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）
（修订稿）

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	珠海歌斐殴曼股权投资基金（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

华泰联合证券 HUATAI UNITED SECURITIES

天风证券股份有限公司 TIANFENG SECURITIES Co.,Ltd

中信建投证券股份有限公司 CHINA SECURITIES CO.,LTD.

中信证券股份有限公司 CITIC Securities Company Limited

签署日期：二〇一九年九月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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[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。

[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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	中联国泰	15,869,448
19	鑫泰中信	15,869,448
20	歌斐殴曼	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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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》，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，在上述期限届满时，如汪林朋、居然控股、慧鑫达建材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，则汪林朋、居然控股、慧鑫达建材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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%
歌斐殴曼	-	-	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，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

根据上市公司 2018 年度《审计报告》（众环审字（2019）010516 号）、2019 年一季报以及《截至 2019 年 3 月 31 日止 3 个月期间及 2018 年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 2717 号），本次交易完成前后上市公司主营业务构成及变化情况如下：

项目	2018年度(年报审计数)		2018年度（备考数）		2019年1-3月（未审数）	2019年1-3月（备考数）
	金额(万元)	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	金额（万元）
租赁管理	25,854.16	6.81%	723,732.42 注2	62.26%	6,671.74	187,186.08 注4
商品销售	353,964.17	93.19%	322,358.96	27.73%	96,780.86	85,764.20
其中：百货超市业务	353,964.17	93.19%	308,990.06 注1	26.58%	96,780.86	83,732.47 注3
家居零售业务	-	-	13,368.91	1.15%		2,031.73
加盟管理	-	-	78,658.51	6.77%		15,277.73
装修	-	-	37,631.37	3.24%		6,819.31
其他	14.85	0.004%	14.85	0.001%	-	-
合计	**379,833.18**	**100.00%**	**1,162,396.10**	**100.00%**	**103,452.60**	**295,047.34**

注 1：结合居然零售对收入确认采取的会计政策，本次备考审计报告为了充分说明本次交易对上市公司主营业务收入的影响，相对 2018 年度经审计数据，武汉中商将超市业态的代销收入和联营收入由总额法调整为净额法，主要涉及会计主体为武汉中商超市连锁有限公司及下属分公司，仅涉及相关会计主体的主营业务收入，调整金额合计 62,539.63 万元。

注 2：结合居然零售的收入结构以及武汉中商的业务类型，本次备考审计报告为了充分说明本次交易对上市公司主营业务收入的影响，相对 2018 年年度审计报告，武汉中商将部分与租赁业务有关的其他业务收入调整至主营业务收入，主要涉及收入来源租赁业务，调整金额合计 17,565.52 万元。同时，武汉中商将部分主营业务收入调整至其他业务收入，涉及收入项目为水电费收入，调整金额为 191.59 万元。

注 3：如注 1 所述调整因素，2019 年 1-3 月，相对一季报未审数据，武汉中商将超市业态的代销收入和联营收入由总额法调整为净额法，调整金额合计 17,118.78 万元。

注 4：如注 2 所述调整因素，2019 年 1-3 月，相对一季报未审数据，武汉中商将部分与租赁业务有关的其他业务收入调整至主营业务收入，调整金额合计 4,070.39 万元。同时，武汉中商将部分主营业务收入调整至其他业务收入，调整金额为 46.71 万元。

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。从 2018 年度主营业务收入构成来看，与百货超市业务相关的商品销售收入的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

占比达到了 93.19%，其中来源于百货业态收入的占比为 50.16%、来源于超市业态收入的占比为 43.03%；其次，租赁管理收入主要是来源于武汉中江房地产开发有限公司及武汉中商鹏程销品茂管理有限公司的商业场地出租及运营管理业务，收入占比为6.81%；另外，其他收入主要是指来源于武汉新都会装饰工程有限公司的装修工程业务，收入占比为 0.004%。

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，上市公司将新增家居建材商场、建材零售超市、家庭装饰装修等泛家居业务。从 2018 年度主营业务收入构成来看，租赁管理业务及商品销售业务合计占比达到了 89.99%，主要变化情况为：一方面，本次交易完成后，由于居然新零售 2018 年度直营模式下的家居卖场业务收入规模较大（来源为向商户收取的租金、物业管理费、市场管理费及广告促销费等）、达到了 69.80 亿元，租赁管理业务收入占比达到了 62.26%；另一方面，本次交易完成后，商品销售收入中新增了居然超市业务（来源为通过租赁“居然之家”卖场的商铺销售各大品牌家居建材）。由于 2018 年度该类家居零售业务为 13,368.91 万元，本次交易完成后，与上市公司原有百货超市零售业务合计收入占比为 27.73%。

整体上，本次交易完成后，上市公司主营业务收入规模显著提高，主要来源将由商品销售变更为家居卖场业务、家居建材超市以及家庭装饰装修业务。

（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、上市公司 2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日未经审计的财务报表，及经普华永道审计并出具的普华永道中天特审字（2019）第 2717 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			2019 年 3 月 31 日/2019 年 1-3 月		
	备考前	备考	变动率	备考前	备考	变动率
资产总额（万元）	272,595.86	3,189,254.65	1,069.96%	261,174.67	3,238,471.61	1,139.96%
营业收入（万元）	404,373.09	1,178,778.28	191.51%	109,222.00	297,070.47	171.99%
利润总额（万元）	16,698.10	276,250.96	1,554.39%	7,629.83	69,492.74	810.80%
净利润（万元）	11,012.67	205,365.77	1,764.81%	5,801.29	51,520.99	788.10%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,636.24	199,462.30	2,905.65%	4,636.56	49,660.78	971.07%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

每股收益（元/股）	0.26	0.36	38.46%	0.18	0.08	-55.56%

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，2018 年度每股收益显著提升，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。

2019 年 6 月 18 日，上市公司召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了本次交易方案，并审议通过对居然控股及其一致行动人免于向上市公司全体股东发出收购要约的议案。

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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

4、本次交易涉及的相关事项已经武汉市人民政府的批准同意

2019 年 6 月 17 日，本次交易已取得《武汉市人民政府关于北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司与武汉中商集团股份有限公司重大资产重组的批复》。

5、本次交易已取得国家反垄断主管部门出具的经营者集中反垄断审查不实施进一步审查的决定

2019 年 7 月 29 日，国家市场监督管理总局出具《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反垄断审查决定[2019]269 号），对居然控股收购武汉中商股权案不实施进一步审查，从即日起可以实施集中。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

1、本次交易获得中国证监会的核准；

2、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	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	上市公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
	实性、准确性、完整性的承诺	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。	
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。	上市公司董事、监事和高级管理人员
3	关于无违法违规行	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	上市公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
	为及诚信情况的承诺	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。	
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；	上市公司董事、监事和高级管理人员

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		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。	
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； 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；	武汉中商全体董事、高级管理人员

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		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。	上市公司控股股东及其实际控制人
2	关于不存在内幕交	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	上市公司控股股东及其实际

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
	易行为的承诺	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。	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诺	1、自武汉中商上市之日起至本承诺函出具之日，本公司均按时履行承诺，不存在不规范履行承诺、违背承诺或承诺未履行的情形； 2、最近三十六个月内，本公司不存在违规占用上市公司资金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	上市公司控股股东及其实际控制人

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		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	全体交易对方

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		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。	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材
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	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		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、	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		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）；	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		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 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，如本企业对用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，如其对用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）。	除汪林朋、居然控股、慧鑫达建材以外的 20 名交易对方
7	关于主体资格、所持股权权属清晰、不	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、	汪林朋

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
	存在权利瑕疵的承诺	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	除汪林朋以外的22名交易对方

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		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。	
9	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
10	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。	泰康人寿
11	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
12	关于不存在依据《关于加强与上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行	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与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	全体交易对方

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
	规定》第十三条情形的说明	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”。	
13	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
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。	居然控股、慧鑫达建材
15	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	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		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。	
16	关于房地产业务专项核查事宜之承诺	如居然新零售及其合并报表范围内的子公司报告期内在境内房地产开发业务中存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并因此给武汉中商和投资者造成损失的，本企业/本人将根据相关法律、法规及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材
17	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。	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材
18	关于瑕疵物业的承诺	1、就居然新零售及其合并报表范围内子公司的自有物业，承诺如存在居然新零售及其合并报表范围内的子公司现在及将来因相关土地未办理土地使用权证和/或房屋未办理房屋所有权证、实际用途与证载用途不符等事宜受到有关行政主管机关行政处罚的情形，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。	居然控股、汪林朋

