力较强，现金流量正常，符合《首发管理办法》第二十一条的规定。

2、居然新零售已按照财政部颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规定，建立

了与财务报表相关的内部控制制度，并由注册会计师出具了内部控制鉴证报告，符合《首发管理办法》第二十二的规定。

3、居然新零售的会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，能在所有重大方面公允反映其财务状况、经营成果和现金流量，并已由普华永道出具了标准无保留意见的审计报告，符合《首发管理办法》第二十三条的规定。

4、居然新零售编制财务报表以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未随意更改，符合《首发管理办法》第二十四条的规定。

5、本报告书“第十二节 同业竞争与关联交易”之“三、关联交易”中，已对居然新零售的关联方关系及关联交易进行了披露，已完整披露关联方关系并按重要性原则披露了关联交易。居然新零售不存在通过关联交易操纵利润的情形，符合《首发管理办法》第二十五条的规定。

6、居然新零售符合《首发管理办法》第二十六条的规定，具体如下：

（1）居然新零售 2016 年度、2017 年度及 2018 年度扣除非常性损益前后归属于母公司所有者的净利润均累计超过 3,000 万元。

（2）居然新零售 2016 年度、2017 年度及 2018 年度营业收入累计超过 3 亿元。

（3）截至 2018 年 12 月 31 日，居然新零售注册资本为 12,755.102 万元，不少于人民币 3,000 万元。

（4）截至 2018 年 12 月 31 日，居然新零售扣除土地使用权后无形资产净额占期末归属母公司所有者权益的比例不高于 20%。

（5）截至 2018 年 12 月 31 日，居然新零售不存在未弥补亏损。

普华永道已对居然新零售最近三年财务报表出具了无保留意见审计报告。

7、根据相关税务机关出具的纳税证明等，居然新零售最近 36 个月内不存在因严重违反税收管理法律法规而受到重大行政处罚的情形。居然新零售的经营成果对于税收优惠不存在严重依赖，符合《首发管理办法》第二十七条的规定。

8、居然新零售不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项，符合《首发管理办法》第二十八条的规定。

9、居然新零售申报文件中不存在下列情形，符合《首发管理办法》第二十九条的规定：

- （1）故意遗漏或虚构交易、事项或其他重要信息；
- （2）滥用会计政策或者会计估计；
- （3）操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证。

10、居然新零售不存在下列影响持续盈利能力的情形，符合《首发管理办法》第三十条的规定：

（1）经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

（2）行业地位或所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

（3）最近 1 个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

（4）最近 1 个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

（5）在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

（6）其他可能对持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

（四）结论意见

居然新零售符合《首发管理办法》的相关规定。

第十节管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论分析

本次交易前，武汉中商主要从事零售业务，同时涉足商业物业开发、电商服务等产业。主营业态包括现代百货、购物中心、超市等。

根据中审众环出具的“众环审字（2017）010373号、众环审字（2018）011332号、众环审字（2019）010516号”《审计报告》，武汉中商财务状况和经营成果分析如下（除特别说明外，下述分析中数据为合并报表数据）：

（一）本次交易前上市公司的财务状况

1、资产分析

报告期各期末，武汉中商的资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例	金额	占总资产的比例
货币资金	85,192.73	31.25%	74,227.72	26.21%	46,015.45	16.05%
应收票据及应收账款	6,125.03	2.25%	4,657.27	1.64%	4,539.33	1.58%
预付款项	2,002.63	0.73%	5,069.14	1.79%	4,699.93	1.64%
其他应收款	3,152.41	1.16%	3,718.71	1.31%	4,124.84	1.44%
存货	25,552.08	9.37%	24,751.53	8.74%	27,611.40	9.63%
其他流动资产	5,721.09	2.10%	19,460.68	6.87%	35,634.41	12.43%
流动资产合计	127,745.97	46.86%	131,885.05	46.58%	122,625.36	42.77%
可供出售金融资产	2,048.00	0.75%	2,048.00	0.72%	2,048.00	0.71%
长期股权投资	19.22	0.01%	41.37	0.01%	156.05	0.05%
投资性房地产	48,567.53	17.82%	50,391.10	17.80%	52,214.67	18.21%
固定资产	61,177.51	22.44%	64,877.16	22.91%	71,242.79	24.85%
在建工程	29.92	0.01%	544.13	0.19%	565.71	0.20%
无形资产	3,991.97	1.46%	4,224.46	1.49%	4,441.74	1.55%
长期待摊费用	5,603.53	2.06%	5,722.82	2.02%	10,023.59	3.50%

递延所得税资产	55.98	0.02%	60.42	0.02%	60.58	0.02%
其他非流动资产	23,356.23	8.57%	23,356.23	8.25%	23,356.23	8.15%
非流动资产合计	144,849.89	53.14%	151,265.69	53.42%	164,109.35	57.23%
资产总计	272,595.86	100.00%	283,150.73	100.00%	286,734.72	100.00%

报告期各期末，武汉中商的总资产规模分别为 286,734.72 万元、283,150.73 万元、272,595.86 万元。

从资产结构来看，报告期各期末，武汉中商的流动资产占总资产的比例分别为 42.77%、46.58%、46.86%，非流动资产占总资产的比例分别为 57.23%、53.42%、53.14%，资产结构保持稳定。

2017 年末，武汉中商的总资产规模较 2016 年末基本保持不变，主要是因为流动资产中的货币资金增加 28,212.27 万元以及其他流动资产减少 16,173.73 万元，此外非流动资产中的固定资产和长期待摊费用分别减少 6,365.63 万元和 4,300.77 万元。货币资金的增加主要是因为武汉中商收到武昌区中山路 341 号资产拆迁补偿收入尾款所致，其他流动资产的减少主要是因为银行理财产品规模较上年末大幅下降，固定资产的减少主要因为处置武昌区中山路 341 号资产所致，长期待摊费用的减少主要是正常摊销所致。

2018 年末，武汉中商的总资产较 2017 年末减少 10,554.88 万元，主要是因为流动资产中的货币资金增加 10,965.01 万元以及以及其他流动资产减少 13,739.59 万元，此外非流动资产中的固定资产减少 3,699.65 万元。其他流动资产的减少主要是本年末银行理财产品规模进一步下降所致，固定资产的减少主要是正常的资产折旧所致。

2、负债分析

报告期各期末，武汉中商的负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占总负债的比例	金额	占总负债的比例	金额	占总负债的比例
短期借款	7,000.00	4.96%	18,800.00	12.18%	34,500.00	17.65%
应付票据及应付账款	41,333.00	29.29%	38,941.08	25.23%	37,634.84	19.25%
预收款项	26,197.94	18.56%	26,144.66	16.94%	27,320.44	13.98%
应付职工薪酬	10,787.70	7.64%	7,065.39	4.58%	4,186.82	2.14%
应交税费	6,532.54	4.63%	9,719.99	6.30%	5,261.75	2.69%

其他应付款	28,889.89	20.47%	28,847.78	18.69%	47,588.59	24.34%
一年内到期的非流动负债	5,570.00	3.95%	4,935.00	3.20%	5,975.00	3.06%
其他流动负债	1,606.96	1.14%	107.21	0.07%	157.40	0.08%
流动负债合计	127,918.04	90.64%	134,561.10	87.19%	162,624.84	83.19%
长期借款	13,215.00	9.36%	18,750.00	12.15%	32,870.00	16.81%
预计负债	-	0.00%	1,013.53	0.66%	-	0.00%
非流动负债合计	13,215.00	9.36%	19,763.53	12.81%	32,870.00	16.81%
负债合计	141,133.04	100.00%	154,324.63	100.00%	195,494.84	100.00%

报告期各期末，武汉中商的负债总额分别为 195,494.84 万元、154,324.63 万元、141,133.04 万元。

从负债结构来看，报告期各期末，武汉中商的流动负债占负债总额的比例分别为 83.19%、87.19%、90.64%，呈逐年上升趋势。相应的，非流动负债占负债总额的比例呈下降趋势，分别为 16.81%、12.81%、9.36%。

2017 年末，武汉中商的负债总额较 2016 年末下降 41,170.21 万元，主要是因为流动负债中的短期借款和其他应付款分别减少 15,700.00 万元和 18,740.81 万元，此外非流动负债中的长期借款减少 14,120.00 万元。短期借款和长期借款余额减少主要是因为武汉中商的货币资金余额较为充裕，因此降低举债规模，其他应付款的减少主要是因为上年预收的政府拆迁补偿款 1.89 亿元已于 2017 年度确认资产处置损益所致。

2018 年末，武汉中商的负债总额较 2017 年末下降 13,191.60 万元，主要是因为武汉中商的货币资金保持充裕，因此短期借款和长期借款分别减少 11,800.00 万元和 5,535.00 万元。

3、偿债能力

报告期各期末，武汉中商的偿债能力指标情况如下：

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率（倍）	1.00	0.98	0.75
速动比率（倍）	0.78	0.76	0.56
资产负债率	51.77%	54.50%	68.18%

注 1：流动比率=流动资产/流动负债

注 2：速动比率=（流动资产-存货-预付款项）/流动负债

注 3：资产负债率=总负债/总资产

报告期各期末，武汉中商的流动比率和速动比率呈逐年上升趋势，资产负债率呈逐年下降趋势。尤其是 2017 年末，武汉中商的流动比率和速动比率较 2016 年末分别增加 0.23 和 0.20，资产负债率下降 13.68%，主要是因为武汉中商于 2017 年处置了武昌区中山路 341 号资产并收到补偿款 4.41 亿元。2018 年，受益于武汉市旧城改造需要，武汉中商持有的中山大道 927 号资产被征收并收到补偿款 5,881.67 万元，使得其 2018 年末的偿债能力指标得到进一步优化。

4、营运能力

报告期各期，武汉中商的营运能力指标情况如下：

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次）	75.14	87.27	97.75
存货周转率（次）	12.52	12.05	11.56
总资产周转率（次）	1.46	1.40	1.46

注 1：应收账款周转率=营业收入/应收账款期初期末平均余额

注 2：存货周转率=营业成本/存货期初期末平均余额

注 3：总资产周转率=营业收入/总资产期初期末平均余额

报告期各期，武汉中商的存货周转率和总资产周转率基本保持平稳。此外，武汉中商的应收账款周转率逐年下降，主要是因为营业收入波动以及应收的团购销售款增加所致。

（二）本次交易前上市公司的经营成果

1、经营成果

2016 年、2017 年、2018 年，上市公司的合并利润表如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	404,373.09	399,662.57	401,081.27
营业成本	314,998.82	315,495.31	316,809.91
税金及附加	5,994.65	5,871.57	5,252.98
销售费用	4,491.96	4,363.05	5,075.42
管理费用	67,149.86	62,809.12	62,844.30

财务费用	683.59	2,992.84	4,095.03
资产减值损失	-50.00	-38.68	6.55
加：其他收益	283.81	370.79	-
投资收益	496.37	1,104.91	231.81
资产处置收益	6,274.74	39,238.19	-
营业利润	18,159.13	48,883.24	7,228.90
加：营业外收入	101.86	160.10	848.41
减：营业外支出	1,562.89	2,404.30	1,197.84
利润总额	16,698.10	46,639.04	6,879.46
减：所得税费用	5,685.42	7,161.24	3,171.80
净利润	11,012.67	39,477.81	3,707.66
归属于母公司所有者的净利润	6,636.24	35,753.53	204.11

2016 年、2017 年、2018 年，武汉中商主要从事零售业务，同时涉足商业物业开发、电商服务等产业。主营业态包括现代百货、购物中心、超市等。

2016 年、2017 年、2018 年，武汉中商的营业收入分别为 401,081.27 万元、399,662.57 万元、404,373.09 万元，营业利润分别为 7,228.90 万元、48,883.24 万元、18,159.13 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 204.11 万元、35,753.53 万元、6,636.24 万元。

2、盈利能力

2016 年、2017 年、2018 年，上市公司盈利能力指标情况如下：

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
毛利率	22.10%	21.06%	21.01%
净利率	2.72%	9.88%	0.92%
加权平均净资产收益率	5.86%	37.49%	0.26%

2016 年、2017 年、2018 年，武汉中商的主营业务稳定，因此毛利率基本保持不变。净利率和加权平均净资产收益率发生较大波动，主要是由于 2017 年和 2018 年资产处置收益规模不同所致。

（三）本次交易前上市公司的现金流量

2016 年、2017 年、2018 年，武汉中商的现金流量表情况简要如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	23,905.89	28,801.65	22,914.70
投资活动产生的现金流量净额	13,393.27	34,758.81	-16,923.79
筹资活动产生的现金流量净额	-26,583.15	-35,348.19	-4,797.11
汇率变动对现金的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	10,716.01	28,212.27	1,193.80

1、经营活动现金流量

2016 年、2017 年、2018 年，武汉中商经营活动产生的现金流量净额分别为 22,914.70 万元、28,801.65 万元、23,905.89 万元。

2017 年，武汉中商经营活动产生的现金流量净额较 2016 年增加 5,886.96 万元，主要是因为 2017 年末武汉中商的赊销规模较 2016 年末有所增长，因此购买商品、接受劳务支付的现金较 2016 年下降 6,114.05 万元。

2018 年，武汉中商经营活动产生的现金流量净额较 2017 年减少 4,895.76 万元，主要是因为当期员工薪资水平上升，导致 2018 年支付给职工以及为职工支付的现金较 2017 年增加 4,655.57 万元。

2、投资活动现金流量

2016 年、2017 年、2018 年，武汉中商投资活动产生的现金流量净额分别为-16,923.79 万元、34,758.81 万元、13,393.27 万元。

2016 年，武汉中商投资活动产生的现金流量净额为负值，主要是因为公司购买了大量理财产品所致。

2017 年及 2018 年，武汉中商投资活动产生的现金流量净额转为正数，主要是因为武汉中商在该期间内持续进行资产处置，收到大量补偿款所致。

3、筹资活动现金流量

2016 年、2017 年、2018 年，武汉中商筹资活动产生的现金流量净额分别为-4,797.11 万元、-35,348.19 万元、-26,583.15 万元，持续为负值的主要原因系武汉中商在收到资产处置补偿款后积极偿还银行借款所致。

二、交易标的行业特点及经营环境分析

（一）行业监管部门、监管体制、主要法律法规及政策

居然新零售的主要收入来自于家居卖场内向商铺收取的租金、市场管理费等，根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），居然新零售主营业务属于“商务服务业”（行业代码为L72）。

根据居然新零售的主要销售的产品与提供的服务类型，居然新零售属于泛家居行业中的家居零售业。泛家居囊括了从家装到建材、家居装饰品、家具等一系列家居家装产品及服务，其中家居零售是居然新零售最主要从事的业务。除家居零售外，居然新零售也在产业链上下游的家居会展行业、家居物流行业等有所规划和尝试。

1、行业主管部门及监管政策

家居行业的市场化程度较高，政府主管部门只进行宏观调控和政策指导，未设置全国性统一的行业主管部门。从宏观调控角度来看，商务部主要职责包括拟订国内外贸易和国际经济合作的发展战略、政策；负责制定进出口商品、加工贸易管理办法和进出口管理商品、技术目录，拟定促进外贸增长方式转变的政策措施等。国家工商总局主要负责市场监督管理和行政执法的有关工作，起草有关法律、法规草案，制定工商行政管理规章和政策；承担依法规范和维护各类市场经营秩序的责任，负责监督管理市场交易行为和网络商品交易及有关服务的行为等。

另外，家居行业存在一批自律组织，如中国轻工业联合会、中国建筑材料流通协会、中国家具协会、全国工商联家具装饰业商会、中国连锁经营协会等。上述组织的主要工作包括协助制订行业政策，负责制定行业标准，监测分析行业运行，统计并发布行业信息，向政府部门提出有关行业发展规划和法律法规的建议等。

2、行业主要法律法规及产业政策

近年来，国家密集出台了一系列支持家居行业发展的法律法规和产业政策，具体内容如下：

政策法规	发布时间	发文单位	具体内容
《中国家具行业“十三五”发展规划》	2016年10月	中国家具协会	提出坚持转型升级，促进两化融合；坚持绿色环保战略，促进生态文明建设；加强品牌建设，培育大型企业；注重电子商务，促进贸易发展；提升行业设计水平，加强知识产权保护。

《国民经济和社会发展的第十三个五年（2016—2020年）规划纲要》	2016年3月	国务院	开展加快发展现代服务业行动，扩大服务业对外开放，优化服务业发展环境，推动生产性服务业向专业化和价值链高端延伸、生活性服务业向精细和高品质转变。
《国务院办公厅关于印发国家标准化体系建设发展规划（2016—2020年）的通知》	2015年12月	国务院办公厅	加强批发零售、住宿餐饮、居民服务、重要商品交易、移动商务以及物流设施设备、物流信息和管理等相关标准的研制，强化售后服务重要标准制定，加快建立健全现代国内贸易体系。
《国务院关于推进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见》	2015年8月	国务院	到2020年，基本形成规则健全、统一开放、竞争有序、监管有力、畅通高效的内贸流通体系和比较完善的法治化营商环境，内贸流通统一开放、创新驱动、稳定运行、规范有序、协调高效的体制机制更加完善，使内贸流通成为经济转型发展的新引擎、优化资源配置的新动力，为推进内贸流通现代化夯实基础。
《中国家具行业知识产权保护办法》	2014年12月	中国家具协会	支持和鼓励对产品的材料、工艺、设计、功能等方面的发明、创造；维护自身知识产权合法权益或行业整体利益；独立或与政府、协会等国内外组织或企业合作开展知识产权保护相关活动，提升知识产权保护意识。
《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》	2014年10月	国务院办公厅	加快发展内贸流通，引导生产、扩大消费、吸纳就业、改善民生，进一步拉动经济增长。
《商务部关于促进商贸物流发展的实施意见》	2014年9月	商务部	高度重视商贸物流发展，认真贯彻落实国务院部分城市物流工作座谈会精神，深入开展工作，努力使商贸物流成为内贸工作“上台阶”的突破口。
《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》	2014年3月	中国共产党第十八届中央委员会	统一内外资法律法规，保持外资政策稳定、透明、可预期。推进金融、教育、文化、医疗等服务业领域有序开放，放开育幼养老、建筑设计、会计审计、商贸物流、电子商务等服务业领域外资准入限制，进一步放开一般制造业。
《服务业发展“十二五”规划》	2013年2月	国务院	鼓励商务服务业专业化、规模化、网络化发展，加大品牌培育力度，积极开拓国内外市场。
《国内贸易发展“十二五”规划》	2012年9月	国务院办公厅	鼓励流通企业大力发展电子商务服务业，通过应用电子商务实现转型升级，积极推动网络零售健康快速发展。

《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》	2012年8月	国务院	积极培育大型流通企业，支持有实力的流通企业跨行业、跨地区兼并重组的任务。鼓励发展直营连锁和特许连锁，支持流通企业跨区域拓展连锁经营网络。积极推进批发市场建设改造和运营模式创新，增强商品吞吐能力和价格发现功能。推动零售企业转变营销方式，提高自营比重。
《电子商务“十二五”发展规划》	2012年3月	工业和信息化部	到2015年，电子商务进一步普及深化，对国民经济和社会发展的贡献显著提高。电子商务在现代服务业中的比重明显上升。电子商务制度体系基本健全，初步形成安全可信、规范有序的网络商务环境。
《中国家具产业升级指导意见》	2010年2月	中国家具行业协会	鼓励提高产品结构与工艺的合理化程度，促使工业化和自动化水平的提高；鼓励绿色设计；重视产品设计过程中人体工程学与生命科学技术的应用。鼓励积极开拓新兴市场，增加外销产品的附加值。在全国范围内要针对不同的区域和市场层级采用与之相适应的不同营销模式。
《国务院关于加快发展服务业的若干意见》	2007年3月	国务院	加大政策扶持力度，推动服务业加快发展。依据国家产业政策完善和细化服务业发展指导目录，从财税、信贷、土地和价格等方面进一步完善促进服务业发展政策体系。拓宽投融资渠道，加大对服务业的投入力度。积极支持符合条件的服务企业进入境内外资本市场融资，通过股票上市、发行企业债券等多渠道筹措资金。
《国务院关于促进流通业发展的若干意见》	2005年6月	国务院	努力创造流通企业公平竞争的环境；切实推进连锁经营快速发展；推动流通企业进行流通方式和技术创新；鼓励发展物流配送中心。
《关于培育流通领域大公司大企业集团的意见》	2004年7月	商务部、国家发改委	推进企业产权制度改革，优化企业资本结构，提高企业融资能力。积极推进企业间跨地区、跨行业、跨所有制的资产重组，鼓励国内外各种资本参与流通产业结构调整 and 流通企业改革，支持有优势的企业兼并、重组、参股国有流通企业；妥善解决企业的历史包袱，处置不良资产。

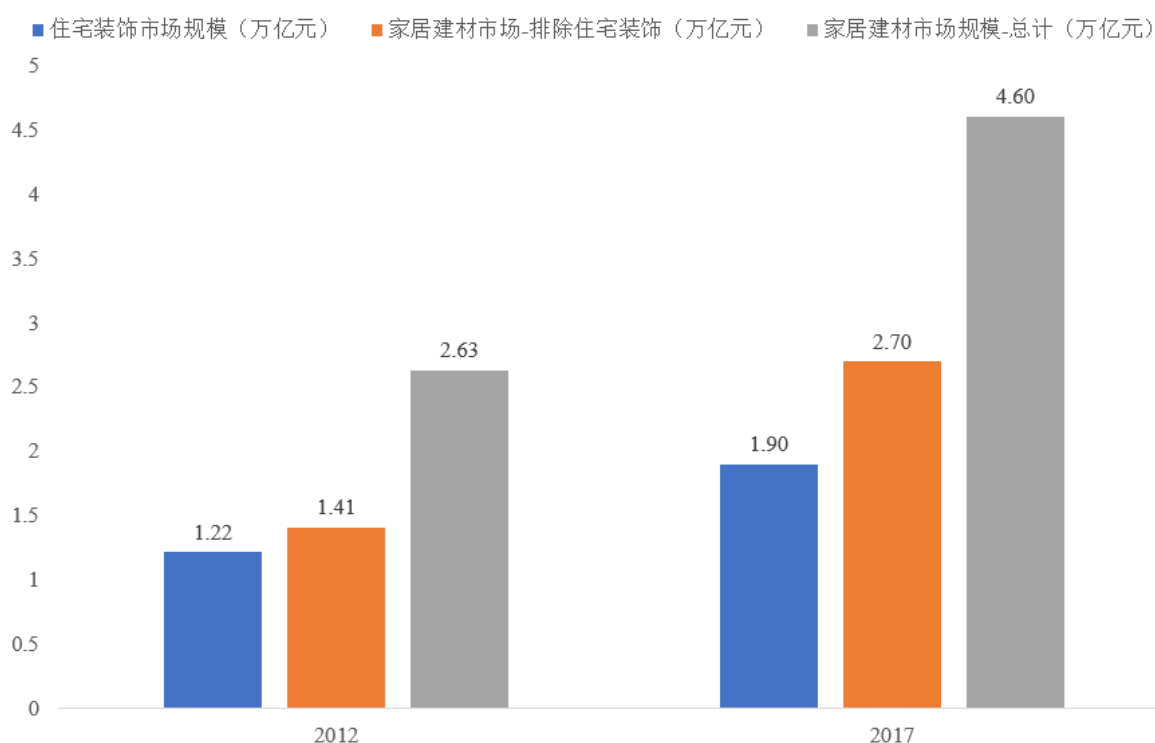
上述国家政策促进我国家居行业规范化运营和快速发展，为标的公司利用现有品牌、管理、渠道等方面的优势继续提高服务水平、强化核心竞争力提供了制度保障。

（二）行业发展总体情况

1、发展现状、特点与趋势

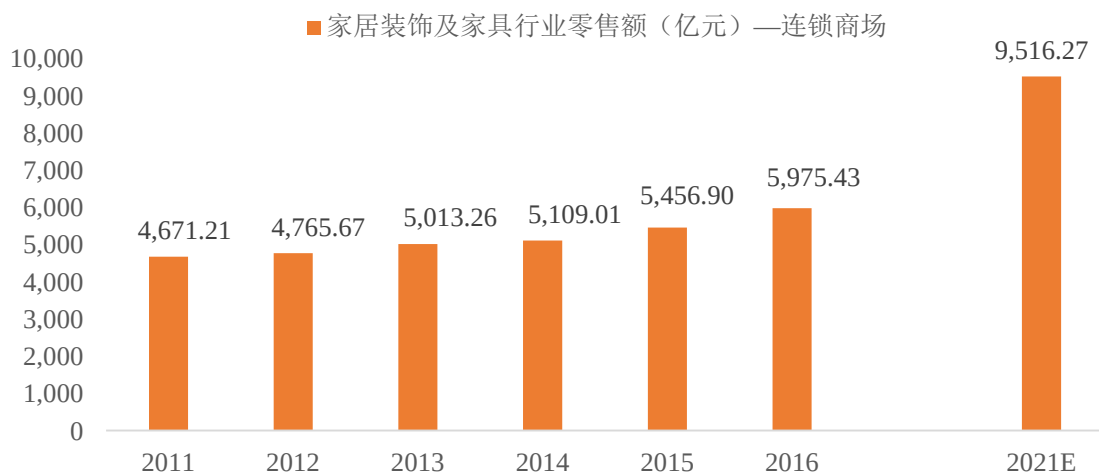
（1）市场规模

从广义上看，居然新零售所处市场为整个泛家居市场。泛家居市场规模广阔。根据中国建筑装饰协会及亿欧智库等公开数据，2017 年中国家居建材市场规模约为 4.60 万亿元。其中，住宅装饰市场规模由 2012 年的 1.22 万亿元增长至 1.90 万亿元，除住宅装饰外的家居建材市场规模由 2012 年的 1.41 万亿元增长至 2.70 万亿元。



资料来源：中国建筑装饰协会、亿欧智库等

从居然新零售最主要从事的业务来看，居然新零售处于家居零售市场。在家居零售市场中，部分企业已经形成了一定规模的连锁化零售经营。根据研究报告显示，2016 年我国家居装饰及家具连锁商城零售额约为 5,975.43 亿元，预计到 2021 年时，我国家居装饰及家具连锁卖场零售额预计将达到 9,156.27 亿元。



（2）行业特点

泛家居行业是“小企业”众多的“大行业”，其行业空间巨大。由于行业涉及的产品类别众多，消费者个性化需求较为强烈，家居产品的配送安装要求较高等因素，行业内虽然形成了一些具有一定规模的家居连锁零售和家装服务品牌企业，但这类企业占比较小。家居品牌商直营渠道、传统区域建材交易市场、本地作坊、当地家装施工服务商等各种业态、各种渠道在市场激烈竞争，行业有待进一步连锁化与专业化。

泛家居行业重体验、重物流，产品高度非标准化，消费者在挑选时往往看重产品风格、购物体验 and 售后服务质量等，个性化需求强烈。因此，能够为消费者提供优质的服务、满足消费者多样需求的企业，往往能在“同质化”、“低价值”的竞争中脱颖而出。同时，家居产品对物流的要求也比较高。通常来说，家居物流行业作业链条长、产品与包装设计复杂、物品体积或重量相对较大、配送后往往还需要包括安装等环节，因此对于泛家居企业来说，对家居物流行业的掌控力也是关键能力。

（3）行业发展趋势

首先，以线上线下融合、大家居向大消费融合、产业链上下游融合的泛家居新零售是当前行业内最显著的发展方向。新零售意味着线上零售与线下零售的深度融合，并且充分发挥物流、互联网、大数据、云计算等技术与基础设施的力量，为消费者提供全新的购物体验。目前，行业内并无成熟的新零售商业模式，但众多零售企业纷纷进行布局，在泛家居领域展开积极探索和实践。一方面，行业内线上渠道与线下渠道进一步融合。通过构造新零售的零售业态，全面打通线上与线下渠道，在线上构筑场景，在线下提供购物场景，行业内企业能够增强用户多维度的消费体验。另一方面，行业内企业积极构

建消费大数据体系，对消费者实行精细化管理与精准化营销，进一步加强消费者需求与厂商供给的匹配效果。再一方面，领先企业正在积极进行家居物流的建设和整合。如居然新零售正在建设以线下实体店为依托，以家居大件到家服务为经营特色的智慧物流平台。物流配送能力是泛家居企业成长突破的关键能力，更顺畅的物流配送和供应链管理协同最终将提升产业链整体运营效率，也有利于产业链内企业深度参与上下游产业链各业务环节，加速家居与家装行业的整合。

其次，“一站式”与“差异化”是泛家居企业未来的发展方向。在消费者越发注重购物便利性的今天，全品类、“大家居”的服务理念正在行业内兴起，越来越多的家居品牌商、零售商、家装服务商向全品类、全产业链服务扩张。未来将有更多泛家居企业为消费者提供一站式的家居解决方案，包括从设计、装修到建材家居及家具购买等。此外，由于家居产品众多，即使是最大的家居零售商，也需要选择最合适、最具特色的产品，未来的家居零售商差异化的选品能力将越发重要。“一站式”购物趋势在家装行业的显著体现是“整装模式”正在兴起。在过去家装行业发展过程中，行业形成了“消费者主导”的模式，在这种模式下，工艺、材料、设计、工期、预算等关键选择主要由消费者决定。但装修过程的业务链条冗长且施工难度高，一部分消费者的精力与时间相对有限，面对施工方提出的材料与方案备选项时，因其缺乏专业的装修建材知识，消费者有可能支付不必要的装修费用。因此，整装模式将会是泛家居未来发展的一大趋势，以满足一大类追求方便快捷装修服务的消费者。

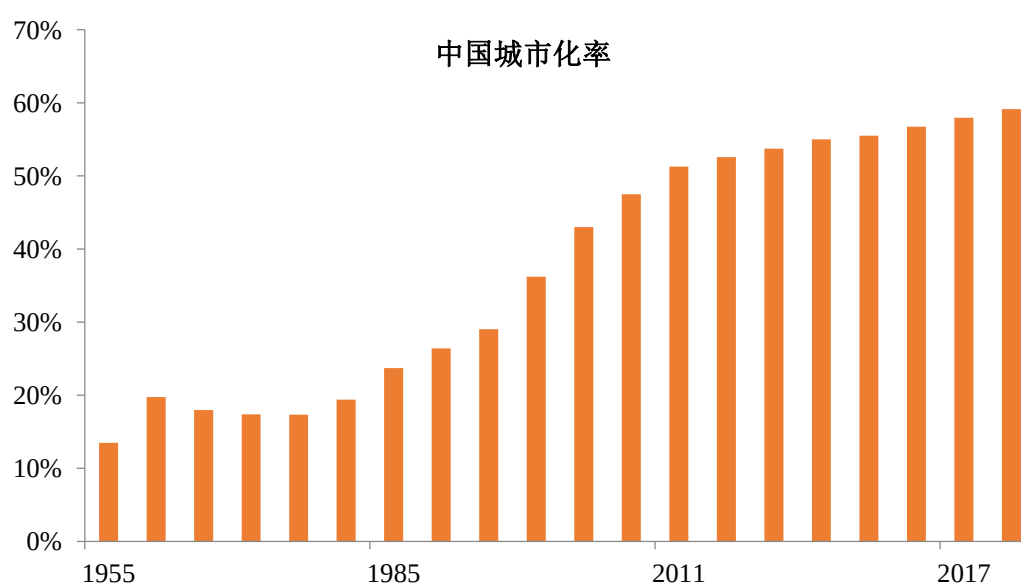
再次，健康、节能、环保也是未来泛家居行业消费者倍加关注的主题。随着人们生活品质的提高及消费观念的进步，消费者对绿色、健康生活的向往与日俱增，业主进行住宅装饰时，在满足使用功能、美观、个性化需求等基础上，对节能环保等要素也更为重视，对建材、家居产品的选用也有更高的要求。

最后，行业将进一步向专业化、连锁化、集中化发展。由于连锁经营能够充分发挥规模经济效应，降低零售企业的边际成本，已经成为零售企业扩大经营的主要发展方向和必然趋势。纵观全球各品类零售业发展情况，由小规模、低效、分散发展至大规模、连锁化、集中化格局是各类零售行业的共性。目前，我国泛家居行业连锁化程度较低，有待进一步整合发展。

（4）泛家居行业的发展前景

泛家居行业在中国城镇化持续推进、人均可支配收入提升、房地产行业平稳发展等多重驱动因素下快速发展。

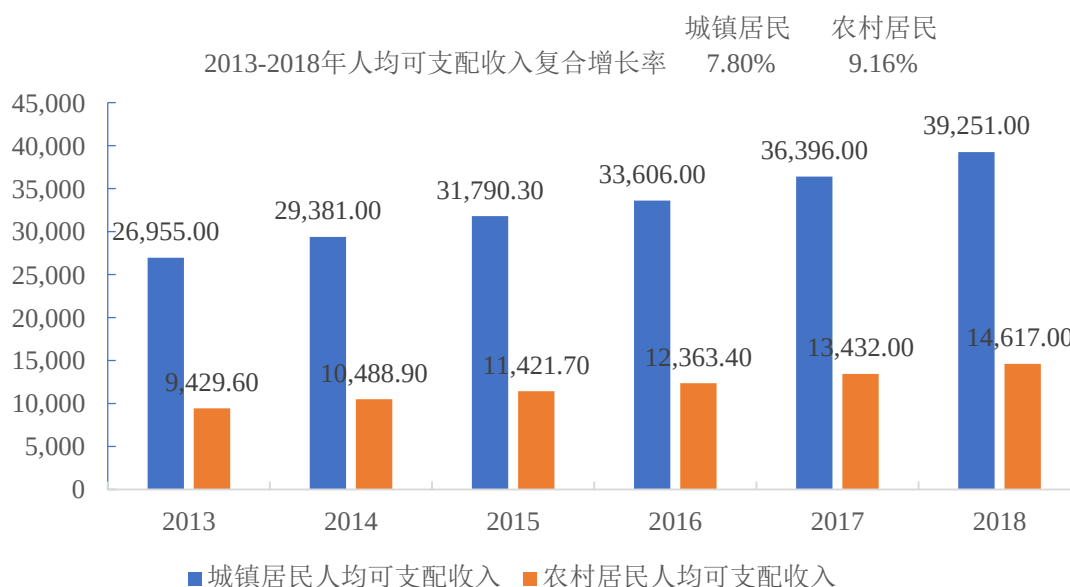
我国的城镇化进程正在稳步推进，驱动泛家居行业长期可持续发展。我国城市化率保持稳步上升，2018 年我国的城市化率达到 59.15%。城镇化水平的快速提升带来人口迁移和新增住房需求，从而推动泛家居行业的发展。同时，相比发达国家的城市化水平，我国城市化率仍有较大的上升空间。根据联合国公布数据，2018 年日本的城市化率为 91.62%，2018 年美国城市化率为 81.26%，均领先中国较大水平。随着我国经济不断发展，城市基建不断完善，未来我国的城市化率预期可实现进一步提升。



数据来源：国家统计局

伴随着我国居民的可支配收入不断增长，消费者对家居产品和家装服务的需求进一步高端化。2013 年至 2018 年，我国城镇居民可支配收入由 26,955 元上升至 39,251 元，年复合增长率为 7.80%，农村居民可支配收入由 9,430 元升至 14,617 元，年复合增长率为 9.16%。随着收入水平持续增长，消费者会追求更舒适、更品质的居住空间，对家居建材和家装的要求也不断提升。消费者在购买家居产品时，将更看重“品质”、“设计”、“环保”等要素，“价格”不再是其购买产品的主要考虑因素。从人均家居用品消费支出看，根据高盛发布的家装家居市场研究报告显示，中国在家装上的人均花销仅为 133 美元，日本为 522 美元，美国则高达 928 美元，显示出中国市场潜力巨大。

2013-2018年（中国）城镇与农村居民人均可支配收入



房地产行业平稳发展也推动了泛家居市场的稳定增长。近年来我国房地产和建筑行业不断发展，有效改善了城镇居民的住房条件，提高了城镇居民的住房水平。从城市化率看，我国城市化率仍有较大提升空间，我国房地产业长期看仍将持续发展。近年来，国家进一步抑制大城市房价过快增长，控制投资、投机性房地产需求，以减弱房地产的资产属性并促使其回归至正常居住属性，大量投资、投机性存量房或空置房转化为居住性住房，具备居住或出租功能，成为泛家居市场需求的新来源。此外，近年来以北上广深为代表的超一线、一线城市二手房交易逐渐兴起，存量房交易已经成为这些城市房地产交易的重要部分。随着一线城市二手房占比进一步提高，二手房装修进入加速释放期。此外，存量房产的再装修伴随着消费升级，对产品品质的要求进一步提高，也为家居市场带来了非常广阔的空间。

近年来，随着互联网对各行业的影响逐渐加深，泛家居行业进一步互联网化。泛家居行业互联网化是指站在产业链视角，利用互联网思维与技术，通过去中介化、去渠道化及标准化等方式，提升产业效率，降低产业成本，为消费者提供更灵活方便的泛家居服务。我国互联网家居家装企业伴随我国互联网与移动互联网的兴起而崛起，历经十几年发展，如今部分企业已经形成一定规模。

目前，按提供的服务和产品类型，我国的互联网家居家装企业主要分为以下几类：

1) 家居电商类平台，主要提供交易平台，供需求方与供应方进行商品交易；2) 家装设

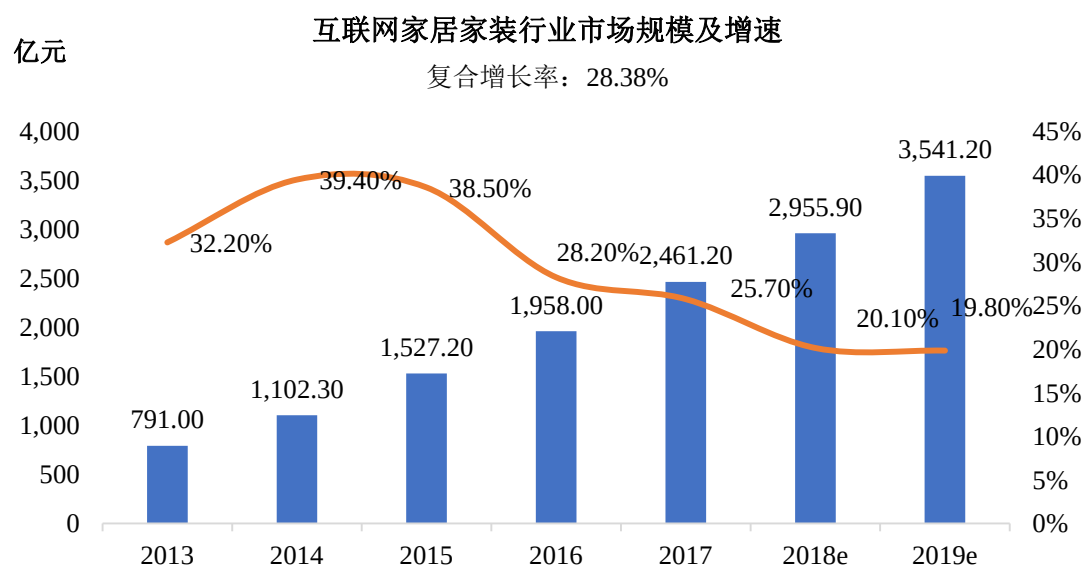
计类平台，主要提供装修建筑与设计服务；3）家装后市场类平台，主要提供翻新、改造、维修等服务。

互联网家居家装企业最早可追溯至 2003 年，从 2003 年至 2011 年，行业尚处在探索期；2012 年至 2013 年，行业内平台类企业快速发展，专注家装领域的互联网平台开始出现；2014 年前后，大量垂直于家居家装领域的互联网企业纷纷涌现，一些传统装饰企业也相继加入互联网大潮；2015 年下半年开始，资本开始转向成熟型的互联网家居家装企业，行业进入调整升级期。



资料来源：艾瑞咨询

根据艾瑞咨询数据显示，中国互联网家居家装市场快速发展。2017 年，行业整体市场规模达 2,461.2 亿，同比增长 25.7%，保持了近几年来 25%以上的高增长态势。但与整个泛家居行业产值相比，互联网家居家装的渗透率仍处于较低水平，发展前景广阔。



数据来源：艾瑞咨询

互联网为产业带来了一定的革新，但泛家居行业的线下供应链、家装交付等是互联网难以改造的核心领域。互联网渠道作为泛家居线下企业的重要补充渠道，是其发展全

渠道服务的重要环节。线上线下结合的新零售将是未来家居零售的主流。

2、其他与泛家居相关的行业概况

居然新零售还开展了家居会展服务并正在规划智慧物联业务，涉及家居会展行业和家居物流行业。

（1）家居会展行业

居然新零售近年来凭借自身累积的供应商及经销商优势，逐渐切入了家居会展行业。会展行业一直是现代服务业中重要的部分，具有强大的经济功能。当前国内已经有较为知名的区域性家居建材展会，但家居行业发展迅速，各企业沟通交流的需求持续保持旺盛，家居会展行业仍将保持高速的发展态势。家居会展是泛家居企业进行品牌形象宣传的重要平台，也是泛家居行业内部人士交流合作的平台。

此前，家居会展的主要承办公司为专业会展服务公司，随着家居卖场在产业内资源优势 and 话语权的建立，家居卖场企业相继加入会展行业，提供更为综合的营销和交流解决方案。

（2）家居物流行业

家居物流行业是物流行业中的细分领域，主要具备以下特点：

1) 服务链条长。家居物流服务链条包括干线运输、仓储分拨、物流配送、安装与施工、售后维修服务等环节，与传统的物流服务相比，服务链条长，物流运作难度大。

2) 注重服务。家居产品配送到家后通常搭配安装和施工服务，甚至售后的维修保养等服务，家居行业的产品非标化、服务多样化，也是家居物流服务的难点之一。

3) 产品与包装设计复杂。家居物流具有安装或施工的环节，产品的设计和产品设计直接影响物流作业效率。

4) 物品相对较大。家居物流的主要产品虽然不属于专业上的大件物流范围，但相对普通的物品而言是超重的大件，容易受损，仓储与运输难度大，上门配送存在一些制约因素，物流与安装人员均需具备专业服务能力。

5) 配送产品非标准化。目前家居物品大部分都属于非标准件，在物流运输、配送中作业难度大，配送车辆空间利用率低，物流作业难以实现机械化和自动化。

正是由于家居物流的配送难度大，其变革前景也较为广阔。随着大数据技术及人工智能技术的深入应用，行业内或将诞生优势明显的领先企业。

未来，家居物流的发展方向将呈现出标准化、网络化、智能化等发展趋势。标准化即家居物流在各个环节将进一步统一标准，例如规范的基础包装，规范的流程与管理规范等；网络化意味着家居物流企业与互联网全面对接，即物流的实时信息将进一步得到有效整合与处理，建立起高效快捷的全网供应链体系；智能化意味着家居物流企业会进一步与智能技术结合。行业内将会有更多企业在智能化、工业化、信息化等领域纷纷加大投资，依托大数据、云计算等技术全面推进企业创新升级。

（三）行业技术水平、特有经营模式及特征

1、家居零售行业技术水平及技术特点

家居零售行业作为面向最终客户的服务行业，技术水平及技术特点主要体现在运营水平及创新零售技术的应用之中。

运营水平是家居零售管理能力的体现，既包括整体零售店面设计、购物环境等，也包括对客户的购物引导、售后服务、购物关怀等方方面面。卖场的运营水平是零售企业多年行业积淀与对消费者深刻理解的体现。通常来说，业绩表现好的家居零售企业其运营水平往往较强。

创新零售技术主要包括人工智能、语音技术、人脸识别、AR/VR、传感器等新技术，这些技术近年来正加速在家居零售行业的深度融合。例如，人工智能正在实现自动化和定制化零售体验，旨在使消费者购物更轻松；AR/VR 技术能够帮助进行虚拟商品试用，评估商品购买的效果。人脸识别帮助卖场更好地进行管理，使购物更有序、更便捷。随着技术的进一步发展，家居零售新技术的领导者将有机会为顾客提供全新的购物体验，进行未来家居零售业商业模式创新。

2、家居零售行业特有的经营模式

目前，我国的家居零售线下业态根据经营的模式、店面特征、产品种类情况可分为以下几种类型：

（1）区域性的传统交易市场。即在过去的家居建材交易过程中商户自发聚集形成的“家具城”、“家具商业街”或者家居建材摊位、集贸市场等。这类市场较为传统，商户

以独立非连锁经营为主。与连锁卖场相比，这类市场缺乏统一的商户管理、市场运作能力。

（2）连锁的泛家居卖场。指大型综合的一站式购物卖场。这类卖场能够提供多元的家具、家居、建材等商品，在市场上具备一定声誉。

（3）家居制造商专卖店。指品牌制造商自行建设的专卖店。这类门店通常销售的是制造商自主生产的产品。采取这种经营模式的公司包括美克美家、曲美家居等。

（4）其他渠道。如互联网销售渠道、家居建材超市、综合百货等份额较小的渠道。其中专业超市渠道是近年来国内新兴但在国外已经发展较为成熟的渠道类型，这类渠道特点是买断制经营为主，产品开放陈列、消费者自主选购、品种丰富。

从行业经营模式上看，家居零售品牌商主要通过直营和加盟两种模式进行业务经营。直营模式是指通过自建或者租赁的方式获得卖场的物业并开展家居零售业务的模式，加盟模式是指家居零售品牌方与第三方进行合作，由第三方提供物业，家居零售品牌方提供管理服务，收取管理费、咨询费等费用的模式。

3、家居零售行业的周期性、区域性和季节性特征

通常来说，消费者对家居产品的大量需求产生于新房购置或旧房翻新改造。因此，家居零售与房地产行业有一定相关性，受房地产周期的波动的影响。近年来，我国房地产保持平稳发展，因此家居零售行业不存在明显的周期性。同时，近年来，随着经济水平的提升，消费者对已有住房家居的更换需求不断提升，其原有家居产品向品质更高、功能更全、更环保的方向转变，一定程度上减少了与房地产周期的相关性。

家居零售行业具有一定区域性。一方面，我国区域经济发展水平相差较大，经济发展较好地区消费能力较强，家居购买需求更大，因此也聚集了更多的家居零售企业；相反，对于经济发展速度较慢、经济欠发达地区，家居零售企业相对较少。另一方面，家居零售行业具有较高的资金壁垒，单个卖场的资金投入需求已经较大，加上家居品牌众多、产业链较长，管理需要大量精力投入，因此家居零售企业以区域性品牌为主，仅有如居然新零售、美凯龙等企业能够形成全国性的网络布局。

家居零售行业具有一定季节性。“五一”、“十一”等节假日是行业销售情况较好的时期，而冬季由于气候寒冷等因素的影响，是销售的淡季。近年来，家居零售企业与家居品牌商为了平滑销售、方便库存管理，往往采取多种促销结合方式实现淡季销售与旺季

销售的相对平衡。

4、家居零售行业与上下游行业间的关系

泛家居行业整体产业链可以分为原材料供应商、家居产品制造商、家居零售商以及消费者。家居零售商在产业链中通常处于较为强势的位置，具有较强的话语权。家居卖场在产业链中的位置如下图所示：



（四）行业市场供求状况及利润水平变动趋势

1、市场供求状况

就家居卖场模式而言，其供给方主要为各城市的物业出租方。随着家居卖场竞争逐渐激烈，各家居卖场企业对优质物业的需求也越来越强烈。随着当前家居零售市场的竞争“主战场”由一线、二线城市逐渐下沉至三四五六线城市，家居零售企业对当地优质物

业的竞争也将逐渐激烈。家居卖场的主要需求方是各类家居品牌商。由于家居品类众多，各细分品类的品牌商也较多。家居卖场一直是家居品牌商重要的销售渠道。短期内，家居品牌对家居卖场的摊位租用需求仍然较强。

2、行业利润水平变动趋势及原因

就家居卖场模式而言，其利润水平取决于其出租的商户的经营情况。通常情况下，一个家居卖场内商户品牌结构、租金率水平及经营情况受卖场地理位置、经济条件、人均消费水平等因素影响较大。因此，不同地区的家居卖场利润水平差异较大。

（五）行业进入壁垒

1、品牌壁垒

家居零售业进入门槛较低，低端产品同质化严重。在竞争对手众多，竞争激烈的情情况下，品牌力成为区分企业实力的关键因素之一。优秀的品牌能够为消费者所信赖，成为消费者衡量产品质量、售后服务水平等的标准，从而使企业在竞争中占据有利地位。品牌力的形成需要大量资金、时间的投入。行业新进入者较难在短时间内有效建立起品牌优势。

2、资金壁垒

家居零售行业属于资金密集型产业，资金需求量大。通常来说，一个家居零售卖场的初始投入资金较多，涉及土地和物业的开发建设或租赁等投资成本，商场运营后亦需定期对物业进行维护整修或环境优化，并持续投入市场营销以提升商场经营业绩。此外，对于零售企业来说，其零售网点越多，网络效应就越明显，企业需要在短期内投入资金，以实现更广的零售网络覆盖。因此，企业资金规模要求较高。对于在行业内先进入市场的企业，其具有先发优势，而行业内较晚进入家居零售市场的企业则需要较大启动资金和后续运营资金。

3、供应商资源壁垒

家居零售行业具有多个类别的产品，每一类产品又拥有成千上万的制造商及分销商，其中部分商家已经在行业内具有较高知名度，部分商家的产品具有特色。家居卖场聚集的商户组合及商品越多元化、质量越高、越有特色，就越能吸引消费者。对于先进入行业的企业尤其是领先企业来说，其已经与多个供应商形成了较稳固的合作关系，后进入

行业的企业需要花较多时间与合适的供应商建立合作。

4、运营经验壁垒

零售行业是注重精细化管理与运营的行业，在行业内越来越多家居卖场产品同质化竞争的情况下，企业的运营能力尤为重要。对于家居卖场而言，其运营能力包括卖场规划设计、促销管理、品牌管理、服务管理等。具体而言，从各店铺的位置安排、卖场整体色彩装饰运用到提供的品牌产品组合、售后服务条款等等方面，均体现了家居卖场的运营管理能力。而卖场的运营管理能力往往来源于多年的行业积累。对于先进入市场的企业来说，其多年在行业内累积的丰富经验会形成运营壁垒。

（六）影响泛家居行业发展的有利和不利因素

1、有利因素

（1）我国的城镇化进程正在稳步推进，驱动家居业长期可持续发展

我国城镇化率保持稳步上升，2018年我国的城镇化率达到58.98%。城镇化水平的快速提升带来人口迁移和新增住房需求，从而推动泛家居行业的发展。根据弗若斯特沙利文预测，2021年我国城镇人口将达到9.03亿人，未来5年因城镇人口的增加而产生的新增住房需求巨大。未来新增住房需求将促进城镇住房建设投资增长，为泛家居行业提供广阔市场空间。同时，相比发达国家的城市化水平，我国城镇化率仍有较大的上升空间。根据各国政府统计数据，2018年日本的城镇化率为91.62%，2018年美国的城镇化率为81.26%，均领先中国较高水平。随着我国经济不断发展，城市基建的不断完善，未来我国的城镇化率预期将实现进一步上升。

（2）我国居民的可支配收入不断增长，驱动消费者需求进一步高端化

2014年至2018年，我国城镇居民可支配收入由28,844元上升至39,251元，年复合增长率为8.01%，农村居民可支配收入由10,489元升至14,617元，年复合增长率为8.65%。随着收入水平持续增长，消费者会追求更舒适、更品质的居住空间，对家装建材、家居、家具的要求也不断提升。具体来说，消费者在购买家居产品时，将更看重“品质”、“设计”、“环保”等参考要素，“价格”不再是其购买产品的唯一因素。从人均家居用品消费支出看，我国2016年家具装饰及家具产品人均支出仅为441美元，同期美国人均1,101美元，英国人均880美元，我国家具装饰及家具产品人均支出不及发达国家的

一半，未来成长可期。

（3）房地产行业的平稳发展推动了泛家居稳定增长

近年来我国房地产和建筑行业不断发展，有效改善了城镇居民的住房条件，提高了城镇居民的住房水平。尤其近年来国家为了抑制大城市房价过快增长，控制投资、投机性房地产需求，减弱房地产的资产属性而回归至正常的居住属性，促使大量投资、投机性存量房或空置房转化为居住性住房，具备居住或出租功能，成为家居装饰及家具市场需求的新来源。此外，以北上广深为代表的超一线、一线城市二手房交易近年来逐渐兴起，存量房交易已成为这些城市房地产交易的重要部分。从新房装修到二次装修的更换周期为 6-10 年，2009 年之后商品房市场的高存量空间成为二次装修需求的有力基础，二手房交易将推进二次装修市场需求的强劲增长，并带来家具市场的业绩新增量。

2、不利因素

（1）房地产行业政策调控导致行业短期波动

2010 年至 2013 年，国务院相继下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国发[2011]1 号）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）等文件，要求各级政府采取切实措施，促进房地产市场平稳发展。各地政府也相应出台了住房限购、试点征收房产税等一系列配套措施，对房地产进行调控。随着宏观经济形式的变化，2014 年以来全国各地陆续出台放松房地产限购的政策，推动房地产市场回暖。购房政策的放松导致投机购房进一步扩张，为促进经济的平稳发展，降低系统性风险，自 2017 年以来我国出台了一系列遏制房价上涨的房地产市场调控政策。进入 2018 年，在“房住不炒”、“因城施策”的房地产宏观调控基调下，国内房地产市场政策调控又进入了一个新的阶段：一方面严格抑制非理性的投资投机需求，抑制房价上涨；另一方面重点调整中长期供给结构，加强住房租赁市场建设。

当前，国家推行的房地产调控政策有利于控制房价涨幅，促使房价合理调整，支持住房刚性需求，但上述调控政策也可能降低住房成交量，影响家居装饰消费需求。

（2）泛家居行业竞争激烈，削弱行业盈利能力

我国泛家居行业竞争激烈，尤其是家居连锁零售业程度更甚。近十几年来，国际大型家居零售集团凭借其雄厚的资本实力、较高的品牌知名度以及先进的管理和运营模式，

快速进入我国家居零售市场，并占据了一定的市场份额。与此同时，国内泛家居企业也逐渐加快了规模化扩张的步伐。此外，覆盖泛家居行业的电子商务运营商以及行业内创新的互联网企业都进一步加剧了行业内的竞争。激烈的市场竞争导致许多家居卖场采取调低租赁费、放宽免租期等方式吸引商户，市场竞争加剧。在行业竞争进一步加剧的情况下，商户减少租赁需求，缩减租赁面积或退租，家居卖场可能出现出租率下降或者市场租赁费和市场服务费调低的情况，从而削弱行业公司的盈利能力。

（七）标的资产在行业中的竞争地位

1、行业竞争格局

（1）标的公司的市场地位

居然新零售是中国市场内少数率先进行泛家居全产业链布局，搭建了全国线下零售网络的大型、综合、创新家居零售商，在中国泛家居行业具有市场领导地位，在品牌、服务口碑、规模、商业模式等多个方面具有领先的竞争优势。

（2）行业竞争情况

我国泛家居行业市场规模巨大、前景广阔，但产业链环节众多、格局分散。市场上既存在大量小规模、区域性的企业，也有特定市场的大规模企业与领先企业。目前，行业内线上线下融合的趋势正在进一步加深，未来行业内成功转型为新零售的企业将是能够抢占制高点和掌握主动权的企业。在过去数十年的发展中，泛家居行业逐渐在线下零售或线上零售领域形成了几类龙头企业或创新企业，这些企业具备一定实力，在未来家居新零售竞争中将有潜力成为主要整合者。这些企业主要有：1）居然新零售、美凯龙等具备品牌优势和线下资源优势的大型家居零售企业；2）阿里、京东等逐渐布局泛家居市场的综合电商；3）东易日盛、爱空间等以家装服务为入口、向家居线上线下市场延伸的家装公司；4）土巴兔、齐家网等具备互联网流量的平台型服务企业。

居然新零售最主要的业务为家居卖场业务，属于泛家居行业中家居零售行业。目前，我国的家居零售线下业态根据经营模式、店面特征、产品种类等情况可分为区域性的传统交易市场、连锁的家居卖场、家居制造商专卖店、百货、直营超市等多种业务，竞争较为激烈。

如今，随着家居零售连锁化程度和互联网渠道、线下渠道的融合程度不断加深，新

零售已经成为家居零售未来的发展方向。居然新零售是家居零售行业中知名的连锁零售商，也是家居零售行业率先进行家居新零售布局与实践的企业。

此外，居然新零售正倾力搭建的智能设计与家装管理服务平台，进入互联网家居家装领域。互联网家居家装行业在近年 4G 网络、智能手机的兴起下快速发展，吸引了泛家居产业链内众多参与方。线下装饰企业、家居卖场及房地产商等纷纷跨界布局，利用自身优势向泛家居领域进军，进入方式与策略也各不相同。目前，互联网家居家装行业的主要竞争者可以分为以下几类：1）平台类互联网家居家装企业，这类企业能够快速聚集供应商资源，模式较轻，扩张速度快；2）垂直类家装企业，这类企业对产品有较强的掌控力，模式较重；3）线下传统家装企业成立的互联网品牌，这类企业在施工工艺、施工流程标准化方面沉淀较深；4）房地产商等产业链相关企业创立的互联网服务品牌，这类企业由于拥有自有楼盘，客源丰富；5）线下家居零售商推出的互联网服务品牌，这类企业有强大的供应链整合能力；6）大型互联网企业的分支品牌，这类企业拥有强大的流量优势。互联网众多的入局者一方面显示了互联网家居家装行业的发展潜力，另一方面也加剧了行业的竞争。

（3）标的公司主要竞争对手

我国泛家居行业市场规模巨大、前景广阔，但产业链环节众多、格局分散。市场上既存在大量小规模、区域性的企业，也有特定市场的大规模企业与领先企业。目前，行业内线上线下融合的趋势正在进一步加深，未来行业内成功转型为新零售的企业将是能够抢占制高点和掌握主动权的企业。

①美凯龙等具备品牌优势和线下资源优势的大型本土家居零售企业

居然新零售最主要的业务为家居卖场业务，属于泛家居行业中家居零售行业。红星美凯龙、月星集团等企业与居然新零售规模、业态、商业模式相似，同属于家居零售线下业态中的连锁的家居卖场，即大型综合的一站式购物卖场。他们能够提供多元的家具、家居建材等商品，在市场上具备一定声誉，与居然新零售形成竞争。

a) 红星美凯龙

红星美凯龙成立于 2007 年，采用自营和委管两种业务模式经营“红星美凯龙”品牌商场。2015 年 6 月，美凯龙在香港证券交易所主板上市（股票代码：01528）。2018 年 1 月，美凯龙于上海证券交易所主板上市（股票代码：601828）。

截至 2018 年 12 月 31 日，红星美凯龙在国内 29 个省份 199 个城市经营了 80 家自营商场，228 家委管商场和 22 家特许经营家居建材项目，商场总经营面积 18,939,341 平方米。

b) 月星集团

月星集团成立于 1988 年，以“环球港”、“月星家居”和“环球家屋”为三大主营业务集群。主营业务涵盖城市商业、家居连锁、空间定制、文旅产业、高端酒店、金融投资、工业制造等领域。

其中，月星家居是大型家居卖场连锁集团，在全国经营 160 余家线下卖场。此外，月星家居旗下有梵思 豪宅、爱舍、帝国艺匠等三大自有家具品牌。

②百安居、宜家等国外家居装饰及家具企业

百安居、宜家品牌等欧洲著名的家居装饰及家具零售集团全球影响力较大，资金实力较强，且进驻中国时间较早。它们凭借丰富的运营经验，在中国实现了较快的连锁复制，占据了一定的市场份额。

a) 百安居

百安居品牌创立于 1969 年，源自英国，是欧洲大型国际家居建材零售集团。1999 年 6 月，百安居正式进驻中国市场，在上海开办了该品牌中国内地的第一家连锁店。百安居拥有建材超市、装潢设计中心、互联网家装等多个业务板块。根据公开信息，百安居在全国主要大中型城市设立了约 55 家门店。

b) 宜家

宜家家居源自瑞典，创立于 1943 年，是一间跨国性的私有居家用品零售企业。目前宜家集团在全球 38 个国家和地区拥有 309 个商场。1998 年，宜家集团开始进入中国内地，截至 2018 年末，宜家在中国内地建立了 26 家商场和 2 个订货中心。根据宜家中国在媒体发布会上公布的数据，2018 财年宜家中国销售额预计超过 147 亿人民币。

2、标的公司主要竞争优势和劣势

（1）标的公司的竞争优势

①标的公司是国内最具领导地位、产业链布局最为完善的家居零售企业之一

居然新零售是中国市场内少数率先进行家居全产业链布局，搭建了全国线下零售网络的大型、综合、创新家居零售商，在中国泛家居行业具有市场领先地位，在品牌、服务口碑、规模、商业模式等多个方面具有领先的竞争优势。

居然新零售在国内经营着全国性的家居零售网络，为行业内少数能够覆盖全国 29 个省、自治区及直辖市、近 200 个城市的家居零售商。标的公司通过全国性的家居零售网络向广大消费者提供上万个家居品牌，是行业内规模最大的家居连锁零售企业之一。

除了在市场上具有领先地位，居然新零售率先在家居产业链进行了较为完善的布局。居然新零售除在全国范围内经营管理“居然之家”连锁卖场外，还运营“丽屋”家居建材超市，举办家居会展，并布局了家居物流。居然新零售运营的“丽屋”家居建材超市采取以自主选购、开架式陈列、排队收银为特点的超市经营模式，是家居零售中具有较大发展前景的业务模式，这类模式将消费场景从家庭装修大批量购买延伸至日常的快速、小量购买家居建材产品采购，是居然新零售卖场业务的重要补充。居然新零售举办的北京国际家居展、北京装饰博览会已经在行业内形成了一定规模和影响力，也进一步加大了居然新零售在产业链内的知名度，为居然新零售累积更丰富的供应商和品牌资源。居然新零售也在推进家居物流等业务，不断延伸在家居产业链的布局。

②标的公司在市场内具有较高的市场认可度和美誉度，是行业服务规范的标杆企业

居然新零售是中国泛家居行业的龙头企业之一。“居然之家”也是国内最有影响力的商业零售品牌之一。居然新零售始终贯彻在创立“居然之家”品牌之初率先提出的“先行赔付”理念，并依次推出“一个月内无理由退换货”、“送货安装零延迟”、“明码实价”、“一次消费终身服务”等在行业领先的服务理念，并常抓不懈、严格落实，是家居零售行业服务标准的首创者与践行者。居然新零售在行业内以优质的服务质量在消费者、品牌商、业主方、加盟商等泛家居产业链参与者中积攒了较高的认可度和美誉度，其“居然之家”品牌也成为消费者中广受认知的、备受信赖的品牌。“居然之家”持续多年位居“北京十

大商业品牌”和“中国十佳商业品牌”榜单，并获得“2018 年全国新零售百强榜单”前二十、“2017-2018 中国十大家居连锁卖场”之首等荣誉和认可。

除在消费者中树立了较高的品牌声誉，“居然之家”也是行业内服务规范的首创者、标杆与领军者。中国家居零售行业在过去的发展中，由于历史较短，进入门槛低，行业内企业良莠不齐，乱象重重。居然新零售凭借其过硬的经营服务水平，得到了行业的普遍认可。居然新零售参与了《家居行业经营服务规范》、《北京家具行业经营服务规范》等行业标准的制定，在行业内部具有较高的话语权和品牌影响力。

居然新零售品牌声誉与服务口碑是其最核心的竞争力。由于家居产品的购买金额较大，单次采购直接决定了长期一段时间内消费者的居住质量，消费者往往会谨慎选择品牌方与购买渠道，除了考虑家居建材商品品牌的知名度，也会更倾向于在品牌影响力较大、服务口碑较好的卖场进行购买，以获得更多保障。对产业链而言，品牌价值也是居然新零售业务发展和扩张的良好背书。居然新零售更易获得高端品牌供应商、异业资源方的合作意向。同时，居然新零售与供应商、合作方的良好合作会进一步提升卖场品牌价值，由此吸引更多合作方，从而形成经营规模的扩张与品牌价值提升的良性循环。

③标的公司采取了以经营实力为依托的轻资产连锁发展模式

居然新零售现有的业务规模及市场地位与其特有的发展模式密不可分。居然新零售正通过直营模式和加盟模式的方式开设“居然之家”卖场，为家居建材产品供应商（包括生产厂商和经销商）提供销售产品的平台。入驻卖场的供应商可获得居然新零售提供的包括场地租赁、员工培训、统一管理、统一收银、物业管理及售后服务等综合服务。其中，大部分居然新零售的卖场采取加盟模式扩张，企业主要依靠标准化、流程化作业模式实现经营规模的扩张，该模式避免了大规模的资本支出，有助于标的公司持续保持较快的发展速度，为其业务规模的增长奠定了基础。

居然新零售在实体零售网络坚持直营开店与加盟扩张相结合的发展模式。截至 2018 年 12 月 31 日，“居然之家”开业门店达 284 家，贯穿一线城市至五线城镇，布局深度和广度居于市场领先地位。由于特定市场内的家居建材商业物业具有较高的稀缺性。当先进入特定市场的企业已占据了成熟商圈的优势位置，后来企业会因无法取得有利的选址而影响经营或者为取得有利的选址而付出更多的成本，甚至可能无法进入该市场。因此，居然新零售抢先进入市场而建立的优势非常明显。

未来，居然新零售将加快连锁门店的扩张布局，以进一步扩大其连锁优势。居然新零售作为中国家居连锁零售的龙头企业之一，将充分利用长期积累的品牌优势、资金优势及管理优势，实现低成本、低风险的快速扩张。当前家居零售市场的竞争“主战场”已经由一线、二线城市逐渐下沉至三四五六线城市。居然新零售一方面将继续以租赁、加盟模式为主加快省会以下三四线城市的连锁布局，以提前进入竞争不充分、家居连锁零售发展相对空白的市场，建立先发优势。另一方面，居然新零售也将通过自建、收购、兼并重组等模式稳固北京等核心城市的市场地位，实现其他一二线城市的重点突破。

④标的公司正在全力推进“三大融合”新零售战略，抢占行业发展制高点

居然新零售持续拥抱互联网、移动互联网对于行业的改造与变革，在门店智能化改造，家居家装互联网服务、智慧物流平台等方面不断创新，积极推进居然新零售线上线下融合、“大家居”与“大消费”融合以及泛家居产业链上下游融合。居然新零售积极贯彻“三大融合”战略思想，在多个侧面推动此战略实施。

在“线上线下融合”上，居然新零售致力从“物业驱动型”向“大数据驱动型”转型升级，以打造新零售标杆。报告期内，居然新零售与阿里巴巴进行深度合作，将线下卖场进一步数字化、将线上“居然之家”旗舰店平台改造升级、并加强门店存量向线上转化。以实现线上线上的融合贯通。

在卖场数字化上，居然新零售正有计划地推进卖场改造工作，构建以阿里新零售POS系统为基础的交易体系，开设智慧卖场进行新零售实践。在线上平台改造升级上，居然新零售将天猫平台的旗舰店进行改造升级，使之更具本地化特色。在门店存量转化上，居然新零售正推进3D关联场景导购，从而为线下购物者提供更优质的产品购买体验，也顺利将线下流量导入线上平台。

居然新零售在“线上线下融合”的实践已初见成效。2018年，居然新零售首度参与天猫双十一活动。在活动正式开展前，居然新零售对部分卖场进行了数字化改造，成功打造了多家智慧门店。这些门店配有多种新零售互动工具，并与居然新零售线上官方旗舰店打通，实现线上线下一体化营销。居然新零售也正在打造更加互联互通的信息系统。该系统在居然体系中能够整合客户数据、供应商数据、商户数据、采购数据、销售数据与物流信息等数据，并在大数据收集基础上进行商业智能分析，实现精准营销。在此累计的数据上，居然新零售能够进一步挖掘潜力会员，实现生态圈内的数据充分共享，联

合营销，增强客户粘性，充分实现各业态之间的互动。截至本报告书签署日，居然新零售已经完成了全国 56 家卖场的数字化改造工作。

在“大家居”与“大消费”融合上，居然新零售将利用现有的实体店平台网络优势，进一步将餐饮、院线、娱乐、健身等多种消费业态引入“居然之家”卖场，实现“居然之家”卖场向家庭消费一站式商业综合体转型，在利用高频消费业态给家居消费带来流量的过程中，也不断满足消费者对美好生活的追求。目前，居然新零售已就“大家居”与“大消费”融合展开了试点。以“居然之家”丽泽店为例，该店正逐渐引入儿童教育、数码、健身、养老等业态，并引入盒马鲜生、美吉姆教育、海底捞火锅等知名品牌店铺，向家居生活 Mall 转型。

在产业链上下游融合上，居然新零售将打造“资本纽带”和“商业纽带”，进行互动式发展，通过联系泛家居产业链上下游的优秀企业展开合作，促进泛家居行业的转型升级。目前，居然新零售正着力建设智慧物流仓储配送系统，打通从工厂到仓储、从仓储到千家万户的全物流链。该体系将以人工智能、机器人、物联网、大数据等新技术为依托，以“家居大件”、“落地配”为特色，并将联动品牌商、仓内作业服务商、物流配送服务商等类型的企业共同提供物流服务。未来，居然新零售将打造智能化仓储空间、智能化配送系统，并逐步实现入户配送安装服务，以解决最后一百米物流配送安装服务需求，解决从商户到客户的无忧销售与无忧购买。此外，居然新零售将继续举办如“北京室内装饰和设计博览会暨智能云栖生活节”和“北京国际家居展暨智能生活节”等展览，并将此打造成业界品牌展览，成为中国家居行业的风向标，借助会展平台服务全球范围的品牌商和经销商，促进国内外家居品牌商务合作交流。

⑤标的公司具备丰富的业务经验，拥有经验丰富、锐意进取的团队和有效的人才选拔体系

居然新零售发展模式的成功与其多年累积的标准化扩张与管理经验密不可分。从扩张经验上，居然新零售已经形成了从卖场的选址、招商、装修、到运营、售后等一套详细的体系和标准化方案。从卖场规划的前期选址、实地考察、初步市场调研，到土地竞买竞租、政府沟通协调，物业的规划、设计、建筑安装，商户的招商、管理等环节中，居然新零售已经尽可能将相关要求标准化，有效提升了管理效率和运作水平，进一步加快了居然新零售的发展速度。从管理经验上，经过多年的探索，标的公司已建立起一套符合企业实际情况的管理制度，积累了丰富的管理经验，主要体现在营销活动的组织、

商品组合、顾客服务体系建立、卖场环境营造、营业管理制度建设、人员招聘、商户关系管理和维护、企业文化建设等方面。通过将制度标准化，居然新零售能够在快速的业务扩张中形成稳定的管理能力输出，保证了标的公司高速的业务发展，形成了行业内独特的竞争力。

居然新零售领导团队稳定，具有充足的家居零售行业经验、丰富的资源和具有洞察力的战略眼光，能够准确把握行业发展趋势和居然新零售实际情况，制定清晰可行的发展战略。在标的公司领导团队的领导下，“居然之家”品牌历经 20 年完成了从北京发端到遍及中国大部分省份的网络布局，从单一的家居卖场到多品类、全产业链模式的建立。

居然新零售具有相对完善的人才培养、晋升机制。居然新零售的高层管理人员大部分从中层人员选拔而来，具有丰富的门店管理经验。此外，标的公司还积极从其他行业引入具有电商、百货等行业经验的员工，为团队带来新的视角和经验。

居然新零售长期推行“企业导师制”和“管理培训制”的人才配置及培养策略，充分利用企业内部优秀员工的先进技能和经验，帮助新员工和部分转岗人员迅速提升业务技能，适应岗位工作的要求，形成人才的良性循环。此外，居然新零售也注重于对新人的全面培养。居然新零售为有潜力的新人提供多样的门店轮岗学习机会，帮助员工快速成长。居然新零售对于人才全方位素质的培养进一步巩固了其团队优势。

（2）标的公司的竞争劣势

近年来，标的公司加大市场开发进度，业务发展较快，随着市场开发数量的不断增加和经营区域的不断扩张，标的公司经营规模迅速扩大，经营管理的复杂程度大大提高，对标的公司的市场管理、人才储备、资金管理及市场开拓等方面要求也更加严格。标的公司在发展过程中，持续进行人才招募、团队培养和系统升级，但仍然难以满足快速发展对人才、管理效率的要求，这可能大幅削弱公司的竞争优势。

三、标的公司的财务状况和盈利能力分析

（一）财务状况分析

根据经普华永道审计的申报财务报告，居然新零售最近三年的主要财务数据及财务指标如下：

1、资产负债结构分析

（1）资产分析

报告期各期末，居然新零售的资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产						
货币资金	414,510.27	14.92%	190,710.40	8.79%	62,722.18	3.11%
应收票据及应收账款	22,170.49	0.80%	17,750.21	0.82%	10,460.02	0.52%
预付款项	101,428.34	3.65%	94,487.63	4.36%	91,368.69	4.54%
其他应收款	26,064.25	0.94%	115,858.17	5.34%	680,389.25	33.77%
存货	2,677.68	0.10%	5,480.08	0.25%	4,723.68	0.23%
其他流动资产	70,366.29	2.53%	98,518.29	4.54%	6,083.48	0.30%
流动资产合计	637,217.33	22.93%	522,804.77	24.10%	855,747.29	42.48%
非流动资产						
长期应收款	26,000.00	0.94%	26,000.00	1.20%	-	-
长期股权投资	1,118.90	0.04%	-	-	-	-
投资性房地产	1,176,332.48	42.33%	1,092,911.60	50.37%	760,626.67	37.76%
固定资产	32,087.44	1.15%	27,622.38	1.27%	27,071.19	1.34%
在建工程	80,753.11	2.91%	32,254.45	1.49%	19,114.15	0.95%
无形资产	120,279.23	4.33%	89,572.72	4.13%	24,764.10	1.23%
商誉	1,166.50	0.04%	1,166.50	0.05%	1,166.50	0.06%
长期待摊费用	170,673.03	6.14%	139,942.17	6.45%	121,045.78	6.01%
递延所得税资产	130,491.64	4.70%	121,925.09	5.62%	111,863.95	5.55%
其他非流动资产	403,008.94	14.50%	115,360.27	5.32%	93,093.45	4.62%
非流动资产合计	2,141,911.27	77.07%	1,646,755.19	75.90%	1,158,745.80	57.52%
资产总计	2,779,128.59	100.00%	2,169,559.96	100.00%	2,014,493.08	100.00%

报告期各期末，居然新零售的资产总额分别为 2,014,493.08 万元、2,169,559.96 万元和 2,779,128.59 万元，2017 年末和 2018 年末资产总额较期初增长幅度分别为 7.70% 和 28.10%。居然新零售资产规模的持续增长一方面系自身经营规模的持续增长，另一

方面 2018 年初居然新零售引入阿里巴巴等投资者，增资款的注入提高了居然新零售的整体资金实力。

居然新零售的资产结构中，报告期各期末流动资产占资产总额的比例分别为 42.48%、24.10%和 22.93%，其中流动资产主要为货币资金、预付款项和其他应收款，三者合计在报告期内占流动资产比例分别为 97.51%、76.71%和 85.06%。非流动资产占资产总额的比例分别为 57.52%、75.90%和 77.07%，非流动资产占比较高主要系以公允价值计量的投资性房地产和其他非流动资产金额较大，报告期各期末两者合计占非流动资产总额的比例分别为 73.68%、73.37%和 73.74%，居然新零售的投资性房地产主要为用以开设门店的自持物业。

报告期内，居然新零售主要资产类项目的具体变动情况如下：

① 货币资金

报告期内，居然新零售的货币资金构成如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	143.85	0.03%	244.20	0.13%	225.44	0.36%
银行存款	414,366.43	99.97%	183,257.57	96.09%	60,002.70	95.66%
其他货币资金	-	-	7,208.62	3.78%	2,494.04	3.98%
合计	414,510.27	100.00%	190,710.40	100.00%	62,722.18	100.00%

居然新零售报告期各期末的货币账面资金余额分别为 62,722.18 万元、190,710.40 万元和 414,510.27 万元，占各期末资产总额的比例分别为 3.11%、8.79%和 14.92%，居然新零售的货币资金以银行存款为主，2016 年末和 2017 年末的其他货币资金为银行承兑汇票保证金存款，该部分货币资金使用受限。

2017 年末，居然新零售货币资金金额较 2016 年末增加 127,988.22 万元，增长 204.06%，主要系标的公司业务发展良好，经营性现金流量净额持续为正，同时为满足经营发展需要筹资活动现金流入增加所致。此外，标的公司货币资金余额中包含各门店商户代收款沉淀资金，标的公司已经建立了严格的会计管理制度及货币资金管理制度，要求各门店严格执行“收支两条线”，分别设立一般收支账户，并设专项账户保管代收商户货款，以保障商家的权益。

2018 年末,居然新零售货币资金金额较 2017 年末增加 223,799.87 万元,主要系 2018 年初居然新零售引入阿里巴巴等投资者,增资款的注入提高了居然新零售的整体资金实力。

② 预付款项

居然新零售报告期各期末的预付款项分别为 91,368.69 万元、94,487.63 万元和 101,428.34 万元, 占各期末资产总额的比例分别为 4.54%、4.36%和 3.65%。居然新零售的预付款项主要为租赁门店按照合同约定预付物业方的租金和物业费。

从账龄来看,报告期内居然新零售的预付款项主要集中在 1 年以内,截至 2018 年末,一年以内到期的预付款项占到预付款项余额的 88.32%,账龄超过一年的预付款项主要为预付期限较长、尚未摊销完毕的预付租金及物业费。居然新零售的预付款项账龄具体构成情况如下:

单位: 万元

类别	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内	89,581.80	88.32%	76,048.07	80.48%	70,365.69	77.01%
一到二年	7,278.69	7.18%	5,803.11	6.14%	9,744.23	10.66%
二到三年	1,234.67	1.22%	7,588.48	8.03%	4,722.54	5.17%
三年以上	3,333.18	3.29%	5,047.97	5.34%	6,536.23	7.15%

③ 应收票据及应收账款

居然新零售报告期各期末的应收票据及应收账款分别为 10,460.02 万元、17,750.21 万元和 22,170.49 万元, 占各期末资产总额的比例分别为 0.52%、0.82%和 0.80%,均为应收账款,无应收票据。标的公司门店主要以预收方式向商户收取租金、物业管理费,因此应收账款余额较小。报告期内应收账款规模增长主要是因为加盟业务增长,应收权益金增加。报告期内,标的公司的应收账款具体情况如下:

单位: 万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应收账款	23,185.15	100.00%	18,669.68	100.00%	10,972.60	100.00%
小计	23,185.15	100.00%	18,669.68	100.00%	10,972.60	100.00%
减: 坏账准	-1,014.66		-919.47		-512.59	

备						
合计	22,170.49		17,750.21		10,460.02	

报告期内，居然新零售对于单项金额超过 1,000 万元的应收账款单独进行减值测试。当存在客观证据表明无法按应收款项的原有条款收回款项时，根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提；对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备，具体情况如下：

组合	确定组合的依据	计提方法
组合 1	包括应收第三方支付机构的款项，应收关联方和应收政府款项，考虑到历史损失经验及预计未来可收回性，按余额百分比法计提坏账，其中对居然新零售内部子公司的应收款项不计提坏账	余额百分比法
组合 2	包括正常回款期内、有足够的抵押/担保物或其他证明其可收回性证据的款项。根据类似信用风险特征，按历史损失经验及目前经济状况与预计该类应收账款组合中已经存在的损失评估确定，按余额百分比法计提坏账	余额百分比法
组合 3	除单项计提及组合 1、2 以外的应收款项，根据以前年度该类应收款项的损失率，结合现有情况确定本期各账龄组计提坏账准备的比例，按账龄分析法计提坏账	账龄分析法

截至 2018 年末，居然新零售应收账款按照类别分类列示如下：

单位：万元

组合类型	账面余额	占应收账款比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	23,185.15	100.00%	-1,014.66	4.38%
信用组合 1	3,213.28	13.86%	-16.07	0.50%
信用组合 2	-	-	-	-
信用组合 3	19,971.87	86.14%	-998.59	5.00%
合计	23,185.15	100.00%	-1,014.66	4.38%

居然新零售对应收账款在账龄分析法下的计提比例与可比公司相比基本一致，坏账计提充分，具体情况如下表。

单位：%

上市公司	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
美凯龙	5	10	20	50	80	100

上市公司	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
富森美	5	10	30	50	80	100
浙江东日	3	10	20	50	50	100
海宁皮城	5	15	30	100	100	100
标的公司	5	10	20	50	80	100

报告期各期末，居然新零售的应收账款账龄均在 1 年以内。

④ 其他应收款

居然新零售报告期各期末的其他应收款分别为 680,389.25 万元、115,858.17 万元和 26,064.25 万元，占各期末资产总额的比例分别为 33.77%、5.34%和 0.94%。

报告期内，居然新零售其他应收款按性质分类的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
第三方借款	8,546.75	31.30%	4,900.00	4.19%	4,500.00	0.66%
应收居然控股处置资产款	7,390.71	27.07%	34,464.38	29.46%	84,672.69	12.37%
保证金及押金	4,307.16	15.77%	1,220.99	1.04%	656.39	0.10%
应收商户代垫款项	2,899.31	10.62%	3,262.40	2.79%	2,666.45	0.39%
应收投资款	1,660.70	6.08%	-	-	-	-
应收关联方统管资金款项	132.49	0.49%	70,872.99	60.58%	589,732.09	86.18%
商家承担促销费	336.45	1.23%	975.74	0.83%	1,163.22	0.17%
其他	2,032.08	7.44%	1,301.31	1.11%	880.66	0.13%
小计	27,305.65	100.00%	116,997.82	100.00%	684,271.50	100.00%
减：坏账准备	-1,241.40		-1,139.65		-3,882.25	
合计	26,064.25		115,858.17		680,389.25	

A. 应收关联方统管资金款项

2016 年末和 2017 年末，其他应收款主要为应收关联方统管资金款项，分别占到各期末其他应收款总额的 86.18%和 60.58%。2018 年之前，为了提高整体资金使用效率并进行更好的资金管理，居然控股内部的营运资金在居然控股层面统一调配，居然新零售作为居然控股旗下的大家居板块，以门店为例，各居然之家门店每日需将账户余额中超出居然新零售规定额度的资金上缴至统管资金账户，并根据预算申请需要支付的门店物

业租金、促销活动费用、员工工资、代收商户货款等支出；如期末门店上缴资金统管账户的款项累计余额大于统管资金下拨门店的累计余额，则净额记入其他应收款中的应收关联方统管资金款项，反之净额计入其他应付款中的应付关联方统管资金款项。

2017 年末以来，统管居然新零售合并报表范围内资金的职能改为由居然新零售母公司承担，此前与居然控股之间的统管资金余额逐步清理，2017 年末和 2018 年末，其他应收款中的应收关联方统管资金款项余额分别为 70,872.99 万元和 132.49 万元，较 2016 年末的 589,732.09 万元大幅下降。截至 2018 年末，统管资金往来余额已经基本清理完毕。截至本报告书签署日，其他应收款中的应收关联方统管资金款项余额已清理完毕。

报告期各期末，其他应收款中的应收关联方统管资金款项余额和其他应付款中的应付关联方统管资金款项余额对比如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
其他应收款——应收关联方统管资金款项	132.49	70,872.99	589,732.09
其他应付款——应付关联方统管资金款项	-	29,178.34	315,549.06
统管资金累计余额差额	132.49	41,694.65	274,183.03

B. 应收居然控股处置资产款

其他应收款中的应收居然控股处置资产款对应标的公司子公司吉林太阳城旗下的太阳世家房地产项目这一资产，具体情况如下：

2016 年 9 月 29 日，居然地产与太阳生物科技（香港）有限公司签订了《吉林太阳城有限公司股权转让协议》，协议约定由居然地产以 10.8 亿元股权转让款及 2 亿元的债务清偿款的总对价收购吉林太阳城及其下设三家分公司太阳家居分公司、太阳会总部厨房分公司、太阳物业管理分公司。

在股权转让协议签署时，考虑到吉林太阳城旗下的太阳世家房地产住宅开发项目已经开发建设完成，双方在股权转让协议中约定，收购交割完成后，吉林太阳城继续完成太阳世家项目的剩余资产对外销售，直至项目全部清盘完成，项目销售的所得销售款项全部用于太阳世家有关的经营开支、费用、税款等支出，保证项目销售成本的各项支出，所余款项全部用于清偿吉林太阳城对外债务。居然地产委托太阳生物科技（香港）有限公司协助目标公司继续完成太阳世家后续销售、回款等工作，对太阳世家经营收益设立

专门账户专款专用，保证资金安全，且由居然地产掌管吉林太阳城的公章以控制新增风险。根据交接清单，在太阳世家项目清盘后，由太阳生物科技（香港）有限公司将项目档案资料及无负债无亏损的财务账套全部移交给居然地产，在太阳生物科技（香港）有限公司留用资料移交前及太阳世家房产销售过程中涉及的法律、财务等相关责任由太阳生物科技（香港）有限公司全部承担，与居然地产无关。根据上述股权转让协议和交接清单的约定，由于太阳世家销售业务仍为太阳生物科技（香港）有限公司留用，该部分资产标的公司无法实现控制，所以在合并日，标的公司未将太阳世家项目资产、负债进行合并。

针对太阳世家的情况，居然地产与居然控股已经签订资产和负债承接协议，双方约定自上述股权转让协议生效之日起，由居然控股承担股权转让协议项下太阳世家项目相关资产与负债，并实际承担太阳世家项目的风险和责任，如居然地产因太阳世家项目而遭受任何损失、索赔、负债或责任，均由居然控股实际承担和予以足额补偿。考虑到前述股权转让协议中约定最终交接时太阳世家项目收支平衡，因此上述承接协议的对价为0元。

综上所述，根据前述股权转让协议，标的公司自收购之日起未曾对太阳世家项目形成控制；根据前述资产与负债承接协议，太阳世家项目的全部资产、负债、权益风险由居然控股承接，并由居然控股实际承担太阳世家项目的风险和责任。

基于上述情况，标的公司针对太阳世家项目采取会计处理具体如下：

（i）首次并表时，新增其他应收款-应收居然控股处置资产款，其他应付款-应付居然控股款项，确认金额分别参考太阳世家房地产项目的资产、负债和所有者权益合计金额确定；

（ii）未来资产负债表日，其他应收款和其他应付款会根据太阳世家房地产项目的账面情况有所调整。

报告期各期末，太阳世家房地产项目相关的其他应收款和其他应付款金额随着住宅销售逐年减小，具体情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
其他应收款——应收居然控股处置资产款	7,390.71	34,464.38	84,672.69

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
其他应付款——应付居然控股款项	7,390.71	34,464.38	84,672.69

C. 第三方借款、保证金及押金、应收商户代垫款项

其他应收款中的第三方借款主要系标的公司向门店物业方等第三方合作方提供的资金支持，报告期各期末，其他应收款中的借款给第三方余额分别 4,500 万元、4,900.00 万元和 8,546.75 万元。

其他应收款中的保证金及押金在 2018 年末的余额为 4,307.16 万元，较 2017 年末余额增加了 3,086.17 万元，增长了 252.76%，增长部分主要为智慧物联拟建设物流项目的保证金。

其他应收款中的应收商户代垫款项主要是装修业务的代垫款和门店的代垫水电费等，应收商户代垫款项在报告期各期末的余额分别 2,666.45 万元、3,262.40 万元和 2,899.31 万元。

报告期内，居然新零售对于单项金额超过 1,000 万元的其他应收款单独进行减值测试。经单独测试后未减值的其他应收款与单项金额不重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备，具体情况详见本节“③应收票据及应收账款”部分。

截至 2018 年末，居然新零售其他应收款按照类别分类列示如下：

单位：万元

组合类型	账面余额	占其他应收款比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	27,305.65	100.00%	-1,241.40	4.55%
信用组合 1	7,523.19	27.55%	-37.62	0.50%
信用组合 2	4,307.16	15.77%	-215.36	5.00%
信用组合 3	15,475.29	56.68%	-988.43	6.39%
合计	27,305.65	100.00%	-1,241.40	4.55%

居然新零售对其他应收款在账龄分析法下的计提比例与可比公司相比基本一致，坏账计提充分，具体情况如下表。

单位：%

上市公司	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
美凯龙	5	10	20	50	80	100
富森美	5	10	30	50	80	100
浙江东日	3	10	20	50	50	100
海宁皮城	5	15	30	100	100	100
标的公司	5	10	20	50	80	100

报告期内，居然新零售的其他应收款账龄主要集中在 1 年以内，截至 2018 年末，账龄 1 年以内的其他应收款余额占比达 82.51%。居然新零售的其他应收款账龄情况如下：

单位：万元

类别	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年以内	22,528.62	82.51%	116,289.79	99.39%	682,548.62	99.75%
一到二年	4,519.14	16.55%	409.77	0.35%	552.30	0.08%
二到三年	31.65	0.12%	143.39	0.12%	305.36	0.04%
三到四年	85.71	0.31%	12.28	0.01%	237.70	0.03%
四到五年	9.17	0.03%	15.49	0.01%	125.30	0.02%
五年以上	131.37	0.48%	127.10	0.11%	502.22	0.07%

⑤ 其他流动资产

居然新零售报告期各期末的其他流动资产分别为 6,083.48 万元、98,518.29 万元和 70,366.29 万元，占各期末资产总额的比例分别为 0.30%、4.54%和 2.53%。

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
可供出售金融资产	55,000.00	78.16%	87,600.00	88.92%	-	0.00%
待抵扣进项税额	12,722.89	18.08%	8,111.79	8.23%	3,947.18	64.88%
待认证进项税额	2,247.84	3.19%	2,679.46	2.72%	2,100.49	34.53%
其他	395.57	0.56%	127.04	0.13%	35.81	0.59%
合计	70,366.29	100.00%	98,518.29	100.00%	6,083.48	100.00%

居然新零售的其他流动资产主要为可供出售金融资产，2017 年和 2018 年末分别占其他流动资产的 88.92%和 78.16%。2018 年末，标的公司的可供出售金融资产为购买的

一年内到期的低风险银行理财产品，发行主体均为大型国有商业银行，所购理财产品投向安全性较高的固定收益类资产。

⑥ 投资性房地产

居然新零售报告期各期末的投资性房地产分别为 760,626.67 万元、1,092,911.60 万元和 1,176,332.48 万元，占各期末资产总额的比例分别为 37.76%、50.37%和 42.33%。

报告期内，居然新零售投资性房地产的构成及变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	建成物业	在建物业	合计
2015 年 12 月 31 日	521,242.26	-	521,242.26
本年购建	27,994.17	-	27,994.17
公允价值变动	16,734.23	-	16,734.23
非同一控制下企业合并	149,706.48	44,949.53	194,656.01
2016 年 12 月 31 日	715,677.14	44,949.53	760,626.67
本年购建	104,354.75	40,347.18	144,701.93
公允价值变动	1,351.77	-771.97	579.80
非同一控制下企业合并	138,370.98	48,632.22	187,003.20
2017 年 12 月 31 日	959,754.64	133,156.96	1,092,911.60
本年购建	42,425.56	26,238.62	68,664.18
公允价值变动	8,382.42	6,374.28	14,756.70
完工在建物业转入建成物业	104,351.81	-104,351.81	0.00
2018 年 12 月 31 日	1,114,914.43	61,418.04	1,176,332.48

居然新零售投资性房地产主要为自持物业门店的物业相关房屋建筑物及其对应土地使用权，其中在建物业部分为乌鲁木齐高铁店和无锡金城路店的在建物业，其中居然百悦已经于 2018 年竣工并开业乌鲁木齐高铁店，无锡金城路店在建物业预计将于 2019 年竣工。