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		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。	
19	关于避免违规担保和资金占用的承诺	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。	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材
20	关于武汉中商集团股份有限公司非公开发行股份购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司100%的股权相关事宜的承诺	1.如居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司将来被有权机构要求补缴本次发行前全部或部分相关社会保险费用、住房公积金，或居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司因上述事项而承担处罚或经济损失，居然控股将及时、无条件、全额补偿居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司由此遭受的经济损失，以确保居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司不会因此遭受损失。 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其各自持有的《营业执照》中予以记载，经营上述业务所需取得的相关批准或资质证件均已取得。若因居然新零售及其合并报表范围内的子公司存在超出其登记的经营范围经营或未取得其经营所需相关批准或资质文件的情形，导致居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司被相关行政部门予以处罚或遭受其他经济损失，由居然控股予以足额补偿。 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	居然控股、汪林朋

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		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。	
21	关于北京居然之家投资控股集团有限公司代垫代付工资、社会保险和住	对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的北京落户人员，将在合同签订三年后及时完成与居然新零售的合同换签工作。同时，居然新零售正在积极申请员工北京落户资格，并将在本次重组完成后5年内完全解决居然控股与办理北京户口员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。	居然控股

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
	房公积金的承诺	对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的办理北京工作居住证人员，将在合同签订 6 个月后及时完成与居然新零售的合同换签工作，同时，居然新零售正在积极申请员工北京办理工作居住证资格，公司将在本次重组完成后 2 年内完全解决居然控股与办理工作居住证员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。	
22	关于合伙企业出资份额锁定的承诺函	1、在云锋五新通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的云锋五新财产份额或要求云锋五新回购本承诺人财产份额或从云锋五新退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本承诺人通过云锋五新间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，本承诺人将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。	上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）、博裕投资、上海云锋麒泰投资中心（有限合伙）、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、嘉兴双昇投资有限公司、嘉兴双炬投资有限公司
23	关于合伙企业出资份额锁定的承诺函	1、在好荣兴多通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的好荣兴多财产份额或要求好荣兴多回购本承诺人财产份额或从好荣兴多退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本承诺人通过好荣兴多间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，本承诺人将根据现行有效	北京华联长山兴投资管理有限公司、北京华联集团投资控股有限

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整。	公司
24	关于合伙企业出资份额锁定的承诺函	1、在然信投资通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的然信投资财产份额或要求然信投资回购本承诺人财产份额或从然信投资退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本承诺人通过然信投资间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，本承诺人将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。	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
25	关于合伙企业出资份额锁定的承诺函	1、在红杉雅盛通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的红杉雅盛财产份额； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，本承诺人将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。	嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）、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）
26	关于合伙企业出资份额锁定的承诺函	1、在红杉雅盛通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙）； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，本承诺人将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。	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）
27	关于合伙企业出资份额锁定的承诺函	1、在信中利建信通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的信中利建信财产份额或要求信中利建信回购本承诺人财产份额或从信中利建信退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本承诺人通过信中利建信间接享有的与上市公司股份有关的权益；	北京信中利股权投资管理有限公司、加华资本管理股份

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，本承诺人将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。	有限公司、李京生等38名自然人
28	关于合伙企业出资份额锁定的承诺函	1、联瑞物源通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的联瑞物源财产份额或要求联瑞物源回购本承诺人财产份额或从联瑞物源退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本承诺人通过联瑞物源间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，本承诺人将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。	物源（宁夏）投资管理有限公司、宁波众邦产融控股有限公司、杭州海鲲嘉誉投资合伙企业（有限合伙）
29	关于合伙企业出资份额锁定的承诺函	1、约瑟广胜成通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的约瑟广胜成财产份额或要求约瑟广胜成回购本承诺人财产份额或从约瑟广胜成退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本承诺人通过约瑟广胜成间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，本承诺人将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。	北京约瑟投资有限公司、西藏广胜成投资有限公司、顾家家居股份有限公司
30	关于合伙企业出资份额锁定的承诺函	1、在约瑟兴楚通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的约瑟兴楚财产份额或要求约瑟兴楚回购本承诺人财产份额或从约瑟兴楚退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本承诺人通过约瑟兴楚间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，本承诺人将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。	北京约瑟创享网络科技有限公司、吴光远等27名自然人
31	关于合伙企业出资份额锁定的承诺函	1、在信中利海丝通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的信中利海丝财产份额或要求信中利海丝回购本承诺人财产份额或从信中利海丝退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本承诺人通过信中利海丝间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，本承诺人将根据现行有效	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整。	公司、青岛少海汇智慧产业发展有限公司、青岛城投文化教育发展基金中心（有限合伙）、苏州国际发展集团有限公司、北京信中利投资股份有限公司、汪申琦等7名自然人
32	关于合伙企业出资份额锁定的承诺函	1、在歌斐殴曼通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的歌斐殴曼财产份额或要求歌斐殴曼回购本承诺人财产份额或从歌斐殴曼退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本承诺人通过歌斐殴曼间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，本承诺人将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。	歌斐资产管理有限公司、芜湖俊成投资中心（有限合伙）、珠海君晨股权投资中心（有限合伙）、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）
33	关于合伙企业出资份额	1、在博睿苏菲通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的博睿苏菲财产份额	宁波仰华企业管理

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
	锁定的承诺函	或要求博睿苏菲回购本承诺人财产份额或从博睿苏菲退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本承诺人通过博睿苏菲间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，本承诺人将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。	咨询合伙企业（有限合伙）、浙江永强集团股份有限公司
34	关于合伙企业出资份额锁定的承诺函	1、在如意九鼎通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的如意九鼎财产份额或要求如意九鼎曼回购本承诺人财产份额或从如意九鼎退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有本承诺人通过如意九鼎间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，本承诺人将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。	拉萨昆吾九鼎投资管理有限公司、广州市广永国有资产经营有限公司、共青城可传投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波海纳同创股权投资基金合伙企业（有限合伙）
35	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业非仅以持有标的资产为目的；本企业存在其他投资；本企业的存续期限为 2017 年 02 月 27 日至 2032 年 02 月 26 日。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	瀚云新领
36	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2018 年 01 月 03 日至 2025 年 01 月 02 日。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	云锋五新
37	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业非仅以持有标的资产为目的；本企业存在其他投资；本企业的存续期限为 2016 年 02 月 19 日至 2026 年 02 月 18 日。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采	睿通投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	
38	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2016 年 10 月 08 日至长期。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	好荣兴多
39	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2018 年 01 月 22 日至 2025 日 01 月 21 日。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	然信投资
40	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2018 年 01 月 02 日至 2033 年 01 月 01 日。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本企业对居然新零售出资资金不存在分级收益等结构化安排。	红杉雅盛
41	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2017 年 07 月 21 日至 2037 年 07 月 20 日。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	信中利建信
42	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2017 年 12 月 11 日至 2047 年 12 月 05 日。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	联瑞物源
43	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2018 年 01 月 30 日至 2025 年 01 月 29 日。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	约瑟广胜成
44	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2018 年 02 月 07 日至 2025 年 02 月 06 日。	约瑟兴楚

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
		本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	
45	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业非仅以持有标的资产为目的；本企业存在其他投资；本企业的存续期限为 2016 年 12 月 28 日至 2036 年 12 月 27 日。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	博裕投资
46	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业是专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2019 年 01 月 15 日至 2029 年 01 月 15 日。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	信中利海丝
47	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业非仅以持有标的资产为目的；本企业存在其他投资；本企业的存续期限为 2017 年 01 月 05 日至 2023 年 12 月 31 日。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	鑫泰中信
48	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2017 年 10 月 13 日至 2027 年 10 月 12 日。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	歌斐殴曼
49	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2018 年 02 月 01 日至 2024 年 01 月 31 日。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	博睿苏菲
50	关于资金来源的承诺函	截至本承诺函出具之日，本企业非专为本次交易设立；本企业以持有标的资产为目的；本企业不存在其他投资；本企业的存续期限为 2016 年 06 月 16 日至 2023 年 06 月 15 日。 本企业对居然新零售出资资金来源于本企业的自有资金，未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资。本次出资资金不存在分级收益等结构化安排。	如意九鼎