2016 年末投资性房地产较 2015 末增加 239,384.41 万元，增长 45.93%，主要系当年居然新零售合并范围内增加了吉林太阳城（长春太阳城店物业）、居然百悦（乌鲁木齐高铁店）旗下商业物业。

2017 年末投资性房地产较 2016 末增加 332,284.93 万元，增长 43.69%，主要系当年

购建了居然之家石家庄长安店等物业，同时合并范围增加了山西晋正祥（太原河西店材料馆物业）、临汾广厦源（临汾店物业）、无锡春勤（无锡金城路店物业）等公司旗下多处物业。

2018 年末投资性房地产较 2017 年末增加 83,420.88 万元，增长 7.63%，主要系当年无锡金城路店物业的持续改造建设和持续从小业主处收购沈阳浑南店物业所致。

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十条，有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：

（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

居然新零售的投资性房地产项目主要位于重点城市的核心区域，且主要用于开设居然之家门店对外出租，有活跃的房地产租赁和交易市场，并且能够从房地产租赁和交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息。因此，采用公允价值对投资性房地产进行计量能够更加真实客观地反映居然新零售的资产价值。

标的公司的投资性房地产公允价值由具备中国证券期货从业资格的资产评估机构中联资产评估集团有限公司按照国内资产评估准则的相关规定进行评估。评估时采用了涉及对市场情况进行特定估计的估值方法，对于有租约或正在招租过程的门店均采取收益法进行评估，所采用的评估假设反映了目前的市场情况。

报告期各期末，居然新零售的投资性房地产公允价值如下表所示：

单位：万元

物业	2018 年末公允价值	2017 年末公允价值	2016 年末公允价值
哈尔滨先锋店物业	163,525.77	163,155.96	160,515.35
太原河西家居馆物业	163,922.31	162,387.63	161,833.17
海口店物业	78,266.29	76,943.39	70,807.94
太原春天店物业	126,550.47	122,545.07	117,581.14
长春太阳城店物业	159,997.63	159,105.42	149,719.00
盘锦店物业	63,754.17	55,257.95	55,220.54
乌鲁木齐高铁店物业	104,351.81	81,740.29	44,949.53

石家庄长安店物业	50,593.71	50,412.71	-
无锡金城路店物业	61,418.04	51,416.67	-
临汾店物业	48,391.56	48,323.54	-
太原河西店材料馆物业	93,709.46	91,911.39	-
沈阳浑南店物业	61,851.25	29,711.58	-
合计	1,176,332.48	1,092,911.60	760,626.67

⑦ 在建工程

居然新零售报告期各期末的在建工程分别为 19,114.15 万元、32,254.45 万元和 80,753.11 万元，占各期末资产总额的比例分别为 0.95%、1.49%和 2.91%。

2018 年末标的公司在建工程余额较 2017 年末增加 48,498.65 万元，增幅为 150.36%，主要是为满足经营需要新增物业资产建设投入所致，具体而言：（1）标的公司委托罗田居然之家商业地产有限公司、黄冈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和长春居然之家商业房地产开发有限公司代建门店经营所需的物业资产。上述四家公司均为垂直森林（系居然控股全资子公司）的控股子公司，拥有房地产开发资质，其为居然地产提供委托代建门店物业服务，合作模式为由委托代建公司申请开发项目地块，居然地产委托代建公司在项目地块上代建以家居为主题的体验性购物中心，由委托代建公司负责项目的可行性研究、规划设计、政府部门的沟通、土地的摘牌、工程招投标和施工管理等工作，并按照约定时间和建设条件在完工后向居然地产交付代建物业，居然地产根据合同约定的节点按照建设进度分期支付委托代建费。（2）广东盛雅的东筑尚都项目建设投入增加，建成后将用于门店经营。

报告期内，标的公司在建工程具体构成情况如下：

单位：万元

在建工程	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
东筑尚都项目	41,760.25	25,048.93	-
罗田居然之家商业地产有限公司代建物业项目	16,098.38	-	-
黄冈居然之家商业地产有限公司代建物业项目	5,013.86	-	-
长春居然之家商业房地产开发有限公司代建物业项目	3,335.54	-	-
无锡二店名品城一期扩建工程	2,730.34	223.45	-
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司代建物业项目	2,620.97	-	-
京津冀智慧物流园工程	2,437.09	386.79	-

在建工程	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
北城店装修改造工程	1,274.56	-	-
燕郊东环路集美店装修	1,047.02	-	-
合肥环宇店装修改造工程	-	1,964.04	-
银川儿童装修改造工程	-	1,362.68	-
郑州中陆店装修改造工程	-	-	7,079.96
三亚居然之家生活广场项目	-	-	4,522.94
十里河店三馆改造工程	-	-	1,139.35
其他	4,435.11	3,268.56	6,371.89
合计	80,753.11	32,254.45	19,114.15

⑧ 无形资产

居然新零售报告期各期末的无形资产分别为 24,764.10 万元、89,572.72 万元和 120,279.23 万元，占各期末资产总额的比例分别为 1.23%、4.13%和 4.33%。

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
账面原值						
土地使用权	27,433.98	20.80%	6,313.50	6.63%	6,313.50	24.21%
软件	84,237.66	63.86%	75,200.07	78.95%	19,766.53	75.79%
租赁合同权益	20,243.75	15.35%	13,734.51	14.42%	-	-
账面原值合计	131,915.39	100.00%	95,248.08	100.00%	26,080.02	100.00%
累计摊销						
土地使用权	1,608.21	13.82%	1,144.32	20.16%	986.48	74.97%
软件	9,919.85	85.25%	4,531.04	79.84%	329.44	25.03%
租赁合同权益	108.11	0.93%	-	-	-	-
累计摊销合计	11,636.16	100.00%	5,675.36	100.00%	1,315.93	100.00%
减值准备						
土地使用权	-	-	-	-	-	-
软件	-	-	-	-	-	-
租赁合同权益	-	-	-	-	-	-
减值准备合计	-	-	-	-	-	-
账面价值						

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
土地使用权	25,825.78	21.47%	5,169.17	5.77%	5,327.01	21.51%
软件	74,317.82	61.79%	70,669.03	78.90%	19,437.08	78.49%
租赁合同权益	20,135.64	16.74%	13,734.51	15.33%	-	-
账面价值合计	120,279.23	100.00%	89,572.72	100.00%	24,764.10	100.00%

2017 年末无形资产账面价值较 2016 年末增加 64,808.62 万元，增长 261.70%，主要系于 2017 年新增的 Autodesk Homestyler 的线上设计平台知识产权，标的公司将其运用在“设计家电商平台”，“设计家电商平台”是一个连接业主及设计师的综合性 O2O 电商平台，为设计师和业主提供在线的开放式的服务与沟通，于 2016 年 9 月正式上线运营。2018 年末无形资产账面价值较 2017 年末增加 30,706.51 万元，增长 34.28%，主要系新增的土地使用权和新购置的 ERP 软件。无形资产中的租赁合同权益系标的公司报告期内企业并购形成，部分收购的子公司能够以低于市场租金水平租入物业资产，在合并报表层面将租赁合同权益确认为无形资产。

⑨ 长期待摊费用

居然新零售报告期各期末的长期待摊费用分别为 121,045.78 万元、139,942.17 万元和 170,673.03 万元，占各期末资产总额的比例分别为 6.01%、6.45%和 6.14%。居然新零售的长期待摊费用主要为门店租入物业的装修改造费用。

⑩ 递延所得税资产

居然新零售报告期各期末的递延所得税资产分别为 111,863.95 万元、121,925.09 万元和 130,491.64 万元，占各期末资产总额的比例分别为 5.55%、5.62%和 4.70%。居然新零售的递延所得税资产主要是由租金支出直线法摊销差异形成，分别占各期末递延所得税资产总额的 82.72%、83.22%和 80.92%，在报告期内保持稳定。

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租金支出直线法	105,597.41	80.92%	101,460.91	83.22%	92,528.61	82.72%
可抵扣亏损	10,727.95	8.22%	8,804.79	7.22%	12,180.32	10.89%
资产减值准备	563.48	0.43%	514.78	0.42%	1,098.71	0.98%
预提费用	1,664.62	1.28%	1,599.92	1.31%	863.44	0.77%
应付职工薪酬	11,938.17	9.15%	8,753.45	7.18%	5,192.87	4.64%

待抵扣的广告费	-	-	791.25	0.65%	-	-
合计	130,491.64	100.00%	121,925.09	100.00%	111,863.95	100.00%

根据《企业会计准则第 21 号——租赁》第二十二條，对于经营租赁的租金，承租人应当在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；其他方法更为系统合理的，也可以采用其他方法。报告期内，标的公司对租入门店物业的租金费用采用直线法核算，即在《租赁合同》期内，将租金支出总额平摊到合同期内的每一个会计年度核算。而标的公司租入物业的租赁合同通常租赁期限较长（如 20 年），每隔一定年限租金存在一定涨幅，并可能伴随合同初期一段时间的免租期优惠。因此居然新零售采用直线法对租入门店物业的租金在合同期限内进行摊销时，通常情况下租赁合同前期按合同约定的实际租金成本会小于直线法摊销下确认的租金成本，形成递延所得税资产，在合同执行后期该暂时性差异逐步消除。

⑪ 商誉

居然新零售报告期各期末的商誉账面净额分别为 1,166.50 万元、1,166.50 万元和 1,166.50 万元，占各期末资产总额的比例分别为 0.06%、0.05%和 0.04%。报告期内，居然新零售的商誉及其减值准备明细如下。

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	账面原值	减值准备	账面原值	减值准备	账面原值	减值准备
乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	225.69	225.69	225.69	225.69	225.69	225.69
吉林太阳城有限公司	13,729.62	13,729.62	13,729.62	13,729.62	13,729.62	13,729.62
山西元洲装饰有限公司	139.73	139.73	139.73	139.73	139.73	139.73
北京中展居然国际展览有限公司	1,166.50	0.00	1,166.50	0.00	1,166.50	0.00
合计	15,261.54	14,095.04	15,261.54	14,095.04	15,261.54	14,095.04

其中收购乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司、吉林太阳城有限公司、山西元洲装饰有限公司形成的商誉已经基于谨慎性原则全额计提减值；北京中展居然国际展览有限公司经营状况良好，经减值测试商誉不存在减值。

⑫ 其他非流动资产

居然新零售报告期各期末的其他非流动资产分别为 93,093.45 万元、115,360.27 万元和 403,008.94 万元，在报告期内逐年增长，占各期末资产总额的比例分别为 4.62%、

5.32%和 14.50%。居然新零售的其他非流动资产主要为预付土地使用权款和预付租金，具体构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预付土地使用权款	171,000.00	42.43%	7,800.00	6.76%	2,800.00	3.01%
预付租金	170,571.90	42.32%	40,920.77	35.47%	54,800.11	58.87%
预付投资款	42,183.94	10.47%	51,014.05	44.22%	30,300.00	32.55%
待抵扣增值税	12,206.94	3.03%	7,462.60	6.47%	700.02	0.75%
租赁保证金	5,437.82	1.35%	4,426.43	3.84%	4,364.78	4.69%
预付软件开发费	680.25	0.17%	2,769.43	2.40%	-	-
预付工程设备款	450.00	0.11%	450.00	0.39%	-	-
预付铺面收购款	268.96	0.07%	140.33	0.12%	-	-
预付装修工程款	209.13	0.05%	376.67	0.33%	128.54	0.14%
合计	403,008.94	100.00%	115,360.27	100.00%	93,093.45	100.00%

预付土地使用权款主要是标的公司为了取得用于建设门店物业的土地所支付的款项。2018 年，居然地产委托罗田居然之家商业地产有限公司、黄冈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和长春居然之家商业房地产开发有限公司进行四处商业物业的代建，向其支付相关土地购买款金额 16.12 亿元。

预付租金为扣除预计在一年内需要支付的租金部分后的预付租金余额，在报告期各期末合计分别占其他非流动资产的 58.87%、35.47%和 42.32%。2018 年末，预付租金主要为郑州欧凯龙的预付租金，居然新零售于 2018 年 8 月取得郑州欧凯龙的控制权，郑州欧凯龙根据其与河南欧凯龙家具家居集团有限公司签署的《合作经营协议》，取得了具备开业条件的物业资产的经营租赁权。居然新零售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 12.93 亿元。

预付投资款主要为居然地产对外预付的物业转让款，在报告期各期末分别占其他非流动资产的 32.55%、44.22%和 10.47%。截至 2018 年末，标的公司的预付投资款主要为针对居然之家沈阳浑南店的预付投资款。

⑬ 长期应收款

居然新零售报告期各期末的长期应收款分别为 0.00 万元、26,000.00 万元和 26,000.00 万元，报告期末的长期应收款为应收大庆市煜凯丰房地产开发有限公司及其关联方的款项。截至报告期末，标的公司对大庆煜凯丰及其关联方的应收债权合计 3.93 亿元，其中，根据居然控股与兴业银行大庆分行于 2016 年 12 月 29 日签署的债权转让协议和北京仲裁委员会调解书（（2017）京仲调字第 0082 号），2.60 亿元债权部分享有大庆煜凯丰所持有的位于大庆市龙凤区的物业的优先受偿权，该物业建成于 2012 年，建筑面积为 99,293.90 平方米，居然控股自 2011 年起向大庆煜凯丰租赁相关物业用以开办居然之家大庆店；剩余 1.33 亿元债权为普通债权。2017 年，居然控股把应收大庆煜凯丰的款项平价转让给居然地产。考虑到大庆煜凯丰的资产和财务状况以及应收债权所持有的抵押权和抵押物价值，标的公司对普通债权全额计提坏账准备，优先债权 2.60 亿元未计提减值准备。

（2）负债分析

报告期各期末，居然新零售的负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债						
应付票据及应付账款	17,740.46	1.10%	38,448.77	2.11%	25,099.34	1.49%
预收款项	159,781.77	9.93%	160,897.33	8.83%	132,924.72	7.89%
应付职工薪酬	33,398.08	2.07%	20,762.06	1.14%	14,787.62	0.88%
应交税费	62,307.33	3.87%	62,258.42	3.42%	60,688.24	3.60%
其他应付款	328,779.01	20.42%	563,633.91	30.93%	794,985.25	47.20%
一年内到期的非流动负债	50,288.89	3.12%	39,267.99	2.16%	6,464.77	0.38%
流动负债合计	652,295.54	40.52%	885,268.47	48.58%	1,034,949.93	61.45%
非流动负债						
长期借款	221,374.52	13.75%	256,000.00	14.05%	24,919.00	1.48%
长期应付款	553,845.86	34.41%	531,044.66	29.14%	493,592.58	29.31%
预计负债	1,500.00	0.09%	-	-	-	-
递延所得税负债	180,737.42	11.23%	149,824.40	8.22%	130,781.34	7.76%
非流动负债合计	957,457.80	59.48%	936,869.05	51.42%	649,292.92	38.55%

负债合计	1,609,753.34	100.00%	1,822,137.53	100.00%	1,684,242.85	100.00%

报告期各期末，居然新零售负债规模分别为 1,684,242.85 万元、1,822,137.53 万元和 1,609,753.34 万元，基本保持稳定。报告期各期末，居然新零售的流动负债占总负债的比例分别为 61.45%、48.58%和 40.52%，主要由其他应付款、预收款项构成；非流动负债占总负债的比例分别为 38.55%、51.42%和 59.48%，主要由长期借款、长期应付款和递延所得税负债构成。

报告期内，居然新零售主要负债类项目的具体变动情况如下：

①预收款项

居然新零售报告期各期末的预收款项分别为 132,924.72 万元、160,897.33 万元和 159,781.77 万元，占期末负债总额的比例分别为 7.89%、8.83%和 9.93%。标的公司的预收款项主要是各商户预交的租金和物业管理费等。

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收租金及管理费	125,207.92	78.36%	119,900.55	74.52%	100,729.96	75.78%
预收租赁意向金	25,974.64	16.26%	22,003.84	13.68%	17,068.13	12.84%
预收装修工程款	7,600.84	4.76%	17,570.30	10.92%	14,098.02	10.61%
预收商品销售款	998.38	0.62%	1,422.64	0.88%	1,028.61	0.77%
合计	159,781.77	100.00%	160,897.33	100.00%	132,924.72	100.00%

标的公司家居卖场业务模式以预收为主，随着标的公司直营业务的开展，2016 年末至 2018 年末，预收租金及管理费、预收租赁意向金均保持稳步增长。

截至 2018 年末，预收装修工程款为 7,600.84 万元，较 2017 年末的 17,570.30 万元大幅降低，主要系装修板块业务规模缩减所致。

① 应付票据及应付账款

居然新零售报告期各期末的应付票据及应付账款分别为 25,099.34 万元、38,448.77 万元和 17,740.46 万元，在报告期内基本保持稳定，占各期末负债总额的比例分别 1.49%、2.11%和 1.10%，占比较小。具体构成明细如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付票据	-	-	14,417.24	37.50%	4,988.08	19.87%
应付账款	17,740.46	100.00%	24,031.53	62.50%	20,111.26	80.13%
合计	17,740.46	100.00%	38,448.77	100.00%	25,099.34	100.00%

报告期内，标的公司的应付账款主要由应付租金、应付工程款和应付库存商品采购款构成，具体构成明细如下。

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付租金	8,511.33	47.98%	5,854.28	24.36%	6,903.95	34.33%
应付工程款	5,178.87	29.19%	9,493.92	39.51%	2,400.65	11.94%
应付库存商品采购款	3,676.18	20.72%	7,281.40	30.30%	7,907.65	39.32%
应付材料款	42.70	0.24%	1,379.60	5.74%	2,889.28	14.37%
其他	331.38	1.87%	22.33	0.09%	9.72	0.05%
小计	17,740.46	100.00%	24,031.53	100.00%	20,111.26	100.00%

应付租金主要对应家居卖场业务板块部分门店物业的租金，在报告期各期末分别为 6,903.95 万元、5,854.28 万元和 8,511.33 万元，占期末应付账款的比例分别为 34.33%、24.36%和 47.98%。

② 其他应付款

居然新零售报告期各期末的其他应付款分别为 794,985.25 万元、563,633.91 万元和 328,779.01 万元，占期末负债总额的比例分别为 47.20%、30.93%和 20.42%。居然新零售的其他应付款主要是应付关联方统管资金款项、代收商家货款、服务费和应退还押金、保证金、质保金。

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
代收商家货款、服务费	180,110.48	54.78%	183,115.69	32.49%	164,005.63	20.63%
应退还押金、保证金、质保金	27,137.60	8.25%	21,842.57	3.88%	11,550.61	1.45%

应付居然控股代垫奖金	15,761.00	4.79%	15,761.00	2.80%	6,783.00	0.85%
应付工程款	45,373.55	13.80%	19,003.95	3.37%	14,566.75	1.83%
应付股权收购款	15,836.60	4.82%	8,129.38	1.44%	159,232.94	20.03%
应付原股东借款	9,822.42	2.99%	15,062.42	2.67%	-	-
应付居然控股款项	7,390.71	2.25%	34,464.38	6.11%	84,672.69	10.65%
应付广告促销费	6,179.88	1.88%	5,662.04	1.00%	3,268.14	0.41%
应付中介机构费	1,562.07	0.48%	1,014.15	0.18%	-	-
应付日常办公运营费	1,094.44	0.33%	1,615.47	0.29%	1,351.75	0.17%
应付商场管理费	1,094.39	0.33%	1,339.56	0.24%	1,862.89	0.23%
应付购房款	952.30	0.29%	23,194.84	4.12%	23,194.84	2.92%
分期付息到期还本的长期借款利息	330.11	0.10%	74.40	0.01%	14.51	0.00%
应付活动费用	248.70	0.08%	1,033.78	0.18%	646.64	0.08%
应付普通股股利	-	-	192,973.55	34.24%	-	-
应付关联方统管资金款项	-	-	29,178.34	5.18%	315,549.06	39.69%
其他	15,884.77	4.83%	10,168.38	1.80%	8,285.78	1.04%
合计	328,779.01	100.00%	563,633.91	100.00%	794,985.25	100.00%

其他应付款中的代收商家货款、服务费为标的公司作为门店运营管理商，基于所开展的“统一收银”服务，在产品完成销售时先代商户收取货款，因结算时间差异尚未支付给商户的余额。报告期各期末，余额分别为164,005.63万元、183,115.69万元和180,110.48万元，在报告期各期末基本保持稳定。标的公司已经建立了严格的会计管理制度及货币资金管理制度，其中要求各门店分别设立一般收入户、支出户，并专设代收款专项账户保管代收商户货款，以保障商家的权益。

其他应付款中的应退还押金、保证金、质保金主要系标的公司根据约定向商户收取一定金额的质量保证金及押金，用以在发生商品质量问题时向消费者赔付。报告期各期末，应退还押金、保证金、质保金余额分别为11,550.61万元、21,842.57万元和27,137.60万元，占期末其他应付款的比例分别为1.45%、3.88%和8.25%。

其他应付款中的应付关联方统管资金款项主要为居然控股资金统管模式下形成，报告期各期末，应付关联方统管资金款项余额分别为315,549.06万元、29,178.34万元和0.00万元，占期末其他应付款的比例分别为39.69%、5.18%、0.00%。资金统管模式的具体情况详见本节之“三、标的公司的财务状况和盈利能力分析”之“（一）财务状况分

析”之“1、资产负债结构分析”之“（1）资产分析”之“④其他应收款”。2017 年末起应付关联方统管资金款项余额显著降低，主要是由于 2017 年末开始，资金统管模式转为由居然新零售母公司统一负责居然新零售合并报表范围内资金的调配，此前与居然控股之前的统管资金往来余额开始逐步清理。截至 2018 年末，应付关联方统管资金款项余额已经清理完毕。

其他应付款中的应付居然控股款项对应标的公司下属公司吉林太阳城旗下的太阳世家房地产项目，具体情况详见本节之“三、标的公司的财务状况和盈利能力分析”之“（一）财务状况分析”之“1、资产负债结构分析”之“（1）资产分析”之“④其他应收款”。

③ 长期借款

居然新零售报告期各期末的长期借款分别为 24,919.00 万元、256,000.00 万元和 221,374.52 万元，占期末负债总额的比例分别为 1.48%、14.05%和 13.75%。标的公司报告期内长期借款明细构成如下：

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
抵押借款	256,000.00	99.03%	277,319.00	96.52%	14,919.00	59.87%
保证借款	-	0.00%	10,000.00	3.48%	10,000.00	40.13%
信用借款	2,496.93	0.97%	-	0.00%	-	0.00%
小计	258,496.93	100.00%	287,319.00	100.00%	24,919.00	100.00%
减：一年内到期的长期借款	37,122.40		31,319.00		-	
合计	221,374.52		256,000.00		24,919.00	

2017 年末标的公司长期借款较 2016 年末大幅增加 231,081.00 万元，增幅为 927.33%，新增长期借款主要系标的公司为建设门店经营所需的物业资产所借入款项。

④ 长期应付款

居然新零售报告期各期末的长期应付款分别为 493,592.58 万元、531,044.66 万元和 553,845.86 万元，占期末负债总额的比例分别为 29.31%、29.14%和 34.41%。标的公司的长期应付款主要为应付租金和应付押金保证金，报告期各期末余额基本保持稳定。其中应付租金主要为标的公司根据会计准则要求对租赁成本采用直线法核算，因合同与直线法确认费用时间差异而产生，以及居然控股替居然新零售代垫的门店租金，报告期各

期末均为 2.53 亿元；应付押金保证金为预计在 1 年后应退的押金保证金部分。

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付租金	447,735.56	78.96%	431,189.55	80.00%	395,460.36	79.08%
应付押金保证金	119,276.79	21.04%	107,804.10	20.00%	104,596.99	20.92%
小计	567,012.35	100.00%	538,993.65	100.00%	500,057.35	100.00%
减：一年内到期的长期应付款	13,166.48		7,948.99		6,464.77	
合计	553,845.86		531,044.66		493,592.58	

⑤ 递延所得税负债

居然新零售报告期各期末的递延所得税负债分别为 130,781.34 万元、149,824.40 万元和 180,737.42 万元，占期末负债总额的比例分别为 7.76%、8.22%和 11.23%。

单位：万元

项目	2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
投资性房地产的公允价值变动	95,865.81	53.04%	91,348.52	60.97%	90,458.91	69.17%
非同一控制下企业合并	70,065.56	38.77%	49,058.35	32.74%	35,158.91	26.88%
投资性房地产折旧差异	14,797.92	8.19%	9,401.57	6.28%	5,145.30	3.93%
其他	8.12	0.00%	15.96	0.01%	18.21	0.01%
合计	180,737.42	100.00%	149,824.40	100.00%	130,781.34	100.00%

居然新零售的递延所得税负债主要由投资性房地产按公允价值计量和非同一控制下企业合并而产生。

2、偿债能力分析

报告期内，居然新零售的偿债能力相关指标情况如下：

指标	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率	0.98	0.59	0.83
速动比率	0.82	0.48	0.73
资产负债率（合并报表）	57.92%	83.99%	83.61%
指标	2018 年	2017 年	2016 年

息税前利润（万元）	272,762.54	155,074.64	115,623.65
息税折旧摊销前利润（万元）	304,413.88	182,339.15	133,611.14
利息保障倍数（倍）	16.40	27.48	214.37

注：上述指标的计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货-预付账款）/流动负债

EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出

EBITDA=EBIT+固定资产折旧+长期待摊费用摊销+无形资产摊销+投资性房地产折旧

利息保障倍数=EBIT/（已资本化的利息支出+计入财务费用的利息支出）

报告期各期末，标的公司的流动比率分别为 0.83、0.59 和 0.98，速动比率分别是 0.73、0.48 和 0.82，合并报表资产负债率分别为 83.61%、83.99%和 57.92%。

2016 年、2017 年和 2018 年，标的公司息税前利润分别为 115,623.65 万元、155,074.64 万元和 272,762.54 万元，息税折旧摊销前利润分别为 133,611.14 万元、182,339.15 万元和 304,413.88 万元。

同行业公司主要偿债能力指标情况如下：

项目	公司名称	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率	美凯龙	0.62	0.64	0.65
	富森美	1.52	1.53	1.07
	浙江东日	1.42	1.27	0.9
	海宁皮城	0.86	0.79	0.96
	平均值	1.10	1.06	0.90
	居然新零售	0.98	0.59	0.83
速动比率	美凯龙	0.60	0.62	0.63
	富森美	1.38	1.52	1.06
	浙江东日	1.18	1.24	0.88
	海宁皮城	0.45	0.57	0.74
	平均值	0.90	0.99	0.83
	居然新零售	0.82	0.48	0.73
资产负债率（合并报表）	美凯龙	59.14%	54.72%	51.04%
	富森美	22.10%	20.19%	21.50%
	浙江东日	30.26%	33.46%	37.73%
	海宁皮城	31.96%	30.12%	45.22%
	平均值	35.86%	34.62%	38.87%
	居然新零售	57.92%	83.99%	83.61%

与同行业公司相比，标的公司的流动比率和速动比率略低于可比公司，资产负债率略高于可比公司，主要由于标的公司为建设门店经营所需的物业资产而采用债务融资借入款项。而同行业可比上市公司首次公开发行股票并上市及上市后的再融资，流动资产规模大幅增加，流动比率及速动比率相对较高，资产负债率相对偏低。

3、资产周转能力分析

报告期内，居然新零售的资产周转能力相关指标情况如下：

指标	2018 年	2017 年	2016 年
应收账款周转率（次/年）	41.93	52.39	78.47
存货周转率（次/年）	113.70	87.86	99.41
总资产周转率（次/年）	0.34	0.35	0.35

注：上述指标的计算公式如下：

应收账款周转率=主营业务收入/应收账款平均余额

存货周转率=主营业务成本/存货平均余额

总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

报告期各期，标的公司的应收账款周转率分别为 78.47、52.39 和 41.93，报告期内逐步下降主要是由于报告期内加盟业务增长，相应各期末应收权益金增加导致；报告期各期，标的公司的存货周转率分别为 99.41、87.86 和 113.70，标的公司的总资产周转率分别为 0.35、0.35 和 0.34，基本保持一致。

同行业公司应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率情况如下：

项目	公司名称	2018 年	2017 年	2016 年
应收账款周转率 （次）	美凯龙	9.97	11.14	10.96
	富森美	474.19	1,504.41	5,237.89
	浙江东日	27.81	31.77	44.25
	海宁皮城	109.16	22.04	14.04
	平均值	155.28	392.34	1,326.79
	居然新零售	41.93	52.39	78.47
存货周转率 （次）	美凯龙	25.90	38.18	64.88
	富森美	5.27	-	-
	浙江东日	9.90	56.89	8.11
	海宁皮城	1.02	1.22	0.65
	平均值	10.52	24.07	18.41
	居然新零售	113.70	87.86	99.41

总资产周转率（次）	美凯龙	0.14	0.12	0.12
	富森美	0.26	0.25	0.27
	浙江东日	0.41	0.36	0.40
	海宁皮城	0.16	0.16	0.19
	平均值	0.24	0.22	0.24
	居然新零售	0.34	0.35	0.35

标的公司应收账款周转率整体较高，主要系其业务模式以预收租金为主，应收账款主要系加盟业务产生的应收权益金，报告期内整体规模较少；可比公司富森美报告期各期应收账款周转率均高于标的公司，主要系富森美于 2017 年起逐步展开加盟业务，此前主要采取自有卖场模式，而自有卖场模式主要以预收方式获取市场租赁费和市场服务费，应收账款余额较少。

标的公司的存货周转率和总资产周转率整体高于同行业公司，主要系标的公司是一家主要从事连锁卖场经营管理服务的轻资产类型公司，自持物业资产相对较少，且家居卖场业务不涉及存货。

（二）盈利情况分析

1、营业收入构成及变动分析

（1）营业收入总体情况

报告期内，居然新零售营业收入的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	827,728.63	98.90%	736,548.30	99.68%	649,791.33	100.00%
其他业务收入	9,216.19	1.10%	2,386.61	0.32%	-	0.00%
合计	836,944.82	100.00%	738,934.90	100.00%	649,791.33	100.00%

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售营业收入分别为 649,791.33 万元、738,934.90 万元和 836,944.82 万元，其中主营业务收入占各期营业收入的比重均超过 98%。标的公司主营业务收入主要包括租赁管理、加盟管理、装修与商品销售收入；其他业务收入主要系展览服务产生，占营业收入比重较小。

（2）主营业务收入的构成

报告期内，居然新零售的主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁管理	698,069.85	84.34%	630,026.29	85.54%	569,786.54	87.69%
加盟管理	78,658.51	9.50%	47,519.46	6.45%	27,653.06	4.26%
装修	37,631.37	4.55%	40,608.71	5.51%	34,615.44	5.33%
商品销售	13,368.91	1.62%	18,393.84	2.50%	17,736.28	2.73%
合计	827,728.63	100.00%	736,548.30	100.00%	649,791.33	100.00%

①租赁管理

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售直营店租赁管理板块收入分别为 569,786.54 万元、630,026.29 万元和 698,069.85 万元，占主营业务收入的比例分别为 87.69%、85.54% 和 84.34%。直营模式下，标的公司开设家居卖场，为国内外知名家居建材品牌签约入驻的商户提供展位租赁服务并收取租赁费，提供管理服务并收取管理费。

其中，租赁费包括商户租金和物业管理费，按照商户承租面积及合同约定的租金及物业管理费单价收取；管理费主要包括市场管理费及广告促销费，按照商户实际营业收入的一定比例和保底营业收入的一定比例孰高收取。

②加盟管理

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售加盟管理收入分别为 27,653.06 万元、47,519.46 万元和 78,658.51 万元，占主营业务收入的比例分别为 4.26%、6.45% 和 9.50%。

加盟模式下，根据合同约定，由居然新零售向加盟方或由其设立的项目公司提供实地考察、人员派驻及培训、市场调研、门店运营管理咨询、招商及宣传推广、广告策划等服务，除根据协议约定收取相关费用外，不参与加盟店经营成果的分配，也不承担加盟店的经营风险。加盟模式下收入来源为：服务费及品牌使用费。

服务费系居然新零售通过自身行业经验为加盟方在门店提供一系列优质的筹办咨询服务、招商服务及宣传推广等服务，从而向加盟方一次性收取相关服务费。

品牌使用费系加盟店开业后，居然新零售授权加盟方持续使用居然之家品牌，并每

年向加盟方收取固定金额或加盟店收入一定比例的权益金。

③装修

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售装修板块收入分别为 34,615.44 万元、40,608.71 万元和 37,631.37 万元，占主营业务收入的比例分别为 5.33%、5.51%和 4.55%。装修板块收入主要来源为家装业务收入。

④商品销售

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售商品销售收入分别为 17,736.28 万元、18,393.84 万元和 13,368.91 万元，占主营业务收入的比例分别为 2.73%、2.50%和 1.62%。居然新零售下属“丽屋”家居建材超市的主营业务为销售五金工具、电工电料、油漆涂料、管材管件、家杂用品、散热器等商品，为标的公司商品销售收入的主要来源。

（3）主营业务收入的变动分析

报告期内，居然新零售的主营业务收入变动情况如下：

单位：万元

项目	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年	
	变动金额	变动比例	变动金额	变动比例
租赁管理	68,043.56	10.80%	60,239.75	10.57%
加盟管理	31,139.05	65.53%	19,866.40	71.84%
装修	-2,977.34	-7.33%	5,993.27	17.31%
商品销售	-5,024.93	-27.32%	657.56	3.71%
合计	91,180.34	12.38%	86,756.97	13.35%

①租赁管理

报告期内租赁管理板块收入整体保持平稳增长态势，具体为 2017 年较 2016 年增加 60,239.75 万元，增幅 10.57%；2018 年较 2017 年增加 68,043.56 万元，增幅 10.80%。上述增长趋势主要有以下原因：

A.租赁收入

报告期内，一方面，标的公司不断加快家居卖场的连锁布局，2016 年末、2017 年末及 2018 年末，标的公司直营店数量分别为 77 家、81 家和 86 家。另一方面，居然新零售与商户签订租赁合同多为一年期，标的公司根据市场情况、各地区物价水平、各商

户的实际情况在续签合同时对租金进行调整，整体呈调升趋势，门店租赁收入保持较快增长。

受益于门店经营面积的扩大及租金水平的上涨，居然新零售的租赁收入不断提高。

B.管理收入

居然新零售租赁管理板块的管理收入主要包括市场管理费及广告促销费，均按照商户营业收入的一定比例和保底营业收入的一定比例孰高收取。根据招商合同约定，商户如连续三个月达不到约定的保底销售额水平，则居然新零售有权终止与商户的合作。

随着门店数量的增加，且新开店的不成熟，标的公司直营门店的招租率渐趋稳定，商户数量与整体运营收入均不断提升，标的公司的管理收入亦不断提高。

②加盟管理

经过在家居连锁行业多年的深耕，居然新零售已在市场上建立了较高的知名度。报告期内加盟管理分部收入整体保持平稳增长态势，具体为 2017 年较 2016 年增加 19,866.40 万元，增幅 71.84%；2018 年较 2017 年增加 31,139.05 万元，增幅 65.53%。上述增长趋势主要系标的公司实施以加盟模式为主的扩张战略，使得报告期内加盟店数量不断增加。2016 年末、2017 年末及 2018 年末，标的公司加盟店数量分别为 68 家、121 家和 198 家。

③装修

居然新零售装修板块 2017 年收入较 2016 年增加 5,993.27 万元，增幅 17.31%，主要系为配合业务开展需要，除家装业务外，标的公司装修板块在 2017 年临时性地增加了工装业务。

2018 年装修板块收入较 2017 年降低 2,977.34 万元，降幅 7.33%，主要原因为标的公司关闭了部分盈利能力较差的装饰公司。

④商品销售

居然新零售商品销售板块 2017 年收入较 2016 年增加 657.56 万元，小幅增长 3.71%。2018 年收入较 2017 年减少 5,024.93 万元，同比降低 27.32%，主要原因为标的公司关闭了外埠地区部分盈利能力较差的超市，进一步整合超市业务。

（3）主营业务的地域构成分析

报告期内，居然新零售的主营业务收入按地域划分的情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华北地区	426,210.17	51.49%	397,031.00	53.90%	366,998.40	56.48%
华中地区	114,803.16	13.87%	89,876.09	12.20%	79,663.38	12.26%
东北地区	81,435.58	9.84%	76,319.62	10.36%	66,569.48	10.24%
西南地区	71,114.20	8.59%	65,151.86	8.85%	59,432.75	9.15%
华东地区	56,118.95	6.78%	49,202.17	6.68%	39,228.52	6.04%
西北地区	53,498.85	6.46%	39,487.31	5.36%	28,198.55	4.34%
华南地区	24,547.72	2.97%	19,480.26	2.64%	9,700.25	1.49%
合计	827,728.63	100.00%	736,548.30	100.00%	649,791.33	100.00%

注：华北地区包括北京、天津、河北、山西、内蒙古；华中地区包括湖北、湖南、河南、江西；东北地区包括辽宁、吉林、黑龙江；西南地区包括四川、重庆、云南、贵州；华东地区包括江苏、浙江、山东、安徽；西北地区包括陕西、甘肃、新疆、青海、宁夏；华南地区包括广东、广西、海南、福建。

居然新零售的主营业务收入主要来源于华北、华中、东北、西南地区，占到报告期各期主营业务收入的 80%以上，其中华北地区各期收入贡献比例均超 50%。

2、营业成本构成及变动分析

（1）营业成本总体情况

报告期内，居然新零售的营业成本总体情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	458,497.62	98.87%	446,856.51	99.69%	428,324.88	100.00%
其他业务成本	5,255.68	1.13%	1,406.65	0.31%	-	0.00%
合计	463,753.29	100.00%	448,263.16	100.00%	428,324.88	100.00%

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售营业成本分别为 428,324.88 万元、448,263.16 万元和 463,753.29 万元。其中主营业务成本占各期营业成本的比重均超过 98%，其他业务成本占比较低。

（2）主营业务成本的构成

报告期内，居然新零售的主营业务成本构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁管理	413,786.96	90.25%	401,021.62	89.74%	388,064.07	90.60%
加盟管理	7,664.20	1.67%	4,265.77	0.95%	2,524.87	0.59%
装修	30,557.49	6.66%	31,681.08	7.09%	27,773.39	6.48%
商品销售	6,488.97	1.42%	9,888.05	2.21%	9,962.54	2.33%
合计	458,497.62	100.00%	446,856.51	100.00%	428,324.88	100.00%

①租赁管理

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售租赁管理板块成本分别为 388,064.07 万元、401,021.62 万元和 413,786.96 万元，占主营业务成本的比例分别为 90.60%、89.74%和 90.25%。租赁管理板块成本主要包括门店人工成本、租赁物业门店租金成本、物业管理费、装修改造支出摊销等。

②加盟管理

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售加盟管理板块成本分别为 2,524.87 万元、4,265.77 万元和 7,664.20 万元，占主营业务成本的比例分别为 0.59%、0.95%和 1.67%。加盟管理分部成本主要系标的公司对加盟店委派的负责加盟店运营管理的人员成本。

③装修

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售装修板块成本分别为 27,773.39 万元、31,681.08 万元和 30,557.49 万元，占主营业务成本的比例分别为 6.48%、7.09%和 6.66%。装修板块成本主要包括：装修设计与施工劳务成本、人工成本及装修主材及辅料成本。

④商品销售

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售商品销售板块成本分别为 9,962.54 万元、9,888.05 万元和 6,488.97 万元，占主营业务成本的比例分别为 2.33%、2.21%和 1.42%。商品销售板块成本主要为家居建材超市零售商品的采购成本。

（3）主营业务成本的变动分析

报告期内，居然新零售的主营业务成本变动情况如下：

单位：万元

项目	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年	
	变动金额	变动比例	变动金额	变动比例
租赁管理	12,765.34	3.18%	12,957.54	3.34%
加盟管理	3,398.43	79.67%	1,740.90	68.95%
装修	-1,123.59	-3.55%	3,907.68	14.07%
商品销售	-3,399.08	-34.38%	-74.49	-0.75%
合计	11,641.10	2.61%	18,531.63	4.33%

①租赁管理

2017 年租赁管理板块成本较 2016 年增加 12,957.54 万元，同比增长 3.34%；2018 年租赁管理板块成本较 2017 年增加 12,765.34 万元，同比增长 3.18%。上述增长趋势主要系报告期内标的公司直营门店数量不断增加，门店所涉人工成本及装修改造摊销成本有所提高；此外，标的公司坚持“轻资产”经营模式实现扩张，新开门店以租赁物业为主，因此门店租金成本不断增加。

②加盟管理

2017 年加盟管理分部成本较 2016 年增加 1,740.90 万元，同比增长 68.95%；2018 年加盟管理板块成本较 2017 年增加 3,398.43 万元，同比增长 79.67%。报告期内，标的公司加盟店数量不断增加，导致加盟店委派人员相关人力成本大幅提高。

③装修

2017 年装修板块成本较 2016 年增加 3,907.68 万元，同比增长 14.07%；与该板块收入增幅基本保持一致。2018 年装修板块成本较 2017 年减少 1,123.59 万元，同比降低 3.55%，主要系标的公司关闭了部分盈利能力较差的装饰公司，装修业务整体规模缩减。

④商品销售

2017 年商品销售板块成本较 2016 年减少 74.49 万元，同比降低 0.75%；2018 年商品销售板块成本较 2017 年减少 3,399.08 万元，同比降低 34.38%。上述变动的主要原因为标的公司关闭了部分盈利能力较差的超市，超市业务整体规模缩减。

3、毛利构成及毛利率变动分析

（1）毛利总体情况

报告期内，居然新零售的毛利构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务毛利	369,231.02	98.94%	289,691.78	99.66%	221,466.44	100.00%
其他业务毛利	3,960.51	1.06%	979.96	0.34%	-	0.00%
合计	373,191.52	100.00%	290,671.74	100.00%	221,466.44	100.00%

居然新零售的毛利主要来源于主营业务毛利。2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售的毛利分别为 221,466.44 万元、290,671.74 万元和 373,191.52 万元，其中主营业务毛利比例均达到 98%以上，毛利结构稳定。

（2）毛利构成情况

报告期内，居然新零售的主营业务毛利按板块分类情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁管理	284,282.90	76.99%	229,004.67	79.05%	181,722.47	82.05%
加盟管理	70,994.31	19.23%	43,253.69	14.93%	25,128.19	11.35%
装修	7,073.88	1.92%	8,927.63	3.08%	6,842.05	3.09%
商品销售	6,879.94	1.86%	8,505.79	2.94%	7,773.74	3.51%
合计	369,231.02	100.00%	289,691.78	100.00%	221,466.44	100.00%

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售的主营业务毛利分别为 221,466.44 万元、289,691.78 万元和 369,231.02 万元，整体呈稳定增长趋势。

报告期内，居然新零售的租赁管理板块是主营业务毛利的重要来源，2016 年、2017 年和 2018 年，租赁管理板块的毛利分别为 181,722.47 万元、229,004.67 万元、和 284,282.90 万元，占比分别为 82.05%、79.05%和 76.99%。报告期内标的公司加盟模式业务扩张，使得加盟管理分部毛利贡献逐年提高，拉低了租赁管理板块毛利占比。装修板块与商品销售板块毛利变动趋势与其收入变动趋势整体相符。

（3）毛利率及其变动分析

①综合毛利率

项目	2018 年	2017 年	2016 年
主营业务毛利率	44.61%	39.33%	34.08%
其他业务毛利率	42.97%	41.06%	-
综合毛利率	44.59%	39.34%	34.08%

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售的综合毛利率分别为 34.08%、39.34%和 44.59%，主要系主营业务毛利率的不断提高所致。其他业务收入占营业收入的比例较低，其他业务毛利率对综合毛利率的影响较小。

②主营业务毛利率

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售的主营业务毛利率分别为 34.08%、39.33%和 44.61%，呈上升趋势，主要系标的公司从战略上加快加盟模式业务发展，使得高毛利率的加盟业务收入占比不断提高，拉高了标的公司主营业务的总体毛利率。

居然新零售主营业务毛利率按照业务分类的情况如下：

项目	2018 年	2017 年	2016 年
租赁管理毛利率	40.72%	36.35%	31.89%
加盟管理毛利率	90.26%	91.02%	90.87%
装修毛利率	18.80%	21.98%	19.77%
商品销售毛利率	51.46%	46.24%	43.83%
主营业务毛利率	44.61%	39.33%	34.08%

A. 租赁管理

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售的租赁管理板块毛利率分别为 31.89%、36.35%和 40.72%，逐年稳步提升的主要原因如下：

居然新零售直营门店的收入增速快于成本增速，导致毛利率提升较快。其中，收入快速增长主要来源于：a. 原有成熟门店持续开展业务优化调整。居然新零售与商户签订租赁合同多为 1-2 年期，标的公司根据市场情况、各地区物价水平、各商户的实际情况在续签合同时对租金进行调整，整体呈调升趋势，门店收入保持较快增长；b. 报告期内标的公司直营店数量持续增加，随着新开门店的不断成熟，单店收入持续增长。而成本方面，一方面，租赁门店的租赁期限较长，通常为 15-20 年不等，标的公司对门店的租赁成本在租赁期内按照直线法确认，使得报告期各期租金成本相对较为稳定；另一方面，报告期内居然新零售自持物业面积增加，一定程度缓解了租金成本支出的快速增

长。

B. 加盟管理

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售的加盟管理板块毛利率分别为 90.87%、91.02%和 90.26%，相对较高且整体保持稳定。由于加盟模式下的成本主要为委管加盟店委派人员相关人工成本，上述成本相对较少且较为固定，使得加盟模式毛利率维持在较高水平。

C. 装修

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售的装修板块毛利率分别为 19.77%、21.98%和 18.80%。2018 年，标的公司针对家装业态发展趋势进行了业务模式调整，设计师及装修工人依托设计家平台开展业务。上述模式调整一定程度影响了收入，导致装修板块毛利率降低。