（四）标的公司作出的重要承诺

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。	标的公司董事、监事及高级管理人员
3	关于最近五年处罚、诉讼、	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；	标的公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
	仲裁及诚信情况的承诺	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。	
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
7	关于北京居然之家投资控股集团有限公司代垫代付工资、社会保险和住房公积金的承诺	对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的北京落户人员，将在合同签订三年后及时完成与居然新零售的合同换签工作。同时，居然新零售正在积极申请员工北京落户资格，并将在本次重组完成后 5 年内完全解决居然控股与办理北京户口员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。 对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的办理北京工作居住证人员，将在合同签订 6 个月后及时完成与居然新零售的合同换签工作，同时，居然新零售正在积极申请员工北京办理工作居住证资格，公司将在本次重组完成后 2 年内完全解决居然控股与办理工作居住证员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。	标的公司

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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，公司董事会已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提供了网络投票平台，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、过渡期损益归属

根据交易各方签署的《发行股份购买资产协议》及其补充协议，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。

截至本报告书签署日，就本次过渡期损益具体补偿方式和安排，交易对方进一步确认如下：

“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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营所产生的亏损由各交易对方按其对北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司的持股比例承担，并于本次交易完成后以现金形式分别对上市公司予以补偿。

以资产交割日所在月份前一个月最后一日作为标的资产的交割审计基准日，由上市公司聘请交易各方认可的具备证券业务资格的会计师事务所对标的资产在损益归属期间产生的损益进行审计，该会计师事务所出具的专项审计报告将作为各方确认标的资产在损益归属期间产生的损益之依据。”

十一、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。

十二、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

本次交易尚需取得中国证监会的核准，本次交易能否取得中国证监会的核准、以及获得相关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

本次交易已经取得武汉市人民政府的正式批复，并经上市公司董事会及股东大会审议通过，且已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，本次交易还涉及中国证监会审批工作，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，由业绩补偿义务人以其从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。

根据本次交易方案，本次交易完成后业绩承诺人汪林朋、居然控股、慧鑫达建材将分别取得上市公司 394,572,826 股、2,564,382,953 股、764,686,721 股，合计 3,723,642,500 股上市公司股票，按照本次发行股份购买资产的股份发行价格 6.18 元/股计算，上述股票对应的交易作价金额为 2,301,211.07 万元，占标的资产的交易作价的 64.55%，对业绩补偿整体范围的覆盖比例为 64.55%。如上述股份仍不足补偿，则业绩承诺人将从二级市场购买或其他合法方式取得上市公司股份进行补偿。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。

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，业绩承诺人本次交易完成后持有股票对应交易作价对业绩补偿整体范围的覆盖比例为 64.55%，比例较高，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资金情况出现不利变化导致现金不足以履行相关补偿时，或补偿

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

义务人存在质押通过本次重组获得的对价股份的情况。此外，业绩承诺人如需从二级市场购买上市公司股份进行补偿，则相关购买行为可能会导致上市公司股票价格的波动。综上，若上述情况发生，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，以及业绩承诺人如需从二级市场购买上市公司股份进行补偿可能导致上市公司股票价格的波动的风险。

（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，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、物业权属证明不齐备、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

居然新零售坚持直营与加盟结合的扩张模式，截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售共经营管理 290 家门店，其中直营模式 86 家，加盟模式 204 家。加盟模式的门店合计占总门店的比例为 70.34%。加盟模式为标的公司经营带来了灵活性并提升了居然新零售扩张速度，但居然新零售也相应面临一定的潜在合作方违约风险，从而可能对居然新零售经营带来不利影响。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

三、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、财务投融资制度、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。

四、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

此外，本次交易完成后，上市公司非限售流通股占总股本的比例将从 99.95%下降至 2.45%，非限售流通股本较小可能导致二级市场股价波动性更大，提请广大投资者关注相关风险；同时提请广大投资者持续关注本次交易完成后，交易对方股票解锁时可能对公司股价造成的影响。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 13

六、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序 13

七、本次交易相关方做出的重要承诺 14

八、本次交易对中小投资者权益保护的安排 39

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 42

十、过渡期损益归属 42

十一、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 43

十二、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 43

重大风险提示 46

一、与本次交易相关的风险 46

二、交易标的有关风险 49

三、交易完成后上市公司业务整合风险 54

四、其他风险 54

目 录 56

释 义 62

第一节 本次交易概况 68

一、本次交易的背景和目的 68

二、本次交易的决策过程和审批情况 73

三、本次交易具体方案 75

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、本次交易的性质 79
五、本次交易的作价情况 80
六、本次交易对上市公司的影响 80
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 84
八、本次交易完成后上市公司未来经营发展战略和业务管理模式 86
九、本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划以及管理控制措施 89
第二节 上市公司基本情况 94
一、基本信息 94
二、公司设立及历次股本变动情况 94
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 99
四、公司主营业务发展情况和主要财务指标 100
五、控股股东及实际控制人情况 101
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 102
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 103
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 103
第三节 交易对方基本情况 104
一、交易对方具体情况 105
二、交易对方其他事项说明 254
第四节 标的资产基本情况 342
一、基本信息 342
二、历史沿革 342
三、股权控制关系 352
四、最近三年的内部重组情况 354
五、下属企业基本情况 387
六、直接参股公司情况 441

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 442
八、内部架构情况 443
九、董事、监事、高级管理人员基本情况 454
十、标的公司的员工及社会保障情况 473
十一、主要资产权属、对外担保及主要负债情况 489
十二、与生产经营相关主要固定资产和无形资产情况 494
十三、最近三年及一期主要财务数据 570
十四、最近三年的资产评估、增资情况 571
十五、拟购买资产为股权的说明 574
十六、本次交易涉及的职工安置 575
十七、本次重组涉及的债权和债务转移 575
十八、重大未决或潜在的诉讼、仲裁、调查或行政处罚情况 575
十九、重要会计政策及相关会计处理 598
二十、纳税情况及相关税务处理 600
第五节 标的资产业务与技术 606
一、标的资产主营业务的总体情况 606
二、标的资产主营业务的具体情况 609
第六节 本次交易评估情况 730
一、拟购买资产评估的基本情况 730
二、拟购买资产作价情况 789
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 799
四、上市公司独立董事对本次交易评估事项的意见 879
五、从标的资产报告期内业务发展情况、标的资产的核心竞争力、所处行业未来年度发展情况来看，本次交易业绩承诺具有可实现性 880
六、从标的资产报告期内业绩增长的驱动因素及可持续性、未来年度在各个城市的业务布局、现有城市及未来拟进入城市的在该行业的市场竞争程度、当地房地产行业的发展趋势、标的资产所在行业的市场需求预期、标的资产的核心竞争优势、持有物业的核算模式及未来年度房地产市场发展趋势、主要成本变动预期等来看，本次交易业绩承诺具有可实现性 898
第七节 发行股份情况 919
一、本次发行股份购买资产情况 919

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、本次交易对上市公司股权结构的影响 923
三、本次发行股份对上市公司主要财务指标的影响 924
第八节 本次交易合同主要内容 925
一、《发行股份购买资产协议》及其补充协议 925
二、《盈利预测补偿协议》 937
第九节 本次交易的合规性分析 943
一、本次交易符合《重组管理办法》第十一条规定 943
二、本次交易符合《重组管理办法》第十三条规定 950
三、本次交易符合《重组管理办法》第四十三条规定 950
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 953
五、本次交易符合《重组管理办法》第四十六条规定 953
六、本次交易符合《重组管理办法》第四十八条规定 953
七、本次交易符合《发行管理办法》规定的分析 953
八、本次交易符合《首发管理办法》相关规定的分析 954
第十节 管理层讨论与分析 960
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论分析 960
二、交易标的行业特点及经营环境分析 966
三、标的公司的财务状况和盈利能力分析 998
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 1165
五、本次交易完成后，公司的业务发展战略及规划 1180
第十一节 财务会计信息 1186
一、标的公司最近三年及一期财务报表 1186
二、上市公司备考财务报表 1241
第十二节 同业竞争与关联交易 1248
一、独立运营情况 1248
二、同业竞争 1249
三、关联交易情况 1270
第十三节 风险因素分析 1311
一、与本次交易相关的风险 1311

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、交易标的有关风险 1314
三、交易完成后上市公司业务整合风险 1319
四、其他风险 1319
第十四节 其他重要事项 1321
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 1321
二、标的公司股东及其关联方、资产所有人及其关联方不存在对标的公司非经营性资金占用的情形 1321
三、本次交易对于上市公司负债结构的影响 1323
四、本次交易对于上市公司治理机制的影响 1324
五、关于相关人员买卖上市公司股票的自查情况 1329
六、本次交易对中小投资者权益保护的安排 1341
七、上市公司最近十二个月内发生购买、出售资产情况的说明 1343
八、上市公司停牌前股价的波动情况 1343
九、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《关于加强与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 1344
十、本次交易后上市公司的现金分红政策及相应安排 1344
十一、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 1346
十二、本次交易中聘请第三方等廉洁从业核查情况 1346
十三、关于本次交易摊薄即期回报的情况及相关填补措施 1348
十四、关于本次交易中外资准入相关事项情况的说明 1352
第十五节 独立董事及相关证券服务机构的意见 1355
一、独立董事对于本次交易的意见 1355
二、独立财务顾问意见 1356
三、法律顾问意见 1358
第十六节 本次交易的相关证券服务机构 1359
一、独立财务顾问 1359
二、法律顾问 1360
三、审计机构 1360

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、资产评估机构 1360
第十七节 本次重组交易各方及有关中介机构声明 1362
一、上市公司全体董事声明 1362
二、上市公司全体监事声明 1363
三、上市公司全体高级管理人员声明 1364
四、独立财务顾问声明—华泰联合证券有限责任公司 1365
五、独立财务顾问声明—天风证券股份有限公司 1366
六、独立财务顾问声明—中信建投证券股份有限公司 1367
七、独立财务顾问声明—中信证券股份有限公司 1370
八、律师声明 1371
九、审计机构声明 1372
十、评估机构声明 1373
第十八节 备查文件 1374
一、备查文件 1374
二、备查文件地点 1374

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

释 义

本报告书中，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》
《盈利预测补偿协议》	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》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）
云锋新创	指	上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）
云锋有限	指	上海云锋新创企业管理有限公司
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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中联国泰	指	中联国泰（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）
歌斐殴曼	指	珠海歌斐殴曼股权投资基金（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
回函	指	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》
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	躺平设计家（北京）科技有限公司（曾用名：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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
沈阳企管	指	沈阳居然企业管理有限公司
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	北京居然之家智能科技有限公司（曾用名：北京居然数码智能科技有限公司、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

大庆煜凯丰	指	大庆市煜凯丰房地产开发有限公司
武商集团/鄂武商 A	指	武汉武商集团股份有限公司（000501.SZ）
中百集团	指	中百控股集团股份有限公司（000759.SZ）
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	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		审字（2019）第 11039 号《北京居然之家新零售连锁集团有限公司截至 2019 年 3 月 31 日止 3 个月期间、2018 年度、2017 年度及 2016 年度财务报表及审计报告》
备考财务报告	指	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特审字（2019）第 2717 号《截至 2019 年 3 月 31 日止 3 个月期间及 2018 年备考合并财务报表及专项审计报告》
《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
报告期/三年一期	指	2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月
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/卖场	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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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考量因素。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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，推进居然新零售在线上线下的融合、“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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售共经营管理 290 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。

4、武汉商联解决 3 家上市公司同业竞争相关承诺及其实现情况

（1）武汉商联解决 3 家上市公司同业竞争相关承诺的具体情况

2007 年 9 月，武汉商联曾在下属控股的三家上市公司（武汉中商、武商集团、中百集团）公告的《权益变动报告书》和《收购报告书》中就解决三家上市公司同业竞争问题承诺：“在条件成熟时，按照市场规则择机逐步对三家上市公司进行资产重组，优化业态和资源配置、通过整合逐步解决上市公司之间的业态交叉竞争状态”。

2014年7月，按照《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》（证监会公告〔2013〕55号）要求，武汉商联对该项承诺规范如下：

1、规范前承诺

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在条件成熟时，按照市场规则择机逐步对三家上市公司进行资产重组，优化业态和资源配置、通过整合逐步解决上市公司之间的业态交叉竞争状态。

2、规范后承诺

争取在5年之内，采取多种方式逐步解决武商集团、中百集团和武汉中商三家上市公司的同业竞争问题。"

（2）2014 年 7 月至今承诺的履行情况

从 2014 年 7 月至今，武汉商联主要采取以下两类措施：

1）武汉中商发股购买居然新零售 100%股权、武汉中商控股股东、实际控制人发生变更

2019 年 1 月，武汉中商召开 2019 年第二次临时董事会审议通过了本次交易的重组预案。针对本次重组，武汉商联作为控股股东出具了原则性意见，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。上市公司控股股东武汉商联对本次重组无异议"。

2019 年 6 月，武汉中商召开 2019 年第三次临时董事会及 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了本次交易的重组草案。同时，武汉中商就持股比例被动稀释事宜，出具了《简式权益变动报告书》。2019 年 6 月 17 日，本次交易取得了《武汉市人民政府关于北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司与武汉中商集团股份有限公司重大资产重组的批复》。

本次重组完成后，上市公司的控股股东将由武汉商联变更为居然控股，上市公司实际控制人将变更为汪林朋。因此，本次重组完成后，武汉中商与武汉商联控制的武商集团、中百集团之间将不存在同业竞争的相关情形。

2）武汉商联支持并推动武商集团与中百集团的差异化经营

2014 年以来，武汉商联积极实施商业上市公司业态调整，按照差异化经营的思路。一方面，中百集团积极发展 foodmart 食品超市、邻里生鲜绿标店和中百罗森便利店新业态，提高在武汉市的市场占有率。另一方面，武商集团集中发展大购物中心，加快购物中心业态提质增效，在湖北省内已形成以国际广场、武商广场、世贸广场为主体，涵盖

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

众圆、襄阳、十堰、仙桃、黄石、老河口等 10 家大型购物中心在内的区域购物中心体系。

根据中百集团及武商集团 2016 至 2018 年年度报告，中百集团超市业务营业收入在收入总额中的占比均高于 92.04%，百货业务营业收入在收入总额中的占比均低于 7.29%，中百集团主业突出，以超市业务为其主要营收来源；武商集团超市业务营业收入在收入总额中的占比均低于 32.91%，百货业务营业收入在收入总额中的占比均高于 66.68%，近年来百货业务占比逐年上升，已接近 70%，是武商集团的主要业务。

单位：亿元

中百集团（000759.SZ）	2018 年	2017 年	2016 年
收入总额	152.08	152.06	153.66
超市业务收入	140.62	139.95	142.04
占比	92.46%	92.04%	92.44%
百货业务收入	10.17	10.81	11.19
占比	6.69%	7.11%	7.29%

单位：亿元

武商集团（000501.SZ）	2018 年	2017 年	2016 年
收入总额	177.06	181.22	176.90
购物中心业态收入	122.72	125.24	117.96
占比	69.31%	69.11%	66.68%
超市业态收入	53.41	55.23	58.20
占比	30.16%	30.48%	32.91%

（3）2019 年 7 月武汉商联为解决同业竞争问题出具的延期承诺

武汉商联已根据 2014 年 7 月的承诺，积极采取多种方式逐步解决 3 家上市公司的同业竞争问题。虽然本次重组后武汉中商与武汉商联控制的武商集团、中百集团之间将不存在同业竞争的相关情形，本次重组正在推进中，但武汉商联在原承诺期内无法完全履行涉及其余 2 家上市公司的承诺。

鉴于上述事实，武汉商联分别向武商集团及中百集团重新出具了解决同业竞争的承诺，“自股东大会审议通过本项议案之日起，武汉商联将积极推进中商重组工作，进一步加大武商集团、中百集团分业经营的力度，并在武汉市国资国企改革的总体部署下，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在 2 年之内逐步解决武商集团、中百集团和武汉中商三家上市公司的同业竞争问题。”