D. 商品销售

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售的商品销售板块毛利率分别为 43.83%、46.24%和 51.46%，整体呈上升趋势。主要系居然新零售调整建材超市业务经销与代销整体结构，代销比例不断提高，而代销业务以净额法确认收入，毛利率相对较高，由此拉高商品销售板块整体毛利率。

（4）与同行业公司毛利率比较情况

居然新零售的主要收入来自于家居卖场内向商铺收取的租金、市场管理费等，根据证监会颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），居然新零售主营业务属于“商务服务业”（行业代码为 L72）。标的公司选取同属“商务服务业”（L72）且主营业务涉及专业市场经营的 A 股上市公司作为可比公司。

居然新零售与可比公司毛利率比较情况如下表所示：

公司名称	2018 年	2017 年	2016 年
美凯龙	66.20%	71.14%	72.31%
富森美	70.08%	68.96%	69.37%
浙江东日	46.83%	49.13%	53.47%
海宁皮城	47.66%	49.09%	59.14%

平均值	57.69%	59.58%	63.57%
居然新零售	44.59%	39.34%	34.08%

数据来源：Wind

从实际业务经营看，标的公司与可比公司均经营特定商品的卖场业务。但具体模式存在差异、具体卖场内商户销售的产品存在差异、区域布局存在差异且各可比公司具体板块构成不同，因此各可比公司的毛利率构成也不一致。根据业务模式来看，居然新零售与美凯龙和富森美更为相近。

居然新零售的毛利率低于美凯龙，除业务类型差异外，主要原因来自成本结构的差异。美凯龙拥有较大比例的自持物业，而居然新零售租赁物业比例相对较大，报告期末居然新零售自持物业门店经营面积占门店总经营面积的比例仅为 18.5%，租金成本相对较高，导致相比美凯龙毛利率水平偏低。

居然新零售的毛利率低于富森美，主要系区域市场布局差异所致。富森美立足于成都区域市场，拥有较为突出的竞争优势，在成都区域经营规模最大，单店收入较高，毛利率水平较高。

浙江东日主营业务为农副产品批发与商品销售，并通过提供市场租赁和物业管理等服务获取相应的营业收入。其中批发交易板块收入占比较大且毛利率较高；另由于物业对应投资性房地产采用成本模式计量，建设时间相对较早，折旧成本较低，租赁板块毛利率较高，使得公司整体毛利率高于标的公司。

居然新零售的毛利率低于海宁皮城。海宁皮城主营皮革专业市场开发、租赁和服务，收入来源主要为物业租赁及管理。市场物业对应投资性房地产采用成本模式计量，因物业建设时间相对较早，折旧成本较低，毛利率较高。

4、税金及附加

报告期内，居然新零售的税金及附加构成情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房产税	3,068.97	32.48%	3,122.14	33.81%	1,264.72	6.89%
城市维护建设税	2,361.34	24.99%	2,252.04	24.39%	2,380.69	12.97%
印花税	1,433.88	15.18%	1,352.06	14.64%	589.58	3.21%

教育费附加	1,020.94	10.81%	975.98	10.57%	1,042.97	5.68%
地方教育费附加	649.95	6.88%	632.38	6.85%	660.20	3.60%
土地使用税	677.53	7.17%	635.19	6.88%	166.96	0.91%
车船使用税	16.17	0.17%	3.88	0.04%	10.48	0.06%
营业税	-	-	-	-	12,026.34	65.52%
其他	219.86	2.33%	261.63	2.83%	214.01	1.17%
合计	9,448.64	100.00%	9,235.30	100.00%	18,355.95	100.00%

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售营业税金及附加分别为 18,355.95 万元、9,235.30 万元和 9,448.64 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.82%、1.25%和 1.13%。2016 年，标的公司营业税达 12,026.34 万元，占税金及附加的比例为 65.52%，主要系标的公司租金及管理费收入、服务费收入等产生。

2017 年和 2018 年，标的公司无营业税，主要原因为 2016 年 5 月 1 日起国家全面实施营业税改征增值税改革方案。

此外，标的公司 2017 年和 2018 年房产税较 2016 年有一定增加，主要系 2017 年和 2018 年居然地产内部向门店出租物业的租金收入提高所致。

5、主要费用项目分析

报告期内，居然新零售的主要费用项目包括销售费用、管理费用及财务费用。上述主要费用项目的构成及其占营业收入比例情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
期间费用合计	120,597.05	14.41%	115,379.83	15.61%	88,601.79	13.64%
其中：销售费用	65,950.07	7.88%	71,366.29	9.66%	62,539.61	9.62%
管理费用	34,895.99	4.17%	32,871.70	4.45%	25,469.29	3.92%
研发费用	8,389.94	1.00%	7,099.85	0.96%	127.02	0.02%
财务费用	11,361.04	1.36%	4,041.98	0.55%	465.86	0.07%

（1）销售费用

报告期内，居然新零售的销售费用情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
广告促销费	51,714.28	78.41%	57,205.36	80.16%	52,959.41	84.68%
人员费用	9,976.04	15.13%	9,813.16	13.75%	6,882.44	11.00%
能源及维修费	1,777.54	2.70%	2,515.90	3.53%	1,457.53	2.33%
售后服务费	1,249.91	1.90%	996.84	1.40%	876.24	1.40%
其他	1,232.29	1.87%	835.02	1.17%	363.99	0.58%
合计	65,950.07	100.00%	71,366.29	100.00%	62,539.61	100.00%

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售销售费用分别为 62,539.61 万元、71,366.29 万元和 65,950.07 万元，占当期营业收入的比例分别为 9.62%、9.66%和 7.88%。随着收入的提升，销售费用占比波动下降。

居然新零售的销售费用主要由广告促销费及人员费用构成，上述两项费用在 2016 年、2017 年和 2018 年合计占各期销售费用的比例分别为 95.69%、93.91%和 93.54%。

广告促销费主要包括门店促销活动及线上线下推广宣传费用，人员费用主要包括装修及超市板块销售人员的薪资及福利。

2017 年，居然新零售的销售费用较 2016 年增加 8,826.68 万元，同比上升 14.11%，主要是因为：①居然新零售为扩大经营规模，持续增加在门店促销活动及品牌宣传推广方面的投入，因此当期的广告促销费较上期增加；② 2017 年装修与超市业务板块规模扩大，居然新零售新招聘了一定数量销售人员，因此销售人员费用较上期增加；③能源及维修费的增长主要系装修与超市板块门店数量增加所致。

2018 年，居然新零售的销售费用较 2017 年降低 5,416.22 万元，同比下降 7.59%，主要系：①随着品牌知名度的提高与业务的逐渐成熟，公司适当减少广告投放量，使得当期广告促销费较上期有所下降；②能源及维修费的下降，一方面系公司精简装修与超市业务规模，另一方面系《政府工作报告》“降低电网环节收费和输配电价格，一般工商业电价平均降低 10%”，使得电费整体下降。

（2）管理费用

报告期内，居然新零售的管理费用情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
人员费用	18,857.17	54.04%	18,149.09	55.21%	13,683.08	53.72%
业务招待费	1,872.60	5.37%	1,734.69	5.28%	1,705.83	6.70%
系统维护费	1,565.12	4.49%	97.30	0.30%	16.97	0.07%
审计费	1,290.72	3.70%	1,153.73	3.51%	17.22	0.07%
差旅费	1,209.14	3.46%	1,164.56	3.54%	780.46	3.06%
办公费	1,197.89	3.43%	1,576.29	4.80%	2,679.90	10.52%
法律咨询服务费	1,003.33	2.88%	880.46	2.68%	453.35	1.78%
会议费	756.20	2.17%	679.81	2.07%	506.71	1.99%
车辆交通费	705.40	2.02%	1,906.27	5.80%	1,600.55	6.28%
招聘及培训费	665.36	1.91%	125.76	0.38%	94.58	0.37%
固定资产折旧	662.68	1.90%	221.43	0.67%	70.17	0.28%
无形资产摊销	157.84	0.45%	157.84	0.48%	157.84	0.62%
长期待摊费用摊销	151.56	0.43%	45.24	0.14%	31.08	0.12%
其他	4,800.99	13.76%	4,979.22	15.15%	3,671.55	14.42%
合计	34,895.99	100.00%	32,871.70	100.00%	25,469.29	100.00%

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售管理费用分别为 25,469.29 万元、32,871.70 万元和 34,895.99 万元，占当期营业收入的比例分别为 3.92%、4.45%和 4.17%。

2017 年，居然新零售的管理费用较 2016 年增加 7,402.41 万元，同比上升 29.06%，主要系随着标的公司经营规模的扩大，管理人员的增加，管理费用中人员费用较上一年有所提高；另由于公司 2017 年开始筹备上市，审计费较上一年增加。

2018 年，居然新零售的管理费用较 2017 年增加 2,024.28 万元，同比上升 6.16%，主要系公司为提高内部运营管理效率，进行信息系统改造升级，使得当期系统维护费增加；固定资产折旧提高主要系随着公司规模增加，办公设备折旧增加；长期待摊费用提高主要系装修板块 2018 年部分盈利能力较差的门店闭店，将改造支出一次性摊销计入管理费用所致。

（3）研发费用

报告期内，居然新零售的研发费用情况如下：

单位：万元

项目	2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
人员费用	6,445.58	76.83%	4,307.40	60.67%	-	0.00%
技术服务费	1,179.74	14.06%	2,094.40	29.50%	45.87	36.11%
租赁费	360.80	4.30%	335.39	4.72%	-	0.00%
其他	403.84	4.81%	362.66	5.11%	81.15	63.89%
合计	8,389.94	100.00%	7,099.85	100.00%	127.02	100.00%

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售研发费用分别为 127.02 万元、7,099.85 万元和 8,389.94 万元，2017 年和 2018 年研发费用主要构成为人员费用和技术服务费。

居然新零售自 2015 年 12 月从 Autodesk 公司购买软件后，在此基础上继续自主开发形成的设计家平台研发费用。设计家平台体系包括设计云平台、家具材料采购平台、商品销售平台、施工管理平台、物流配送平台和智能家居服务平台六大板块，将实现线上线下家装服务一体化，提供从设计到选材、施工、物流配送一站式服务。2016 年，标的公司发生了少量前期平台搭建等费用，主要研发工作从 2017 年开始，相关研发费用主要为研发人员工资费用、技术服务费、研发团队办公室租赁物业费等。

（4）财务费用

报告期内，居然新零售的财务费用情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
利息支出	16,635.52	5,643.96	539.35
减：资本化利息	-4,827.28	-1,945.48	-
利息费用	11,808.24	3,698.49	539.35
减：利息收入	-3,740.61	-438.55	-429.11
手续费	774.00	782.04	355.62
其他	2,519.42	-	-
合计	11,361.04	4,041.98	465.86

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售的财务费用分别为 465.86 万元、4,041.98 万元和 11,361.04 万元，占各期营业收入比例较低；包含资本化利息的利息支出分别为 539.35 万元、5,643.96 万元和 16,635.52 万元。

居然新零售的利息支出主要系标的公司为建设门店经营所需的物业资产所借入款项。2018 年，标的公司资本化利息共计 4,827.28 万元，主要为：（1）居然百悦的基建项目资本化计入投资性房地产的利息支出为 2,818.59 万元；（2）罗田居然之家商业地产有限公司代建物业项目及东筑尚都项目资本化计入在建工程的利息支出为 2,008.69 万元。

（5）期间费用率与可比上市公司比较

报告期内，标的公司与可比公司的期间费用率的比较情况如下：

项目	公司名称	2018 年	2017 年	2016 年
销售费用率	美凯龙	11.94%	13.81%	12.78%
	富森美	0.13%	0.16%	0.26%
	浙江东日	2.98%	2.84%	3.08%
	海宁皮城	11.30%	11.49%	9.75%
	平均值	6.59%	7.08%	6.46%
	居然新零售	7.88%	9.66%	9.62%
管理费用率	美凯龙	10.77%	12.43%	9.91%
	富森美	3.79%	3.45%	3.87%
	浙江东日	8.75%	9.60%	7.92%
	海宁皮城	7.26%	6.28%	5.04%
	平均值	7.64%	7.94%	6.69%
	居然新零售	5.17%	5.41%	3.94%
财务费用率	美凯龙	10.77%	10.33%	9.30%
	富森美	-0.38%	-0.07%	2.22%
	浙江东日	1.79%	2.37%	3.72%
	海宁皮城	-0.09%	0.68%	3.34%
	平均值	3.02%	3.33%	4.64%
	居然新零售	1.36%	0.55%	0.07%
总期间费用率	美凯龙	33.48%	36.57%	31.99%
	富森美	3.53%	3.54%	6.35%
	浙江东日	13.53%	14.81%	14.72%
	海宁皮城	18.47%	18.45%	18.12%
	平均值	17.25%	18.34%	17.80%
	居然新零售	14.41%	15.61%	13.64%

注：由于同行业可比公司仅美凯龙披露了 2018 年研发费用比率，为便于比较，将研发费用合并入管理费用计算。

① 销售费用率

标的公司的销售费用率略高于同行业可比公司平均水平。居然新零售已在市场建立较高的知名度，在进行市场扩张时，标的公司通过品牌推广与营销宣传进一步提升品牌价值与市场影响力，具体包括卖场聘请形象代言人与投放广告，以及通过中央电视台、凤凰卫视等全国知名电视媒体、地方权威性媒体和户外大型 LED 彩屏等终端媒体进行全方位广告投放。一直以来，居然新零售聘请著名影视明星陈宝国作为代言人。2017 年，居然新零售新签约新生代偶像景甜为代言人，进一步年轻化品牌形象，拓宽潜在消费者群体。

上述市场推广策略使得标的公司销售费用略高于可比公司平均水平。

② 管理费用率

报告期内，居然新零售管理费用率低于同行业可比公司平均水平，主要系标的公司精简管理机构，并持续优化成本控制、提高管理效率，使得标的公司管理费用较低。

③ 财务费用率

报告期内，居然新零售财务费用率远低于同行业可比公司平均水平，主要系标的公司业务发展良好，经营性现金流入较为充裕，且不断加强资金管理，提高资金使用效率，增强资金流动性；另由于标的公司自持或自建物业较少，债务融资规模较小，因此借款利息费用较少。

6、利润表其他项目分析

（1）资产减值损失

报告期内，居然新零售的资产减值损失情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
坏账损失	196.95	10,936.11	276.38
长期待摊费用减值损失	464.35	3,321.93	2,770.63
商誉减值损失	-	-	14,095.04
合计	661.30	14,258.04	17,142.05

营业收入	836,944.82	738,934.90	649,791.33
占营业收入比例	0.08%	1.93%	2.64%

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售的资产减值损失分别为 17,142.05 万元、14,258.04 万元和 661.30 万元，占各期营业收入的比例分别为 2.64%、1.93%和 0.08%，整体规模较小。

2016 年，标的公司的资产减值损失主要为商誉减值损失，主要系 2016 年 12 月 31 日标的公司对吉林太阳城有限公司进行商誉减值测试所计提的 13,729.62 万元商誉减值准备所致。

坏账损失主要为针对应收账款、其他应收款、长期应收款及预付款项可能产生的坏账损失计提的减值准备。其中 2017 年，标的公司的资产减值损失主要为对大庆店预计无法收回款项所计提的减值准备，具体情况详见本节之“三、标的公司的财务状况和盈利能力分析”之“（一）财务状况分析”之“1、资产负债结构分析”之“（1）资产分析”之“⑬长期应收款”。

长期待摊费用减值损失的产生主要系居然新零售出于谨慎性考虑，报告期各期末对个别经营状况不佳的直营门店相关的经营租入固定资产改良计提了减值准备。2016 年和 2017 年长期待摊费用减值损失较大，主要系部分亏损门店装修改造摊销的减值。

（2）公允价值变动损益

报告期内，居然新零售的公允价值变动损益情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
以公允价值计量的投资性房地产	14,756.70	579.80	16,734.23
合计	14,756.70	579.80	16,734.23
营业收入	836,944.82	738,934.90	649,791.33
占营业收入比例	1.76%	0.08%	2.58%

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售的公允价值变动损益分别为 16,734.23 万元、579.80 万元和 14,756.70 万元，全部为投资性房地产公允价值变动收益，其占各期营业收入的比例分别为 2.58%、0.08%和 1.76%，整体规模较小，具体情况详见本节之“三、标的公司的财务状况和盈利能力分析”之“（一）财务状况分析”之“1、资产负债结构分

析”之“（1）资产分析”之“⑥投资性房地产”。

（3）投资收益

报告期内，居然新零售的投资收益情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
理财产品投资收益	5,446.90	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-41.10	-	-
合计	5,405.81	-	-
营业收入	836,944.82	738,934.90	649,791.33
占营业收入比例	0.65%	-	-

为满足日常经营中流动性需求的同时尽可能提高资金管理效率，居然新零售根据实际资金结余情况购买了大型商业银行发行的短期理财产品。报告期内居然新零售的投资收益占营业收入的比例较低，对当期损益不构成实质性影响。

（4）其他收益

报告期内，居然新零售的其他收益情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
政府补助	934.63	376.52	-
合计	934.63	376.52	-
利润总额	260,954.30	151,376.15	115,084.30
占利润总额比例	0.36%	0.25%	0.00%

2017 年和 2018 年，标的公司的其他收益为收到的政府补助。根据财政部于 2018 年颁布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）及其解读，居然新零售 2017 年起政府补助从原营业外收入科目调整计入其他收益科目。

报告期内，居然新零售计入当期损益的政府补助情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年	类型
企业所得税及增值税返还	455.55	2.12	507.60	与收益相关

北京市商务委员会促销奖励金	100.00	-	162.50	与收益相关
代扣代缴个人所得税手续费返还	91.94	134.20	-	与收益相关
稳岗补贴	67.03	40.43	39.98	与收益相关
吸收农村劳动力就业补贴款	62.71	41.93	-	与收益相关
长春宽城区对产业升级奖励金	50.00	11.24	-	与收益相关
其他	107.41	146.60	76.52	与收益相关
合计	934.63	376.52	786.60	
利润总额	260,954.30	151,376.15	115,084.30	
占利润总额比例	0.36%	0.25%	0.68%	

（5）营业外收入和支出

①营业外收入

报告期内，居然新零售的营业外收入情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
收取的商户违约金	1,530.78	1,083.02	855.97
无法支付的应付款项	408.25	81.20	44.54
废品收入	81.84	37.32	344.05
政府补助	-	-	786.60
其他	345.90	307.26	407.36
合计	2,366.77	1,508.81	2,438.51
利润总额	260,954.30	151,376.15	115,084.30
占利润总额比例	0.91%	1.00%	2.12%

报告期内，居然新零售的营业外收入主要为收取的商户违约金、无法支付的应付款项等。

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售的营业外收入分别为 2,438.51 万元、1,508.81 万元和 2,366.77 万元，占同期利润总额的比例分别为 2.12%、1.00%和 0.91%，占比较小且逐年下降，对居然新零售的经营业绩不构成重大影响。

其中，收取的商户违约金逐年增加，主要系门店内商户因提前终止合同撤场后标的公司无需支付给商户的租金、保证金等。

②营业外支出

报告期内，居然新零售营业外支出明细如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
违约赔偿支出	1,732.67	408.24	490.32
支付被收购企业原股东对价调整款	1,650.00	1,056.00	-
税款滞纳金	837.97	-	919.43
资产报废、毁损损失	85.35	4.82	0.09
其他	329.11	424.24	86.63
合计	4,635.10	1,893.30	1,496.47
利润总额	260,954.30	151,376.15	115,084.30
占利润总额比例	1.78%	1.25%	1.30%

报告期内，居然新零售的营业外支出主要为违约赔偿支出、支付被收购企业原股东对价调整款等。2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售的营业外支出分别为 1,496.47 万元、1,893.30 万元和 4,635.10 万元，占同期利润总额的比例分别为 1.30%、1.25%和 1.78%，占比较小，对居然新零售的经营业绩不构成重大影响。

其中，违约赔偿支出主要系标的公司关闭经营业绩不佳的门店所支付的赔偿金；支付被收购企业原股东对价调整款主要系标的公司收购海南环瑞所支付的收购对价调整款。

（6）所得税费用

报告期内，居然新零售的所得税费用情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
按税法及相关规定计算的当期所得税	63,767.90	43,699.10	42,216.68
递延所得税	1,025.17	-4,917.51	-10,051.55
合计	64,793.06	38,781.59	32,165.13
利润总额	260,954.30	151,376.15	115,084.30
占利润总额比例	24.83%	25.62%	27.95%

2018 年所得税费用较 2017 年增加 26,011.47 万元，同比增长 67.07%；2017 年所得税费用较 2016 年增加 6,616.46 万元，同比增长 20.57%。上述增长趋势主要系报告期内

标的公司应税所得额上升导致当期所得税费用增加。同时，因投资性房地产按公允价值计量，不计提折旧费用且公允价值有所上升，递延所得税负债逐年提高，导致递延所得税在报告期内不断增加且由负转正。

居然新零售在报告期内享受的所得税优惠政策的具体情况详见“第十一节财务会计信息”之“一、标的公司最近三年财务报表”之“（五）标的资产的税项”之“2、税收优惠政策”。

7、净利润及净利率分析

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
营业收入	836,944.82	738,934.90	649,791.33
营业成本	463,753.29	448,263.16	428,324.88
营业利润	263,222.63	151,760.64	114,142.26
加：营业外收入	2,366.77	1,508.81	2,438.51
减：营业外支出	-4,635.10	-1,893.30	-1,496.47
利润总额	260,954.30	151,376.15	115,084.30
减：所得税费用	-64,793.06	-38,781.59	-32,165.13
净利润	196,161.24	112,594.56	82,919.17
净利率	23.44%	15.24%	12.76%

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售的利润总额分别为 115,084.30 万元、151,376.15 万元和 260,954.30 万元，营业利润占当年利润总额的比例分别为 99.18%、100.25%和 100.87%，是居然新零售利润的主要来源。居然新零售的营业利润主要来源于租赁管理、加盟管理、装修与商品销售等业务。

8、非经常性损益分析

报告期内，居然新零售的非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
处置非流动资产收益/损失，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-359.05	-994.26	41.37
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）	934.63	376.52	786.60
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的	-623.37	-1,492.90	19,651.49

净收益/损失			
理财产品投资收益	5,446.90	-	-
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/损失	13,964.36	-1,063.78	2,799.47
其他营业外收支净额	-2,468.33	-384.49	155.44
小计	16,895.15	-3,558.92	23,434.37
减：所得税影响数	-5,891.39	-715.01	-1,842.85
减：归属于少数股东的非经常性损益	-8.23	-14.35	-16.86
归属于母公司股东的非经常性损益	10,995.52	-4,288.28	21,574.66
占归属于母公司股东的净利润的比例	5.63%	-3.82%	25.91%

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售归属于母公司股东的非经常性损益分别为 21,574.66 万元、-4,288.28 万元和 10,995.52 万元。2016 年，标的公司非经常性损益主要为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，系同一控制下内部重组收购居然地产等所致。2018 年，标的公司非经常性损益主要为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。

报告期内，标的公司归属于母公司股东的非经常性损益占归属于母公司股东的净利润的比例较低。扣除非经常性损益前后，居然新零售 2016 年、2017 年和 2018 年的净利润如下：

单位：万元

项目	2018 年	2018 年	2017 年
净利润	196,161.24	112,594.56	82,919.17
归属于母公司股东的净利润	195,232.04	112,285.53	83,272.71
归属于母公司股东的非经常性损益	10,995.52	-4,288.28	21,574.66
扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润	184,236.52	116,573.81	61,698.06

（三）现金流量分析

报告期内，居然新零售现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
经营活动产生的现金流量净额	256,077.48	249,028.97	219,502.45
投资活动产生的现金流量净额	-362,764.96	-315,974.14	-181,554.46

项目	2018 年	2017 年	2016 年
筹资活动产生的现金流量净额	337,695.98	190,218.80	23.45
现金及现金等价物净增加额	231,008.50	123,273.63	37,971.45
期初现金及现金等价物	183,501.78	60,228.14	22,256.70
期末现金及现金等价物余额	414,510.27	183,501.78	60,228.14

报告期内，居然新零售业务发展良好，资产规模、营业收入逐年增长，经营性现金流量状况良好，现金流充裕；投资活动现金流呈较大额净流出状态，主要是因为居然新零售为满足经营需要，大力推进商场项目建设产生持续的资本性支出；筹资活动现金流主要包括吸收投资收到的现金流入和分配股利、利润或偿付利息支付的现金流出，2018年度筹资活动现金净流入金额较大主要是因为当年居然新零售引入投资者收到股东增资款。

总体而言，报告期内居然新零售现金流状况良好，现金及现金等价物余额逐年增加。

1、经营活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
销售商品、提供劳务收到的现金	896,100.60	823,392.98	687,932.98
收到其他与经营活动有关的现金	20,396.27	34,851.80	66,758.92
经营活动现金流入小计	916,496.88	858,244.79	754,691.90
购买商品、接受劳务支付的现金	-371,769.78	-356,544.16	-322,594.56
支付给职工以及为职工支付的现金	-108,672.89	-92,049.12	-73,877.46
支付的各项税费	-104,706.76	-83,992.57	-72,697.07
支付其他与经营活动有关的现金	-75,269.97	-76,629.96	-66,020.36
经营活动现金流出小计	-660,419.40	-609,215.81	-535,189.45
经营活动产生的现金流量净额	256,077.48	249,028.97	219,502.45

报告期内，居然新零售经营活动现金流量净额均为正数，且逐年增长，现金流状况较为良好。下表列示了居然新零售经营活动现金流状况与收入、利润的比较关系：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
销售商品、提供劳务收到的现金	896,100.60	823,392.98	687,932.98
营业收入	836,944.82	738,934.90	649,791.33
销售商品、提供劳务收到的现金/营业收入	107.07%	111.43%	105.87%

项目	2018 年	2017 年	2016 年
经营活动产生的现金流量净额	256,077.48	249,028.97	219,502.45
净利润	196,161.24	112,594.56	82,919.17
经营活动产生的现金流量净额/净利润	130.54%	221.17%	264.72%

报告期内，居然新零售的销售商品、提供劳务收到的现金与营业收入保持了良好的匹配关系，两者比值均大于 1，且相对稳定，反映出居然新零售经营活动现金回笼状况较为稳定、良好。

报告期内，居然新零售经营活动产生的现金流量净额与净利润的比值均大于 1，主要是其业务特点所致。居然新零售主要经营的租赁业务板块固定资产折旧、无形资产摊销、长期待摊费用摊销等非现金性成本费用金额较大，这些因素减少了居然新零售的净利润但不构成现金流出。同时，居然新零售经营性应收和经营性应付项目的变动也对其经营活动产生的现金流产生较大影响。

下表列示了居然新零售经营性现金流与净利润的勾稽关系：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
净利润	196,161.24	112,594.56	82,919.17
加：资产减值准备	661.30	14,258.04	17,142.05
固定资产折旧	4,451.17	2,717.66	2,782.24
无形资产摊销	5,650.19	4,359.43	487.28
长期待摊费用	21,549.99	20,187.42	14,717.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失/(收益)	359.05	994.26	-41.37
公允价值变动收益	-14,756.70	-579.80	-16,734.23
财务费用	14,327.66	3,698.49	539.35
投资收益	-5,405.81	-	-
递延所得税资产增加	-8,566.55	-10,061.14	-17,138.02
递延所得税负债增加	9,591.71	5,143.63	7,086.47
存货的减少/(增加)	2,802.40	-756.40	-830.43
经营性应收的(增加)/减少	-8,042.44	-3,919.36	998.33
经营性应付项目的增加	37,294.26	100,392.18	127,573.65
经营活动产生的现金流量净额	256,077.48	249,028.97	219,502.45

2、投资活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收回投资收到的现金	32,600.00	-	300.00
取得投资收益收到的现金	5,446.90	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	655.63	568.22	384.56
收到其他与投资活动有关的现金	47,381.13	42,343.46	74,993.75
投资活动现金流入小计	86,083.66	42,911.68	75,678.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-398,290.84	-201,639.91	-84,806.35
投资支付的现金	-1,160.00	-87,600.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-26,040.38	-838.85	-127,132.37
支付其他与投资活动有关的现金	-23,357.40	-68,807.06	-45,294.04
投资活动现金流出小计	-448,848.62	-358,885.82	-257,232.77
投资活动产生的现金流量净额	-362,764.96	-315,974.14	-181,554.46

报告期内，居然新零售投资活动产生的现金净流量持续为负数，主要是居然新零售经营规模扩张，加大商场建设投入并择机收购持有符合其经营需要的物业资产的公司股权所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
吸收投资收到的现金	786,720.28	3,291.55	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,516.20	3,291.55	-
取得借款收到的现金	2,784.79	191,500.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	14,649.53	46,757.92	2,982.85
筹资活动现金流入小计	804,154.60	241,549.47	2,982.85

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
偿还债务支付的现金	-31,606.86	-8,100.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-310,629.05	-6,543.85	-2,459.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-1,275.69	-959.77	-1,934.56
同一控制下企业合并支付对价	-117,214.48	-5,549.80	-500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-7,008.24	-31,137.03	-
筹资活动现金流出小计	-466,458.62	-51,330.68	-2,959.40
筹资活动产生的现金流量净额	337,695.98	190,218.80	23.45

报告期内，居然新零售筹资活动现金流入逐年增加，主要是为了满足经营发展需要采取借款、股权融资等方式筹措资金所致，其中，2018 年筹资活动现金流入金额较大，主要是因为居然新零售当年增资扩股，吸收阿里巴巴等 21 名投资者的入股资金。

报告期内，居然新零售筹资活动现金流出主要包括分配股利、利润或偿付利息支付的现金及支付其他与筹资活动有关的现金。

（四）资本性支出分析

1、报告期内资本性支出情况

报告期内，居然新零售的主要资本性支出如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	398,290.84	201,639.91	84,806.35

2、未来可预见的重大资本性支出

标的公司未来的资本性支出计划将基于标的公司的发展战略及日常业务开展的实际需要，并结合市场发展及行业竞争情况进行合理适当的安排，主要包括固定资产、无形资产的购置和工程建设支出。

四、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景、每股

收益等财务指标和非财务指标的影响分析

（一）本次交易对上市公司持续经营能力的影响

根据本次交易安排，上市公司将以发行股份的方式购买居然新零售 100%股权。本次交易前，上市公司主要从事零售业务，业态主要包含现代百货、购物中心以及超市等。本次交易完成后，居然新零售将成为上市公司的全资子公司，上市公司业务将新增家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务等领域。标的资产居然新零售是以中高端为经营定位、为顾客提供家庭设计和装修、家居建材等“一站式”服务的大型泛家居消费平台。居然新零售涵盖家居产品零售、家装服务、家居会展等领域，集“居然之家”家居卖场、“丽屋”家居建材超市于一身，是中国泛家居行业的龙头企业之一。“居然之家”也是国内最有影响力的商业零售品牌之一。未来，随着泛家居行业的发展壮大以及居然新零售与战略伙伴阿里巴巴的进一步深度合作，居然新零售的盈利能力和资产规模有望进一步提升，为上市公司的持续经营提供坚实保障。

（二）本次交易完成后上市公司在未来经营中的优劣势

1、主要优势

本次交易完成后，上市公司将在原有业务的基础上新增家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务等。公司的竞争优势详见本节“二、交易标的行业特点及经营环境分析”之“（七）标的资产在行业中的竞争地位”之“2、标的公司主要竞争优势和劣势”之“（1）标的公司的竞争优势”。

2、主要劣势

本次交易完成后，上市公司将在原有业务的基础上新增家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务等。公司的竞争劣势详见本报告书“第十节管理层讨论与分析”之“二、交易标的行业特点及经营环境分析”之“（七）标的资产在行业中的竞争地位”之“2、标的公司主要竞争优势和劣势”之“（2）标的公司的竞争劣势”。

（三）本次交易对上市公司财务安全性的影响

1、资产负债结构与偿债能力

根据经中审众环审计并出具的众环审字（2019）010516 号上市公司 2018 年度财务报表，及经普华永道审计并出具的普华永道中天特审字（2019）第 2547 号备考合并财

务报表，本次交易完成前后上市公司的资产负债结构与偿债能力分析如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日			
	备考前	比例	备考	比例
流动资产	127,745.97	46.86%	754,192.53	23.65%
非流动资产	144,849.89	53.14%	2,435,062.12	76.35%
资产总计	272,595.86	100.00%	3,189,254.65	100.00%
流动负债	127,918.04	90.64%	780,213.58	43.69%
非流动负债	13,215.00	9.36%	1,005,399.15	56.31%
负债合计	141,133.04	100.00%	1,785,612.73	100.00%
资产负债率	51.77%		55.99%	

本次交易完成后，上市公司截至 2018 年末的合并报表资产负债率为 55.99%，相比于交易前有小幅上升。由于居然新零售经营状况良好，现金流量充足，持续盈利能力较强，能为其偿付债务提供良好的内部保障；同时，居然新零售与多家银行保持良好的合作关系，借款融资渠道畅通，为其偿付债务提供了良好的外部保障。因此，本次交易完成后，上市公司实际偿债能力将得到提高。

2、未来融资能力

根据本次交易安排，上市公司将通过发行股份的方式购买居然新零售 100% 股权，标的公司居然新零售是中国泛家居行业的龙头企业之一，“居然之家”也是国内最有影响力的商业零售品牌之一，预计交易完成后，随着上市公司资本实力的增强，上市公司间接融资能力将会进一步加强。此外，交易完成后，上市公司的盈利能力将会大幅提升，获取直接融资的能力也将进一步加强。因此，预计上市公司未来融资能力将得到有效强化。

（四）本次交易对上市公司未来发展前景的影响

本次交易前，上市公司主要从事零售业务，业态主要包含现代百货、购物中心以及超市等。本次交易完成后，居然新零售将成为上市公司的全资子公司，上市公司业务将新增家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务等领域。由于家居卖场业务、家居建材超市业务也具有零售性质，上市公司原有业务一定程度上可以与新增业务进行整合并产生协同效应，有利于上市公司未来发展。

本次交易完成后，居然新零售将进一步提升经营管理水平和市场竞争能力，并利用

资本市场的平台不断开拓市场份额和业务范围，提升其在行业中的综合竞争力和行业地位。

（五）本次交易对上市公司主要财务指标和非财务指标的影响

根据经中审众环审计并出具的众环审字（2019）010516号上市公司2018年度财务报表，及经普华永道审计并出具的普华永道中天特审字（2019）第2547号备考合并财务报表，本次交易完成前后上市公司主要财务数据比较如下：

1、资产及构成分析

单位：万元

项目	2018年12月31日		
	备考前	备考	变动率
货币资金	85,192.73	499,703.00	486.56%
应收票据及应收账款	6,125.03	27,975.36	356.74%
预付款项	2,002.63	103,430.97	5,064.75%
其他应收款	3,152.41	28,161.63	793.34%
存货	25,552.08	18,834.19	-26.29%
其他流动资产	5,721.09	76,087.38	1,229.95%
流动资产合计	127,745.97	754,192.53	490.38%
可供出售金融资产	2,048.00	8,258.93	303.27%
长期应收款		26,000.00	-
长期股权投资	19.22	1,138.13	5,820.47%
投资性房地产	48,567.53	1,311,668.18	2,600.71%
固定资产	61,177.51	146,124.91	138.85%
在建工程	29.92	80,783.03	269,871.21%
无形资产	3,991.97	124,659.58	3,022.76%
商誉	-	1,166.50	-
长期待摊费用	5,603.53	178,350.09	3,082.82%
递延所得税资产	55.98	130,547.62	233,117.25%
其他非流动资产	23,356.23	426,365.17	1,725.49%
非流动资产合计	144,849.89	2,435,062.12	1,581.09%
资产总计	272,595.86	3,189,254.65	1,069.96%

本次交易完成后，上市公司截至2018年末的流动资产为754,192.53万元，较本次交易完成前的增幅为490.38%，主要是由于标的资产居然新零售的整体规模显著高于武

汉中商所致。

本次交易完成后，上市公司截至 2018 年末的非流动资产为 2,435,062.12 万元，较本次交易完成前的增幅为 1,581.09%，主要是由于居然新零售的整体规模显著高于武汉中商且居然新零售非流动资产占比较高所致；总资产为 3,189,254.65 万元，较本次交易完成前的增幅为 1,069.96%。

2、负债及构成分析

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		
	备考前	备考	变动率
短期借款	7,000.00	7,000.00	0.00%
应付票据及应付账款	41,333.00	59,073.46	42.92%
预收款项	26,197.94	185,979.71	609.90%
应付职工薪酬	10,787.70	44,185.78	309.59%
应交税费	6,532.54	68,839.88	953.80%
其他应付款	28,889.89	357,668.91	1,138.04%
一年内到期的非流动负债	5,570.00	55,858.89	902.85%
其他流动负债	1,606.96	1,606.96	0.00%
流动负债合计	127,918.04	780,213.58	509.93%
长期借款	13,215.00	234,589.52	1,675.18%
长期应付款	-	553,845.86	-
预计负债	-	1,500.00	-
递延所得税负债	-	215,463.76	-
非流动负债合计	13,215.00	1,005,399.15	7,508.01%
负债合计	141,133.04	1,785,612.73	1,165.20%

本次交易完成后，上市公司截至 2018 年末的流动负债为 780,213.58 万元，较本次交易完成前的增幅为 509.93%；非流动负债为 1,005,399.15 万元，较本次交易完成前的增幅为 7,508.01%；总负债为 1,785,612.73 万元，较本次交易完成前的增幅为 1,165.20%。负债规模大幅增长的主要原因是居然新零售的整体规模远高于武汉中商。

3、本次交易前后偿债能力分析

项目	2018 年 12 月 31 日	
	备考前	备考

流动比率（倍）	1.00	0.97
速动比率（倍）	0.78	0.81
资产负债率（%）	51.77	55.99

注 1：流动比率=流动资产/流动负债

注 2：速动比率=（流动资产-存货-预付款项）/流动负债

注 3：资产负债率=总负债/总资产

本次交易完成后，上市公司截至 2018 年末的流动比率基本保持不变，速动比率有所提高，资产负债率有小幅上升。由于居然新零售经营状况良好，现金流量充足，持续盈利能力较强，综合来看，本次交易完成后，上市公司偿债能力得到提高。

4、本次交易前后营运能力分析

项目	2018 年 12 月 31 日/2018 年度	
	备考前	备考
应收账款周转率（次）	75.14	42.14
存货周转率（次）	12.52	37.93
总资产周转率（次）	1.46	0.37

注 1：应收账款周转率=营业收入/平均应收账款（2018 年备考周转率基于 2018 年末的账面价值计算）

注 2：存货周转率=营业成本/平均存货（2018 年备考周转率基于 2018 年末的账面价值计算）

注 3：总资产周转率=营业收入/平均总资产（2018 年备考周转率基于 2018 年末的账面价值计算）

本次交易完成后，上市公司 2018 年度的应收账款周转率和总资产周转率有较大幅度的下降，存货周转率有小幅上升。应收账款周转率和总资产周转率下降主要原因是交易完成后上市公司的业务模式、资产结构等均发生了较大变化。

5、本次交易前后营业收入、净利润分析

单位：万元

	备考前	备考	变动率
营业收入	404,373.09	1,178,778.28	191.51%
营业成本	314,998.82	714,388.91	126.79%
营业利润	18,159.13	279,980.31	1,441.82%
利润总额	16,698.10	276,250.96	1,554.39%
净利润	11,012.67	205,365.77	1,764.81%
归属于母公司所有者的净利润	6,636.24	199,462.30	2,905.65%

本次交易有效提高了上市公司的盈利水平以及持续盈利能力。本次交易完成后，上市公司 2018 年度的备考营业利润、利润总额和归属于母公司所有者的净利润分别为 279,980.31 万元、276,250.96 万元和 199,462.30 万元，较本次交易前分别增加 1,441.82%、

1,554.39%和 2,905.65%。

6、本次交易前后盈利能力指标及比较分析

项目	2018 年度	
	备考前	备考
销售毛利率	22.10%	39.40%
销售净利率	2.72%	17.42%
期间费用率	17.89%	15.79%
基本每股收益（元/股）	0.26	0.36

注 1：销售毛利率=（销售收入-营业成本）/销售收入

注 2：销售净利率=净利润/销售收入

注 3：期间费用率=（管理费用+销售费用+财务费用）/营业收入

注 4：基本每股收益=属于普通股股东的当期净利润/发行在外普通股的加权平均数

本次交易完成后，上市公司 2018 年度的销售毛利率和销售净利率明显得到提升，期间费用率较交易前有小幅下降，基本每股收益有一定程度的上升。本次交易完成后，上市公司的盈利能力得到提升。

（六）本次交易对上市公司未来资本性支出的影响

本次交易完成后，上市公司未来三年无可预见的重大资本性支出，具体可详见本节“三、标的资产的财务状况与盈利能力分析”之“（四）资本性支出分析”之“2、未来可预见的重大资本性支出”。

（七）本次交易的职工安置方案及其对上市公司影响

本次交易不涉及职工安置事项。居然控股与武汉商联在本次交易完成后将共同致力于上市公司全体员工劳动关系的维持及合法劳动权益的保护，具体原则为：

1、标的公司职工全员留用，不涉及职工安置

本次交易完成后，标的公司与已聘任的职工签署的劳动合同继续履行。

2、上市公司职工全员留用，不涉及职工安置。

本次交易完成后，上市公司与已聘任的职工签署的劳动合同继续履行。

居然控股作为本次交易完成后上市公司的控股股东，已经承诺将督促上市公司按照上述原则履行相关义务，并按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》的有关规定履行全体上市公司职工的劳动合同；武汉商联作为本次交易完成后上市公司的原控股股东将督促上市公司按照《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳

劳动合同法》的有关规定继续履行劳动合同，同时督促居然控股履行相关承诺，切实维护上市公司全体员工的合法劳动权益。

（八）本次交易成本对上市公司的影响

本次交易涉及的税负成本由相关责任方各自承担。本次交易完成后，交易各方将根据协议支付本次交易相关费用，含中介机构费用等，上述费用等按照市场收费水平确定，上述交易成本不会对上市公司造成重大不利影响。

五、本次交易完成后，公司的业务发展战略及规划

（一）发展战略及发展规划、目标

本次交易完成后，居然新零售将成为上市公司的全资子公司。交易前上市公司的主营业务包括现代百货、购物中心、超市等；交易完成后，上市公司将进入泛家居行业，实现大家居、大消费的融合发展。借本次重组契机，上市公司将进一步提升发展空间，通过健全公司经营体系、完善公司治理并不断提升公司管理水平，从而全面提升公司核心竞争力和市场影响力。随着国内经济发展进入以质量效益提升为目标的新时期，消费市场也进入了需求多元发展、规模持续扩大、结构优化升级的发展新阶段，大家居、大消费行业将通过提高供给质量和效益，提升消费者的获得感，不断满足人民日益增长的美好生活需要。

1、泛家居业务

未来居然新零售将坚持“一个核心，推动三大融合，引领家居行业发展”的发展规划，继续在家居建材领域深耕，树立行业内绝对领先地位。在家居建材商场、建材超市和家庭装饰装修业态相结合的基础上，向出租和自营相结合的模式转变，把家居建材行业做透。居然新零售将持续拥抱互联网、移动互联网对于行业的改造与变革，在门店智能化改造、家居家装互联网服务、智慧物流平台等方面不断创新，积极推进居然新零售线上线下融合、“大家居”与“大消费”融合以及泛家居产业链上下游融合。居然新零售将积极贯彻“三大融合”战略思想，在多个侧面推动此战略实施，以实现成为中国消费行业知名品牌的同时，走出国门，成为世界知名商业品牌的企业发展目标。

2、商超百货业务

公司坚持百货购物中心化、直采自营、全渠道经营三大主攻方向，稳中求变，加快转型升级，增强创效能力，以消费者为中心，向创新服务型企业转变，推进各项改革，推动企业由传统型零售企业向新型“互联网+”全渠道、科技智慧型多元化商业集团转化。

（二）实现发展规划和发展目标拟采取的措施

1、泛家居业务

（1）坚持“向高端经营定位迈进”的经营策略

居然新零售将加大对进口家具、进口建材和国内一线品牌的招商力度；融入除家居之外的家电、家纺、家居饰品、设计、艺术品等品类，根据市场发展变化趋势，优化经营品类，打造大家居概念。

（2）坚定以加盟店为主的门店发展模式

居然新零售未来将实现西藏地区以外的开店全覆盖，门店的拓展主要以加盟店为主。标的公司在一线城市发展直营门店，如北京、深圳等区域，其他区域以品牌和管理输出为主稳妥推进连锁发展，并坚定走持续的快速扩张道路。

居然新零售现有的业务规模及市场地位与其特有的发展模式密不可分。居然新零售在实体零售网络坚持自营与加盟扩张相结合的发展模式开设“居然之家”卖场，为家居建材产品供应商（包括生产厂商和经销商）提供销售产品的平台。入驻卖场的供应商可获得居然新零售提供的包括场地租赁、员工培训、统一管理、统一收银、物业管理及售后服务等综合服务。其中，大部分居然新零售的卖场采取加盟模式扩张，主要依靠标准化、流程化作业模式实现经营规模的扩张，该模式避免了大规模的资本支出，有助于标的公司持续保持较快的发展速度，为其业务规模的增长奠定了基础。

（3）加快连锁拓展步伐

居然新零售以一二线城市为大本营，向三四线城市拓展，选择人口净流入的城市作为拓展的重点。未来，居然新零售将加快连锁门店的扩张布局，以进一步扩大其连锁优势。居然新零售作为中国家居连锁零售的龙头企业之一，将充分利用长期积累的品牌优势、资金优势及管理优势，实现低成本、低风险的快速扩张。当前家居零售市场的竞争