根据以上变更后的承诺，武商集团于 2019 年 7 月 9 日召开了第八届十二次（临时）董事会、于 2019 年 7 月 29 日召开了 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了武汉商联变更同业竞争承诺的议案。

同时，中百集团于 2019 年 7 月 9 日召开了第九届董事会十六次会议、于 2019 年 7 月 25 日召开了 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了武汉商联变更同业竞争承诺的议案。

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

2019 年 6 月 18 日，上市公司召开 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了本次交易方案，并审议通过对居然控股及其一致行动人免于向上市公司全体股东发出收购要约的议案。

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。

4、本次交易涉及的相关事项已经武汉市人民政府的批准同意

2019 年 6 月 17 日，本次交易已取得《武汉市人民政府关于北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司与武汉中商集团股份有限公司重大资产重组的批复》。

5、本次交易已取得国家反垄断主管部门出具的经营者集中反垄断审查不实施进一步审查的决定

2019 年 7 月 29 日，国家市场监督管理总局出具《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》（反垄断审查决定[2019]269 号），对居然控股收购武汉中商股权案不实施进一步审查，从即日起可以实施集中。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

1、本次交易获得中国证监会的核准；

2、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。

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

[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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	中联国泰	15,869,448
19	鑫泰中信	15,869,448
20	歌斐殴曼	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	交易对方名称	发行股份（股）
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》，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，在上述期限届满时，如汪林朋、居然控股、慧鑫达建材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，则汪林朋、居然控股、慧鑫达建材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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。本次交易完成前后公司的股本结构如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%
歌斐殴曼	-	-	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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

根据中审众环出具的上市公司 2018 年度《审计报告》以及普华永道出具的《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》，本次交易完成前后上市公司主营业务构成及变化情况如下：

项目	2018年度(年报审计数)		2018年度（备考数）		2019年1-3月（未审数）	2019年1-3月（备考数）
	金额(万元)	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	金额（万元）
租赁管理	25,854.16	6.81%	723,732.42 注2	62.26%	6,671.74	187,186.08 注4
商品销售	353,964.17	93.19%	322,358.96	27.73%	96,780.86	85,764.20
其中：百货超市业务	353,964.17	93.19%	308,990.06 注1	26.58%	96,780.86	83,732.47 注3
家居零售业务	-	-	13,368.91	1.15%		2,031.73
加盟管理	-	-	78,658.51	6.77%		15,277.73
装修	-	-	37,631.37	3.24%		6,819.31
其他	14.85	0.004%	14.85	0.001%	-	-
合计	**379,833.18**	**100.00%**	**1,162,396.10**	**100.00%**	**103,452.60**	**295,047.34**

注 1：结合居然零售对收入确认采取的会计政策，本次备考审计报告为了充分说明本次交易对上市公司主营业务收入的影响，相对 2018 年度经审计数据，武汉中商将超市业态的代销收入和联营收入由总额法调整为净额法，主要涉及会计主体为武汉中商超市连锁有限公司及下属分公司，仅涉及相关会计主体的主营业务收入，调整金额合计 62,539.63 万元。

注 2：结合居然零售的收入结构以及武汉中商的业务类型，本次备考审计报告为了充分说明本次交易对上市公司主营业务收入的影响，相对 2018 年年度审计报告，武汉中商将部分与租赁业务有关的其他业务收入调整至主营业务收入，主要涉及收入来源租赁业务，调整金额合计 17,565.52 万元。同时，武汉中商将部分主营业务收入调整至其他业务收入，涉及收入项目为水电费收入，调整金额为 191.59 万元。

注 3：如注 1 所述调整因素，2019 年 1-3 月，相对一季报未审数据，武汉中商将超市业态的代销收入和联营收入由总额法调整为净额法，调整金额合计 17,118.78 万元。

注 4：如注 2 所述调整因素，2019 年 1-3 月，相对一季报未审数据，武汉中商将部分与租赁业务有关的其他业务收入调整至主营业务收入，调整金额合计 4,070.39 万元。同时，武汉中商将部分主营业务收入调整至其他业务收入，调整金额为 46.71 万元。

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。从 2018 年度主营业务收入构成来看，与百货超市业务相关的商品销售收入的占比达到了 93.19%，其中来源于百货业态收入的占比为 50.16%、来源于超市业态收入

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的占比为 43.03%；其次，租赁管理收入主要是来源于武汉中江房地产开发有限公司及武汉中商鹏程销品茂管理有限公司的商业场地出租及运营管理业务，收入占比为6.81%；另外，其他收入主要是指来源于武汉新都会装饰工程有限公司的装修工程业务，收入占比为 0.004%。

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，上市公司将新增家居建材商场、建材零售超市、家庭装饰装修等泛家居业务。从 2018 年度主营业务收入构成来看，租赁管理业务及商品销售业务合计占比达到了 89.99%，主要变化情况为：一方面，本次交易完成后，由于居然新零售 2018 年度直营模式下的家居卖场业务收入规模较大（来源为向商户收取的租金、物业管理费、市场管理费及广告促销费等）、达到了 69.80 亿元，租赁管理业务收入占比达到了 62.26%；另一方面，本次交易完成后，商品销售收入中新增了居然超市业务（来源为通过租赁“居然之家”卖场的商铺销售各大品牌家居建材）。由于 2018 年度该类家居零售业务为 13,368.91 万元，本次交易完成后，与上市公司原有百货超市零售业务合计收入占比为 27.73%。

整体上，本次交易完成后，上市公司主营业务收入规模显著提高，主要来源将由商品销售变更为家居卖场业务、家居建材超市以及家庭装饰装修业务。

（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、上市公司 2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日未经审计的财务报表，及经普华永道审计并出具的普华永道中天特审字（2019）第 2717 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			2019 年 3 月 31 日/2019 年 1-3 月		
	备考前	备考	变动率	备考前	备考	变动率
资产总额（万元）	272,595.86	3,189,254.65	1,069.96%	261,174.67	3,238,471.61	1,139.96%
营业收入（万元）	404,373.09	1,178,778.28	191.51%	109,222.00	297,070.47	171.99%
利润总额（万元）	16,698.10	276,250.96	1,554.39%	7,629.83	69,492.74	810.80%
净利润（万元）	11,012.67	205,365.77	1,764.81%	5,801.29	51,520.99	788.10%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,636.24	199,462.30	2,905.65%	4,636.56	49,660.78	971.07%
每股收益（元/股）	0.26	0.36	38.46%	0.18	0.08	-55.56%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，2018 年度每股收益显著提升，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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	0.55%股权，不超过交易作价的 20%	
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。

八、本次交易完成后上市公司未来经营发展战略和业务管理模式

（一）未来经营发展战略

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”的总体战略，其中：

（1）“一个核心”是指在家居建材商场、建材超市和家庭装饰装修业态相结合的基础上，把家居建材行业做透。

居然新零售多年来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，通过标准化、流程化作业模式实现经营规模的扩张，在对资金需求相对较小的情况下，更快速地建立了全国连锁零售网络，树立了更高的市场知名度。因此，居然新量售将继续保持以运营能力为依托的“轻资产”连锁发展模式。同时，居然新零售将亦保持“稳固核心城市、实现其他一二线城市的重点突破、加快省会以下三四线城市的连锁布局”的扩

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

张方向，通过品牌和管理输出将主要市场逐步下沉至竞争相对不充分的区域，保持领先的布局深度和广度。

（2）“三大融合”是指居然新零售在专注于做大做强家居主业、与阿里巴巴深度合作的同时，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。

①基于与阿里巴巴深度合作而形成的互联网技术平台，居然新零售已逐步借助大数据、云计算、智能硬件等零售技术，计划地推进卖场改造工作，目前已构建了销售系统与阿里新零售 POS 系统连通的交易体系。后续居然新零售将继续落实“由物业管理型向大数据驱动型转型”的升级策略，基于卖场、商品、交易等一系列数字化而进行的业务延展，实现消费者和本地货品的精准匹配，使之更具本地化特色，进一步推动线上与线下的融合。

②基于实体商业跨界融合的发展趋势，居然新零售利用现有的实体店连锁网络优势，已逐步融合超市、院线、餐饮、百货等其他生活业态，将娱、教、医、养等多种消费业态引入“居然之家”卖场，开始实现“居然之家”卖场由日常家居消费向大消费的融合。后续居然新零售将保持“体验型业态与家居业态互动共生”的运营模式，适应消费者在家居、生活、娱乐等方面的一站式购物消费需求。

③基于产业链上下游融合的产业发展规律，居然新零售已逐步开展了智慧物流园的建设工作，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。后续居然将保持以“家居大件”、“落地配”为特色，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。

整体上，居然新零售将积极贯彻“一个核心，推动三大融合，引领家居行业发展”的经营发展战略，从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

本次交易完成后，上市公司现有商业零售板块仍将作为重要的业务组成单元。对于

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

商超百货业务，未来上市公司将坚持“以百货购物中心化、直采自营、全渠道经营为经营方向，向‘互联网+’的新商业模式转型”的总体战略，其中：

（1）“百货购物中心化”是指在现有百货业态的基础上，通过不同品类组合、多元化体验型产品搭配，将百货门店深度转型为多功能的购物中心。

基于实体商业跨界融合的发展趋势，武汉中商已经逐步在武汉、荆州、十堰等 10 个主要城市的旗下 9 家百货店开展了扩改建。一方面，通过品牌组合向功能组合模式的转型，将关联度高的品类打散重组，设计、搭建出不同的消费场景，做强了核心竞争品类；另一方面，通过联营、经销、租赁的多元化经营方式组合，丰富了盈利模式，并将转型升级经验应用于超市业态，推动“开发超市+餐饮”等多元化布局。后续上市公司将继续“转型升级、改善体验”的发展方向，通过不断集聚更多的多功能配套项目，大力提升旗下商超百货业态的综合体验功能。

（2）“直采自营”是指在现有采购渠道的基础上，以直接采购自营为重心，通过各业态供应链规划，从源头采购、基地订制，提高已有供应链品质，开辟新的供应渠道，进而提升经营效率。

基于商贸零售行业的产业发展规律，武汉中商一方面充分利用汉欧班列、无锡进口批发等多种渠道，充分与汉欧国际、上港集团、德国 EDEKA 的进口供应链合作，大力引进国际品牌、一带一路产品；另一方面，通过与跨境电商以及美团、京东等第三方服务平台的合作，大力提升大宗购物效率。后续上市公司将继续“直采自营、优化供应链”的发展方向，通过开发生产源头和进口商品渠道，加大商超百货业态的自采比例，实施品类自营和自有品牌推广的经营策略。

（3）“全渠道经营”是指在现有实体店覆盖核心商圈的基础上，基于互联网技术，通过搭建移动端平台，打通线上线下的销售渠道。

面对互联网技术应用对于商贸零售业的变更，武汉中商一方面通过采取自主开发和嫁接成熟应用工具相结合的方式，初步打通了线上线下会员通道、营销互动通道、支付通道、商品通道，逐步打造了互动平台、营销平台和线上商城；另一方面，通过建设大数据分析平台，实现对于消费群体的基本特征、客流数据、购买行为的智能分析，升级了实体门店的“智慧功能”。后续上市公司将继续“线上线下、全渠道经营”的发展方向，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

通过搭建优化智慧信息系统、延伸发展智慧新零售新项目、健全物流体系和供应链环节的协同联动，构筑强大的技术后台以推进全渠道的经营策略。

整体上，在商超百货业务方面，上市公司将积极深化“以百货购物中心化、直采自营、全渠道经营为经营方向，向‘互联网+’的新商业模式转型”的经营发展战略，从商品品质化、服务体验化、终端数字化、陈列场景化、营运高效化各维度推动战略实施，以提升盈利能力、强化优势区域的竞争力。

（二）业务管理模式

一方面，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，居然控股将成为上市公司的控股股东。本次交易完成后，上市公司将进一步加强业务管理及业态融合，即在原有商超百货业务板块和新注入的泛家居业务板块保持已有经营模式的基础上，公司总部统筹发展、分业管理。

另一方面，本次交易完成后，为了更好地实现百货业态与家居零售业态的跨界融合，上市公司将结合居然新零售与阿里巴巴在新零售领域的创新实践经验，以及在数字化和智慧产业链方面已拥有的技术、平台资源，帮助武汉中商在新零售方向发展，逐步实现门店改造与业态升级，使其在资产规模、店面数量、网点覆盖范围、业态布局、线上线下结合方面得到优化。

九、本次交易在业务、资产、财务、人员、机构等方面的整合计划以及管理控制措施

（一）整合计划

1、业务方面的整合计划

居然新零售经过多年的发展，已经形成了独特且稳定的商业模式，其连锁门店遍布全国一线至四五线城市，搭建了国内家居零售行业首屈一指的卖场网络。在阿里巴巴、泰康人寿等战略伙伴的支持下，居然新零售的资本实力和技术力量有了进一步的提升。

武汉中商是一家湖北地区的老牌商贸零售龙头企业之一，深耕商贸零售领域 30 多年，业务基础深厚，管理团队的发展战略明确，并且在国有资本控股的上市公司平台上

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有着稳健、良好的发展。

本次交易完成后，上市公司核心业务将由商超百货变更为“泛家居+商超百货”，一方面原有商超百货业务将与泛家居业务保持独立运营，充分发挥各自团队在不同业务领域的经营管理水平；另一方面，为了更好地落实两块业务的经营发展战略，上市公司将积极推进双方的资源共享、整合内外部资源，实现上市公司整体利益最大化，具体包括以下三个方面：

（1）结合居然新零售的“大家居与大消费融合”战略与武汉中商“百货购物中心化”战略，双方将巩固商贸零售业务在武汉的大本营地位，相互促进各自已有门店向综合体验商业体升级。同时，上市公司利用已经在湖北省各地核心商圈布局的优势，协同居然新零售实施将主要市场下沉至竞争相对不充分区域的经营策略。

（2）居然新零售通过对 IT 系统的打造和提升，已经搭建了成熟的互联网技术平台，贯穿了采购至售后的全业务环节，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，并在客户大数据收集的基础上进行商业智能分析以实现精准营销。后续上市公司将利用上述成熟的技术平台和成功经验，牵手阿里推动商超百货业务向新零售转型升级，包括卖场改造升级、供应链系统优化、全销售渠道整合等各方面。

（3）深度分享、融合双方已有客户和供应链的资源和数据，联合营销，充分实现上市公司两个业务板块各业态之间的互动。在合适时机，上市公司将在居然之家连锁网络中，整合武汉中商的百货商超业务向全国发展，推进居然新零售已经制定的“三大融合”新零售战略。

2、资产方面的整合计划

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，居然新零售将继续拥有独立的法人财产权，保持各自资产的独立性，但其重大资产的购买和处置、对外投资、对外担保等事项须按照上市公司规定履行相应的审批程序。同时，上市公司将依托自身管理水平及资本运作能力，结合标的资产市场发展前景及实际情况进一步优化资源配置，提高资产的配置效率和使用效率，进一步增强上市公司的综合竞争力。

3、财务方面的整合计划

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次交易完成后，居然新零售将按照上市公司规范运作的标准，完善各项财务管理流程、统一内控制度，使其在规范化管理等方面符合上市公司的要求。上市公司将其自身规范、成熟的财务管理方法引入标的公司，与标的公司的财务管理系统进行有效对接与融合，进一步防范财务风险，降低运营成本，提升财务效率，确保符合上市公司财务治理要求。

4、人员方面的整合计划

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，将以独立法人主体的形式存在。上市公司一方面将保持标的公司员工及上市公司原有员工的稳定，即：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；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。另一方面将把包括标的公司员工在内的全部员工纳入统一管理，制定合理的考核和激励体系，保障上市公司人员的稳定。

同时，本次交易完成后，上市公司实际控制人变更，主要业务将由商超百货变更为“泛家居+商超百货”。未来上市公司将根据整体经营发展战略，在高管团队中引入居然新零售的优秀管理团队，并在适当时机从外部引进优质人才，为上市公司持续经营发展提供必要的人才保障。

5、机构方面的整合计划

本次交易完成后，居然新零售将以独立法人主体的形式存在，原有商超百货业务板块和新注入的泛家居业务板块的各经营性业务单元及管理模式保持稳定。同时，上市公司将重新梳理商超百货及泛家居的业务条线及组织架构，根据实际经营需要进行动态调整和融合，保证上市公司未来各机构平稳规范运行。