“主战场”已经由一线、二线城市逐渐下沉至三四五六线城市。居然新零售一方面将继续以租赁、加盟模式为主加快省会以下三四线城市的连锁布局，以提前进入竞争不充分、家居连锁零售发展相对空白的市场，建立先发优势。另一方面，居然新零售也将通过自建、收购、兼并重组等模式稳固北京等核心城市的市场地位，实现其他一二线城市的重点突破。截至 2018 年 12 月 31 日，居然新零售开业门店已达 284 家，贯穿一线城市至五线城镇，布局深度和广度居于市场领先地位。

（4）加强卖场运营管理，进一步提升服务口碑

随着消费者对家居新零售消费体验的要求越来越高，居然新零售将始终贯彻“先行赔付、一个月内无理由退换货”“向消费者倾斜”、“吃亏也是口碑”、“消费一次，终身服务”等服务理念，加强消费者管理系统开发，靠服务口碑提升业绩。未来居然新零售计划以会员管理和大数据管理为核心，通过数据驱动精准营销，制定和完善会员考核办法与管理制度。同时在消费者诚信服务和场景体验方面继续深耕，严格市场准入制度，严把商品质量关和服务关，坚持“十三项服务承诺”和末尾淘汰等管理手段，加大对售前、售中和售后服务全过程的监督，加强对服务人员的培训、监督和考核。

（5）经营模式从“物业管理型”向“大数据驱动型”转型升级

在阿里巴巴的共同参与下，居然新零售以实现商品、交易、营销、服务链路、导购行为和商户运营的数字化为现阶段工作目标，全面落实“由物业管理型向大数据驱动型转型”的发展战略，作为家居建材行业内最早开展新零售实践的企业之一，目前仍然保有新零售先发优势。截至本报告书签署日，居然新零售已经完成了全国 56 家卖场的数字化改造工作，改造的效果在“618”、“双 11”等大型促销活动中已有充分体现。

未来，居然新零售将通过与阿里巴巴开展更加深入的技术与数据合作，不断提升智慧卖场的数字化程度，让卖场更加的智能，为消费者提供更好的购物体验，为商家提供更好的经营平台；结合居然新零售自身“大数据平台”的建设，实现所有经营过程的数字化、在线化，成为以大数据为驱动力的企业。同时居然新零售已经加快线下卖场的升级改造步伐，优先完成所有省会城市卖场的数字化改造工作。

（6）打造线上线下完美融合为一体的家居零售新模式

为推动线上线下融合，打造线上增量平台，居然新零售与阿里巴巴携手对天猫平台的“居然之家”官方旗舰店进行了改造升级，将传统的电商店铺升级为基于本地化特色商

品及服务心智的“同城站”。“居然之家”官方旗舰店更加注重内容的运营以及对线下卖场的赋能，对于线下卖场的营销活动，线上平台更要起到宣传推广与蓄水集客的作用，拓宽营销活动的传播宽度，为线下门店带去精准需求的客户群体。

未来，居然新零售不仅坐拥遍布全国的实体连锁店面，更拥有线上的流量运营矩阵，从日常运营到活动营销，从传播推广到用户运营，都将更加立体、高效。

2、商超百货业务

（1）多元化业态类型和销售渠道

超市业态将以优品汇精致超市、社区微超、社区生鲜、B2B 配销为主要经营模式，经营凸显商品品质化、服务体验化、终端数字化、陈列场景化、营运高效化，提升商品获利效率。改造升级存量潜力门店，重点研究“优品汇”超市调整升级方案，提升门店竞争力。积极尝试开发超市+餐饮类的布局调整，推进重点门店熟食餐饮化和海产餐饮化。充分利用汉欧班列、无锡进口批发等多种渠道，大力引进欧美产品、一带一路产品，积极开发进口商品渠道，深化供应链合作，在部分门店设立进口商品专区、店中店。做实美团、京东等第三方服务平台，借助第三方力量，形成中商企业购，提高大宗购物效率。

（2）构筑强大后台支撑

一是优化智慧信息系统。以“小程序”建设为重点，统筹一线门店经营需求，打造线上综合运营平台。通过“小程序”打通商品线上线下两个销售渠道，通过线上活动将客流引入至线下。以“小程序”丰富的应用场景和功能，打造一体化综合性运营管理平台，助力门店会员营销。持续推进专柜收银项目在百货门店全覆盖。二是延伸发展新项目。加强对智慧零售新项目可行性合作研究，为门店增加具有科技感的现场互动高科技产品，丰富消费者到店体验。逐步完善闪电购、支付宝收银、轻松购等项目功能，承载更多创新业务，实现对门店周围三公里消费者的精准运营。三是高标准建设物流。全面判断现有物流定位，以武湖物流中心为主，建立健全物流体系，用量化指标管理和考核物流运作水平。以校超统配为抓手，协同供应链环节联动，建立科学合理的供应链链接。

（三）拟定上述计划所依据的假设条件及实施计划的主要困难

1、拟定上述计划所依据的假设条件

（1）居然新零售所处的宏观经济、政治和社会环境稳定发展，没有出现对居然新

零售经营计划有重大影响的不可抗因素发生；

（2）本次交易顺利实施；

（3）国家对居然新零售所处行业的产业政策和法律法规不发生重大变化；

（4）居然新零售的经营管理水平能够适应其经营规模的增长，能够持续引进、培养人才，以维持良好的经营水平；

（5）无其他不可抗力因素造成重大不利影响。

2、实施上述计划将面临的主要困难

（1）近年来，受全国经济持续低迷、国内房地产持续调控、过剩产能淘汰、主要工业指标下滑等因素影响，我国宏观经济增速呈现持续放缓态势，2017 年我国 GDP 同比仅增长 6.9%，且未来仍存在经济增速进一步放缓的可能。居然新零售主要为消费者及企业提供家居建材商场、建材零售超市、家庭装饰装修等服务，直接客户主要为商户，终端客户为普通消费者。如果未来国内经济增长速度持续放缓，我国预期的城镇化进程可能会减慢，对居民可支配收入及生活水平的提升产生不利影响，降低居民投资及消费的信心，从而抑制国内消费，给标的公司经营业绩带来一定的负面影响。

（2）随着居然新零售经营规模的不断扩大，内外部环境对其经营管理水平等方面提出了更高的要求。居然新零售业务发展等战略目标实施过程中，需要引进大量的管理，特别是新零售管理方面的人才，不断完善管理团队的人员结构，确保经营管理水平适应标的公司规模增长，实现标的公司在行业内多元化发展、树立新零售典范的目标。

（3）目前家居零售行业中，连锁零售商在行业内占比整体较低，因此居然新零售虽然处于领先地位，但在家居零售行业整体的占比较低。如果市场竞争进一步加剧，商户减少租赁需求，缩减租赁面积或退租，标的公司卖场可能出现出租率下降或者市场租赁费和市场服务费调低的情况，从而削弱标的公司的盈利能力，给标的公司经营业绩带来一定的负面影响。

（4）在商超百货业务方面，上市公司积极进行转型和变革应对行业竞争，但调整转型与经营创新在资源整合、经营管理、市场开拓等方面对公司提出了更高的要求，加大了经营的难度和风险。

（四）上述发展计划与现有业务的关系

在泛家居业务方面，居然新零售业务发展规划是在现有业务的基础上，根据行业的发展趋势，经过审慎考虑和可行性研究后确定的，发展规划和发展目标的实施符合居然新零售主营业务的发展方向和整体战略规划。发展规划的实施将促使居然新零售的业务覆盖区域和规模进一步扩大，门店及销售渠道继续向三四线城市下沉，同时新零售业务也得以高速发展。这有利于扩大居然新零售的经营规模和利润水平，深化行业竞争优势，进一步提高市场占有率和品牌影响力。

在商超百货业务方面，上市公司公司将积极深化战略转型，创新商业模式和管理方式，不断强化优势区域的竞争力。同时，通过大力引进和培养适合公司业态发展的各类管理人才，逐步提升公司对新业态、新模式的综合运营管理能力。

第十一节财务会计信息

一、标的公司最近三年财务报表

普华永道对居然新零售最近三年的财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2016 年度、2017 年度、2018 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进行了审计，并出具了无保留意见的普华永道中天审字（2019）第 11029 号《审计报告》。

（一）财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产			
货币资金	414,510.27	190,710.40	62,722.18
应收票据及应收账款	22,170.49	17,750.21	10,460.02
预付款项	101,428.34	94,487.63	91,368.69
其他应收款	26,064.25	115,858.17	680,389.25
存货	2,677.68	5,480.08	4,723.68
其他流动资产	70,366.29	98,518.29	6,083.48
流动资产合计	637,217.33	522,804.77	855,747.29
非流动资产			
长期应收款	26,000.00	26,000.00	-
长期股权投资	1,118.90	-	-
投资性房地产	1,176,332.48	1,092,911.60	760,626.67
固定资产	32,087.44	27,622.38	27,071.19
在建工程	80,753.11	32,254.45	19,114.15
无形资产	120,279.23	89,572.72	24,764.10
商誉	1,166.50	1,166.50	1,166.50
长期待摊费用	170,673.03	139,942.17	121,045.78
递延所得税资产	130,491.64	121,925.09	111,863.95

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
其他非流动资产	403,008.94	115,360.27	93,093.45
非流动资产合计	2,141,911.27	1,646,755.19	1,158,745.80
资产总计	2,779,128.59	2,169,559.96	2,014,493.08
流动负债			
应付票据及应付账款	17,740.46	38,448.77	25,099.34
预收款项	159,781.77	160,897.33	132,924.72
应付职工薪酬	33,398.08	20,762.06	14,787.62
应交税费	62,307.33	62,258.42	60,688.24
其他应付款	328,779.01	563,633.91	794,985.25
一年内到期的非流动负债	50,288.89	39,267.99	6,464.77
流动负债合计	652,295.54	885,268.47	1,034,949.93
非流动负债			
长期借款	221,374.52	256,000.00	24,919.00
长期应付款	553,845.86	531,044.66	493,592.58
预计负债	1,500.00	-	-
递延所得税负债	180,737.42	149,824.40	130,781.34
非流动负债合计	957,457.80	936,869.05	649,292.92
负债合计	1,609,753.34	1,822,137.53	1,684,242.85
股东权益			
实收资本	12,755.10	10,000.00	10,000.00
资本公积	982,062.47	303,365.68	208,146.26
盈余公积	6,377.55	5,000.00	5,000.00
未分配利润	118,715.60	24,861.11	105,549.13
归属于母公司股东权益合计	1,119,910.72	343,226.79	328,695.39
少数股东权益	49,464.53	4,195.65	1,554.84
股东权益合计	1,169,375.25	347,422.44	330,250.23
负债和股东权益总计	2,779,128.59	2,169,559.96	2,014,493.08

2、合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	836,944.82	738,934.90	649,791.33
减：营业成本	463,753.29	448,263.16	428,324.88

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
税金及附加	9,448.64	9,235.30	18,355.95
销售费用	65,950.07	71,366.29	62,539.61
管理费用	34,895.99	32,871.70	25,469.29
研发费用	8,389.94	7,099.85	127.02
财务费用	11,361.04	4,041.98	465.86
其中：利息费用	11,808.24	3,698.49	539.35
利息收入	-3,740.61	-438.55	-429.11
资产减值损失	661.30	14,258.04	17,142.05
加：其他收益	934.63	376.52	-
投资收益	5,405.81	-	-
其中：对合营企业的投资收益	-41.10	-	-
公允价值变动收益	14,756.70	579.80	16,734.23
资产处置收益	-359.05	-994.26	41.37
二、营业利润	263,222.63	151,760.64	114,142.26
加：营业外收入	2,366.77	1,508.81	2,438.51
减：营业外支出	4,635.10	1,893.30	1,496.47
三、利润总额	260,954.30	151,376.15	115,084.30
减：所得税费用	64,793.06	38,781.59	32,165.13
四、净利润	196,161.24	112,594.56	82,919.17
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的(亏损)/净利润	-623.37	-1,492.90	19,651.49
少数股东损益	929.20	309.03	-353.54
归属于母公司股东的净利润	195,232.04	112,285.53	83,272.71
五、其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	196,161.24	112,594.56	82,919.17
归属于母公司股东的综合收益总额	195,232.04	112,285.53	83,272.71
归属于少数股东的综合收益总额	929.20	309.03	-353.54

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	896,100.60	823,392.98	687,932.98
收到其他与经营活动有关的现金	20,396.27	34,851.80	66,758.92
经营活动现金流入小计	916,496.88	858,244.79	754,691.90
购买商品、接受劳务支付的现金	-371,769.78	-356,544.16	-322,594.56
支付给职工以及为职工支付的现金	-108,672.89	-92,049.12	-73,877.46
支付的各项税费	-104,706.76	-83,992.57	-72,697.07
支付其他与经营活动有关的现金	-75,269.97	-76,629.96	-66,020.36
经营活动现金流出小计	-660,419.40	-609,215.81	-535,189.45
经营活动产生的现金流量净额	256,077.48	249,028.97	219,502.45
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	32,600.00	-	300.00
取得投资收益收到的现金	5,446.90	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	655.63	568.22	384.56
收到其他与投资活动有关的现金	47,381.13	42,343.46	74,993.75
投资活动现金流入小计	86,083.66	42,911.68	75,678.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-398,290.84	-201,639.91	-84,806.35
投资支付的现金	-1,160.00	-87,600.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-26,040.38	-838.85	-127,132.37
支付其他与投资活动有关的现金	-23,357.40	-68,807.06	-45,294.04
投资活动现金流出小计	-448,848.62	-358,885.82	-257,232.77
投资活动产生的现金流量净额	-362,764.96	-315,974.14	-181,554.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	786,720.28	3,291.55	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,516.20	3,291.55	-
取得借款收到的现金	2,784.79	191,500.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	14,649.53	46,757.92	2,982.85
筹资活动现金流入小计	804,154.60	241,549.47	2,982.85
偿还债务支付的现金	-31,606.86	-8,100.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-310,629.05	-6,543.85	-2,459.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-1,275.69	-959.77	-1,934.56
同一控制下企业合并支付对价	-117,214.48	-5,549.80	-500.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-7,008.24	-31,137.03	-

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
筹资活动现金流出小计	-466,458.62	-51,330.68	-2,959.40
筹资活动产生的现金流量净额	337,695.98	190,218.80	23.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	231,008.50	123,273.63	37,971.45
加：年初现金及现金等价物余额	183,501.78	60,228.14	22,256.70
六、年末现金及现金等价物余额	414,510.27	183,501.78	60,228.14

4、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产			
货币资金	355,638.74	120,543.84	81.28
预付款项	21,416.61	12,112.50	-
其他应收款	929,912.36	461,204.37	172.73
其他流动资产	55,531.07	89,143.59	2.83
流动资产合计	1,362,498.79	683,004.30	256.85
非流动资产			
长期股权投资	449,672.22	437,543.15	481,544.48
固定资产	2,997.63	837.40	-
在建工程	40.33	-	-
无形资产	74,317.82	70,669.03	19,437.08
长期待摊费用	603.35	523.15	571.24
递延所得税资产	1,060.57	1,670.29	483.62
其他非流动资产	-	2,769.43	-
非流动资产合计	528,691.92	514,012.45	502,036.42
资产总计	1,891,190.71	1,197,016.75	502,293.27
流动负债			
应付职工薪酬	1,959.49	1,401.98	760.06
应交税费	5,546.12	5,957.44	5,236.09
其他应付款	620,433.78	690,181.90	50,421.06
流动负债合计	627,939.39	697,541.32	56,417.20
负债合计	627,939.39	697,541.32	56,417.20
股东权益			

项目	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
实收资本	12,755.10	10,000.00	10,000.00
资本公积	1,201,442.33	418,993.35	420,544.48
盈余公积	6,377.55	5,000.00	5,000.00
未分配利润	42,676.33	65,482.08	10,331.58
股东权益合计	1,263,251.31	499,475.44	445,876.06
负债和股东权益总计	1,891,190.71	1,197,016.75	502,293.27

5、母公司利润表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	53,230.09	56,603.10	35,000.00
减：营业成本	10,695.24	4,201.59	329.44
税金及附加	180.65	141.80	32.23
销售费用	10,200.29	18,204.74	12,006.71
管理费用	11,533.54	8,389.98	4,675.55
研发费用	2,100.98	5,902.11	127.02
财务费用	-3,549.37	-18.20	-1.12
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-3,553.81	-18.62	-1.83
资产减值损失	47.46	3.51	-
加：投资收益	63,461.66	233,406.88	244,795.82
其中：对合营企业的投资收益	-50.94	-	-
资产处置收益	2.74	-	-
二、营业利润	85,485.71	253,184.44	262,625.98
加：营业外收入	327.71	-	-
减：营业外支出	0.04	-	-
三、利润总额	85,813.38	253,184.44	262,625.98
减：所得税费用	7,241.58	5,060.39	4,465.10
四、净利润	78,571.80	248,124.05	258,160.88
五、其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	78,571.80	248,124.05	258,160.88

6、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	56,991.94	59,999.28	37,100.00
收到其他与经营活动有关的现金	20,872.06	5,058.71	1.83
经营活动现金流入小计	77,864.00	65,057.99	37,101.83
购买商品、接受劳务支付的现金	-19,338.28	-23,427.90	-12,466.08
支付给职工以及为职工支付的现金	-4,644.78	-4,273.40	-3,823.12
支付的各项税费	-7,223.83	-5,663.80	-61.29
支付其他与经营活动有关的现金	-7,743.47	-8,366.56	-130.57
经营活动现金流出小计	-38,950.36	-41,731.66	-16,481.07
经营活动产生的现金流量净额	38,913.63	23,326.33	20,620.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	32,600.00	-	-
取得投资收益收到的现金	63,512.60	233,406.88	2,013.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	173.76	-	-
投资活动现金流入小计	96,286.36	233,406.88	2,013.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-1,282.44	-69,517.88	-16,841.96
投资支付的现金	-1,080.00	-87,600.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-11,100.00	-2,549.80	-5,000.00
支付下属公司下拨款及关联方统管资金款	-468,894.39	-339,387.67	-854.80
支付其他与投资活动有关的现金	-17,230.57	-	-
投资活动现金流出小计	-499,587.40	-499,055.34	-22,696.76
投资活动产生的现金流量净额	-403,301.04	-265,648.46	-20,683.24
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	785,204.08	-	-
收到下属公司上交款及关联方统管资金款	107,251.78	362,784.69	-
筹资活动现金流入小计	892,455.86	362,784.69	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-292,973.55	-	-
筹资活动现金流出小计	-292,973.55	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	599,482.31	362,784.69	-
五、现金及现金等价物净增加额	235,094.90	120,462.56	-62.47
加：年初现金及现金等价物余额	120,543.84	81.28	143.75
六、年末现金及现金等价物余额	355,638.74	120,543.84	81.28

（二）注册会计师审计意见

普华永道对居然新零售最近三年的财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2016 年度、2017 年度、2018 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进行了审计，并出具了无保留意见的普华永道中天审字（2019）第 11029 号《审计报告》。

普华永道认为居然新零售财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了居然新零售 2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度、2017 年度、2016 年度的经营成果和现金流量。

（三）财务报表编制基础及合并财务报表范围及变化情况

1、财务报表的编制基础

居然新零售的财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

2、合并财务报表范围及变化情况

（1）合并报表范围

报告期内，居然新零售合并报表范围内主要子公司如下表所示：

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例					
					2018		2017		2016	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接
1	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	北京	北京	经营家居卖场	100%	-	100%	-	100%	-
2	北京居然之家家居建材市场有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
3	北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
4	北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
5	北京居然之家顺西路家居建材市场有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
6	北京居然之家杨庄家居建材有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例					
					2018		2017		2016	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接
7	北京居然之家枣园路家居建材有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
8	大连居然之家家居建材有限公司	大连	大连	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
9	长沙居然之家家居建材营销有限公司	长沙	长沙	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
10	大同居然之家家居有限公司	大同	大同	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
11	太原居然之家家居有限公司	太原	太原	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
12	朔州居然之家家居有限公司	朔州	朔州	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
13	运城居然之家家居有限公司	运城	运城	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
14	长治居然之家家居建材有限公司	长治	长治	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
15	临汾居然之家家居建材有限公司	临汾	临汾	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
16	吕梁离石居然之家家居建材有限公司	吕梁	吕梁	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
17	沧州居然之家家居有限公司	沧州	沧州	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
18	保定居然之家商业管理有限公司	保定	保定	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
19	西安居然之家家居建材有限公司	西安	西安	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
20	兰州居然之家万佳家居建材有限公司	兰州	兰州	经营家居卖场	-	51%	-	51%	51%	-
21	呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	呼和浩特	呼和浩特	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
22	包头市居然之家家居建材市场有限公司	包头	包头	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
23	鄂尔多斯市居然之家家居建材市场有限公司	鄂尔多斯	鄂尔多斯	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
24	通辽市居然之家家居建材市场有限责任公司	通辽	通辽	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
25	昆明居然之家家居建材市场有限公司	昆明	昆明	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
26	郑州居然之家购物中心有限公司	郑州	郑州	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
27	洛阳居然之家购物中心有限公司	洛阳	洛阳	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
28	新乡居然之家购物中心有限公司	新乡	新乡	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例					
					2018		2017		2016	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接
29	泰安居然之家家居建材有限公司	泰安	泰安	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
30	枣庄居然之家家居建材有限公司	枣庄	枣庄	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
31	济宁居然之家家居建材有限公司	济宁	济宁	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
32	济南居然之家家居建材市场物业管理有限公司	济南	济南	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
33	潍坊居然之家家居建材有限公司	潍坊	潍坊	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
34	淄博居然之家家居建材有限公司	淄博	淄博	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
35	青岛居然之家商业管理有限公司	青岛	青岛	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
36	六安居然之家购物中心有限公司	六安	六安	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
37	马鞍山居然之家家居建材市场有限公司	马鞍山	马鞍山	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
38	盘锦居然之家购物中心有限公司	盘锦	盘锦	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
39	鞍山居然之家购物中心有限公司	鞍山	鞍山	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
40	大连居然之家金三角购物中心有限公司	大连	大连	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
41	重庆居然之家商业管理有限公司	重庆	重庆	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
42	贵阳居然之家家居建材市场有限公司	贵阳	贵阳	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
43	武汉居然之家家居市场有限公司	武汉	武汉	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
44	宜昌居然之家家居建材市场有限公司	宜昌	宜昌	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
45	天津居然之家家居建材有限公司	天津	天津	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
46	无锡居然之家投资有限公司	无锡	无锡	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
47	哈尔滨居然之家家居建材市场有限公司	哈尔滨	哈尔滨	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
48	成都居然之家家居有限公司	成都	成都	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
49	海口居然之家商业管理有限公司	海口	海口	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
50	银川居然之家家居建材有限公司	银川	银川	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
51	阳江居然之家家居建材有限公司	阳江	阳江	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例					
					2018		2017		2016	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接
52	北京居然之家购物中心有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
53	赤峰市居然之家家居建材市场有限公司	赤峰	赤峰	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
54	北京居然之家家居建材商业管理有限公司	北京	北京	经营家居卖场	100%	-	100%	-	100%	-
55	大庆居然之家家居建材有限公司	大庆	大庆	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
56	北京居然之家装饰工程有限公司	北京	北京	装饰装修	100%	-	100%	-	100%	-
57	北京居然之家顶层装饰设计有限公司	昆明	昆明	装饰装修	-	100%	-	100%	-	100%
58	北京居然之家家居建材超市有限公司	北京	北京	经营家居建材超市	100%	-	100%	-	100%	-
59	太原居然之家建材超市有限公司	太原	太原	经营家居建材超市	-	100%	-	100%	-	100%
60	沈阳居然之家家居建材超市有限公司	沈阳	沈阳	经营家居建材超市	-	-	-	100%	-	100%
61	武汉居然之家建材超市有限公司	武汉	武汉	经营家居建材超市	-	100%	-	100%	-	100%
62	重庆居然之家建材超市经营管理有限公司	重庆	重庆	经营家居建材超市	-	100%	-	100%	-	100%
63	合肥居然之家家居建材超市有限公司	合肥	合肥	经营家居建材超市	-	100%	-	100%	-	100%
64	天津居然之家家居建材超市管理有限公司	天津	天津	经营家居建材超市	-	100%	-	100%	-	100%
65	长沙居然之家建材超市有限公司	长沙	长沙	经营家居建材超市	-	100%	-	100%	-	100%
66	成都居然之家建材超市有限公司	成都	成都	经营家居建材超市	-	100%	-	100%	-	100%
67	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%	-	100%	-	100%	-
68	太原正祥工贸有限公司	太原	太原	自有物业租赁	-	100%	-	100%	-	100%
69	海南环瑞置业有限公司	海口	海口	自有物业租赁	-	100%	-	100%	-	100%

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例					
					2018		2017		2016	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接
70	山西坤成投资有限公司	太原	太原	自有物业租赁	-	100%	-	100%	-	100%
71	沈阳临奥置业有限公司	沈阳	沈阳	自有物业租赁	-	100%	-	100%	-	-
72	北京创新清科互联投资管理中心(有限合伙)	北京	北京	股权投资	-	99.50%	-	99.50%	-	99.50%
73	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	-	100%	-	100%	-	100%
74	无锡居然之家置业有限公司	无锡	无锡	自有物业租赁	-	100%	-	100%	-	100%
75	长春居然之家商业房地产开发有限公司	长春	长春	自有物业租赁	-	80%	-	80%	-	-
76	北京中展居然国际展览有限公司	北京	北京	承办展览展示活动	76.66%	-	76.66%	-	76.66%	-
77	北京居然之家智慧物联科技有限公司	北京	北京	物联网	100%	-	100%	-	100%	-
78	北京居然尚屋家居用品有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
79	北京居然靓屋灯饰有限公司	北京	北京	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
80	无锡春勤投资有限公司	无锡	无锡	自有物业租赁	-	100%	-	-	-	-
81	广东盛雅投资有限公司	广州	广州	自有物业租赁	-	100%	-	-	-	-
82	岳阳居然之家家居建材商业营销有限公司	岳阳	岳阳	经营家居卖场	-	100%	100%	-	100%	-
83	沈阳居然之家装饰工程有限公司	沈阳	沈阳	装饰装修	-	-	-	100%	-	100%
84	大连居然之家金三角装饰工程有限公司	大连	大连	装饰装修	-	-	-	100%	-	100%
85	石家庄居然之家购物中心有限公司	石家庄	石家庄	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
86	天水居然之家家居建材有限公司	天水	天水	经营家居卖场	-	100%	-	-	-	-
87	郑州居然之家中陆家居建材有限公司	郑州	郑州	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
88	合肥居然之家购物中心有限公司	合肥	合肥	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
89	长春居然之家物业服务集团有限公司	长春	长春	经营家居卖场	-	100%	-	-	-	-
90	重庆居然之家二郎家居建材市场有限公司	重庆	重庆	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
91	武汉居然之家家居建材营销有限公司	武汉	武汉	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	-

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例					
					2018		2017		2016	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接
92	无锡居然之家商业管理有限公司	无锡	无锡	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
93	新疆居然之家商业管理有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
94	长春居然之家商业管理有限公司	长春	长春	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
95	长春居然之家家居市场有限公司	长春	长春	经营家居卖场	-	100%	-	100%	100%	-
96	长春居然之家市场管理有限公司	长春	长春	经营家居卖场	-	100%	-	-	-	-
97	重庆市大渡口区居然之家购物广场有限公司	重庆	重庆	经营家居卖场	-	100%	-	-	-	-
98	广东居然之家商业管理有限公司	中山	中山	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
99	广西居然之家家居有限公司	南宁	南宁	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	-
100	浙江居然之家家居建材有限公司	杭州	杭州	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	-
101	武汉居然之家市场营销有限公司	汉阳	汉阳	经营家居卖场	-	100%	-	-	-	-
102	营口居然之家家居建材有限公司	营口市	营口市	经营家居卖场	-	100%	-	-	-	-
103	沧州居然之家市场管理有限公司	沧州市	沧州市	经营家居卖场	-	100%	-	-	-	-
104	江西居然之家商业管理有限公司	南昌	南昌	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	-
105	重庆居然之家装饰工程有限公司	重庆	重庆	装饰装修	-	100%	-	100%	-	-
106	成都居然之家居然装饰工程有限公司	成都	成都	装饰装修	-	100%	-	100%	-	100%
107	昆明居然之家装饰工程有限公司	昆明	昆明	装饰装修	-	100%	-	100%	-	100%
108	合肥居然之家装饰工程有限公司	合肥	合肥	装饰装修	-	100%	-	100%	-	100%
109	湖南居然之家装饰工程有限公司	长沙	长沙	装饰装修	-	100%	-	100%	-	100%
110	西安居然之家装饰工程有限公司	西安	西安	装饰装修	-	100%	-	100%	-	-
111	沧州居然之家装饰工程有限公司	沧州	沧州	装饰装修	-	100%	-	100%	-	100%
112	长春居然之家装饰有限公司	长春	长春	装饰装修	-	100%	-	100%	-	100%
113	泉州居然之家装饰工程有限公司	泉州	泉州	装饰装修	-	100%	-	100%	-	-
114	天津居然之家装饰设计有限公司	天津	天津	装饰装修	-	100%	-	100%	-	100%

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例					
					2018		2017		2016	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接
115	银川居然之家装饰工程有限公司	银川	银川	装饰装修	-	100%	-	100%	-	100%
116	海口居然之家装饰工程有限公司	海口	海口	装饰装修	-	100%	-	100%	-	100%
117	海口居然之家装饰设计有限公司	海口	海口	装饰装修	-	100%	-	100%	-	-
118	青岛居然之家乐屋装饰设计工程有限公司	青岛	青岛	装饰装修	-	100%	-	100%	-	-
119	武汉居然之家装饰工程有限公司	武汉	武汉	装饰装修	-	100%	-	100%	-	100%
120	哈尔滨居然之家装饰工程有限公司	哈尔滨	哈尔滨	装饰装修	-	100%	-	100%	-	-
121	石家庄居然之家装饰工程有限公司	石家庄	石家庄	装饰装修	-	100%	-	100%	-	-
122	鞍山居然之家装饰工程有限公司	鞍山	鞍山	装饰装修	-	100%	-	100%	-	-
123	兰州居然之家装饰工程有限公司	兰州	兰州	装饰装修	-	-	-	100%	-	-
124	乌鲁木齐居然之家装饰工程有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	装饰装修	-	-	-	100%	-	-
125	无锡居然之家装饰工程有限公司	无锡	无锡	装饰装修	-	100%	-	100%	-	-
126	北京居然社区网络科技有限公司	北京	北京	技术开发等	-	100%	-	100%	-	-
127	昆明居然之家建材超市有限公司	昆明	昆明	经营家居建材超市	-	100%	-	100%	-	100%
128	海口居然之家家居建材超市有限公司	海口	海口	经营家居建材超市	-	100%	-	100%	100%	-
129	长春居然之家家居建材超市有限公司	长春	长春	经营家居建材超市	-	100%	-	100%	-	100%
130	郑州居然之家家居建材超市有限公司	郑州	郑州	经营家居建材超市	-	100%	-	100%	-	100%
131	青岛居然之家超市有限公司	青岛	青岛	经营家居建材超市	-	100%	-	100%	-	100%
132	呼和浩特市居然之家家居建材超市有限公司	呼和浩特市	呼和浩特市	经营家居建材超市	-	100%	-	100%	-	100%
133	三亚居然之家商业管理有限公司	三亚	三亚	自有物业租赁	-	-	-	-	-	100%
134	罗田居然之家商业地产有限公司	罗田	罗田	自有物业租赁	-	-	-	-	-	100%

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例					
					2018		2017		2016	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接
135	黄冈居然之家商业地产有限公司	黄冈	黄冈	自有物业租赁	-	-	-	-	-	100%
136	湖北居然置业有限公司	武汉	武汉	自有物业租赁	-	60%	-	60%	-	-
137	居然软件科技(上海)有限公司	上海	上海	技术开发、技术转让等	-	100%	-	100%	-	-
138	天津居然之家智慧物联科技有限公司	天津	天津	物联网	-	100%	-	100%	-	-
139	天津北辰居然之家智慧物联科技有限公司	天津	天津	物联网	-	100%	-	-	-	-
140	太原居然之家智慧物联科技有限公司	太原	太原	物联网	-	100%	-	-	-	-
141	沈阳居然之家智慧物联科技有限公司	沈阳	沈阳	物联网	-	100%	-	-	-	-
142	长春居然之家智慧物联科技有限公司	长春	长春	物联网	-	100%	-	-	-	-
143	北京居然设计家网络科技有限公司	北京	北京	技术开发、技术转让等	100%	-	-	-	-	-
144	河北居然设计家网络科技有限公司	石家庄	石家庄	技术开发、技术转让等	-	100%	-	-	-	-
145	北京居然无忧科技有限公司	北京	北京	技术开发、技术转让等	51%	-	-	-	-	-
146	临汾市广厦源房地产开发有限公司	临汾	临汾	自有物业租赁	-	100%	-	100%	-	-
147	山西晋正祥科贸有限公司	太原	太原	自有物业租赁	-	100%	-	100%	-	-
148	西安家之尊家居建材有限公司	西安	西安	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%
149	乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	自有物业租赁	-	100%	-	100%	-	100%
150	吉林太阳城有限公司	长春	长春	自有物业租赁	-	97.30%	-	97.30%	-	100%

（2）报告期内合并报表范围变化情况

报告期内，居然新零售新设子公司如下表所示：

序号	母公司	成立的公司	设立时间	注册资金(元)
1	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	重庆市大渡口区居然之家购物广场有限公司	2018年12月12日	10,000,000
2	长春居然之家商业管理有限公司	长春居然之家物业服务服务有限公司	2018年11月26日	5,000,000
3	北京居然设计家家居连锁集团有限公司	北京居然无忧科技有限公司	2018年10月24日	100,000,000
4	长春居然之家商业管理有限公司	长春居然之家市场管理有限公司	2018年8月16日	50,000,000
5	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	天水居然之家家居建材有限公司	2018年7月9日	10,000,000
6	武汉居然之家商业管理有限公司	广东居然之家家居连锁商业管理有限公司	2018年7月3日	50,000,000
7	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	沧州居然之家市场管理有限公司	2018年6月29日	10,000,000
8	北京居然设计家网络科技有限公司	河北居然设计家网络科技有限公司	2018年6月21日	10,000,000
9	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	营口居然之家家居建材有限公司	2018年5月2日	10,000,000
10	北京居然之家智慧物联科技有限公司	天津北辰居然之家智慧物联科技有限公司	2018年4月27日	200,000,000
11	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	武汉居然之家市场营销有限公司	2018年4月9日	10,000,000
12	北京居然之家智慧物联科技有限公司	太原居然之家智慧物联科技有限公司	2018年4月3日	50,000,000
13	武汉居然之家家居市场有限公司	罗田居然之家商业管理有限公司	2018年2月7日	10,000,000
14	北京居然设计家家居连锁集团有限公司	北京居然设计家网络科技有限公司	2018年2月5日	1,000,000,000
15	北京居然之家智慧物联科技有限公司	沈阳居然之家智慧物联科技有限公司	2018年1月26日	29,000,000
16	北京居然之家智慧物联科技有限公司	长春居然之家智慧物联科技有限公司	2018年1月19日	50,000,000
17	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	浙江居然之家家居建材有限公司	2017年11月13日	50,000,000
18	北京居然之家装饰工程有限公司	兰州居然之家装饰工程有限公司	2017年11月3日	5,000,000
19	北京居然之家装饰工程有限公司	海口居然之家装饰设计有限公司	2017年9月27日	10,000,000
20	北京居然之家装饰工程有限公司	乌鲁木齐居然之家装饰工程有限公司	2017年9月7日	5,000,000
21	北京居然之家智慧物联科技有限公司	天津居然之家智慧物联科技有限公司	2017年9月6日	50,000,000
22	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	广西居然之家家居有限公司	2017年7月4日	50,000,000
23	北京居然设计家家居连锁集团有限公司	江西居然之家商业管理有限公司	2017年6月30日	50,000,000
24	北京居然之家装饰工程有限公司	北京居然社区网络科技服务有限公司	2017年6月19日	20,000,000

序号	母公司	成立的公司	设立时间	注册资金(元)
25	北京居然之家装饰工程有限公司	石家庄居然之家装饰工程有限公司	2017年5月16日	5,000,000
26	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	武汉居然之家家居建材营销有限公司	2017年5月15日	10,000,000
27	北京居然之家装饰工程有限公司	无锡居然之家装饰工程有限公司	2017年5月5日	5,000,000
28	北京居然之家装饰工程有限公司	鞍山居然之家装饰工程有限公司	2017年4月25日	5,000,000
29	北京居然设计家家居连锁集团有限公司	居然软件科技(上海)有限公司	2017年4月24日	50,000,000
30	北京居然之家装饰工程有限公司	重庆居然之家装饰工程有限公司	2017年3月20日	5,000,000
31	北京居然之家顶层装饰设计有限公司	长治居然之家顶层装饰设计有限公司	2017年3月14日	5,000,000
32	北京居然之家顶层装饰设计有限公司	大同居然之家顶层装饰设计有限公司	2017年3月9日	5,000,000
33	广东居然之家商业管理有限公司	广东居然之家简爱家居商业管理有限公司	2017年3月7日	20,000,000
34	北京居然之家商业地产有限公司	湖北居然置业有限公司	2017年2月27日	500,000,000
35	天津居然之家家居建材有限公司	天津武清区居然之家家具建材有限公司	2017年2月13日	10,000,000
36	北京居然之家装饰工程有限公司	哈尔滨居然之家装饰工程有限公司	2017年1月25日	5,000,000
37	北京居然之家顶层装饰设计有限公司	山西居然之家顶层装饰设计有限公司	2017年1月24日	5,000,000
38	北京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	2017年1月24日	20,000,000
39	北京居然之家顶层装饰设计有限公司	重庆居然之家顶层装饰设计有限公司	2017年1月22日	5,000,000
40	北京居然之家装饰工程有限公司	西安居然之家装饰工程有限公司	2017年1月16日	5,000,000
41	北京居然之家装饰工程有限公司	青岛居然之家乐屋装饰设计工程有限公司	2017年1月10日	5,000,000
42	北京居然之家顶层装饰设计有限公司	天津居然之家文化艺术交流有限公司	2017年1月10日	5,000,000
43	北京居然之家装饰工程有限公司	泉州居然之家装饰工程有限公司	2017年1月3日	5,000,000
44	北京居然之家装饰工程有限公司	武汉居然之家装饰工程有限公司	2016年12月28日	5,000,000
45	北京居然之家装饰工程有限公司	湖南居然之家装饰工程有限公司	2016年12月12日	5,000,000
46	北京居然之家家居建材超市有限公司	长春居然之家家居建材超市有限公司	2016年11月30日	5,000,000
47	北京居然之家装饰工程有限公司	海口居然之家装饰工程有限公司	2016年11月29日	5,000,000
48	北京居然之家家居建材超市有限公司	海口居然之家家居建材超市有限公司	2016年11月29日	5,000,000

序号	母公司	成立的公司	设立时间	注册资金(元)
49	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	无锡居然之家商业管理有限公司	2016年11月25日	10,000,000
50	北京居然之家装饰工程有限公司	大连居然之家金三角装饰工程有限公司	2016年11月18日	5,000,000
51	北京居然之家装饰工程有限公司	沈阳居然之家装饰工程有限公司	2016年11月8日	5,000,000
52	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	长春居然之家商业管理有限公司	2016年11月3日	50,000,000
53	北京居然之家家居建材超市有限公司	呼和浩特市居然之家家居建材超市有限公司	2016年11月2日	5,000,000
54	北京居然之家装饰工程有限公司	昆明居然之家装饰工程有限公司	2016年11月1日	5,000,000
55	北京居然之家家居建材超市有限公司	昆明居然之家建材超市有限公司	2016年11月1日	5,000,000
56	北京居然之家装饰工程有限公司	银川居然之家装饰工程有限公司	2016年10月24日	5,000,000
57	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	广东居然之家商业管理有限公司	2016年10月19日	50,000,000
58	北京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	2016年8月31日	20,000,000
59	北京居然之家商业地产有限公司	黄冈居然之家商业地产有限公司	2016年8月30日	20,000,000
60	北京居然之家家居建材超市有限公司	郑州居然之家家居建材超市有限公司	2016年8月17日	5,000,000
61	北京居然之家装饰工程有限公司	沧州居然之家装饰工程有限公司	2016年8月1日	5,000,000
62	北京居然之家装饰工程有限公司	成都居然之家居然装饰工程有限公司	2016年7月19日	5,000,000
63	北京居然设计家家居连锁集团有限公司	岳阳居然之家家居建材商业营销有限公司	2016年7月18日	10,000,000
64	北京居然之家装饰工程有限公司	长春居然之家装饰有限公司	2016年7月12日	5,000,000
65	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	郑州居然之家中陆家居建材有限公司	2016年5月10日	10,000,000
66	北京居然之家装饰工程有限公司	天津居然之家装饰设计有限公司	2016年5月5日	5,000,000
67	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	长春居然之家家居市场有限公司	2016年4月28日	50,000,000
68	北京居然之家装饰工程有限公司	合肥居然之家装饰工程有限公司	2016年3月31日	5,000,000
69	天津居然之家家居建材有限公司	天津滨海新区居然之家家居建材市场有限公司	2016年3月9日	10,000,000
70	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	合肥居然之家家居有限公司	2016年3月2日	50,000,000
71	北京居然之家商业地产有限公司	三亚居然之家商业管理有限公司	2016年2月3日	50,000,000

报告期内，不再纳入合并范围的子公司情况包括：

2017 年度，居然新零售注销了北京居然之家金源家居建材市场有限公司下属的 1 家子公司。2018 年度，居然新零售注销了北京居然之家装饰工程有限公司下属的 7 家子公司及北京居然之家家居建材超市有限公司下属的 1 家子公司。

除上述变化外，居然新零售报告期内其他合并报表范围变化情况请参见“第四节标的资产基本情况”之“四、最近三年的内部重组情况”。

（四）标的资产的主要会计政策和会计估计

1、会计年度

居然新零售的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

居然新零售采用人民币作为记账本位币。居然新零售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。

3、企业合并

（1）同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

4、合并报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括居然新零售母公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，居然新零售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，自其与居然新零售母公司同受最终控制方控制之日起纳入居然新零售合并范围，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，子公司与居然新零售母公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照居然新零售母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。

居然新零售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居然新零售母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。居然新零售母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于居然新零售母公司股东的净利润；子公司向居然新零售母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按居然新零售母公司对该子公司的分配比例在归属于居然新零售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，按照居然新零售母公司对出售方子公司的分配比例在归属于居然新零售母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以居然新零售为会计主体与以居然新零售母公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从居然新零售整个企业集团的角度对该交易予以调整。

5、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。

6、金融工具

（1）金融资产

①金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于居然新零售对金融资产的持有意图和持有能力。

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起一年内(含一年)内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为其他流动资产。

②金融资产的确认和计量

金融资产于居然新零售成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。应收账款的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动作为公允价值变动损益计入当期损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及处置时产生的处置损益计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位已宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。

③金融资产的减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，居然新零售于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且居然新零售能够对该影响进行可靠计量的事项。

表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。居然新零售于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过

50%(含 50%)或低于其初始投资成本持续时间超过一年(含一年)的,则表明其发生减值;若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20%(含 20%)但尚未达到 50%的,居然新零售会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等,判断该权益工具投资是否发生减值。居然新零售以加权平均法计算可供出售权益工具投资的初始投资成本。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时,按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额,计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时,原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资,在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资,期后公允价值上升直接计入股东权益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时,将其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额,确认为减值损失,计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

④金融资产的终止确认

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,且居然新零售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;或者(3)该金融资产已转移,虽然居然新零售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。

金融资产终止确认时,其账面价值与收到的对价以及原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和的差额,计入当期损益。

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。居然新零售的金融负债主要为其他金融负债,包括应付款项及借款等。

应付款项包括应付账款及其他应付款等,以公允价值进行初始计量,并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

借款按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

其他金融负债期限在一年以下(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，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（3）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，居然新零售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。

7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。居然新零售对外销售商品或提供劳务形成的应收账款，按从购货方或劳务接受方应收的合同或协议价款的公允价值作为初始确认金额。

（1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。当存在客观证据表明居然新零售将无法按应收款项的原有条款收回款项时，计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为：单项金额超过 10,000,000.00 元的应收账款和其他应收款。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

（2）按组合计提坏账准备的应收款项

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实

际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据如下表所示：

组合 1	包括应收第三方支付机构的款项，应收关联方和应收政府款项，居然新零售考虑到历史损失经验及预计未来可收回性，按余额百分比法计提坏账，其中对居然新零售内部子公司的应收款项不计提坏账；
组合 2	包括正常回款期内、有足够的抵押/担保物或其他证明其可收回性证据的款项。根据类似信用风险特征，按历史损失经验及目前经济状况与预计该类应收账款组合中已经存在的损失评估确定，按余额百分比法计提坏账；
组合 3	除单项计提及组合 1、2 以外的应收款项，根据以前年度该类应收款项的损失率，结合现有情况确定本期各账龄组计提坏账准备的比例，按账龄分析法计提坏账；

按组合计提坏账准备的计提方法如下表所示：

组合 1	余额百分比法
组合 2	余额百分比法
组合 3	账龄分析法

组合中，采用余额百分比法的计提比例列示如下：

	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
组合 1	0.50%	0.50%
组合 2	5.00%	5.00%

组合中，采用账龄分析法的计提比例如下表所示：

	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
一年以内	5.00%	5.00%
一到二年	10.00%	10.00%
二到三年	20.00%	20.00%
三到四年	50.00%	50.00%
四到五年	80.00%	80.00%
五年以上	100.00%	100.00%

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明居然新零售将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

8、存货

（1）存货的分类

存货包括库存商品及低值易耗品等，按成本与可变现净值孰低计量。

（2）发出存货的计价方法

存货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。

（3）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。

（4）存货盘存制度

居然新零售的存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）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。