同时，本次交易完成后，在治理结构、内部控制、信息披露等方面，上市公司将结合居然新零售的经营特点、业务模式及组织架构，按照上市公司标准，对其原有的管理制度进行补充和完善，为各项业务的协同发展奠定管理基础。

整体上，本次交易完成后，上市公司促进原商超百货业务与居然新零售的泛家居业务的协同效应，并使两者在业务、资产、财务、机构等方面优势互补，强强联合，实现上市公司整体利益的最大化。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）整合风险以及管理控制措施

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。由于居然新零售与上市公司所处行业存在一定差异，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、财务投融资制度、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。上市公司与居然新零售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。

为了降低及控制整合风险，利于发挥原有业务和新注入业务的协同效应，上市公司将主要采取以下管理控制措施：

1、优化上市公司治理结构

本次交易完成后，由于上市公司资产规模和业务规模的扩大，公司将进一步完善符合上市公司的治理机制，加强在各业态协同发展、财务统一管理、重大投资和抵押担保方面的管控，保证上市公司对重大事项的决策权，并提高决策效率和决策水平。

同时，本次交易完成后，由于居然新零售成为上市公司全资子公司，上市公司将完善对子公司的有效管理制度，强化在业务、财务、资产等方面的管控。

另外，本次交易完成后，上市公司实际控制人及主要股东构成也发生变更，上市公司将继续根据《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，以《公司章程》为准绳，完善公司治理结构，使得上市公司与居然新零售融合成为有机整体，并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。

2、建立有效的沟通机制

本次交易完成后，上市公司主营业务发生变更、业态更加多元化。在管理层保持开放成长的主观愿景上，公司将基于各方认可的企业文化和价值观，促进不同业务团队之间的交流，并强化上市公司规范运作、内部控制、信息披露理念，降低整合过程中的沟通成本和管理风险。

同时，基于“巩固商贸零售业务在武汉大本营地位、相互促进各自已有门店向综合

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

体验商业体升级”的整合计划，上市公司借助于双方共同的发展方向和目标，通过不同区域之间的资源调配以及客户资源的融合，从业务条线的融合逐步推进到核心团队之间的融合。

3、完善人才激励和培养机制

本次交易完成后，随着上市公司经营规模的不断扩大，内外部环境对进一步提升经营管理水平等方面提出了更高的要求。因此，公司将通过内部挖掘、自身培养和外部引进的方式，储备更多的管理人才和专业人才，并提供合理的激励措施来稳定和壮大核心团队，以适应公司的发展需求。

本次交易完成后，上市公司将保持原有商超百货业务板块和新注入的泛家居业务板块各自核心团队稳定的前提下，给与各业务单元的管理团队充分的经营自主权，鼓励其利用上市公司平台和品牌，提高团队凝聚力和稳定性。

同时，为保证两块业务经营发展战略的顺利实施，上市公司一方面将推进核心团队的专业化和新老干部的交替；另一方面，均将引进大量的管理、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。

4、建立统一的风控机制和监管机制

本次交易完成后，上市公司将商超百货和泛家居两块业务的战略和财务风控管理纳入统一管理范畴，即在保持各业务单元独立运营的格局下，强化上市公司母公司在经营战略、财务运作、对外投资、抵押担保、资产处置等方面统一的管理与控制。通过加强管理监督、业务监督和财务监督，提高经营管理水平和风险管控能力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股份种类	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
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**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股份种类	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
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 年半年报，截至 2019 年 6 月 30 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、50 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）公司最近三年一期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	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总计	261,174.67	272,595.86	283,150.73	286,734.72
负债合计	124,030.56	141,133.04	154,324.63	195,494.84
股东权益合计	137,144.10	131,462.82	128,826.10	91,239.88
归属于母公司所有者权益合计	119,493.29	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，2019 年一季度数据未经审计。

2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	109,222.00	404,373.09	399,662.57	401,081.27
利润总额	7,629.83	16,698.10	46,639.04	6,879.46

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净利润	5,801.29	11,012.67	39,477.81	3,707.66
归属于母公司股东的净利润	4,636.56	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，2019 年一季度数据未经审计。

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-13,803.08	23,905.89	28,801.65	22,914.70
投资活动产生的现金流量净额	-224.67	13,393.27	34,758.81	-16,923.79
筹资活动产生的现金流量净额	-571.35	-26,583.15	-35,348.19	-4,797.11
现金及现金等价物净增加额	-14,599.10	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，2019 年一季度数据未经审计。

4、主要财务指标

项目	2019 年 3 月 31 日/2019 年 1-3 月	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	47.49%	51.77%	54.50%	68.18%
毛利率	21.68%	22.10%	21.06%	21.01%
加权平均净资产收益率	3.96%	5.86%	37.49%	0.26%
基本每股收益（元）	0.18	0.26	1.42	0.01

注：上市公司 2016-2018 年度财务数据已经审计，2019 年一季度数据未经审计。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

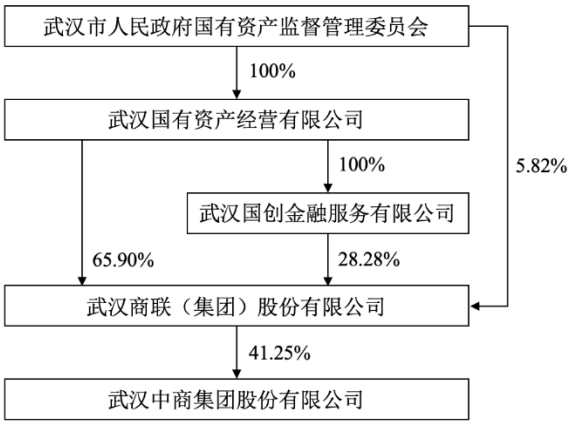
（二）实际控制人基本情况

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。（依法须经审批的项目，经相关部门审批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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	中联国泰	35.09	0.28%
19	鑫泰中信	35.09	0.28%
20	歌斐殴曼	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%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，民宿，餐厅，公寓，田园于一体的慢食文化村

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）
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	佘晓梅	佘晓梅	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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
20	张占福	29.97	0.37
21	孙庆辉	29.97	0.37
22	佘晓梅	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	刘继南	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
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	佘晓梅	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	刘继南	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
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	佘晓梅	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	刘继南	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
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	佘晓梅	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	刘继南	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%、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	97.20	1.20
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	佘晓梅	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	刘继南	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
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	97.20	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	田峻	25.11	0.31
18	张占福	29.97	0.37

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
19	孙庆辉	29.97	0.37
20	佘晓梅	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	刘继南	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、佘晓梅、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：

序号	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	原股东姓名	出资出让份额（万元）	出让比例（%）	股权转让价格（元）
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	佘晓梅	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东	出资额（万元）	出资比例（%）
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

天津恒志出资 99.5098 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	6,304.2300	72.98
2	华联综艺	283.5000	3.28
3	汪林朋	1,512.2700	17.50
4	天津恒祥	121.0570	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。

（16）居然控股历史上股权代持及其解除情况

根据居然控股的确认，居然控股自设立以来共存在三次代持，已全部披露。具体情况如下：

①中商集团为全国华联商厦代持

1999 年 8 月 4 日，居然城原股东张燕平、孙维华分别与中商集团、全国华联商厦签订股权转让协议书，约定张燕平、孙维华分别将其所持居然城 63%、27%股权转让给中商集团及全国华联商厦。此次股权转让的受让方中商集团系为全国华联商厦代持 63%股权。

根据全国华联商厦于 1999 年 8 月 4 日向张燕平及孙维华出具的说明、1999 年 9 月向中商集团提交的内部签报文件及 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》（以下简称“《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。

2001 年 4 月至 5 月，中商集团分别与新基业、34 名自然人签署股权转让协议，将

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

所持居然城 20%股权转让给新基业，将 43%股权转让给 34 名自然人（实际受让方共 57 名）。就此，独立财务顾问和律师对部分受让方进行了访谈，根据部分受让方提供的缴款凭证，收款方处加盖了全国华联商厦的公章；根据全国华联商厦的《回函》，全国华联商厦已确认其作为居然城 63%股权的实际股东，分别收到了新基业、34 名自然人转让价款，与中商集团之间代持关系已终止，且前述终止不存在争议或纠纷。