9、长期股权投资

长期股权投资包括：居然新零售母公司对子公司的长期股权投资；居然新零售对合营企业的长期股权投资。

子公司为居然新零售母公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为居然新零售通过单独主体达成，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。

（1）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。

（2）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，居然新零售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，但居然新零售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居然新零售应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。居然新零售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居然新零售的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。居然新零售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。

（3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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。

（4）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

10、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。居然新零售投资性房地产包括已出租的建筑物和正在建造中将于出租的建筑物。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

居然新零售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。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

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。

11、固定资产

（1）固定资产的确认及初始计量

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。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入居然新零售、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居然新零售且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

（2）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如下表所示：

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40 年	0.00%-5.00%	2.38%-5.00%

运输设备	5-14 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	5-10 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。

（3）固定资产的减值

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。

（4）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。

12、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。

13、借款费用

居然新零售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。

14、无形资产

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

（1）土地使用权

土地使用权按使用年限 40 年至 50 年平均摊销。

（2）软件

软件按照使用年限 10 至 15 年的预计使用年限平均摊销。

（3）租赁合同权益

租赁合同权益由非同一控制企业合并取得，居然新零售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，因此居然新零售确认为租赁合同权益，并于购买日至合同终止日期间平均摊销。

（4）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。

（5）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：

- ①软件的开发已经技术团队进行充分论证；
- ②管理层已批准软件开发的预算；
- ③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；
- ④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；以及软

件开发的支出能够可靠地归集。

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

（6）无形资产的减值

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。

15、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。

16、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。

17、职工薪酬

职工薪酬是居然新零售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、辞退福利和其他长期职工福利等。

（1）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。居然新零售在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

（2）离职后福利

居然新零售将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是居然新零售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，居然新零售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。

①基本养老保险

居然新零售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。居然新零售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。居然新零售在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）辞退福利

居然新零售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，在居然新零售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。

18、利润分配

利润分配于股东大会批准的当期，确认为负债。

19、预计负债

当与或有事项相关的义务是居然新零售承担的现时义务，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。

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。

20、收入确认

收入的金额按照居然新零售在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益很可能流入居然新零售，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

（1）自有/租赁商场的租赁收入

系居然新零售为签约入驻自有/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。

（2）自有/租赁商场的管理收入

系居然新零售为签约入驻自有/租赁商场的商户提供管理服务而取得的收入，于服务发生时点确认相关收入。

（3）商业咨询及招商服务收入

系居然新零售按照有关合同或协议约定，于服务发生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。

（4）品牌使用费收入

加盟商场开业后，按照合同约定向加盟商场合作方或由其设立的项目公司收取每年固定金额的品牌使用费，或按照加盟商场收入的一定比例收取权益金，居然新零售按合同约定的收费方法计算确定的金额在其使用本品牌期间确认收入。

（5）装修及设计收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。居然新零售按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

（6）销售商品收入

①经销收入

居然新零售销售家居建材产品而取得的收入。居然新零售在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

②代销收入

居然新零售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。

21、政府补助

政府补助为居然新零售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。

政府补助在居然新零售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，是指居然新零售取得的、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。

居然新零售对同类政府补助采用相同的列报方式。

于 2017 年及以后年度居然新零售将与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，将与日常活动无关的政府补助计入营业外收入；2016 年度政府补助计入营业外收入。

22、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。

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，除非居然新零售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：

①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居然新零售内同一纳税主体征收的所得税相关；

②居然新零售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。

23、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。

（1）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。

24、分部信息

居然新零售以内部组织结构、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。

经营分部是指居然新零售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)居然新零售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)居然新零售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。

25、公允价值计量

居然新零售于每个资产负债表日以公允价值计量投资性房地产和可供出售金融资产。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。居然新零售以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，居然新零售假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场是居然新零售在计量日能够进入的交易市场。居然新零售采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，居然新零售采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，居然新零售采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

居然新零售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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量

日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，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；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，居然新零售对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

26、重要会计估计和判断

居然新零售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。

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

（1）所得税

居然新零售在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提各个地区的所得税费用时，居然新零售需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

（2）投资性房地产公允价值的估计

居然新零售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。居然新零售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、折现率、空置率、土地单价、重置成本及成新率；对在建投资性房地产采用假设开发法进行估值，估值时涉及的输入值通常包括利润率及续建成本。

（3）长期资产的减值

居然新零售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折现率等参数做出合理估计。

（4）应收账款的减值

居然新零售在资产负债表日复核摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示单项或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可观察数据、显示单项或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面变动的可观察数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。

27、重要会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号)及其解读，居然新零售已按照上述通知编制 2018 年度财务报表，并对 2017 年度及 2016 年度财务报表进行了相应调整。

居然新零售之控股股东居然控股于 2017 年 4 月 17 日董事会通过了会计政策变更事项，对投资性房地产计量模式由历史成本法变更为公允价值计量，从 2016 年 1 月 1 日年报起适用。标的公司自报告期初即对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

（五）标的资产的税项

1、主要税种及其税率

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	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）	17%、16%、13%、11%、10%、6%、5%及 3%
营业税	应纳税营业税额（自 2016 年 5 月 1 日起，改为缴纳增值税）	5%
城市维护建设税	缴纳的增值税及营业税税额	7%
房产税	按租金收入或房产余值	12%

根据国家税务总局颁布的《关于设备、器具扣除有关企业所得税政策的通知》(财税[2018]54 号)及相关规定，居然新零售在 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日的期间内，新购买的低于 500 万元的设备可于资产投入使用的次月一次性计入当期成本费用，

在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。

根据财政部、国家税务总局发布的《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)，从2016年5月1日起，居然新零售租赁收入、建筑业务等由缴纳营业税改为缴纳增值税。居然新零售包括ERP使用费、市场管理费、展览服务费及物业管理费等部分现代服务业按照6%的税率缴纳增值税。

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，税率为11%。从2016年5月1日起，居然新零售的租金收入适用简易征收率5%及一般计税税率11%。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[2018]32号)及相关规定，自2018年5月1日起，居然新零售的子公司租金业务收入适用的增值税税率为10%，2018年5月1日前该业务适用的增值税税率为11%。

自2018年5月1日起，居然新零售的子公司商品销售收入业务收入适用的增值税税率为16%，2018年5月1日前该业务适用的增值税税率为17%。

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)，一般纳税人适用建筑业增值税税率为11%。一般纳税人为《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目以及未取得《建筑工程施工许可证》的但建设工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税，征收率为3%。一般纳税人为甲供工程提供的建筑服务，可以选择适用简易计税方法计税，征收率为3%。从2016年5月1日起，居然新零售对合同开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目以及甲供工程所提供的建筑服务，选用了简易计税方法计税。

居然新零售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。

2、税收优惠政策

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。同时优惠企业需每年向当地主管税务机关进行备案。

居然新零售的子公司西安居然之家家居建材有限公司、西安居然之家家居建材有限公司中联分公司、西安家之尊家居建材有限公司（“西安家之尊”）、兰州居然之家万佳家居建材有限公司、西宁居然之家万佳家居建材有限公司、呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司、包头市居然之家家居建材市场有限公司、鄂尔多斯市居然之家家居建材市场有限公司、重庆居然之家商业管理有限公司、重庆居然之家二郎家居建材市场有限公司、重庆居然之家家居建材市场有限公司二郎分公司、贵阳居然之家家居建材市场有限公司及昆明居然之家家居建材市场有限公司已向主管税务机关备案，享受西部大开发税收优惠政策，减按 15% 缴纳企业所得税。

二、上市公司备考财务报表

（一）上市公司备考合并财务报表审计情况

普华永道对上市公司备考财务报告进行了审计，包括 2018 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2018 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。

（二）上市公司备考合并财务报表编制基础

1、编制基础

备考财务报表系假设本次交易已于 2018 年 1 月 1 日完成，并依据本次交易完成后的股权架构，以武汉中商经审计的 2018 年度合并财务报表以及经审计的居然新零售 2018 年度财务报表为基础，按照备考合并财务报表编制假设和附注四所述的主要会计政策和会计估计以及按照中国证监会《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》相关的披露要求编制。

本次收购前后上市公司的实际控制人将发生改变，因此，本次收购构成反向收购。在备考合并财务报表中，法律上的被收购方居然新零售为会计上的收购方，其资产、负

债以合并前的账面价值进行确认和计量;法律上的收购方武汉中商为会计上的被收购方,其资产、负债以购买日的公允价值进行确认和计量。

2、编制假设

备考合并财务报表中采用的主要假设包括:

(1)假设于 2018 年 1 月 1 日,上市公司已完成本次重组拟发行的股份 5,768,608,403 股,每股面值为人民币 1 元。上市公司总股份数于 2018 年 1 月 1 日由原 251,221,698 股变更为 6,019,830,101 股,总股本由原人民币 251,221,698 元变更为人民币 6,019,830,101 元。由于上市公司在本次重组交易发生时保留资产和负债构成业务,依据财政部《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》(财会便[2009]17 号)的规定,上市公司在编制本备考合并财务报表时按照非同一控制企业合并的原则进行处理,企业合并成本与取得的上市公司可辨认净资产公允价值份额的差额应当确认为商誉或是计入当期损益。根据 2018 年 12 月 31 日上市公司发行在外的股份数 251,221,698 股和本次重组拟发行股份的价格 6.18 元/股,本次重组的合并成本为人民币 1,552,550,093.64 元。基于开元资产评估有限公司出具的评估报告,上市公司于 2018 年 12 月 31 日归属于母公司股东的可辨认净资产公允价值为人民币 1,881,235,943.92 元,两者差异人民币 328,685,850.28 元计入 2018 年 1 月 1 日的年初未分配利润。

(2) 备考合并财务报表除了非同一控制下企业合并中可辨认净资产的公允价值增加而需确认的递延所得税负债外,未考虑本次重组中可能产生的交易成本、中介费用、流转税及其他税项。

(3) 备考合并财务报表中假设居然新零售业绩承诺所确认的衍生金融工具的公允价值为零。

(4) 在编制备考合并财务报表时,经扩大集团内各公司统一采用会计上的收购方居然新零售的会计政策。上市公司之子公司武汉中商超市连锁有限公司、武汉中商徐东平价广场有限公司代理销售商品按照已收或应收对价总额确认营业收入。居然新零售代理销售商品按照已收或应收对价金额减去应支付给委托方的金额确认营业收入。备考合并财务报表按照居然新零售的收入确认政策编制,使上述两家公司的营业收入及营业成本的合计金额同时调减人民币 625,396,296.75 元。

(5) 备考合并财务报表将股东权益作为整体体现,不体现上市公司向居然新零售股东非公开发行股份所引起的股东权益中具体内容的增减变动和相关账务处理。

（6）备考合并财务报表以持续经营为基础编制。基于编制本备考合并财务报表的特定目的，备考合并财务报表仅列示本财务报表期间经扩大集团的备考合并财务状况和备考合并经营成果。上市公司管理层认为，相关期间的备考合并现金流量表、备考合并股东权益变动表对作为特定用途的本备考合并财务报表的使用者无重大实质意义，故备考合并财务报表并未编制备考合并现金流量表和备考合并股东权益变动表。备考合并财务报表未列示比较数据，亦未列示上市公司财务报表及其相关附注。

（三）上市公司备考合并财务报表

根据经普华永道审计并出具的普华永道中天特审字(2019)第 2547 号备考合并财务报表，上市公司最近一年经审计的备考合并财务报表如下：

1、备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日
货币资金	499,703.00
应收票据及应收账款	27,975.36
预付款项	103,430.97
其他应收款	28,161.63
存货	18,834.19
其他流动资产	76,087.38
流动资产合计	754,192.53
可供出售金融资产	8,258.93
长期应收款	26,000.00
长期股权投资	1,138.13
投资性房地产	1,311,668.18
固定资产	146,124.91
在建工程	80,783.03
无形资产	124,659.58
商誉	1,166.50
长期待摊费用	178,350.09
递延所得税资产	130,547.62
其他非流动资产	426,365.17
非流动资产合计	2,435,062.12

项目	2018 年 12 月 31 日
资产总计	3,189,254.65
短期借款	7,000.00
应付票据及应付账款	59,073.46
预收账款	185,979.71
应付职工薪酬	44,185.78
应交税费	68,839.88
其他应付款	357,668.91
一年内到期的非流动负债	55,858.89
其他流动负债	1,606.96
流动负债合计	780,213.58
长期借款	234,589.52
长期应付款	553,845.86
预计负债	1,500.00
递延所得税负债	215,463.76
非流动负债合计	1,005,399.15
负债合计	1,785,612.73
归属于母公司的所有者权益	1,308,034.31
少数股东权益	95,607.61
股东权益合计	1,403,641.92
负债和股东权益总计	3,189,254.65

2、备考合并利润表

单位：万元

项目	2018 年度
一、营业收入	1,178,778.28
减：营业成本	714,388.91
税金及附加	15,443.29
销售费用	121,596.67
管理费用	52,544.23
研发费用	8,389.94
财务费用	12,044.64
其中：利息费用	13,437.99
利息收入	-5,640.51

项目	2018 年度
资产减值损失	1,986.50
加：其他收益	1,218.44
投资收益	5,902.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-63.24
公允价值变动收益	14,559.92
资产处置收益	5,915.69
二、营业利润	279,980.31
加：营业外收入	2,468.63
减：营业外支出	6,197.99
三、利润总额	276,250.96
减：所得税费用	70,885.18
四、净利润	205,365.77
其中：同一控制下企业合并中被合并方在合并前实现的净亏损	-623.37
按经营持续性分类	
持续经营净利润	205,365.77
终止经营净利润	-
按所有权归属分类	
归属于母公司股东的净利润	199,462.30
少数股东损益	5,903.47
五、其他综合收益	290.73
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	290.73
将重分类进损益的其他综合收益	290.73
可供出售金融资产公允价值变动损益	290.73
六、综合收益总额	205,656.50
归属于母公司股东的综合收益总额	199,753.03
归属于少数股东的综合收益总额	5,903.47
七、每股收益	
基本每股收益	0.36
稀释每股收益	0.36

第十二节 同业竞争与关联交易

一、独立运营情况

截至本报告书签署日，居然新零售严格按照《公司法》、居然新零售《公司章程》等有关规定规范运作，建立健全了法人治理结构，在资产、人员、财务、机构、业务等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，居然新零售拥有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

（一）资产完整情况

截至本报告书签署日，居然新零售合法拥有生产经营所需要的土地、专用设备、无形资产等资产，其资产独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。居然新零售不存在以资产和权益为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情形，也不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情形。

（二）人员独立情况

居然新零售设置了独立运行的人力资源部门，制订了有关劳动、人事、工资等制度。居然新零售的高级管理人员均不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，也不在上述企业中领薪；居然新零售的财务人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职或领薪；居然新零售的劳动、人事及工资管理与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间保持独立。居然新零售的董事、监事、高级管理人员严格按照《公司法》等有关规定产生。

（三）财务独立情况

截至本报告书签署日，居然新零售严格依照《企业会计准则》及相关规定要求建立了一套独立、完整、规范的财务会计核算体系和财务管理制度，并建立了相应的内部控制制度，独立作出财务决策。居然新零售独立开设银行账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共享银行账户的情形。居然新零售作为独立的纳税人，不存在与控股股东及其控制的其他企业混合纳税的情况。

（四）机构独立情况

截至本报告书签署日，居然新零售已建立健全了内部经营管理机构，建立了相应的内部管理制度，拥有独立的职能部门，独立行使经营管理职权，不存在与控股股东和实际控制人及其控制的其他企业间混合经营的情况。

（五）业务独立情况

截至本报告书签署日，居然新零售拥有开展业务所必需的独立完整的业务体系，具有面向市场自主经营业务的能力。居然新零售在业务上独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，经营活动与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在同业竞争关系或业务上的依赖关系。

为了维护上市公司的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，居然新零售的控股股东及实际控制人已分别出具承诺，保证上市公司的独立性，具体请详见本报告书“重大事项提示”之“七、本次交易相关方做出的重要承诺”。

二、同业竞争

（一）上市公司的主营业务以及历史同业竞争情况

本次交易前，上市公司主要从事零售业务，业态主要包含现代百货、购物中心以及超市等。除上市公司外，控股股东武汉商联旗下另有主营业务为零售业的公司，与上市公司存在同业竞争。

截至报告期末，除上市公司外，武汉商联主要控股子公司基本情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	直接持股比例	主营业务	同业竞争情况
1	武汉武商集团股份有限公司 (鄂武商 A 000501.SZ)	76,899.27	21.55%	商业零售及批发业务	其商业零售业务与上市公司主营业务存在同业竞争
2	中百控股集团股份有限公司 (中百集团 000759.SZ)	68,102.15	20.07%	商业零售及商品的网上销售	其商业零售业务与上市公司主营业务存在同业竞争
3	武汉汉通投资有限公司	2000	100%	对工业、商业、农业、服务行业投资	截至2018年12月31日，汉通投资持有鄂武商A1.57%的股权，其投资的其他公司均为非商业类公司，不存在同业竞争。

针对上述情况，2014年7月21日，武汉商联下发函告，承诺争取在5年之内，采

取多种方式逐步解决武汉武商集团股份有限公司、中百控股集团股份有限公司、武汉中商集团股份有限公司三家上市公司的同业竞争问题。

通过本次交易，居然新零售将成为公司的全资子公司，居然控股将成为公司的控股股东，汪林朋成为公司的实际控制人，上市公司业务将新增家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务等领域。

（二）居然控股与上市公司不存在实质性同业竞争

1、居然控股的主要业务情况

居然控股除家居板块外，主要业务板块涉及大消费板块、金融板块、开发板块和其他板块。大消费板块主要系依托家居建材商场业态基础上，提供儿童娱乐、健身中心、养老用品等综合性、一体化的服务；金融板块主要是服务于家居产业链的金融平台，业务范围包括小额贷、消费贷、保理、股权投资等；开发板块主要系由北京居然之家垂直森林置业有限公司提供新一代城市综合体开发的商业地产开发服务；其他板块主要系持股平台、投资平台或者无实质经营业务的公司。

居然控股系控股型公司，其自身并不直接从事具体业务的经营。截至报告期末，居然控股直接持股 50%以上企业情况详见本报告书“第三节交易对方基本情况”之“一、交易对方具体情况”之“（二）居然控股”。

2、武汉中商的主要业务情况

武汉中商及其控股子公司主营业态包括现代百货、购物中心、超市等。截至报告期末，武汉中商拥有 9 家现代百货店、1 家购物中心及数十家各类超市，主要分布于武汉市核心商圈，荆州、黄石、黄冈、十堰、咸宁、孝感、荆门等 10 个主要城市，武汉中商及其下属 11 家控股子公司主要业务情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例	工商登记的营业范围	当前实际主营业务
1	武汉中商	25,122.17	-	百货、日用杂品销售;超级市场零售;物流配送、仓储服务（不含易燃易爆物品）;摄影、复印、干洗、健身服务;字画装裱;房地产开发经营;房屋出租;物业管理;汽车货运;货物进出口、技术进出口、代理进出口业务	百货商品零售
2	武汉中商百货连锁有限责任公司	5,000	100%	百货、针纺织品、工艺美术品、五金、交电、家用电器零售;黄金饰品零售及维修加工;超市零售;冷热饮品制售;食品零售（仅限分	商品零售、黄金饰品零售等

				支机构经营);物业管理;场地出租	
3	武汉中商超市连锁有限公司	6,000	100%	实体及网上经营:超级市场零售;预包装食品兼散装食品、散装食品现场加工、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)批发兼零售;保健食品销售;复印;图书、音像制品销售;汽车货运;餐饮服务;医疗器械二类经营。(以上经营范围仅限持有有效许可证的分支机构经营)。百货、日用杂品销售;仓储服务(不含易燃易爆物品);摄影、干洗服务;字画装裱;房屋出租;物业管理;通讯器材(不含卫星地面接收设施)、花卉销售;连锁超市管理服务。(许可经营项目经营期限与许可证核定的期限一致);家电、数码产品、电脑耗材销售;普通劳动防护用品,特种劳动防护用品销售;服装销售;酒、卷烟、雪茄烟、针纺织品、鞋帽、箱包皮具、玩具、文化体育用品及器材、五金交电、办公用品销售;货物进出口、技术进出口、代理进出口	百货、日用杂品、图书音像销售;超级市场零售;仓储服务等
4	武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	19,169	51%	日用百货、服装服饰、针纺织品、工艺美术品、办公自动化及文化体育用品、计算机软硬件、电子器材、五金交电、通信器材(不含无线发射设备)、化工产品(不含化学危险品)、塑料制品、建筑装饰材料、金属材料、机械设备、批发零售;物业管理;商业管理咨询;设计、制作、发布、代理国内各类广告业务;商铺及场地出租;电信业务代理。法律、行政法规或国务院决定未设定前置许可的,可自行开展经营活动。	日用百货、服装服饰等零售批发;提供商业服务场地出租等
5	武汉中商徐东平价广场有限公司	1,818	50%	针纺织品,服装,鞋帽,儿童用品,日用品,计生用品,化妆品,工艺品,金银制品,钟表,照像器材,五金交电,计算机,通讯设备及器材,农业初级产品的销售;房屋出租;预包装食品兼散装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、散装食品现场加工零售,保健食品销售;餐饮服务	针纺织品、服装、鞋帽、百货、日用杂品
6	武汉中江房地产开发有限公司	1,100	100%	房地产开发;商品房销售及出租;商场设备安装、维修;建筑材料、装饰材料、保洁产品零售兼批发;停车场服务;保洁服务;咖啡馆	房地产租赁、房地产开发,仅为中商广场写字楼提供运营管理、租售服务,正在筹划中商广场三期项目的开发工作,目前尚未实际开展房地产开发业务

7	武汉屋宇物业管理有限公司	50	100%	物业管理;房屋租赁、房地产咨询、房地产经纪服务;保洁服务、保洁产品批零兼营;水、强弱电、通风设备的安装、维修;家政服务、花卉租赁	物业管理，目前主要为中商广场写字楼的物业管理服务
8	黄冈中商百货有限公司	3,800	65%	百货、针纺织品、预包装食品、散装食品、保健食品零售;五金、交电、日用杂品、工艺美术品、家具零售兼批发;眼镜(不含隐形眼镜)、卷烟、雪茄烟、图书、报刊、音像制品、食盐零售;钟表零售及维修;字画装裱;金银饰品零售及加工;摄影;干洗;房屋、柜台租赁	百货、针纺织品、金银饰品零售及加工;柜台租赁
9	武汉新都会装饰工程有限公司	500	100%	室内外装饰工程、装修工程、安装工程设计及施工;工程技术咨询;装饰材料及辅料生产、加工(限分支机构经营)、批零兼营	工程建设全过程管理，主要承接武汉中商体系内门店的装饰、装修业务，未开展对外经营
10	武汉中南和记实业开发有限公司	1,000	100%	机械模具、百货销售;物业管理	当前未开展实际经营业务
11	武汉中商农产品有限责任公司	300	100%	应用软件开发、生产、批零兼营、技术服务;淡水养殖;空调安装服务;农副产品收购;蔬菜、水果种植;自营和代理货物进出口(不含国家禁止或限制进出口的货物);通信器材、针纺织品、服装、百货、塑料制品、工艺美术品、五金交电、农副产品、散装食品、预包装食品批零兼营	农副产品收购、生鲜产品采购并对集团内销售，主要负责武汉中商体系内超市业务下的生鲜采购、农副产品收购业务，未开展对外经营
12	武汉中天慧购电商服务有限公司	1,000	50%	计算机软硬件及外围设备开发;承接计算机网络系统工程及相关产品、电子商务系统的技术咨询、技术服务、技术开发及批零兼营	当前未开展实际经营业务

3、居然控股与上市公司不存在实质性同业竞争

（1）居然控股金融板块与上市公司不存在实质性同业竞争

居然控股金融板块相关控股子公司与上市公司主营业务所属的行业在业务类型方面差异较大，不存在实质性同业竞争的情形。

（2）居然控股大消费板块与上市公司不存在实质性同业竞争

居然控股大消费板块的部分控股子公司经营范围内涉及与上市公司业务相类似的表述，但是二者涉及经营业务存在较大差别。具体来看，截至本报告书签署日居然控股旗下北京居然数码智能科技有限公司已经划入上市主体，居然控股大消费板块剩余 9 家控股子公司中，2 家正在办理清算准备注销，4 家无实质性经营业务或已终止经营，1 家经营艺术品相关业务，1 家主要经营健身服务、儿童早教等、餐饮管理和养老用品等，1 家经营食堂餐饮服务，主要业务区域均在北京。

上述业务形态与上市公司的百货、超市零售业务在主要产品类型、业务经营区域等方面有明显差异，因此居然控股与上市公司在大消费业务板块不存在实质性同业竞争。

（3）居然控股开发板块与上市公司不存在实质性同业竞争

居然控股开发板块下属 1 家公司，主要经营新一代城市综合体开发的商业地产开发服务，包括卖场、住宅、商街等城市商业综合体。

上市公司旗下开发业务相关公司为武汉中江房地产开发有限公司，目前仅为中商广场写字楼提供运营管理、租售服务，正在筹划中商广场三期项目的开发工作，目前尚未实际开展房地产开发业务。

居然控股开发板块与上市公司现有开发业务在业务类型、经营区域等方面有明显差异，因此居然控股与上市公司在开发业务板块不存在实质性同业竞争。

（4）居然控股其他板块与上市公司不存在实质性同业竞争

居然控股其他板块的部分控股子公司经营范围内涉及与上市公司业务相类似的表述，但具体来看，居然控股其他板块 11 家控股子公司中，4 家无实质经营业务，6 家系持股平台或投资平台，1 家经营居然大厦物业管理，与上市公司主营业务所属的行业的

业务类型方面差异较大，不存在实质性同业竞争的情形。

综上，经比对，虽然居然控股及其控制的其他企业中有部分企业的经营范围与武汉中商及其控股子公司相似，但二者不存在实质性的同业竞争。

（三）居然控股与标的资产不存在实质性同业竞争

1、居然控股的主要业务情况

居然控股除持股家居板块外，主要业务板块涉及大消费板块、金融板块、开发板块和其他板块，具体情况请详见本节“二、同业竞争”之“（二）居然控股与上市公司不存在实质性同业竞争”之“1、居然控股的主要业务情况”。

2、标的主要资产的主要业务情况

居然新零售是以中高端为经营定位、为顾客提供家庭设计和装修、家居建材等“一站式”服务的大型泛家居消费平台。居然新零售涵盖家居产品零售、家装服务、家居会展等领域，集“居然之家”家居卖场、“丽屋”家居建材超市于一身，是中国泛家居行业的龙头企业之一。标的主要资产的主要业务情况详见本报告书“第五节标的资产业务与技术”。

3、居然控股与标的资产不存在实质性同业竞争

居然控股下属的金融板块和开发板块与标的公司所从事业务有明显差异；大消费板块和其他板块中，合肥居然之家家居建材市场有限公司和北京元洲装饰有限责任公司曾经营与标的公司类似的业务，但目前已不从事实际经营活动；此外，居然控股有部分控股子公司经营范围内涉及与标的公司业务相类似的表述，但剔除其中准备办理清算或注销、无实质性经营业务的公司外，其余控股子公司主要经营艺术品、健身服务和儿童早教、食堂餐饮服务，或仅为持股平台/投资平台，其实际经营的业务与标的公司业务存在较大差别。

综上，居然控股及其控制的其他企业与标的资产不存在实质性的同业竞争。

（四）汪林朋控制的其他企业与上市公司及标的资产不存在实质性同业竞争

截至报告期末，汪林朋控制的其他企业及其主要业务情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	工商登记的营业范围	当前实际主营业务
1	霍尔果斯居然之	-	100%	室内装饰装潢;销售家具、建	持股平台

	家致达建材工作室			筑材料、五金交电;货运代理;仓储服务(危险品除外);出租商业用房;货物进出口、技术进出口、代理进出口;经济信息咨询。	
2	北京中天基业投资管理有限公司	2,000	100%	投资管理;组织展览展示活动;销售针纺织品、百货、机械设备、电器设备、仪器仪表、电子计算机。	投资管理
3	罗田文斗河生态农业科技有限公司	105	95.24%	蔬菜瓜果、花卉苗木、农作物种植、销售;农业技术推广应用;农业观光旅游项目开发;水产养殖(法律法规禁止养殖的除外);食用农产品销售;农家乐观光旅游服务;餐饮、住宿服务。	打造集村史管, 建设中心, 学校, 书店, 作坊, 名宿, 餐厅, 公寓, 田园于一体的慢食文化村
5	北京华联综艺广告有限公司	60.5	北京中天基业投资管理有限公司持有99.17%	设计、制作、代理、发布国内及外商来华广告;承办展览展示会;信息咨询(中介除外);组织文化艺术交流活动(演出除外)。	无实质经营业务
6	天津恒源企业管理咨询有限公司	1,000	通过北京华联综艺广告有限公司持股100%	企业管理咨询;企业管理;财务信息咨询;工程项目管理;会议服务;房地产经纪;商务信息咨询。	持股平台
7	北京和创时代科技有限责任公司	100	通过北京华联综艺广告有限公司持股85%	技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务;计算机系统服务;计算机维修;销售计算机、软件及辅助设备、电子产品、机械设备、通讯设备。	无实质经营业务

汪林朋控制的其他企业均为持股平台、经营田园文化企业或无实质经营业务企业，与上市公司及标的资产不存在实质性同业竞争。

（五）居然控股及汪林朋关于避免同业竞争的承诺

为了维护上市公司经营的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，本次交易完成后上市公司的控股股东居然控股、实际控制人汪林朋均已出具《关于避免

同业竞争的承诺》。具体如下：

“鉴于武汉中商集团股份有限公司（“武汉中商”或“上市公司”）拟非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司（“标的公司”）100%的股权（以下简称“本次重组”）。本次重组完成后，本承诺人将成为武汉中商的控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人。就避免同业竞争事项，本承诺人现作出声明、确认及承诺如下：

1、本次重组完成后，本承诺人承诺不会直接或间接地以任何方式（包括但不限于独资、合资、合作和联营）从事、参与或进行任何与武汉中商及标的公司主营业务相同或类似的业务，或以其他任何形式取得与武汉中商及标的公司具有相同或类似的主营业务的企业的控制权，或在该企业中担任董事（独立董事除外）、监事、高级管理人员，以避免与武汉中商及标的公司的生产经营构成直接的或间接的业务竞争。

2、本次重组完成后，如果由于本承诺人控制的企业进一步拓展业务范围或者武汉中商及标的公司进一步拓展业务范围等原因导致本承诺人控制的企业与武汉中商及标的公司的主营业务产生竞争，则本承诺人将与武汉中商积极协商采用包括但不限于停止本承诺人控制的企业生产或经营相竞争的业务；或者将相竞争的业务纳入到武汉中商或标的公司；或者将相竞争的业务转让给无关联关系的第三方等解决措施，以避免与武汉中商及标的公司的生产经营构成直接的或间接的业务竞争。

3、本次重组完成后，如果本承诺人有同武汉中商或标的公司主营业务相同或类似的业务机会（以下简称“业务机会”），应立即通知武汉中商，并尽最大努力，按武汉中商可接受的合理条款与条件向武汉中商优先提供上述业务机会。武汉中商有权根据自身业务经营发展的需要行使该优先权。

4、本承诺人保证，本次重组完成后，本承诺人控制的子公司（武汉中商及其下属子公司除外），及/或本承诺人近亲属及近亲属控制的企业（如有）亦遵守上述承诺。

5、本承诺函至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人/实际控制人一致行动人；（2）武汉中商股票终止在深圳证券交易所上市。”

（六）本次重组符合《重组管理办法》第四十三条“有利于上市公司减少关联交易、

避免同业竞争、增强独立性”的相关规定

综上所述，居然控股、汪林朋及其下属公司与重组后上市公司不存在实质同业竞争。为进一步避免和消除与重组完成后上市公司同业竞争的可能性，充分保护上市公司和中小股东利益，居然控股、汪林朋已签署《关于避免同业竞争的承诺函》，针对避免其他同业竞争等方面进行了承诺。因此，本次交易符合《重组管理办法》第四十三条第（一）项关于“避免同业竞争”的规定。

三、关联交易情况

（一）居然新零售的关联方及关联关系

根据《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》和《企业会计准则》的有关规定，截至本报告书签署日，居然新零售的主要关联方如下：

1、居然新零售的控股股东、实际控制人及其一致行动人、持有居然新零售5%以上股份的股东

序号	关联方名称	与居然新零售关联关系
1	居然控股	控股股东，持有居然新零售 44.45%的股份
2	汪林朋	实际控制人，直接持有居然新零售 6.84%股权，通过居然控股、慧鑫达建材间接控制居然新零售 57.71%的股权，合计控制居然新零售 64.55%的股权
3	慧鑫达建材	实际控制人一致行动人，持有居然新零售 13.26%的股份
4	阿里巴巴	持有居然新零售 10.00%的股份
5	瀚云新领	持有居然新零售 5.00%的股份
6	云锋五新	持有居然新零售 5.00%的股份

居然新零售的控股股东、实际控制人及其一致行动人、持有居然新零售 5%以上股份的股东详见本报告书“第四节标的资产基本情况”之“七、持有标的公司 5%以上股份的主要股东及实际控制人基本情况”。

2、居然新零售控股子公司及参股子公司

居然新零售控股子公司及参股子公司情况详见本报告书“第四节标的资产基本情况”之“五、下属企业基本情况”和“六、直接参股公司情况”。

3、控股股东、实际控制人及其一致行动人控制、共同控制及具有重大影响的其他

企业

序号	关联方名称	与居然新零售关联关系
1	霍尔果斯居然之家慧达装饰服务有限公司	居然控股控制
2	天津中源乐居成长股权投资基金合伙企业(有限合伙)	居然控股控制
3	天津中源乐家成长股权投资基金合伙企业(有限合伙)	居然控股控制
4	天津中源怡家成长股权投资基金合伙企业(有限合伙)	居然控股控制
5	天津中源享居成长股权投资基金合伙企业(有限合伙)	居然控股控制
6	天津中源怡家股权投资基金合伙企业(有限合伙)	居然控股控制
7	天津中源智居成长股权投资基金合伙企业(有限合伙)	居然控股控制
8	天津中源智居股权投资基金合伙企业(有限合伙)	居然控股控制
9	天津中源乐居股权投资基金合伙企业(有限合伙)	居然控股控制
10	天津中源享居股权投资基金合伙企业(有限合伙)	居然控股控制
11	天津中源乐家股权投资基金合伙企业(有限合伙)	居然控股控制
12	居然之家金融控股有限公司	居然控股控制
13	北京居然传世文化艺术发展有限公司	居然控股控制
14	北京怡星儿童文化发展有限公司	居然控股控制
15	北京居然之家小额贷款有限责任公司	居然控股控制
16	北京居然之家文化娱乐有限公司	居然控股控制
17	北京居然数码智能科技有限公司	居然控股控制
18	北京居然之家垂直森林置业有限公司	居然控股控制
19	北京居然怡生健康管理有限公司	居然控股控制
20	北京居然福康养老用品服务有限公司	居然控股控制
21	北京居然安康超市有限责任公司	居然控股控制
22	宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	居然控股控制
23	北京居然之家投资管理中心(有限合伙)	居然控股控制
24	北京禾瑞缘餐饮有限责任公司	居然控股控制
25	广东德骏投资有限公司	居然控股控制
26	北京元洲装饰有限责任公司	居然控股控制
27	北京居然之家培训中心有限公司	居然控股控制
28	黄冈居然之家投资有限公司	居然控股控制
29	北京居然之家电子商务有限公司	居然控股控制
30	合肥居然之家家居建材市场有限公司	居然控股控制
31	北京居然家政物业管理有限公司	居然控股控制

序号	关联方名称	与居然新零售关联关系
32	中居和家(北京)投资基金管理有限公司	居然控股控制
33	中源怡居(北京)投资基金管理有限公司	居然控股控制
34	天津居然之家商业保理有限公司	居然控股控制
35	北京居然之家联合投资管理中心(有限合伙)	居然控股控制
36	北京志腾云飞投资管理中心(有限合伙)	居然控股控制
37	湖北居然之家生态旅游开发有限公司	居然控股控制
38	长春居然之家商业房地产开发有限公司	居然控股控制
39	乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	居然控股控制
40	罗田居然之家商业地产有限公司	居然控股控制
41	黄冈居然之家商业地产有限公司	居然控股控制
42	三亚居然之家商业管理有限公司	居然控股控制
43	摩特(厦门)工业有限公司	居然控股控制
44	广东炭世界滨海度假村有限公司	居然控股控制
45	无锡元洲装饰有限公司	居然控股控制
46	成都元洲智上装饰工程有限公司	居然控股控制
47	安徽元洲装饰有限公司	居然控股控制
48	黄冈天禧置业有限公司	居然控股控制
49	华居（香港）有限公司	居然控股控制
50	华艺（香港）有限公司	居然控股控制
51	华明（香港）有限公司	居然控股控制
52	和泰人寿保险股份有限公司	居然控股重大影响
53	北京蓝色早晨国际家居有限公司	居然控股重大影响
54	湖北四星盈联科技有限公司	居然控股重大影响
55	无锡耀莱居然影院管理有限公司	居然控股重大影响
56	盘锦耀莱居然影院管理有限公司	居然控股重大影响
57	威海耀莱居然影院管理有限公司	居然控股重大影响
58	乌鲁木齐耀莱居然影院管理有限公司	居然控股重大影响
59	太原耀莱居然河西影院管理有限公司	居然控股重大影响
60	北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	居然控股重大影响
61	海口耀莱成龙影城管理有限公司	居然控股重大影响
62	合肥乐卡五金制造有限公司	居然控股重大影响
63	北京凯蒂易居家居有限公司	居然控股重大影响

序号	关联方名称	与居然新零售关联关系
64	北京中天基业投资管理有限公司	实际控制人汪林朋控制
65	北京华联综艺广告有限公司	实际控制人汪林朋控制
66	天津恒源企业管理咨询有限公司	实际控制人汪林朋控制
67	北京和创时代科技有限责任公司	实际控制人汪林朋控制
68	天津恒志企业管理合伙企业(有限合伙)	实际控制人汪林朋控制
69	天津恒业企业管理合伙企业(有限合伙)	实际控制人汪林朋控制
70	天津恒祥企业管理合伙企业(有限合伙)	实际控制人汪林朋控制
71	天津恒盛企业管理合伙企业(有限合伙)	实际控制人汪林朋控制
72	天津恒青企业管理合伙企业(有限合伙)	实际控制人汪林朋控制
73	霍尔果斯居然之家致达建材工作室	实际控制人汪林朋控制
74	罗田文斗河生态农业科技有限公司	实际控制人汪林朋控制
75	北京约瑟投资有限公司	实际控制人汪林朋任董事
76	京楚投资有限责任公司	实际控制人汪林朋任董事
77	上海华联日安经贸有限公司	实际控制人汪林朋任董事

注：截至本报告书签署日，居然新零售收购居然控股全资子公司北京居然数码智能科技有限公司 100%股权工商变更手续已办理完毕，北京居然数码智能科技有限公司成为居然新零售全资子公司。

4、居然新零售的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员，以及上述人员控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

居然新零售现任的董事、监事和高级管理人员及上述人员控制或担任董事、高级管理人员的其他企业的基本情况详见本报告书“第四节标的资产基本情况”之“九、董事、监事、高级管理人员基本情况”。

截至本报告书签署日，除前述关联自然人外，过去 12 个月曾担任居然新零售董事、监事、高级管理人员及其兼职和控制的企业情况如下：

序号	姓名	关联关系	兼职情况	控制的企业
1	浦克	曾任居然新零售监事	无	无
2	袁蕾	曾任居然新零售监事	无	无
3	田峻	曾任居然新零售高管	长春东北亚家居建材有限公司	长春天合美家居建材有限公司，该企业已于 2017 年 11 月注销

居然新零售的董事、监事、高级管理人员关系密切的家庭成员，以及上述人员控制或担任董事、高级管理人员的其他企业也均是居然新零售关联方。

5、控股股东居然控股的董事、监事和高级管理人员及其关系密切的家庭成员，以及上述人员控制或担任董事、高级管理人员的其他企业

截至本报告书签署日，居然控股的董事为汪林朋、方汉苏、任成、王宁、杨芳，监事为罗嘉敏、田曦凤、田峻，高管人员为汪林朋、任成、陈亮。汪林朋、方汉苏、任成、王宁、罗嘉敏、田曦凤、陈亮的基本情况详见本报告书“第四节标的资产基本情况”之“九、董事、监事、高级管理人员基本情况”。杨芳兼职和控制的企业情况如下：

序号	姓名	关联关系	兼职情况	控制的企业
1	杨芳	现任控股股东 居然控股董事	北京居然传世文化艺术发展有限公司	无
			北京居然之家小额贷款有限责任公司	

6、居然新零售报告期内曾经的关联方

报告期内，曾经具有前述关联关系的自然人或法人为居然新零售曾经的关联方。主要包括：

序号	关联方名称	关联方性质	备注
1	河北居然隆基投资有限公司	与本公司同受母公司控制	2017年9月注销
2	宁波居然之家家居建材商业管理有限公司	与本公司同受母公司控制	2016年3月注销
3	兰州居然之家家居建材有限责任公司	与本公司同受母公司控制	2018年4月注销
4	石家庄居然之家家居有限公司	与本公司同受母公司控制	2016年4月注销
5	福州居然之家家居建材市场有限公司	与本公司同受母公司控制	2018年11月注销
6	青岛怡星儿童用品有限公司	与本公司同受母公司控制	2019年1月注销
7	重庆丽影装饰工程有限公司有限责任公司	与本公司同受母公司控制	2016年10月注销
8	沈阳元洲装饰有限责任公司	与本公司同受母公司控制	2018年7月注销
9	天津元洲装饰有限责任公司	与本公司同受母公司控制	2019年1月注销
10	郑州元洲装饰工程有限公司有限责任公司	与本公司同受母公司控制	2018年4月注销
11	青岛元洲装饰有限责任公司	与本公司同受母公司控制	2017年12月，北京元洲装饰将该公司100%股权对外转出
12	广州嗨品猫国际贸易有限公司	与本公司同受母公司控制	2018年1月注销
13	沈阳浑南居然之家家居建材市场有限公司	上市主体控股子公司	2017年9月注销
14	乌鲁木齐居然之家装饰工程有限公司	上市主体控股子公司	2018年12月注销
15	石家庄居然之家装饰工程有限公司	上市主体控股子公司	2019年1月注销
16	海口居然之家装饰工程有限公司	上市主体控股子公司	2019年2月注销

序号	关联方名称	关联方性质	备注
17	大连居然之家金三角装饰工程有限公司	上市主体控股子公司	2018 年 12 月注销
18	沈阳居然之家装饰工程有限公司	上市主体控股子公司	2018 年 12 月注销
19	重庆居然之家顶层装饰设计有限公司	上市主体控股子公司	2018 年 12 月注销
20	大连居然之家顶层装饰设计有限公司	上市主体控股子公司	2018 年 8 月注销
21	沈阳居然之家顶层装饰设计有限公司	上市主体控股子公司	2018 年 7 月注销
22	沈阳居然之家家居建材超市有限公司	上市主体控股子公司	2018 年 12 月注销

7、其他与居然新零售发生关联交易的关联方

标的公司的主要股东之一阿里巴巴为阿里巴巴集团控股有限公司的子公司。基于谨慎原则，标的公司将阿里巴巴集团控股有限公司的下述子公司亦认定为关联方。报告期内，与居然新零售发生关联交易的其他关联方及其关联关系如下：

序号	关联方名称	与居然新零售关联关系
1	阿里云计算有限公司	主要股东之一阿里巴巴的实际控制人阿里巴巴集团控股有限公司控制的其他公司
2	阿里巴巴华东有限公司	
3	杭州阿里妈妈软件服务有限公司	
4	浙江天猫技术有限公司	
5	阿里巴巴(北京)软件服务有限公司	
6	阿里巴巴(中国)教育科技有限公司	
7	淘宝(中国)软件有限公司	
8	北京盒马网络科技有限公司	
9	成都盒马鲜生网络科技有限公司	

（二）关联交易

报告期内，居然新零售关联交易情况如下：

1、经常性关联交易

（1）采购商品、接受劳务

报告期内，居然新零售向关联方采购商品、接受劳务的情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018 年		2017 年		2016 年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例

北京居然数码智能科技有限公司	采购商品	3,070.43	0.67%	1,334.89	0.30%	2.38	0.00%
阿里云计算有限公司	接受信息平台搭建服务	1,303.26	0.28%	170.59	0.04%	-	-
中源怡居(北京)投资基金管理有限公司	接受投资管理咨询服务	1,282.77	0.28%	-	-	-	-
北京居然安康超市有限责任公司	采购商品	836.83	0.18%	2,596.54	0.58%	1,320.04	0.31%
阿里巴巴华东有限公司	接受广告促销服务	391.51	0.09%	-	-	-	-
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	接受广告促销服务	166.51	0.04%	178.20	0.04%	-	-
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	接受广告促销服务	103.77	0.02%	-	-	-	-
浙江天猫技术有限公司	接受网络技术服务	48.35	0.01%	84.09	0.02%	-	-
北京居然福康养老用品服务有限公司	采购商品	45.78	0.01%	53.68	0.01%	-	-
阿里巴巴(北京)软件服务有限公司	接受网络技术服务	32.57	0.01%	-	-	-	-
阿里巴巴(中国)教育科技有限公司	接受培训服务	11.32	0.00%	-	-	-	-
淘宝(中国)软件有限公司	接受网络技术服务	10.30	0.00%	3.35	0.00%	-	-
北京盒马网络科技有限公司	采购商品	7.84	0.00%	-	-	-	-
宁波保税区	采购商	5.17	0.00%	70.20	0.02%	20.91	0.00%

海品猫国际贸易有限公司	品						
成都盒马鲜生网络科技有限公司	采购商品	3.20	0.00%	-	-	-	-
北京怡星儿童文化发展有限公司	采购商品	2.45	0.00%	-	-	-	-
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	采购商品	1.36	0.00%	-	-	-	-
北京居然之家文化娱乐有限公司	采购商品	0.47	0.00%	9.75	0.00%	-	-
北京居然怡生健康管理有限公司	采购商品	0.02	0.00%	0.68	0.00%	-	-
居然控股	接受广告促销服务	-	-	5,151.80	1.15%	10,832.30	2.53%
北京元洲装饰有限责任公司	接受装修服务	-	-	443.27	0.10%	-	-
北京蓝色早晨国际家居有限公司	采购商品	-	-	39.83	0.01%	53.78	0.01%
郑州元洲装饰工程有限公司	接受装修服务	-	-	2.20	0.00%	-	-
北京居然家政物业管理有限公司	采购商品	-	-	2.03	0.00%	-	-
合计		7,323.92	1.60%	10,141.10	2.27%	12,229.40	2.86%

注：标的公司于 2018 年引入阿里巴巴，并于 2018 年 3 月 23 日完成工商变更登记手续，根据《股票上市规则》，2017 年 3 月 23 日至 2018 年 12 月 31 日标的公司与阿里巴巴相关关联方的交易构成关联交易。下同。

2016 年、2017 年及 2018 年，居然新零售自关联方采购商品与接受劳务的交易金额分别为 12,229.40 万元、10,141.10 万元和 7,323.92 万元，占当期主营业务成本的比例分别为 2.86%、2.27%和 1.60%，占比较小，且比例逐年下降，未对标的公司的经营业绩产

生重大影响。

标的公司从居然数码采购电子数码产品，从北京居然安康超市有限责任公司与宁波保税区海品猫国际贸易有限公司采购进口食品饮料，从北京居然福康养老用品服务有限公司采购养老日用品等，从北京怡星儿童文化发展有限公司采购儿童用品，从北京居然之家文化娱乐有限公司采购餐饮服务及电影券，向北京居然怡生健康管理服务有限公司采购健身卡，从北京蓝色早晨国际家居有限公司采购家具等。上述商品采购主要用于居然新零售门店促销活动或办公自用等。

标的公司自北京居然之家投资控股集团有限公司接受的劳务，主要系居然控股为标的公司提供广告服务并筹办促销活动所收取的广告促销服务。

标的公司自北京元洲装饰工程有限责任公司、郑州元洲装饰工程有限责任公司接受的劳务主要系建筑工程、装饰工程、电气设备工程等装修改造工程类服务。

标的公司自中源怡居（北京）投资基金管理有限公司接受的劳务，系报告期内中源怡居与居然地产合伙设立 3 家合伙企业北京创新清科互联投资管理中心（有限合伙）、北京新奇典金脉创投投资管理中心（有限合伙）、北京新奇典乾安投资管理中心（有限合伙），并由中源怡居担任普通合伙人，标的公司向其支付的合伙企业管理费。

标的公司自阿里云计算有限公司、阿里巴巴华东有限公司、阿里巴巴（中国）网络技术有限公司、杭州阿里妈妈软件服务有限公司接受的劳务，系新零售与信息部数据平台搭建与升级、数据分析、媒体营销与广告投放等服务。

标的公司自阿里巴巴（北京）软件服务有限公司、淘宝（中国）软件有限公司、浙江天猫技术有限公司接受的劳务，系标的公司在淘宝、天猫平台开设线上旗舰店，由关联方为其提供互联网信息服务及相关软件、技术支持服务并收取服务费。

标的公司自阿里巴巴（中国）教育科技有限公司接受的劳务，系阿里巴巴为居然新零售部分员工进行培训并收取培训服务费。

标的公司自北京盒马网络科技有限公司采购盒马卡用于居然新零售门店促销活动。

标的公司“大家居”与居然控股“大消费”相互融合并构建泛家居行业全产业链。上述采购商品与接受劳务相关关联交易具有其必要性与合理性。

标的公司上述交易的定价及其他合作条款均采取市场定价标准，价格公允。

（2）销售商品、提供劳务

报告期内，居然新零售向关联方销售商品、提供劳务的情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018 年		2017 年		2016 年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
居然控股	提供装修服务、品牌咨询服务	2,052.65	0.25%	243.20	0.03%	145.54	0.02%
北京居然怡生健康管理 有限公司	提供装修服务	278.73	0.03%	1,152.91	0.16%	695.19	0.11%
北京居然之家文化娱乐 有限公司	提供装修服务	229.74	0.03%	621.89	0.08%	103.75	0.02%
北京怡星儿童文化发展 有限公司	提供装修服务	111.99	0.01%	1,027.18	0.14%	-	-
居然之家金融控股有限 公司	销售商品、提供装修服务	59.86	0.01%	168.73	0.02%	-	-
北京居然安康超市有限 责任公司	提供装修服务	16.82	0.00%	75.37	0.01%	-	-
北京元洲装饰有限责任 公司	销售商品	-	-	928.21	0.13%	-	-
北京居然数码智能科技 有限公司	提供装修服务	-	-	26.65	0.00%	-	-
北京居然福康养老用品 服务有限公 司	提供装修服务	-	-	11.97	0.00%	23.91	0.00%
青岛元洲装饰有限责任 公司	销售商品	-	-	3.93	0.00%	-	-
北京居然家政物业管理 有限公司	销售商品、提供装修服务	-	-	3.35	0.00%	83.80	0.01%

三亚居然之家商业管理有限公司	销售商品	-	-	0.65	0.00%	-	-
合计		2,749.78	0.33%	4,264.04	0.58%	1,052.19	0.16%

2016年、2017年及2018年，居然新零售向关联方销售商品与提供劳务的交易金额分别为1,052.19万元、4,264.04万元和2,749.78万元，占当期主营业务收入的比例分别为0.16%、0.58%和0.33%，占比较小，且2018年呈下降趋势，未对标的公司的经营业绩产生重大影响。

标的公司向居然控股提供劳务，主要系标的公司为居然控股提供品牌咨询服务等；以及装修板块子公司为居然控股提供装修服务。

标的公司为其他关联方销售商品与提供劳务主要系超市板块销售装修辅料及装修板块提供装修服务。

标的公司“大家居”与居然控股“大消费”相互融合并构建泛家居行业全产业链。上述销售商品与提供劳务相关关联交易具有其必要性与合理性。

标的公司上述交易的定价及其他合作条款均采取市场定价标准，价格公允。

（3）关联方房屋租赁

①向关联方出租物业

报告期内，居然新零售向关联方收取租金的情况如下：

单位：万元

关联方	租赁资产种类	2018年		2017年		2016年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
北京盒马网络科技有限公司	市场门店	442.66	0.05%	-	-	-	-
北京居然安康超市有限责任公司	市场门店	409.92	0.05%	1,020.15	0.14%	-	-
北京凯蒂易居家居有限公司	市场门店	402.68	0.05%	67.47	0.01%	-	-
北京蓝色早晨国际家居有限公司	市场门店	320.61	0.04%	2,222.87	0.30%	1,328.36	0.20%
北京居然之家文化娱乐有限公司	市场门店	320.01	0.04%	62.76	0.01%	-	-

成都盒马鲜生网络科技有限公司	市场门店	176.99	0.02%	-	-	-	-
海口耀莱成龙影城管理有限公司	市场门店	162.86	0.02%	251.70	0.03%	9.60	0.00%
北京居然福康养老用品服务有限公司	市场门店	158.30	0.02%	74.77	0.01%	-	-
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	市场门店	130.23	0.02%	-	-	-	-
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	市场门店	40.95	0.00%	15.28	0.00%	1.80	0.00%
北京居然数码智能科技有限公司	市场门店	38.25	0.00%	4.51	0.00%	-	-
居然控股	市场门店	2.27	0.00%	58.37	0.01%	-	-
北京元洲装饰有限责任公司	市场门店	-	-	400.05	0.05%	252.86	0.04%
北京居然怡生健康管理有限公司	市场门店	-	-	97.48	0.01%	-	-
北京怡星儿童文化发展有限公司	市场门店	-	-	77.64	0.01%	-	-
北京居然家政物业管理有限公司	市场门店	-	-	11.30	0.00%	-	-
合计		2,605.72	0.31%	4,364.33	0.59%	1,592.62	0.25%

2016 年、2017 年及 2018 年，居然新零售向关联方出租市场门店作为关联方日常经营及办公场所，并收取租金及物业管理费，交易金额分别为 1,592.62 万元、4,364.33 万元和 2,605.72 万元，占当期主营业务收入的比例分别为 0.25%、0.59%和 0.31%，占比较小，且 2018 年同比下降，未对标的公司的经营业绩产生重大影响。

上述租赁的租金及物业管理费均参考周边类似物业的价格设定，价格公允。

②承租关联方物业

报告期内，居然新零售向关联方支付租金及物业管理费的情况如下：

单位：万元

关联方	租赁资产种类	2018 年		2017 年		2016 年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
北京居然家政物业管理有限公司	房屋建筑物	1,576.87	0.34%	1,458.31	0.33%	-	-

合计		1,576.87	0.34%	1,458.31	0.33%	-	-

2017 年及 2018 年，居然新零售向北京居然家政物业管理有限公司承租部分办公场所用于日常办公，并支付租金及物业管理费，交易金额分别为 1,458.31 万元和 1,576.87 万元，占当期主营业务成本的比例分别为 0.33%、0.34%。

上述租赁价格均参考周边类似物业的价格设定，价格公允。

（4）委托关联方代建

报告期内，居然新零售委托关联方代建的情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018 年	2017 年	2016 年
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	委托关联方代建	75,120.97	-	-
长春居然之家商业房地产开发有限公司	委托关联方代建	74,935.54	-	-
黄冈居然之家商业地产有限公司	委托关联方代建	19,713.86	-	-
罗田居然之家商业地产有限公司	委托关联方代建	18,245.06	-	-
合计		188,015.42	-	-

为加快居然新零售的全国连锁步伐，标的公司委托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、黄冈居然之家商业地产有限公司和罗田居然之家商业地产有限公司代建以家居为主题的体验性购物中心，具体情况详见本报告书“第十节管理层讨论与分析”之“三、标的公司的财务状况和盈利能力分析”之“（一）财务状况分析”之“1、资产负债结构分析”之“（1）资产分析”之“⑦在建工程”与“⑫其他非流动资产”。

上述委托代建物业的定价及其他合作条款均采取市场定价标准，价格公允。

（5）其他资金往来

报告期内，居然新零售与关联方的其他资金往来情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2018 年贷出金	2018 年收到金额

		额	
北京居然之家小额贷款有限责任公司	接受关联方提供资金	151,597.98	151,599.03
居然之家金融控股有限公司	接受关联方提供资金	40,234.21	40,234.21
合计		191,832.20	191,833.24

上述资金往来主要系居然新零售为满足门店商户在经营环节中的资金需求问题，由北京居然之家小额贷款有限责任公司和居然之家金融控股有限公司通过标的公司银行账户代收代付商户贷款，其产生债权和相关权利义务均归属前述两家公司，与标的公司无关。

上述交易所产生的非经营性资金往来余额已在报告期末清理完毕。

（6）支付关键管理人员薪酬

报告期内，居然新零售向董事、监事、高级管理人员支付薪酬的情况如下：

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	2016 年
关键管理人员薪酬	1,947.32	203.42	223.36

2、偶发性关联交易

（1）股权转让

报告期内，居然新零售及其子公司同关联方之间关联股权转让主要系基于主营业务发展需要将同居然新零售主业相关的公司进行内部重组，关联股权转让具体如下所示：

单位：万元

标的公司	转让方	购买方	关联交易内容	关联交易定价原则	2018 年度	2017 年度	2016 年度
无锡春勤	垂直森林	居然地产	股权转让	协议定价	58,745.02	-	-
广东盛雅	垂直森林	居然地产	股权转让	协议定价	46,655.46	-	-
无锡置业	垂直森林	居然地产	股权转让	协议定价	7,814.00	-	-
居然尚屋	居然控股	居然金源	股权转让	协议定价	2,000.00	-	-
居然靓屋	居然控股	居然金源	股权转让	协议定价	1,000.00	-	-
居然赤峰	居然控股	居然金源	股权转让	协议定价	1,000.00	-	-
长春居然之家商业房地产开发有限公司	居然地产	垂直森林	股权转让	协议定价	57,600.00	-	-

标的公司	转让方	购买方	关联交易内容	关联交易定价原则	2018 年度	2017 年度	2016 年度
北京顶层	居然控股	北京居然之家装饰工程有限公司	股权转让	协议定价	-	2,000.00	-
中展居然	居然控股	居然新零售	股权转让	协议定价	-	1,549.80	-
银川怡星儿童	北京怡星儿童文化发展有限公司	银川居然之家家居建材有限公司	股权转让	协议定价	-	1,000.00	-
居然物联	居然控股	居然新零售	股权转让	协议定价	-	1,000.00	-
广东盛雅	居然地产	垂直森林	股权转让	协议定价	-	1,150.00	-
三亚居然之家商业管理有限公司	居然地产	垂直森林	股权转让	协议定价	-	5,000.00	-
罗田居然之家商业地产有限公司	居然地产	垂直森林	股权转让	协议定价	-	-	-
黄冈居然之家商业地产有限公司	居然地产	垂直森林	股权转让	协议定价	-	-	-
合肥居然之家家居建材超市有限公司	合肥居然之家家居建材市场有限公司	合肥居然之家购物中心有限公司	股权转让	协议定价	-	-	500.00
居然地产	居然控股	居然新零售	股权转让	协议定价	-	-	-
郑州居然之家装饰工程有限公司	北京元洲装饰有限责任公司	郑州居然之家购物中心有限公司	股权转让	协议定价	-	-	-
合计					174,814.48	11,699.80	500.00

（2）关联担保

报告期内，居然新零售同关联方发生的关联担保情况如下：

①居然新零售作为担保方

单位：万元

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
居然控股	无锡春勤	40,000.00	2018.05.18	2019.04.04	是
居然控股	居然地产	33,000.00	2016.06.07	2018.10.10	是
居然控股	居然新零售	30,000.00	2017.11.16	2018.11.16	是

注：截至本报告书签署日，上述居然新零售作为担保方的担保已经解除。

②居然新零售作为被担保方

单位：万元

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

山西晋正祥	居然控股	46,500.00	2017.06.21	2025.11.15	否
山西晋正祥	居然控股	27,000.00	2017.06.21	2021.09.21	否
山西晋正祥	居然控股	5,500.00	2017.07.31	2022.07.30	否
郑州居然之家购物中心有限公司	居然控股	10,000.00	2015.12.10	2018.12.10	是

（3）资产转让

2018 年度，北京居然之家文化娱乐有限公司将所拥有的小吃城资产转让给居然新零售，转让价格为该资产账面价值 292.36 万元。

（4）资金拆借

①报告期各期末关联方资金拆入余额

单位：万元

关联方名称	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
居然控股	-	17,183.63	305,113.64
福州居然之家家居建材市场有限公司	-	1,098.21	2,724.85
合肥居然之家家居建材市场有限公司	-	896.50	7,710.56
合计	-	19,178.34	315,549.06

②报告期各期末关联方资金拆出余额

单位：万元

关联方	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
居然控股	-	67,633.40	588,247.25
福州居然之家家居建材市场有限公司	-	1,148.77	-
合肥居然之家家居建材市场有限公司	-	1,597.78	1,185.62
成都元洲智上装饰工程有限公司	-	140.00	140.00
无锡元洲装饰有限公司	-	129.32	26.72
北京元洲装饰有限责任公司	132.49	223.72	132.50
合计	132.49	70,872.99	589,732.09

2017 年末之前，为了提高整体资金使用效率并进行更好的资金管理，居然控股内部的营运资金在居然控股层面统一调配，居然新零售作为居然控股旗下的大家居板块，以门店为例，各居然之家门店每日需将账户余额中超出居然新零售规定额度的资金上缴至

统管资金账户，并根据预算申请需要支付的门店物业租金、促销活动费用、员工工资、代收商户货款等支出；如期末门店上缴资金统管账户的款项累计余额大于统管资金下拨门店的累计余额，则净额记入其他应收款中的应收关联方统管资金款项，反之净额计入其他应付款中的应付关联方统管资金款项。

2017 年末，该统一调配门店资金的职能改为由居然新零售母公司承担，此前与居然控股之间的统管资金余额逐步清理，截至 2018 年末，统管资金拆入余额为 0 万元，统管资金拆出余额为 132.49 万元，统管资金往来余额已基本清理完毕。截至本报告书签署日，应收关联方统管资金款项余额已清理完毕。

（5）无形资产转让

2018 年，为保证居然新零售资产的独立性和完整性，居然控股将包括“居然之家”“居然”在内的同居然新零售经营相关的商标无偿转让给居然新零售。

3、报告期各期末关联方往来款项余额

（1）应收账款

报告期各期末，居然新零售与关联方发生的应收账款期末余额情况如下：

单位：万元

关联方	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
北京居然怡生健康管理有限公司	369.88	706.76	487.48
居然控股	65.97	72.44	164.92
北京怡星儿童文化发展有限公司	37.36	747.20	-
北京居然之家文化娱乐有限公司	36.86	324.52	103.75
其他	25.41	118.01	108.21
合计	535.48	1,968.94	864.36

报告期各期末，应收账款余额主要来自报告期内居然新零售对关联方北京居然怡生体育健身有限公司提供的装修服务等。

（2）其他应收款

报告期各期末，居然新零售与关联方发生的其他应收款期末余额情况如下：

单位：万元

关联方	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
居然控股	7,390.71	102,109.04	673,135.45
北京元洲装饰有限责任公司	383.64	223.72	132.50
福州居然之家家居建材市场有限公司	-	1,148.77	-
合肥居然之家家居建材市场有限公司	-	1,597.78	1,185.62
天津元洲装饰有限责任公司	-	314.45	224.45
郑州元洲装饰工程有限公司	-	301.54	280.98
其他	9.73	297.04	182.34
合计	7,784.08	105,992.34	675,141.33

报告期各期末，标的公司的关联方其他应收款余额主要来自居然控股，包括太阳世家项目的其他应收款、资金统管模式下的统管资金余额，具体情况可见本报告书“第十一节管理层讨论与分析”之“三、标的公司的财务状况和盈利能力分析”之“（一）财务状况分析”之“1、资产负债结构分析”之“（1）资产分析”之“④其他应收款”。标的公司对北京元洲装饰有限公司的期末应收款余额系（1）截至报告期末暂未清理的统管资金余额 132.50 万元；（2）标的公司装修板块业务为北京元洲装饰有限公司代垫的装饰工程款 251.15 万元。截至本报告书签署日，标的公司对北京元洲装饰有限公司的期末应收款余额均已经清理完毕。

（3）预付账款

报告期各期末，居然新零售与关联方发生的预付账款期末余额情况如下：

单位：万元

关联方	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
北京居然数码智能科技有限公司	356.53	5.10	-
天津居然之家商业保理有限公司	194.90	-	-
北京思无界科技有限公司	166.99	-	-
北京居然家政物业管理有限公司	135.72	-	-
其他	8.03	80.94	54.45
合计	862.16	86.04	54.45

报告期各期末，预付账款余额主要系居然数码对标的公司销售商品产生。居然数码主要从事手机等电子产品销售，居然新零售门店在举办促销活动时，有时会向消费者提供居然数码商品，居然新零售在报告期内向居然数码采购电子产品的价格公允。2019

年5月，居然控股与居然新零售签订了《股权转让协议》，约定居然控股将持有的居然数码100%股权转让给居然新零售。截至本报告书签署日，上述股权转让已经完成工商变更。

居然新零售对北京思无界科技有限公司的期末预付账款余额为标的公司预付给联营公司北京思无界科技有限公司的业务平台流程系统开发费用，对天津居然之家商业保理有限公司的预付账款余额系天津居然之家商业保理有限公司为标的公司旗下的通辽店提供保理融资服务，保理借款本金为2,784.79万元，根据保理协议约定，保理服务对应的利息会在首次保理融资到账时同步扣除，对应的预付利息部分记为预付款项。

（4）应付账款

报告期各期末，居然新零售与关联方发生的应付账款期末余额情况如下：

单位：万元

关联方	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
中源怡居（北京）投资基金管理有限公司	40.53	-	-
北京居然数码智能科技有限公司	5.74	-	-
北京元洲装饰有限责任公司	-	162.13	-
合计	46.27	162.13	-

报告期各期末，应付账款余额的形成主要系中源怡居（北京）投资基金管理有限公司为居然地产提供基金管理服务，居然地产应付其基金管理费。

（5）其他应付款

报告期各期末，居然新零售与关联方发生的其他应付款期末余额情况如下：

单位：万元

关联方	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
居然控股	25,351.35	92,115.11	579,861.92
北京凯蒂易居家居有限公司	229.97	135.81	-
北京蓝色早晨国际家居有限公司	190.54	190.55	109.01
北京居然数码智能科技有限公司	93.78	122.18	-
福州居然之家家居建材市场有限公司	-	1,098.21	2,724.85
北京元洲装饰有限责任公司	-	1,117.99	1,600.88

合肥居然之家家居建材市场有限公司	-	896.50	7,710.56
其他	56.83	29.80	14.00
合计	25,922.46	95,706.17	592,021.23

报告期各期末，关联方其他应付款余额主要对象为居然控股，系应付居然控股的统管资金款项、应付股权投资款、代垫奖金以及太阳世家项目的其他应付款等，具体可见本报告书“第十一节管理层讨论与分析”之“三、标的公司的财务状况和盈利能力分析”之“（一）财务状况分析”之“1、资产负债结构分析”之“（2）负债分析”之“④其他应收款”。

（6）预收账款

报告期各期末，居然新零售与关联方发生的预收账款期末余额情况如下：

单位：万元

关联方	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
北京盒马网络科技有限公司	256.02	-	-
北京凯蒂易居家居有限公司	88.20	124.10	-
北京蓝色早晨国际家居有限公司	70.55	233.96	254.84
北京居然怡生健康管理有限公司	-	142.21	-
其他	22.86	152.43	133.20
合计	437.63	652.70	388.05

报告期各期末，预收账款余额主要系居然新零售在报告期内为关联方北京盒马网络科技有限公司提供场地租赁预收的租金款项。

（7）长期应付款

报告期各期末，居然新零售与关联方发生的长期应付款期末余额情况如下：

单位：万元

关联方	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
居然控股	25,345.92	25,345.92	25,345.92
合计	25,345.92	25,345.92	25,345.92

报告期各期末，关联方长期应付款余额主要系居然控股为居然新零售代垫的租金。

4、规范关联交易的制度安排

居然新零售股东会审议批准了《北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司关联交易管理制度》，上述制度对关联方、关联交易的决策程序、作出了明确规定，确立了关联股东及关联董事在审议相关关联交易的股东会或董事会上的回避制度，并明确了股东会、董事会各自审批关联交易的权限。

本次交易完成后，居然新零售将按照与上市公司有关的法律法规、及上市公司相关内部制度文件的规定履行关联交易相关程序，确保关联交易合法合规。

5、规范和减少关联交易的措施

为维护上市公司经营的独立性、充分保护上市公司的利益，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，本次交易完成后上市公司的控股股东和实际控制人汪林朋及其一致行动人已根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的要求，完善了《关于减少和规范关联交易的承诺函》，具体如下：

公司控股股东/实际控制人及其一致行动人已作出如下承诺：

“1.本承诺人在作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人及本承诺人控制的其他企业、及/或本承诺人近亲属及近亲属控制的其他企业（如有）将严格遵循相关法律、法规、规章及规范性文件、《武汉中商集团股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）及上市公司其他内部规章制度等有关规定行使股东权利；在上市公司股东大会对涉及本承诺人及本承诺人控制的其他企业的关联交易进行表决时，履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序。

2. 本承诺人在作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，

本承诺人及本承诺人控制的其他企业将尽可能避免或减少与武汉中商及其控制企业之间发生关联交易；对无法避免或者有合理原因发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并按相关法律、法规、规章及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序及信息披露义务；保证不通过与武汉中商及其控制企业的关联交易损害武汉中商及其他股东的合法权益。

3. 本承诺人在作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，不利用

股东地位及影响谋求武汉中商及其控制企业在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不利用股东地位及影响谋求与武汉中商及其控制企业达成交易的优先权利。

4. 本承诺人在作为上市公司的控股股东/实际控制人或其一致行动人期间，本承诺人将杜绝一切非法占用上市公司的资金、资产的行为。

除非本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人，本承诺始终有效。若本承诺人因违反上述承诺而给武汉中商或其控制企业造成实际损失的，由本承诺人承担赔偿责任。”

第十三节 风险因素分析

投资者在评价上市公司本次重大资产重组时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本次交易相关的风险

（一）本次交易的审批风险

本次交易尚需满足多项条件后方可实施，包括但不限于武汉市人民政府等相关有权部门的批准、上市公司召开股东大会审议通过并同意居然控股及其一致行动人免于发出要约、中国证监会的核准、国家市场监督管理总局对涉及经营者集中的审查等，具体请见本报告书“重大事项提示”之“六、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序”。

本次交易能否取得上述批准或核准、以及获得相关批准或核准的时间均存在不确定性，提醒广大投资者注意投资风险。

（二）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

由于本次交易涉及向深交所、武汉市人民政府、中国证监会、国家市场监督管理总局等相关监管机构申请审批工作，上述工作能否如期顺利完成可能对本次交易的时间进度产生重大影响。若本次交易过程中出现目前不可预知的重大影响事项，则本次交易可能将无法按期进行。

同时，尽管上市公司已经按照相关规定制定了保密措施，但在本次交易过程中，仍存在因上市公司股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易等情况而致使本次交易被暂停、中止或取消的可能。

在本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求或因市场政策环境发生变化等原因不断完善交易方案，如交易各方无法就完善交易方案的措施达成一致，则本次交易存在取消的可能，提请广大投资者注意相关风险。

（三）标的资产评估增值较高的风险

根据开元评估出具的开元评报字[2019]287号《评估报告》，开元评估采用收益法和市场法两种方法对标的资产进行评估，并选择收益法的评估结果作为评估值。截至评估基准日2018年12月31日，标的资产评估值为3,567,401.00万元，较其账面价值增值2,447,490.28万元，增值率为218.54%。本次交易标的资产的评估增值幅度较大，主要是由于居然新零售在业务规模、市场地位、经营模式、运营能力、管理经验、人才储备等方面具备的核心竞争优势，业务持续发展能力较强，通过收益法进行评估充分反映了居然新零售历史经营业绩、自身竞争优势和行业发展趋势等因素。

虽然评估机构在评估过程中勤勉、尽责，并严格执行了评估的相关规定，但仍可能出现因未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济波动、行业监管变化，未来盈利达不到资产评估时的预测，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形。提请投资者注意本次交易存在标的公司盈利能力未达到预期进而影响标的资产估值的风险。

（四）盈利承诺可实现性的风险

根据本公司与业绩承诺人签署的《盈利预测补偿协议》，汪林朋、居然控股、慧鑫达建材作为业绩承诺人承诺本次重大资产重组实施完毕后，居然新零售在2019年度、2020年度和2021年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于206,027.00万元、241,602.00万元、271,940.00万元。如本次重大资产重组未能于2019年度内实施完毕，则业绩承诺期延续至2022年度。业绩承诺人承诺居然新零售在2022年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润不低于304,926.00万元。

上述业绩承诺是业绩补偿义务人综合考虑政策、市场环境和行业发展前景，针对居然新零售现有的主营业务以及未来业务发展规划等因素所做出的审慎判断。但若未来宏观经济、市场环境、监管政策等外部环境发生较大变化，或居然新零售在业绩承诺期内的经营未达预期，可能导致业绩承诺与居然新零售未来实际经营业绩存在差异。

如居然新零售在业绩承诺期内截至当期期末累积实现净利润数低于截至当期期末累积承诺净利润数，则业绩补偿义务人将按照《盈利预测补偿协议》的相关约定对上市公司进行补偿。尽管《盈利预测补偿协议》的利润补偿方案可在较大程度上保障上市公司及广大中小股东的利益，但如果未来居然新零售在交易完成后出现经营业绩未达预期

的情况，则会影响上市公司的整体经营业绩和盈利水平，提请投资者关注居然新零售可能存在承诺期内实际净利润达不到承诺净利润的风险。

（五）业绩补偿承诺实施的风险

根据《盈利预测补偿协议》，在业绩补偿期间的各年度内，若居然新零售截至当期期末累积实现净利润低于截至当期期末累积承诺净利润数，则业绩补偿义务人首先以通过本次交易取得的上市公司股份进行补偿；前述股份不足补偿的，由业绩补偿义务人二级市场购买或其他合法方式取得的上市公司股份进行补偿。股份补偿总数达到本次发行股份购买资产的发行股份总数的 90%后仍需进行补偿的，业绩补偿义务人将自主选择采用现金或股份的形式继续进行补偿，直至覆盖业绩补偿义务人应补偿的全部金额。

当期应补偿股份数量=当期补偿总金额÷每股发行价格。

当期补偿总金额=（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实现的净利润数）÷补偿期限内各年的承诺净利润数之和×标的资产交易作价－累积已补偿金额。

在盈利预测补偿期限届满后，上市公司将聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试并出具《减值测试报告》，如标的资产期末减值额>业绩补偿义务人于补偿期限内已就标的资产盈利预测实施补偿的股份总数×每股发行价格+业绩补偿义务人已补偿现金金额，则业绩补偿义务人将另行进行补偿。

期末减值测试应补偿金额=标的资产的期末减值额－（业绩补偿义务人已补偿现金金额+业绩补偿义务人已补偿股份数量×每股发行价格）。

期末减值测试应补偿股份数量=期末减值测试应补偿金额÷每股发行价格。

尽管业绩补偿义务人的业绩承诺与其持有股份的锁定期具有匹配性，但仍不排除居然新零售未来发生盈利预测补偿或减值补偿，而补偿义务人以其持有的上市公司股份或现金不足以履行相关补偿时，则存在业绩补偿承诺可能无法执行和实施的风险，提请投资者关注业绩补偿承诺实施的风险。

（六）交易完成后实际控制人不当控制的风险

本次交易完成后，上市公司的控股股东变更为居然控股，持有上市公司 42.60%的

股份，同时，汪林朋、慧鑫达建材将分别持有上市公司 6.55%、12.70%的股份。汪林朋为居然控股、慧鑫达建材的实际控制人，因此，本次交易完成后，汪林朋及其一致行动人合计控制上市公司 61.86%的表决权。实际控制人可能通过选举董事或行使股东大会投票表决权对公司的人事任免、经营决策、投资方向等重大事项施加较大影响，在实际控制人的利益与少数股东的利益不一致时，则其他股东的利益可能会受到影响，提请投资者关注本次交易完成后实际控制人不当控制的风险。

二、交易标的有关风险

（一）市场经济及政策风险

1、宏观经济波动的风险

标的发展离不开良好的宏观经济环境和市场环境。近年来，受全国经济持续低迷、国内房地产持续调控、过剩产能淘汰、主要工业指标下滑等因素影响，我国宏观经济增速呈现持续放缓态势，2018 年我国 GDP 同比增长 6.6%，且未来仍存在经济增速进一步放缓的可能。

标的公司主要为消费者及企业提供家居建材商场、建材零售超市、家庭装饰装修等服务，直接客户主要为商户，终端客户为普通消费者。如果未来国内经济增长速度持续放缓，我国预期的城镇化进程可能会减慢，对居民可支配收入及生活水平的提升产生不利影响，降低居民投资及消费的信心，从而抑制国内消费，给标的公司经营业绩带来一定的负面影响。

2、行业市场竞争加剧的风险

标的公司系泛家居行业的连锁零售商，我国泛家居行业竞争激烈，尤其是家居连锁零售业，其程度更甚。近十几年来，国际大型家居零售集团凭借其雄厚的资本实力、较高的品牌知名度以及先进的管理和运营模式，快速进入我国家居零售市场，并占据了一定的市场份额。与此同时，国内泛家居企业也逐渐加快了规模化扩张的步伐。此外，覆盖泛家居行业的电子商务运营商以及行业内创新的互联网企业都进一步加剧了行业内的竞争。激烈的市场竞争导致许多家居卖场采取调低租赁费、放宽免租期等方式吸引商户，市场竞争加剧。

居然新零售作为国内领先的泛家居行业的连锁零售商，在行业中具备较强的竞争优势。但目前家居零售行业中，连锁零售商在行业内占比整体较低，因此居然新零售虽然处于领先地位，但在家居零售行业整体的占比较低。如果市场竞争进一步加剧，商户减少租赁需求，缩减租赁面积或退租，标的公司卖场可能出现出租率下降或者市场租赁费和市场服务费调低的情况，从而削弱标的公司的盈利能力，给标的公司经营业绩带来一定的负面影响。

3、房地产市场政策调控的风险

我国房地产政策调控力度与经济发展密切相关。自 2009 年上半年以来，国内部分城市投机购房需求增加，房产价格快速上升，影响国内经济的正常发展。2010 年至 2013 年，国务院相继下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号）、《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国发[2011]1 号）、《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）等文件，要求各级政府采取切实措施，促进房地产市场平稳发展。各地政府也相应出台了住房限购、试点征收房产税等一系列配套措施，对房地产进行调控。随着宏观经济形式的变化，2014 年以来全国各地陆续出台放松房地产限购的政策，推动房地产市场回暖。购房政策的放松导致投机购房进一步扩张，为促进经济的平稳发展，降低系统性风险，自 2017 年以来我国出台了一系列遏制房价上涨的房地产市场调控政策。进入 2018 年，在“房住不炒”、“因城施策”的房地产宏观调控基调下，国内房地产市场政策调控又进入了一个新的阶段：一方面严格抑制非理性的投资投机需求，抑制房价上涨；另一方面重点调整中长期供给结构，加强住房租赁市场建设。

当前，国家推行的房地产调控政策有利于控制房价涨幅，促使房价合理调整，支持住房刚性需求，但上述调控政策也可能降低住房成交量，影响家居装饰消费需求，从而间接影响标的公司经营业绩，增加标的公司经营风险。

（二）经营风险

1、品牌声誉风险

标的公司现有“居然之家”品牌价值的基础是其高水平的服务体系。若标的公司、入驻商户提供的服务质量下降或发生负面事件，标的公司的品牌价值及声誉可能会受到不

利影响，进而影响标的公司业务正常发展。同时，标的公司加盟门店较多，虽然标的公司对加盟商有严格的筛选标准，但是不排除加盟商发生负面事件或未能按照标的公司标准为消费者带来良好的服务体验，从而对标的公司的品牌声誉造成不利影响。

此外，标的公司的品牌、商标、商业秘密等知识产权可能在标的公司无法及时察觉的情况下被未经授权的第三方使用，该类对标的公司知识产权的擅用可能导致标的公司的声誉受到负面影响，不利于标的公司的业务开展和业绩增长。

2、家居卖场业务开发及运营风险

标的公司的主要业务是家居卖场业务。在家居卖场业务的开发、扩张及卖场运营过程中，存在较多不可控因素以及潜在风险。

在具体开发单个卖场项目时，由于开发周期较长，涉及相关行业广、合作单位多，从选址、建设至开业需要接受规划、建设、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。在项目环节较长、参与方较多的情况下，卖场开发建设项目的控制难度较大。若出现如卖场选址不佳、与政府部门沟通不畅、合作单位配合不力、管理和组织不力等情况时，可能会导致卖场开发周期延长、成本上升，使得卖场预期经营目标难以如期实现。

在经营和管理直营和加盟卖场时，标的公司及下属卖场需严格把控卖场运营过程中的各项环节，包括但不限于保证施工安全、吸引优质商户、维护商户关系、管控商品质量、提供优质售后服务、协调商户解决客户投诉、日常维护等。若标的公司或下属卖场在卖场运营过程中未能就上述事项进行有效管控，将会对卖场的正常运营构成障碍，从而对标的公司的经营业绩及财务状况造成不利影响。

3、扩展性业务风险

依托“居然之家”品牌、渠道、资源优势，标的公司进一步发挥家居零售、家装与创新业态的协同效应，标的公司近年来布局家居设计及装修领域，并着手建设互联网家居服务平台。此外，围绕泛家居产业，标的公司近年来还布局家居物流领域以及开展家居会展业务，以进一步引导产业贯通、促进行业发展，同时挖掘标的公司自身新的业绩增长点，巩固标的公司在我国泛家居行业的领导地位。

与标的公司的家居零售业务相比，扩展性业务的经营模式及风险可能有所不同，而

标的公司可能不具备足够的运营经验来有效管理该等扩展性业务及相关风险。如果标的公司经营的扩展性业务未能取得预期成果，标的公司的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会受到不利影响。

4、管理能力风险

近年来，标的公司加大市场开发进度，业务发展较快，随着市场开发数量的不断增加和经营区域的不断扩张，标的公司经营规模迅速扩大，经营管理的复杂程度大大提高，对标的公司的市场管理、人才储备、资金管理及市场开拓等方面要求也更加严格。如果标的公司管理能力和人才储备不能满足公司快速发展的需要，未能及时调整和完善组织模式和管理制度，可能将给标的公司经营带来不利影响。

此外，随着标的公司加盟模式类门店的扩张，标的公司对加盟合作方的管理难度也相应增加。虽然标的公司已制定多项加盟商管理制度、定期针对加盟模式门店员工开展培训及针对加盟模式门店的运营进行检查，但若加盟类门店的实际运营中存在不规范行为或对突发事件处理不当，可能对标的公司品牌产生负面影响，造成声誉风险。

5、自持物业公允价值波动风险

随着家居零售业务的发展，标的公司自持物业规模逐年增加。由于标的公司自持物业在账务处理上确认为投资性房地产，其采用公允价值模式进行后续计量且其变动计入当期损益，使得各期投资性房地产公允价值的变动对标的公司经营业绩产生较大影响。同时，投资性房地产公允价值的波动会导致标的公司非经常性损益变动幅度较大，从而导致标的公司扣除非经常性损益前后归属于母公司股东净利润差异较大。

标的公司投资性房地产公允价值变动受到中国房地产市场调控政策、宏观经济以及家居零售行业的消费环境等因素的综合影响，若上述因素发生重大不利变动，标的公司以公允价值计量的投资性房地产价值也将随之降低，从而对标的公司的财务状况造成不利影响。

6、部分自有及租赁物业存在瑕疵的风险

居然新零售拥有或使用的物业中，存在部分物业使用用途不符合规定、物业权属证明不齐全、物业租赁手续不完备等情形，具体情况详见本报告书“第四节标的资产基本

情况”之“十二、与生产经营相关主要固定资产和无形资产情况”。标的公司存在由于部分物业存在瑕疵而被相关主管部门处以罚款、限期改正、强制拆除等处罚的可能，进而对标的公司的正常经营造成不利影响的风险。

7、潜在合作方违约风险

标的公司坚持直营与加盟结合的扩张模式，截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司共经营管理 284 家门店，其中直营模式 86 家，加盟模式 198 家。加盟模式的门店合计占总门店的比例为 69.72%。加盟模式虽为标的公司经营带来了灵活性并提升了标的公司扩张速度，但标的公司也将面临较大的潜在合作方违约风险，从而可能对标的公司经营带来不利影响。

8、业绩波动风险

标的公司所处的行业为家居零售行业，其市场需求主要受整体经济环境及房地产市场景气程度的影响。因此，宏观经济形势、中国房地产市场景气度、城市化进程、消费升级趋势等因素会对标的公司的总体经营情况产生较大影响。市场竞争加剧、家居零售行业整体需求变动的风险会对标的公司的收入产生影响，物业租金及人员成本的上涨、标的公司内部经营管理风险则会进一步提高标的公司的经营成本。

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，标的公司经审计的营业收入分别为 649,791.33 万元、738,934.90 万元和 836,944.82 万元，经审计的净利润分别为 82,919.17 万元、112,594.56 万元和 196,161.24 万元。若标的公司所处或将要进入的区域对于家居零售的市场需求发生变动，且上述因素的变化持续对标的公司的生产经营造成影响，则有可能导致标的公司的经营业绩出现波动。

9、资产抵押风险

为缓解资金需求，标的公司部分土地使用权、房屋等资产已经设定抵押，具体抵押情况详见本报告书“第四节标的资产基本情况”之“十一、主要资产权属、对外担保及主要负债情况”之“（二）标的公司的抵押、质押情况”。虽然标的公司的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，能够正常偿付银行贷款本息，但是如果未来资金安排或使用不当，标的公司资金周转出现困难，可能导致标的公司不能在合同规定的期限内归还贷款，债权人将可能采取强制措施对抵押资产进行处

置，从而对标的公司正常生产经营造成不利影响。

10、突发事件风险

大型商品市场的经营易受突发性事件的不利影响，特别是当出现重大的经济形势变化、自然灾害和重大疫情等突发情形时，市场客流量和交易量将可能锐减。标的公司各个卖场及超市作为社会公共场所，突发性火灾、客流量拥堵、通信不畅等情况可能直接影响标的公司、商户和消费者的财产和人身安全，意外重大事故的发生可能会导致标的公司面临经营困难和财产损失的风险。

11、交易完成后上市公司业务整合风险

本次交易完成后，上市公司将全资持有居然新零售 100%股权，上市公司将新增家居建材商场、建材零售超市、家庭装饰装修等业务，盈利能力获得大幅提升。由于标的公司与上市公司所处行业存在一定差异，且本次交易完成后上市公司预计将保有原有业务，因此本次交易完成后双方需要在组织机构、管理制度、人力资源、财务融资、企业文化等众多方面进行整合，整合过程中可能会对双方的正常业务发展造成一定影响。上市公司与标的公司在本次交易完成后能否顺利实现整合、发挥协同效应具有不确定性。

三、其他风险

（一）股价波动风险

股票市场投资收益与投资风险并存。上市公司股票价格的波动不仅受其盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。上市公司本次重大资产重组需要有关部门审批且需要一定的时间周期方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。

同时，上市公司一方面将以股东利益最大化作为最终目标，提高资产利用效率和盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。本次交易完成后，上市公司将严格按照《股票上市规则》的规定，及时、充分、准确地进行信息披露，以利于投资者做出正确的投资决策。

（二）其他风险

上市公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素给上市公司及本次交易带来不利影响的可能性，提请广大投资者注意相关风险。

第十四节其他重要事项

一、本次交易完成后，上市公司不存在资金、资产被实际控制人及其关联人占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形

本次交易完成前，上市公司不存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人非经营性占用的情形，不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。本次交易完成后，上市公司不会因本次交易导致资金、资产被控股股东、实际控制人及其关联人占用的情形，不存在为控股股东、实际控制人及其关联人提供担保的情形。

二、本次交易对于上市公司负债结构的影响

根据经中审众环审计并出具的众环审字（2019）010516号上市公司2018年度财务报表，及经普华永道审计并出具的普华永道中天特审字（2019）第2547号备考合并财务报表，本次交易完成前后上市公司的资产负债结构与偿债能力分析如下：

单位：万元

项目	2018年12月31日			
	备考前	占比	备考	占比
流动资产	127,745.97	46.86%	754,192.53	23.65%
非流动资产	144,849.89	53.14%	2,435,062.12	76.35%
资产总计	272,595.86	100.00%	3,189,254.65	100.00%
流动负债	127,918.04	90.64%	780,213.58	43.69%
非流动负债	13,215.00	9.36%	1,005,399.15	56.31%
负债合计	141,133.04	100.00%	1,785,612.73	100.00%
资产负债率	51.77%	-	55.99%	-
流动比率（倍）	1.00	-	0.97	-
速动比率（倍）	0.80	-	0.94	-

本次交易完成后，上市公司截至2018年12月31日的合并报表资产负债率为55.99%，其中流动资产和非流动资产分别为754,192.53万元和2,435,062.12万元，占资产总额的

23.65%和 76.35%。流动负债和非流动负债分别为 780,213.58 万元和 1,005,399.15 万元，占负债总额的 43.69%和 56.31%。总体来看，本次交易完成后，上市公司资产负债率较本次交易前有小幅提高。由于居然新零售经营状况良好，现金流量充足，持续盈利能力较强，能为其偿付债务提供良好的内部保障；同时，居然新零售与多家银行保持良好的合作关系，借款融资渠道畅通，为其偿付债务提供了良好的外部保障。因此，本次交易完成后，上市公司实际偿债能力较强。

三、本次交易对于上市公司治理机制的影响

（一）本次交易完成后公司治理结构的基本情况

本次交易前，本公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规、规范性文件的规定及《公司章程》，不断完善公司的法人治理结构，已经建立健全了公司内部管理和控制制度及相关法人治理结构，包括股东大会、董事会、董事会下设专门委员会、监事会、董事会秘书、独立董事、总经理，并制定了与之相关的议事规则和工作细则并严格予以执行。

本次重组完成后，本公司控股股东、实际控制人将发生变化，居然控股将成为本公司控股股东，汪林朋先生成为本公司实际控制人。本次重组完成后，本公司将继续根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《股票上市规则》等相关法律法规、规范性文件的规定及《公司章程》，进一步规范运作，完善公司治理结构，以保证公司法人治理结构的运作更加符合本次重组完成后公司的实际情况。

（二）本次交易完成后公司拟采取的完善公司治理结构的措施

本次交易完成后，公司将继续根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《股票上市规则》等相关法律、法规及国家政策的规定，进一步规范运作，完善科学的决策机制和有效的监督机制，完善本公司治理结构，保证本公司法人治理结构的运作更加符合本次交易完成后本公司的实际情况，维护股东和广大投资者的利益，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

1、股东与股东大会

本次交易完成后，本公司股东将继续按照《公司章程》的规定，按其所持股份享有平等地位，并承担相应义务；公司将继续严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司股东大会议事规则》等规定和要求，召集、召开股东大会，确保所有股东合法行使权益，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利。

2、控股股东与上市公司

本次交易完成后，上市公司控股股东将变更为居然控股。上市公司将积极督促控股股东严格依法行使股东的权利，切实履行对上市公司及其他股东的诚信义务，除依法行使股东权利外，不直接或间接干预上市公司的决策和生产经营活动，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。此外，居然控股已出具《关于保持上市公司独立性的承诺函》，承诺不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司在人员、财务、机构、资产、业务等方面的独立性。

3、董事与董事会

上市公司董事会现设有董事 9 名，其中独立董事 3 名，董事会的人数及人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求。各位董事能够依据《董事会议事规则》等工作，出席董事会和股东大会，勤勉尽责地履行各自的职责。

本次交易完成后，公司将进一步完善董事和董事会制度，完善董事会的运作，进一步确保董事和独立董事的任职资格、人数、人员构成、产生程序、责任和权力等合法、规范；确保董事依据法律法规要求履行职责，积极了解上市公司运作情况；确保董事会公正、科学、高效的决策，尤其充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东合法权益、提高上市公司决策科学性方面的积极作用。

4、监事与监事会

上市公司监事会现设有监事 3 名，其中职工代表监事 2 名，监事会的人数及人员构成符合法律、法规的要求。各位监事能够按照《监事会议事规则》的要求，认真履行自己的职责，对公司财务以及董事、高级管理人员履行职责的合法合规自行进行监督，并独立发布意见。

本次交易完成后，上市公司监事会将继续严格按照《公司章程》的要求选举监事，从切实维护上市公司利益和广大中小股东权益出发，进一步加强监事会和监事监督机制，保证监事履行监督职能。上市公司将为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及上市公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责合法合规性和上市公司财务情况进行监督的权利，维护上市公司及股东的合法权益。

5、专门委员会

上市公司董事会现下设战略委员会、审计委员会、提名及薪酬与考核委员会。公司董事会专门委员会委员由公司董事出任，由董事会选举产生。董事会专门委员会职责按照法律、行政法规、部门规章及公司章程等有关规定执行。

6、信息披露与透明度

本次交易完成后，上市公司将继续按照证监会及深交所颁布的有关信息披露的相关法规，真实、准确、完整的进行信息披露工作，保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息，同时注重加强上市公司董事、监事、高级管理人员的主动信息披露意识。

7、相关利益者

上市公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。

本次交易完成后，上市公司将进一步与利益相关者积极合作，坚持可持续发展战略，重视公司的社会责任。

（三）本次交易完成后控股股东及实际控制人对保持上市公司独立性的承诺

本次交易完成后，上市公司控股股东变更为居然控股、实际控制人变更为汪林朋先生。为保持上市公司独立性、保护上市公司其他股东尤其是中小股东的合法权益，居然控股及汪林朋先生做出声明、确认及承诺如下：

“1、关于上市公司人员独立

（1）保证武汉中商的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书及其他高级管理人员专职在武汉中商工作、不在本承诺人控制的其他企业担任除董事、监事以外的其

他职务，且不在本承诺人控制的其他企业领取薪酬。

（2）保证武汉中商的财务人员独立，不在本承诺人控制的其他企业中兼职或领取报酬。

（3）保证本承诺人推荐出任武汉中商董事、监事的人选都通过合法的程序进行，本承诺人不干预武汉中商董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。

2、关于上市公司财务独立

（1）保证武汉中商建立独立的财务会计部门和独立的财务核算体系。

（2）保证武汉中商具有规范、独立的财务会计制度和对下属公司的财务管理制度。

（3）保证武汉中商及其下属公司能够独立做出财务决策，本承诺人及本承诺人控制的其他企业不干预武汉中商的资金使用、调度。

（4）保证武汉中商及其下属公司独立在银行开户，不与本承诺人及本承诺人控制的其他企业共用一个银行账户。

3、关于上市公司机构独立

（1）保证武汉中商依法建立和完善法人治理结构，建立独立、完整的组织机构。

（2）保证武汉中商的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和《武汉中商集团股份有限公司章程》独立行使职权。

（3）保证武汉中商及其下属公司与本承诺人控制的其他企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开，不存在机构混同的情形。

（4）保证武汉中商及其下属公司独立自主地运作，本承诺人不会超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。

4、关于上市公司资产独立

（1）保证武汉中商具有独立、完整的经营性资产。

（2）保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不违规占用武汉中商的资金、资产及其他资源。

（3）保证不以武汉中商的资产为本承诺人及本承诺人控制的其他企业的债务违规提供担保。

5、关于上市公司业务独立

（1）保证武汉中商拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖本承诺人及本承诺人控制的其他企业。

（2）保证严格控制关联交易事项，尽量避免或减少武汉中商与本承诺人及本承诺人控制的其他企业之间发生关联交易；对无法避免或者有合理原因发生的关联交易，将遵循市场公正、公平、公开的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并按相关法律、法规、规章及规范性文件、《公司章程》的规定等履行关联交易决策程序及信息披露义务；保证不通过与武汉中商及其控制企业的关联交易损害武汉中商及其他股东的合法权益。

（3）保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不从事与武汉中商主营业务直接相竞争的业务。

本承诺人保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预武汉中商的重大决策事项，影响上市公司在人员、财务、机构、资产、业务方面的独立性；保证武汉中商在其他方面与本承诺人及本承诺人控制的其他企业保持独立。

除非本承诺人不再作为武汉中商的控股股东/实际控制人或其一致行动人，本承诺持续有效且不可变更或撤销。若本承诺人违反上述承诺给武汉中商及其他股东造成损失，一切损失将由本承诺人承担。”

四、关于相关人员买卖上市公司股票的自查情况

上市公司根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组》、《关于强化上市公司并购重组内幕交易防控相关问题与解答》等法律法规的要求，针对本次交易进行内幕信息知情人登记及自查工作，自查期间为上市公司就本次重组股票停止交易前6个月内至本报告书签署日止（即2018年7月10日至2019年5月31日），本次自查范围包括：

- （1）上市公司及其董事、监事、高级管理人员及有关知情人员；
- （2）上市公司控股股东及其主要负责人；
- （3）居然新零售及其董事、监事、高级管理人员及有关知情人员；
- （4）交易对方及其董事、监事、高级管理人员及有关知情人员；
- （5）相关中介机构及具体业务经办人员；
- （6）前述 1 至 5 项所述自然人的直系亲属，包括配偶、父母、成年子女；
- （7）其他在公司重组停牌前通过直接或间接方式知悉本次重组信息的知情人及其配偶、子女和父母。

（一）自查结果

根据本次交易的内幕信息知情人出具的自查报告，在 2018 年 7 月 10 日至 2019 年 5 月 31 日期间，除交易对方东亚实业及其董事长毛振亚、董事毛振东、交易对方中联合国泰董事徐文俊、本次交易相关中介机构开元评估业务经办人员李阳阳、本次交易相关中介机构中信证券业务经办人员李中晋的父亲李庆昆、中介机构中信建投自营业务账户及中介机构中信证券自营业务账户外，其他自查范围内机构和人员在自查期间均不存在买卖上市公司股票的情形。上述相关人员及机构未参与决策，买卖行为与本次重大资产重组不存在关联关系，其在核查期间买卖上市公司股票的行为不属于内幕交易；其买卖股票行为不构成本次交易的实质性障碍。后续本公司将尽快向股份登记机构提交申请，查询内幕信息知情人在自查期间交易股票情况，并根据股份登记机构出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》对内幕信息知情人在自查期间交易股票情况进行补充披露（如需）。

（二）相关机构、人员买卖股票的说明及股票交易行为的性质

1、相关机构、人员买卖股票情况

（1）交易对方东亚实业

姓名/名称	股票账户名称	买卖情况

		交易日期	买入（股）	卖出（股）
东亚实业	190029168	2018/12/13	404	-

（2）交易对方东亚实业董事长毛振亚

姓名/名称	股票账户名称	买卖情况		
		交易日期	买入（股）	卖出（股）
毛振亚	29720282	2018/09/19	35,000	-
		2018/09/19	52,000	-
		2018/09/20	30,000	-
		2018/09/20	65,000	-
	10846488	2018/09/20	33,000	-
		2018/12/13	15,000	-
	29720282	2019/01/29	-	10,000

（3）交易对方东亚实业董事毛振东

姓名/名称	股票账户名称	买卖情况		
		交易日期	买入（股）	卖出（股）
毛振东	11108096	2018/09/14	8,800	-
		2018/09/27	10,000	-
		2018/12/14	-	22,400
		2019/01/02	7,000	-
		2019/01/02	1,000	-
		2019/01/02	5,400	-

（4）交易对方中联国泰董事徐文俊

姓名/名称	股票账户名称	买卖情况		
		交易日期	买入（股）	卖出（股）
徐文俊	159002485	2019/03/29	900	-

		2019/05/24	-	900

（5）中介机构开元评估业务经办人员李阳阳

姓名/名称	股票账户名称	买卖情况		
		交易日期	买入（股）	卖出（股）
李阳阳	0890461449	2019/05/22	400	-

（6）中介机构中信证券业务经办人员李中晋的父亲李庆昆

姓名/名称	股票账户名称	买卖情况		
		交易日期	买入（股）	卖出（股）
李庆昆	24003023	2019/02/27	5,000	-
		2019/02/28	3,000	-
		2019/03/08	-	5,000
		2019/03/14	-	3,000

（7）中介机构中信建投

姓名/名称	股票账户类别	累计买入	累计卖出	截至本报告签署日持有股数
中信建投	自营业务股票账户	18,000	18,000	-

（8）中介机构中信证券

姓名/名称	股票账户类别	累计买入	累计卖出	截至本报告签署日持有股数
中信证券	自营业务股票账户	806,402	803,500	2,902

2、本次交易内幕信息知情人员买卖股票的性质

（1）交易对方东亚实业买卖股票的性质

在上述核查期间，东亚实业就其买卖股票性质，声明与承诺如下：

“本企业作为本次重大资产重组的交易对方之一，未参与在武汉中商本次重大资产重组方案的制定及决策，在武汉中商本次重大资产重组停牌前并不知悉该事项。本企业

于核查期间买卖武汉中商股票的行为系本企业依据对证券市场、行业的判断和对武汉中商股票投资价值的判断而为，纯属投资行为，与本次重大资产重组不存在关联关系，本企业不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在武汉中商复牌直至武汉中商重大资产重组事项实施完毕或武汉中商宣布终止该事项实施期间，本企业将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再以直接或间接方式通过股票交易市场或其他途径买卖武汉中商的股票。

本企业承诺，上述买卖武汉中商股票行为不涉及内幕交易。”

（2）交易对方东亚实业董事长毛振亚买卖股票的性质

在上述核查期间，毛振亚就其买卖股票性质，声明与承诺如下：

“本人担任湖北东亚实业有限公司董事长职务。本人未参与在武汉中商本次重大资产重组方案的制定及决策，在武汉中商本次重大资产重组停牌前并不知悉该事项。本人于核查期间买卖武汉中商股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对武汉中商股票投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与本次重大资产重组不存在关联关系，本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在武汉中商复牌直至武汉中商重大资产重组事项实施完毕或武汉中商宣布终止该事项实施期间，本人及本人近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再以直接或间接方式通过股票交易市场或其他途径买卖武汉中商的股票。

本人承诺，上述买卖武汉中商股票行为不涉及内幕交易。

本人承诺，对上述因疏忽卖出武汉中商股票 10,000 股所得的全部收益，本人将全额上缴武汉中商，该等收益包括该期间本人买卖股票所得的收益。”

东亚实业作为本次重大资产重组的交易对方，就其董事长毛振亚买卖武汉中商股票情况，说明如下：“本企业承诺，上述买卖武汉中商股票行为不涉及内幕交易。”

（3）交易对方东亚实业董事毛振东买卖股票的性质

在上述核查期间，毛振东就其买卖股票性质，声明与承诺如下：

“本人担任湖北东亚实业有限公司董事职务。本人未参与在武汉中商本次重大资产重组方案的制定及决策，在武汉中商本次重大资产重组停牌前并不知悉该事项。本人于

核查期间买卖武汉中商股票的行为系本人依据对证券市场、行业的判断和对武汉中商股票投资价值的判断而为，纯属个人投资行为，与本次重大资产重组不存在关联关系，本人不存在利用内幕信息进行股票交易的情形。在武汉中商复牌直至武汉中商重大资产重组事项实施完毕或武汉中商宣布终止该事项实施期间，本人及本人近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再以直接或间接方式通过股票交易市场或其他途径买卖武汉中商的股票。

本人承诺，上述买卖武汉中商股票行为不涉及内幕交易。”

东亚实业作为本次重大资产重组的交易对方，就其董事毛振东买卖武汉中商股票情况，说明如下：“本企业承诺，上述买卖武汉中商股票行为不涉及内幕交易。”

（4）交易对方中联合国泰董事徐文俊买卖股票的性质

在上述核查期间，徐文俊就其买卖股票性质，声明与承诺如下：

“本人作为本次重组交易对方中联合国泰的股东兼董事，本人未参与本次重组交易的制定和决策，不掌握与本次交易项目相关的内幕信息，对本次交易没有决定权，也不能施加重大影响。本人上述买卖上市公司股票的行为，系本人在上市公司就本次交易公布预案后根据证券市场已公开的信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。在武汉中商复牌直至武汉中商重大资产重组事项实施完毕或武汉中商宣布终止该事项实施期间，本人及本人近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再以直接或间接方式通过股票交易市场或其他途径买卖武汉中商的股票。

本人承诺，上述买卖武汉中商股票行为不涉及内幕交易。”

中联合国泰作为本次重大资产重组的交易对方，就其股东、董事徐文俊买卖武汉中商股票情况，说明如下：“中联合国泰承诺，徐文俊上述买卖武汉中商股票行为不涉及内幕交易。”

（5）中介机构开元评估业务经办人员李阳阳买卖股票的性质

在上述核查期间，李阳阳就其买卖股票性质，声明与承诺如下：

“本人作为本次交易相关中介机构的业务经办人员，在项目执行过程中仅参与个别门店现场走访等基础工作，不掌握与本次交易项目相关的内幕信息，对本次交易没有决定权，也不能施加重大影响。本人上述买卖上市公司股票的行为，系本人在上市公司就本次交易公布预案后根据证券市场已公开的信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。在武汉中商复牌直至武汉中商重大资产重组事项实施完毕或武汉中商宣布终止该事项实施期间，本人及本人近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再以直接或间接方式通过股票交易市场或其他途径买卖武汉中商的股票。

本人承诺，上述买卖武汉中商股票行为不涉及内幕交易。

本人承诺未来卖出武汉中商股票所得的全部收益将全部上缴武汉中商。”

开元评估作为本次重大资产重组的中介机构，就其业务经办人员李阳阳买卖中商股票情况，说明如下：“开元评估承诺，上述买卖武汉中商股票行为不涉及内幕交易。”

（6）中介机构中信证券业务经办人员李中晋的父亲李庆昆买卖股票的性质

在上述核查期间，李庆昆就其买卖股票性质，声明与承诺如下：

“本人作为本次交易相关中介机构中信证券的业务经办人员李中晋的亲属，不掌握与本次交易项目相关的内幕信息，对本次交易没有决定权，也不能施加重大影响。本人上述买卖上市公司股票的行为，系本人在上市公司就本次交易公布预案后根据证券市场已公开的信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。在武汉中商复牌直至武汉中商重大资产重组事项实施完毕或武汉中商宣布终止该事项实施期间，本人及本人近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再以直接或间接方式通过股票交易市场或其他途径买卖武汉中商的股票。

本人承诺，上述买卖武汉中商股票行为不涉及内幕交易。”

中信证券业务经办人员李中晋就其父亲李庆昆买卖股票性质，声明与承诺如下：

“本人作为本次交易相关中介机构中信证券的业务经办人员，自本次交易知情以来，

本人并未向李庆昆泄露相关内幕信息。李庆昆的上述买卖上市公司股票的行为，系其在上市公司就本次交易公布预案后根据证券市场已公开的信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。在武汉中商复牌直至武汉中商重大资产重组事项实施完毕或武汉中商宣布终止该事项实施期间，本人及本人近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为，不会再以直接或间接方式通过股票交易市场或其他途径买卖武汉中商的股票。

本人承诺，上述买卖武汉中商股票行为不涉及内幕交易。”

中信证券作为本次重大资产重组的中介机构，就其业务经办人员李中晋的父亲李庆昆买卖武汉中商股票情况，说明如下：“中信证券项目组通过访谈了解，李庆昆与上市公司无关联关系，不掌握与本次交易项目相关的内幕信息，对本次交易没有决定权，也不能施加重大影响，其买卖上市公司股票的行为，系其在上市公司就本次交易公布预案后根据证券市场已公开的信息并基于个人判断而独立做出的投资决策和投资行为，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在获取或利用内幕信息进行股票投资的动机。”

（7）中介机构中信建投自营业务账户买卖股票的性质

在上述核查期间中信建投就其买卖股票性质，于自查报告中说明如下：

“本公司买卖武汉中商股票的自营业务账户为指数化及量化投资业务账户，上述账户投资策略是基于交易所及上市公司发布的公开数据，通过量化模型发出股票交易指令。此类交易表现为一篮子股票组合的买卖，并不针对单只股票进行交易，属于通过自营交易账户进行的 ETF、LOF、组合投资、避险投资、量化投资等范畴，符合中国证券业协会《证券公司信息隔离墙制度指引》等规定。本公司已经制定并执行信息隔离管理制度，在存在利益冲突的业务之间设置了隔离墙，防止内幕信息不当流通。本公司上述自营业务股票账户买卖武汉中商股票行为与武汉中商本次交易不存在关联关系，本公司不存在公开或泄漏相关信息的情形，也不存在利用该信息进行内幕交易或操纵市场的情形。

除上述卖出和持有‘武汉中商’挂牌交易 A 股股票情况外，本公司和本公司内幕信息知情人在本次自查期间，均没有买卖或持有‘武汉中商’挂牌交易 A 股股票的情况。

本公司对本报告的真实性、准确性和完整性承担法律责任，本公司保证本报告中所涉及各项陈述不存在虚假陈述、重大遗漏之情形。”

（8）中介机构中信证券自营业务账户买卖股票的性质

在上述核查期间中信证券就其买卖股票性质，于自查报告中说明如下：

“一、自查结果

本公司及相关知情人员关于买卖挂牌交易股票情况的自查期间为上市公司为本次交易申请股票停牌或上市公司董事会首次做出决议（孰早）前六个月至重大资产重组报告书披露日。

经自查，本公司及相关知情人员在自查期间买卖上市公司情况如下：

1、本公司的自营业务、资管业务和公司信用融券专户股票账户于自查期间累计买入、卖出“武汉中商”股票情况如下：

公司名称	中信证券股份有限公司	统一社会信用代码	914403001017814402	
股票账户	证券简称	累计买入	累计卖出	截至期末持有股数
自营业务股票账户	武汉中商	806,402	803,500	2,902
资管业务股票账户	武汉中商	-	-	-
信用融券专户	武汉中商	-	-	-
合计		806,402	803,500	2,902

2、本公司相关知情人员在上述自查期间除业务经办人员李中晋的直系亲属李庆昆之外，没有买卖上市公司挂牌交易股票的行为。

本公司相关知情人员详细自查情况见附件：本公司知情人员买卖上市公司挂牌交易股票情况的自查表。

二、说明及承诺

本公司买卖武汉中商股票的自营业务账户，为通过自营交易账户进行 ETF、LOF、

组合投资、避险投资、量化投资，以及依法通过自营交易账户进行的事先约定性质的交易及做市交易，根据证券业协会《证券公司信息隔离墙制度指引》的规定，该类自营业务账户可以不受限制清单的限制。上述账户已经批准成为自营业务限制清单豁免账户。

除上述卖出和持有‘武汉中商’挂牌交易 A 股股票情况外，本公司和本公司内幕信息知情人在本次自查期间，均没有买卖或持有‘武汉中商’挂牌交易 A 股股票的情况。

本公司对本报告的真实性和完整性承担法律责任，本公司保证本报告中所涉及各项陈述不存在虚假记载、重大遗漏之情形。”

（三）法律顾问意见

本次交易的法律顾问海问律师核查后认为，上述相关人员及机构在核查期间买卖上市公司股票的行为不属于内幕交易；其买卖股票行为不构成本次交易的实质性法律障碍。

五、本次交易对中小投资者权益保护的安排

本次交易中，为保护投资者尤其是中小投资者的合法权益，本次交易过程将采取以下安排和措施。

（一）严格履行信息披露义务及相关法定程序

对于本次交易涉及的信息披露义务，上市公司已经按照《上市公司信息披露管理办法》、《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》要求履行了信息披露义务，并将继续严格履行信息披露义务。上市公司及时向深交所申请停牌并披露影响股价的重大信息。本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次交易的进展情况，使投资者及时、公平地知悉本次交易相关信息。

（二）股东大会通知公告程序

根据《重组管理办法》等有关规定，公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提醒股东参加审议本次交易方案的临时股东大会。

（三）网络投票安排

上市公司根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为给参加股东大会的股东提供便利，除现场投票外，上市公司就本次重组方案的表决将提供网络投票平台，股东可以直接通过网络进行投票表决。上市公司对中小投资者投票情况单独统计并进行披露。

（四）分别披露股东投票结果

上市公司将对中小投资者表决情况单独计票，单独统计并披露除公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有公司 5%以上股份的股东以外的其他中小股东的投票情况。

（五）股份锁定安排

根据上市公司控股股东武汉商联签署的《关于股份锁定期的承诺》，上市公司控股股东在本次交易前所持有的上市公司股份在本次重大资产重组完成后 36 个月内不得转让。

根据上市公司与交易对方签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议和交易对方出具的股份锁定承诺函，以及上市公司与业绩承诺人签署的《盈利预测补偿协议》，本次交易中，交易对方对其通过本次交易取得的上市公司股份作出了相应的锁定安排。

前述股份锁定安排详见本报告书“第一节本次交易概况”之“三、本次交易具体方案”之“（三）股份锁定期”。

前述股份锁定期的约定与中国证监会或深交所等证券监管机构的最新监管意见不符的，交易对方将根据届时相关证券监管机构的监管意见对股份锁定期进行相应调整。

（六）业绩承诺及补偿安排

根据本公司与业绩承诺人签署的《盈利预测补偿协议》，汪林朋、居然控股、慧鑫达建材作为业绩承诺人承诺本次重大资产重组实施完毕后，居然新零售在 2019 年度、2020 年度和 2021 年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润分别不低于 206,027.00 万元、241,602.00 万元、271,940.00 万元。如本次重大资产重组未能于 2019 年度内实施完毕，则业绩承诺期延续至 2022 年度。业绩承诺人承诺居然新零售在

2022 年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润不低于 304,926.00 万元。

若居然新零售在业绩承诺期内截至任一年度末的累积实现净利润数低于截至当年度末累积承诺净利润数，则业绩承诺人应以其通过本次交易取得的上市公司股份进行补偿，若前述股份不足补偿的，则业绩承诺人应以其从二级市场购买或其他合法方式取得的武汉中商的股份进行补偿，股份补偿总数达到本次发行股份购买资产的发行股份总数的 90%后仍需进行补偿的，业绩承诺人可自主选择采用现金或股份的形式继续进行补偿，直至覆盖业绩承诺人应补偿的全部金额。

在盈利预测补偿期限届满后，上市公司将聘请各方确定的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对标的资产进行减值测试并出具《减值测试报告》，如标的资产的期末减值额>业绩承诺人于补偿期限内已就标的资产盈利预测实施补偿的股份总数×每股发行价格+业绩承诺人已补偿现金金额，则业绩承诺人应另行向武汉中商进行补偿。

具体补偿办法及补偿安排详见本报告书“第八节本次交易合同主要内容”之“二、《盈利预测补偿协议》”。

（七）其他保护投资者权益的措施

本次重大资产重组的交易对方均已出具承诺，保证所提供的信息和文件真实、准确和完整；保证所提供的信息和文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供信息和文件的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

六、上市公司最近十二个月内发生购买、出售资产情况的说明

截至本报告书签署日，上市公司最近 12 个月内未发生购买、出售、置换资产的情况。

七、上市公司停牌前股价的波动情况

因本次重大资产重组事项，上市公司股票自 2019 年 1 月 10 日开市起停牌。本次重大资产重组停牌前 20 个交易日内公司股票累计涨跌幅情况如下：

项目	停牌前 21 个交易日 (2018 年 12 月 10 日)	停牌前 1 个交易日 (2019 年 1 月 9 日)	涨幅 (%)
公司股票收盘价 (000785)	6.96	6.72	-3.45%
深证综合指数 (399106.SZ)	1,332.53	1,306.95	-1.92%
Wind 百货商店指数 (882467.WI)	2,162.61	2,114.26	-2.24%
剔除大盘因素涨跌幅	-1.53%		
剔除同行业板块行业因素影响涨幅	-1.21%		

数据来源：Wind 资讯

按照《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号）第五条的相关规定，剔除大盘因素和同行业板块因素等影响，上市公司股价在本次停牌前 20 个交易日内累计涨跌幅未超过 20%，未构成异常波动情况。

八、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

截至本报告书签署日，上市公司及其董事、监事、高级管理人员，上市公司的控股股东、实际控制人及其控制的机构，交易对方、居然新零售以及本次交易的各证券服务机构均不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条，即“最近 36 个月内因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的或中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任”而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

九、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应安排

（一）上市公司现行公司章程中利润分配相关条款

根据上市公司现行《公司章程》第一百六十九条，上市公司利润分配政策为：

1、基本原则

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

2、分配形式

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

公司年度实现盈利且累计未分配利润为正值，在不影响公司生产经营资金需求的情况下，公司原则上每年进行一次现金分红。公司可以进行中期利润分配。

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

3、决策程序

（1）公司每年利润分配预案经独立董事同意并发表独立意见，由公司董事会、监事会分别审议通过后，方可提交股东大会。

董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜，独立董事应当发表明确意见。

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

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

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

4、利润分配政策的调整

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，可以对利润分配政策作出调整。公司调整利润分配政策，应当符合公司章程规定的条件，在经过详细论证，并充分

听取和考虑股东（特别是中小股东）、独立董事和监事会意见的基础上，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。

（二）上市公司近三年现金分红情况

上市公司最近三年现金分红情况为：

单位：元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例
2018 年	0.00	66,362,381.25	0.00%
2017 年	50,244,339.60	357,535,294.19	14.05%
2016 年	0.00	2,041,117.69	0.00%

1、2016 年度权益分派情况：根据公司财务状况、经营成果和现金流量的实际情况，为满足公司经营需要，保证公司可持续发展，经研究决定，2016 年不进行现金利润分配，不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

2、2017 年度权益分派情况：根据《公司章程》第一百六十九条利润分配政策规定，结合公司财务状况、经营成果和现金流量的实际情况，以公司现有股本 251,221,698 股为基数，拟向全体股东每 10 股派 2.00 元人民币现金红利（含税），累计分配现金股利 50,244,339.6 元，剩余可分配利润 462,074,681.03 元结转至下年度。本年度不进行资本公积金转增股本。

3、2018 年度权益分派情况：根据公司财务状况、经营成果和现金流量的实际情况，为满足公司经营需要，保证公司可持续发展，经研究决定，2018 年不进行现金利润分配，不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

截至本报告书签署日，公司无其他利润分配计划。

（三）本次交易对上市公司现金分红政策的影响

本次重组事项正在进行中，重组完成前上市公司将沿用现有的利润分配决策程序及分配政策，重组完成后，上市公司将继续严格按照《公司章程》的相关规定实施利润分

配，并视情况决定是否修订分红政策。具体相关利润分配政策需经董事会提议，并提交股东大会审议通过。

十、其他能够影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息

本公司严格按照相关法律法规的要求，及时、全面、完整地对本次交易相关信息进行了披露，无其他应披露而未披露的能够影响股东及其他投资者做出合理判断的有关本次交易的信息。

十一、本次交易中聘请第三方等廉洁从业核查情况

（一）独立财务顾问存在直接或间接有偿聘请第三方的行为

本次交易中，独立财务顾问华泰联合聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天职所”）为本次交易财务核查提供复核服务。天职所为具有证券执业资格的会计师事务所，其选派具有专业胜任能力的人员提供复核服务。华泰联合证券聘请天职所的费用由双方友好协商确定，并由华泰联合证券以自有资金支付。截至本报告书签署日，华泰联合证券已实际支付相关费用。

除上述情形外，华泰联合证券、天风证券、中信建投证券、中信证券不存在直接或间接有偿聘请第三方的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

（二）上市公司直接或间接有偿聘请其他第三方的情况

本次交易中，上市公司聘请华泰联合证券、天风证券、中信建投证券、中信证券、担任本次交易独立财务顾问，聘请海问律师担任本次交易法律顾问，聘请普华永道担任本次交易审计机构，聘请开元评估担任本次交易资产评估机构，聘请中审众环担任本次交易“业绩变脸”专项核查审计机构。

除上述机构之外，上市公司不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规

定。

十二、关于本次交易摊薄即期回报的情况及相关填补措施

（一）本次重大资产重组对公司当期每股收益摊薄的影响

本次重大资产重组完成后，上市公司总股本将有所增加。尽管公司聘请了具有证券从业资格评估机构对居然新零售未来业绩进行了客观谨慎的预测，但仍不能完全排除居然新零售未来盈利能力不及预期的可能。在上市公司总股本增加的情况下，如果 2019 年上市公司业务未能获得相应幅度的增长，上市公司每股收益指标将出现下降的风险。

基于上述情况，根据中国证券监督管理委员会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31 号）的要求，上市公司测算了本次重大资产重组摊薄即期回报对主要财务指标的影响。测算假设仅为测算本次重大资产重组摊薄即期回报对上市公司主要财务指标的影响，不代表上市公司未来经营情况及趋势的判断，亦不构成盈利预测。投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，上市公司不承担赔偿责任。具体假设如下：

1、假设上市公司于 2019 年 9 月 30 日完成本次重大资产重组（此假设仅用于分析本次重组摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响，不代表上市公司对于业绩的预测，亦不构成对本次重组实际完成时间的判断），最终完成时间以经全部核准程序后实际完成时间为准；

2、假设宏观经济环境、上市公司及居然新零售所处市场情况没有发生重大不利变化；

3、假设本次交易中，拟购买资产的作价为 3,565,000.00 万元，上市公司向交易对方发行股份的数量为 5,768,608,403 股；

4、假设上市公司 2019 年度扣除非经常性损益前/后归属于母公司所有者的净利润与 2018 年度金额一致；假设居然新零售 2019 年度扣除非经常性损益前/后归属于母公司所有者的净利润为其收益法评估预测数；

5、假设自重组报告书签署日起至 2019 年末，上市公司不存在送股、配股、资本公积金转增股本等其他对股份数有影响的事项。

项目	2019 年度 (不考虑本次重大资产重组)	2019 年度 (考虑本次重大资产重组)
期末总股本（股）	251,221,698	6,019,830,101
加权平均总股本（股）	251,221,698	5,831,413,827.50
归属于母公司所有者的净利润（元）	66,362,381.25	2,126,629,681.25
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润（元）	22,795,668.25	2,083,062,968.25
基本每股收益（元/股）	0.26	0.36
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	0.09	0.36
稀释每股收益（元/股）	0.26	0.36
扣除非经常性损益后稀释每股收益（元/股）	0.09	0.36

（二）本次重大资产重组摊薄即期回报的风险提示

本次重大资产重组完成后，上市公司总股本将有所增加。若居然新零售未来可以实现预测的净利润，则上市公司的每股收益将在本次重大资产重组完成后有所提升。但若居然新零售不能产生预期的经营业绩及盈利能力，则可能导致上市公司每股收益有所降低。因此，本次重大资产重组完成后，上市公司在一定程度上存在每股收益摊薄的风险。

（三）公司防范本次重大资产重组摊薄即期回报及提高未来回报能力采取的措施

虽然根据测算，本次交易完成当年不会出现即期回报被摊薄的情况，但为维护公司和全体股东的合法权益，上市公司若出现即期回报被摊薄的情况，公司拟采取以下填补措施，增强公司持续盈利能力：

1、加强经营管理和内部控制

公司将进一步加强企业经营管理和内部控制，提高公司日常运营效率，降低公司运营成本，全面有效地控制公司经营和管理风险，提升经营效率。

2、完善利润分配政策

本次交易完成后，公司将按照《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及《公司章程》的相关规定，继续实行可持续、稳定、积极的利润分配政策，并结合公司实际情况，广泛听取投资者尤其是独立董事、中小股东的意见和建议，强化对投资者的回报，完善利润分配政策，增加分配政策执行的透明度，维护全体股东利益。

3、完善公司治理结构

公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理，确保股东能够充分行使权利，确保股东大会、董事会和监事会规范运作，确保上市公司决策科学、执行有力、监督到位、运转高效，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为公司发展提供制度保障。

（四）上市公司董事、高级管理人员关于本次重组摊薄即期回报填补措施的承诺

为切实保护中小投资者合法权益，确保上市公司本次交易摊薄即期回报事项的填补回报措施能够得到切实履行，上市公司及居然新零售的全体董事、高级管理人员承诺：

“1、本人承诺不会无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益；

2、本人承诺对本人日常的职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用上市公司资产从事与自身履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使由董事会、薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、若上市公司未来实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使上市公司拟公布的股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、自承诺函出具日后至本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本人上述承诺不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺；

7、本人承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。

8、本承诺函至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本承诺人不再作为武汉中商的董事/高级管理人员；（2）武汉中商股票终止在深圳证券交易所上市。”

第十五节 独立董事及相关证券服务机构的意见

一、独立董事对于本次交易的意见

根据《中华人民共和国公司法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《武汉中商集团股份有限公司章程》（以下简称“《公司章程》”）等有关规定，我们作为公司的独立董事，本着对公司及全体股东负责的态度，按照实事求是的原则，基于独立判断的立场，在仔细审阅了本次交易的相关材料后，经审慎分析，基于独立判断，发表如下独立意见：

“1、公司本次交易的相关议案已经公司 2019 年第三次临时董事会审议通过，董事会会议的召集召开程序、表决程序及方式符合《中华人民共和国公司法》、《公司章程》以及相关规范性文件的规定。

2、公司本次交易构成重大资产重组。本次交易方案以及拟签订的相关交易协议等文件符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》及其他有关法律法规的规定，方案合理、切实可行，未损害中小股东的利益。

3、公司符合实施本次重组的各项实质条件。

4、本次交易方案的调整，是公司经过审慎研究、分析后作出的理性决策，有利于推进本次交易进程，本次调整不存在损害公司股东，特别是中小投资者利益的情形；根据《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》等规定，公司本次调整不构成重组方案的重大调整。

5、公司本次交易发行股份定价原则符合有关法律法规的规定；公司已聘请具有证券期货相关业务资格的评估机构开元资产评估有限公司对拟购买的资产进行审计、评估；公司本次交易的交易价格以开元资产评估有限公司出具并经武汉市人民政府国有资产监督管理委员会核准的评估结果为依据确定。交易价格合理、公允，不存在损害公司或股东特别是中小股东利益的情形。

6、汪林朋为居然控股、霍尔果斯慧鑫达建材有限公司的实际控制人，居然控股、

霍尔果斯慧鑫达建材有限公司为汪林朋的一致行动人。本次交易完成后，上市公司的控股股东变更为居然控股，实际控制人变更为汪林朋。以本次交易上市公司发行股份数量为5,768,608,403股进行测算，汪林朋及其一致行动人将合计控制上市公司61.86%股份。除此之外，交易对方阿里巴巴（中国）网络技术有限公司及其一致行动人杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）将在本次交易后合计持有上市公司5%以上的股份。根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件的规定，本次交易系上市公司与潜在关联方之间的交易，因此本次交易构成关联交易。

7、公司本次交易有利于公司业务发展，进一步提高资产质量，扩大业务规模，提升市场竞争力，增强盈利能力，有利于公司的可持续发展，符合公司和全体股东的利益。公司已按规定履行了信息披露义务，并与交易对方、相关中介机构签订了保密协议，所履行的程序符合有关法律、法规的规范性文件的规定。

8、公司本次交易的标的资产为居然新零售100%的股权。交易对方均已履行对标的公司的出资义务，合法、完整地持有所持标的公司的股权，其向公司转让该等股权已取得标的公司其他股东（如适用）的同意，标的资产过户不存在法律障碍。

9、同意《关于<武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》，同意公司2019年第三次临时董事会就公司本次交易作出的总体安排。本次交易尚需获得公司股东大会的批准和相关主管部门的批准。公司能否通过该等批准或核准以及获得相关批准或核准的时间均存在不确定性，公司已在《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》中对本次重组需要获得上述批准、核准事项作出了重大风险提示。”

二、独立财务顾问意见

华泰联合证券、天风证券、中信建投证券、中信证券作为本次武汉中商发行股份购买资产暨关联交易的独立财务顾问，按照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等法律、法规和相关规定，并通过初步尽职调查和对报告书等信息披露文件进行核查后认为：

“1、本次交易遵守了中国国家相关法律、法规的要求，履行了必要的信息披露程序，符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的

规定》等有关法律、法规的规定；

2、本次交易构成重组上市，标的公司符合《首发管理办法》规定的发行条件；

3、本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件；

4、本次交易价格根据具有证券业务资格的评估机构的评估结果并经交易各方协商确定，定价公平、合理。本次发行股份购买资产的股份发行定价符合《重组管理办法》的相关规定。本次交易涉及资产评估的评估假设前提合理，方法选择适当，结论具备公允性；

5、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强盈利能力；

6、本次交易后，上市公司将继续保持健全有效的法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东及关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

7、本次交易涉及的资产权属清晰，在相关法律程序和先决条件得到适当履行的情形下，资产过户或者转移不存在实质性障碍，相关债权债务处理合法；

8、本次交易构成关联交易，关联交易履行的程序符合相关规定，不存在损害上市公司及非关联股东合法权益的情形；

9、本次交易中，上市公司与业绩承诺人就标的资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订了补偿协议，该补偿安排措施可行、合理。本次交易的业绩承诺补偿安排具有合理性，在业绩承诺人遵守并履行相关协议约定的情形下，补偿安排具有可行性；

10、截至本报告签署日，不存在交易对方对标的资产的非经营性资金占用情况，不会损害上市公司利益；

11、本次交易将有利于增厚上市公司的每股收益，不存在摊薄当期每股收益的情况，符合《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》及《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》的相关规定；

12、本次重组的交易对方为私募投资基金的，均已在中国证券投资基金业协会进行了备案登记；

13、在本次交易中独立财务顾问聘请第三方的行为合法合规，上市公司除依法需聘请独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构以及“业绩变脸”专项审核机构外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，符合中国证监会《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。”

三、法律顾问意见

海问律师认为：“本次交易的方案内容符合《重组管理办法》、《首发管理办法》等相关法律法规的规定；本次交易各方具备相应的主体资格；在取得本法律意见书“三、本次交易的批准和授权”之“（二）尚需取得的批准或授权”所述的全部批准和授权后，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。”

第十六节本次交易的相关证券服务机构

一、独立财务顾问

（一）华泰联合证券有限责任公司

地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

法定代表人：刘晓丹

电话：010-56839300

传真：010-56839500

经办人员：王骋道、樊灿宇、丁丁、陈东、崔力、韩迪、薛婷、唐晨竞、冯哲道、尹佳怡、王晴宇

（二）天风证券股份有限公司

地址：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼

法定代表人：余磊

电话：027-87618889

传真：027-87618863

经办人员：樊启昶、胡钰、朱雨晨、张腾娇、曹再华、马婧萱

（三）中信建投证券股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

电话：（010）65608399

传真：（010）86451190

经办人员：吕晓峰、郭瑛英、贺星强、潘庆明、胡德波、赵毅、周百川、田文明

（四）中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

电话：（010）60836030

传真：（010）60836031

经办人员：洪涛、刘日、宋云涛、周江、方堃、杨雯、卢乾明、李中晋、张子晖、耿硕、吴昊天、王亚辉、常迪

二、法律顾问

名称：北京市海问律师事务所

住所：中国北京市朝阳区东三环中路5号财富金融中心20层

单位负责人：张继平

联系电话：010-85606888

传真：010-85606999

经办人员：高巍、张金恩、裴晶

三、审计机构

名称：普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室

执行事务合伙人：李丹

电话：（021）23238888

传真：（021）23238800

经办人员：罗占恩、毕玮多、吴亦雨

四、资产评估机构

名称：开元资产评估有限公司

注册地址：北京市海淀区西三环北路 89 号 11 层 A-03 室

法定代表人：胡劲为

电话：010-88829567

传真：010-88829567

经办注册资产评估师：杨铭伟、李厚东

第十七节本次重组交易各方及有关中介机构声明

一、上市公司全体董事声明

本公司及全体董事承诺本报告书及其摘要以及本公司所出具的相关申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别及连带的法律责任。

全体董事签名：

_____ 郝健	_____ 王纯	_____ 贾蕾
_____ 刘自力	_____ 张万新	_____ 汪海粟
_____ 赵家仪	_____ 谢获宝	_____ 张红鹰

武汉中商集团股份有限公司

2019年6月1日

二、上市公司全体监事声明

本公司及全体监事承诺本报告书及其摘要以及本公司所出具的相关申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别及连带的法律责任。

全体监事签名：

薛玉

范慧娟

张裕琴

武汉中商集团股份有限公司

2019年6月1日

三、上市公司全体高级管理人员声明

本公司及全体高级管理人员承诺本报告书及其摘要以及本公司所出具的相关申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别及连带的法律责任。

全体高级管理人员签名：

_____ 王纯	_____ 刘自力	_____ 易国华
_____ 张万新	_____ 王海	_____ 孔鋈

武汉中商集团股份有限公司

2019 年 6 月 1 日

四、独立财务顾问声明—华泰联合证券有限责任公司

本公司及本公司经办人员同意《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确定《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人

刘晓丹

财务顾问主办人

王骋道

樊灿宇

丁丁

项目协办人

陈东

崔力

韩迪

冯哲道

薛婷

尹佳怡

华泰联合证券有限责任公司（盖章）

2019年 6 月 1 日

五、独立财务顾问声明—天风证券股份有限公司

本公司及本公司经办人员同意《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》以及该报告书摘要中引用本公司出具的结论性意见，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确认报告书及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人

余磊

财务顾问主办人

樊启昶

胡钰

项目协办人

朱雨晨

张腾娇

天风证券股份有限公司（盖章）

2019年 6 月 1 日

六、独立财务顾问声明—中信建投证券股份有限公司

本公司及本公司经办人员同意《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确定《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人：

王常青

财务顾问主办人：

郭瑛英

贺星强

项目协办人：

潘庆明

胡德波

周百川

赵毅

田文明

中信建投证券股份有限公司（盖章）

2019年 6 月 1 日

七、独立财务顾问声明—中信证券股份有限公司

本公司及本公司经办人员同意《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要引用本公司出具的独立财务顾问报告的内容，且所引用内容已经本公司及本公司经办人员审阅，确定《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

法定代表人

张佑君

财务顾问主办人

洪涛

刘日

周江

项目协办人

方堃

杨雯

卢乾明

耿硕

中信证券股份有限公司（盖章）

2019 年 6 月 1 日

八、律师声明

本所及本所经办律师同意《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本所出具的法律意见书的内容，且所引用内容已经本所及本所经办律师审阅，确认《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本所未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

单位负责人：

张继平

经办律师：

高巍

张金恩

裴晶

北京市海问律师事务所

2019 年 6 月 1 日

九、审计机构声明

本所及签字注册会计师同意贵公司在《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》（以下简称“重大资产重组报告书”）及其摘要中引用本所对北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司（以下简称“居然新零售公司”）2018年度、2017年度及2016年度的财务报表出具的审计报告、对居然新零售公司2018年12月31日的财务报告内部控制出具的审核报告、对居然新零售公司2018年度、2017年度及2016年度非经常性损益明细表出具的鉴证报告以及对贵公司管理层假设本次重组已于2018年1月1日完成而编制的贵公司2018年度备考财务报表出具的专项审计报告。

本所及签字注册会计师确认重大资产重组报告书及其摘要不致因完整准确地引用本所出具的上述报告而导致在相应部分出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性和完整性依据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师：

罗占恩

毕玮多

会计师事务所负责人：

李丹

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）

2019年6月1日

十、评估机构声明

本公司及本公司经办资产评估师同意《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要中引用本公司出具的评估数据，且所引用内容已经本公司及本公司经办资产评估师审阅，确认《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要不致因引用前述内容而出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担相应的法律责任。如本次重组申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，本公司未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

资产评估机构负责人

胡劲为

资产评估师

杨铭伟

李厚东

开元资产评估有限公司

2019年6月1日

第十八节备查文件

一、备查文件

- 1、武汉中商关于本次发行股份购买资产暨关联交易的董事会决议；
- 2、武汉中商独立董事对有关事项的独立意见；
- 3、本次发行股份购买资产暨关联交易相关协议；
- 4、独立财务顾问出具的《独立财务顾问报告》；
- 5、海问律师出具的《法律意见书》；
- 6、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的普华永道中天审字（2019）第11029号《北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司2018年度、2017年度及2016年度财务报表及审计报告》、普华永道中天特审字(2019)第2547号《备考合并财务报表及专项审计报告》；
- 7、开元评估出具的开元评报字[2019]287号评估报告；
- 8、本次交易的交易对方的相关承诺函和声明函。

二、备查文件地点

- 1、武汉中商集团股份有限公司

地址：湖北省武汉市武昌区中南路9号

电话：027-87362507

联系人：易国华

- 2、华泰联合证券有限责任公司

地址：北京市西城区丰盛胡同22号丰铭国际大厦A座6层

电话：010-56839300

联系人：王骋道、樊灿宇、丁丁

3、天风证券股份有限公司

地址：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼

电话：027-87610023

联系人：樊启昶、胡钰

4、中信建投证券股份有限公司

地址：北京市朝阳区安立路66号4号楼

电话：010-86451055

联系人：郭瑛英、贺星强、潘庆明、胡德波、周百川、赵毅、田文明

5、中信证券股份有限公司

地址：广东省深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦

电话：010-60834613

联系人：卢乾明

（本页无正文，为《武汉中商集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》之盖章页）

武汉中商集团股份有限公司

2019年6月1日