综上，中商集团代全国华联商厦持有居然控股 63%股权的情况真实存在，被代持人已真实出资，且被代持人全国华联商厦不存在因身份不合法而不能直接持股的情况；被代持人全国华联商厦退出时没有签署解除代持的文件，根据全国华联商厦的《回函》，前述代持情况已彻底解除，不存在经济纠纷和法律风险，不会对本次交易产生重大不利影响。

②自然人代持

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，将所持居然城 43%股权转让给 34 名自然人（实际受让方共 57 名）。根据代持人与被代持人签署的股份代持协议，以及独立财务顾问和律师对相关部分代持人和被代持人的访谈，此次股权转让的部分受让方存在股权代持情形，即 34 名自然人中的 13 名自然人存在代其他 23 名自然人持有股权的情形，该等代持人和被代持人合计持有的股权比例共计 9.47%，其中 13 名代持人自身实际持有的股权比例共计 7%，其代 23 名被代持人持有的股权比例共计 2.47%。前述代持的具体情况如下：

序号	转让方	转让比例（%）	受让方（名义股东）	受让方（实际股东）
1	中商集团	1.11	任成	任成（0.93%）、王桂红（0.18%）
2		1.2	张海合	张海合（0.93%）、洪英华（0.09%）、李慧民（0.18%）
3		2.05	宋辉	宋辉（1.87%）、石燕（0.09%）、高桂霞（0.09%）
4		0.27	梁键	梁键（0.09%）、陈武（0.09%）、阚晶梅（0.09%）
5		0.18	刘森	刘森（0.09%）、苏培（0.09%）
6		0.18	靳宪光	靳宪光（0.09%）、张白露（0.09%）
7		1.01	孟祥民	孟祥民（0.74%）、陈铭（0.18%）、王宁（0.09%）
8		0.36	董杰	董杰（0.18%）、马会（0.09%）、王寅（0.09%）
9		0.27	朱彬	朱彬（0.18%）、何晓军（0.09%）
10		0.74	马新民	马新民（0.56%）、高增全（0.09%）、满开立（0.09%）
11		1.20	罗嘉敏	罗嘉敏（1.02%）、陈丽（0.09%）、田曦凤（0.09%）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	转让方	转让比例（%）	受让方（名义股东）	受让方（实际股东）
12		0.41	陈乐天	陈乐天（0.14%）、周志峰（0.09%）、肖雯（0.18%）
13		0.49	郭杰	郭杰（0.18%）、林彦秋（0.09%）、赵振兴（0.18%）、殷晓东（0.04%）
合计		9.47	13 人	36 人

A. 以上股权代持形成的原因，代持情况是否真实存在，是否存在因被代持人身份不合法而不能直接持股的情况

a. 股权代持形成的原因，代持情况是否真实存在

根据《公司法》规定，居然城作为有限责任公司，其股东人数不得超过 50 人。本次股权转让的受让方一共为 57 名，超出了有限责任公司的股东人数上限。根据代持人与被代持人签署的股份代持协议，被代持人同意将其实际持有的居然城股权以代持人的名义办理工商股权变更登记。如被代持人决定自己行使股东权利，代持人应无条件向被代持人出具有关委托手续。被代持人股权的实际收益全部归被代持人所有，每年分红由居然城直接划给被代持人。股份代持协议经代持人及被代持人双方签字并经居然城认可后生效。

综上，根据代持人与被代持人签署的股份代持协议，经相关自然人受让方协商，由其中的 13 名自然人代其他 23 名自然人持有股权，并在工商管理部门登记为居然城的股东，股权代持情况真实存在。

b. 是否存在因被代持人身份不合法而不能直接持股的情况

经核查被代持人的工资单、居然控股出具的说明并经访谈确认，23 名被代持人中，洪英华、李慧民、石燕、高桂霞当时为全国华联商厦员工，陈武、阚晶梅、苏培当时为中商集团员工，王桂红、张白露、陈铭、王宁、马会、王寅、何晓军、高增全、满开立、陈丽、田曦凤、周志峰、肖雯、林彦秋、赵振兴、殷晓东当时为居然城员工，上述人员不存在根据《公司法》、《公务员法》、《关于严禁党政机关和党政干部经商、办企业的决定》等相关法律、法规及规范性文件规定的不适合担任公司股东身份的情形，因此不存在因被代持人身份不合法而不能直接持股的情况。

B. 被代持人是否真实出资，解除代持关系是否彻底，被代持人退出时有无签署解

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

除代持的文件

a. 股权代持的解除

根据独立财务顾问及律师对相关被代持方及代持方的访谈，并经居然控股确认，股权代持解除的具体情况如下：

序号	转让方	受让方	转让股权比例	转让时间
1	任成	中天基业	任成*（0.93%）、王桂红*（0.18%）	2015 年 2 月
2	张海合	贾冰	李慧民（0.18%）	2003 年 3 月
		汪林朋	张海合（0.93%）、洪英华（0.09%）	2015 年 1 月
3	宋辉	贾冰	石燕（0.09%）	2003 年 3 月
		中天基业	宋辉（1.87%）、高桂霞（0.09%）	2015 年 2 月
4	梁键	周宜静	梁键（0.09%）、陈武（0.09%）、阚晶梅（0.09%）	2009 年 1 月
5	刘森	汪林朋	刘森（0.09%）、苏培（0.09%）	2015 年 1 月
6	靳宪光	梁玉茹	张白露（0.09%）	2005 年 2 月
		中天基业	靳宪光（0.09%）*	2015 年 2 月
7	孟祥民	贾冰	陈铭（0.18%））	2003 年 3 月
		中天基业	孟祥民*（0.74%）、王宁*（0.09%）	2015 年 2 月
8	董杰	汪林朋	董杰（0.18%）、马会（0.09%）、王寅（0.09%）	2015 年 1 月
9	朱彬	汪林朋	朱彬（0.18%）、何晓军（0.09%）	2015 年 1 月
10	马新民	汪林朋	马新民*（0.56%）、高增全*（0.09%）、满开立（0.09%）	2015 年 1 月
11	罗嘉敏	汪林朋	罗嘉敏*（1.02%）、陈丽*（0.09%）、田曦凤*（0.09%）	2015 年 1 月
12	陈乐天	贾冰	陈乐天（0.14%）、周志峰（0.09%）、肖雯（0.18%）	2003 年 3 月
13	郭杰	田峻	郭杰（0.18%）、林彦秋（0.09%）、赵振兴*（0.18%）、殷晓东*（0.04%）	2003 年 4 月

注：标“*”为已访谈的代持及被代持人员，共 12 人。

b. 被代持人是否真实出资，解除代持关系是否彻底，被代持人退出时有无签署解除代持的文件

独立财务顾问及律师已对任成等 12 人进行访谈，访谈人数占代持人及被代持人全部人数的 33.33%，其中罗嘉敏等 5 人为代持人，田曦凤等 7 人为被代持人，已访谈被

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

代持人占全部被代持人人数的 30.43%。全部被代持股权的比例为 2.47%，已访谈确认的被代持股权比例为 0.76%，占全部被代持股权的 30.77%。

根据对相关被代持人的访谈，被代持人退出时没有签署解除代持的文件；全部 23 名被代持人中，田曦凤等 7 名被代持人已确认真实出资、代持关系彻底解除，上述 7 名被代持人所持被代持股权合计为 0.76%，占全部被代持股权的 30.77%。针对其余 16 名被代持人（所持被代持股权合计为 1.71%，占全部被代持股权的 69.23%），独立财务顾问及律师未能取得联系。

C. 是否存在经济纠纷或法律风险，以及对本次交易的影响

针对居然控股历史沿革过程中 13 名自然人为 23 名自然人代持股份情形，独立财务顾问及律师已对 12 名代持人及被代持人进行访谈，确认全部被代持股权比例 2.47%中，0.76%的被代持股权不存在经济纠纷或法律风险，占全部被代持股权的 30.77%；其余 1.71%股权可能存在经济纠纷或法律风险，占全部被代持股权的 69.33%，但预计风险较小且不会对本次交易造成重大不利影响，具体分析如下：

a. 被代持股权占比较低

被代持人所持居然控股股权比例合计为 2.47%，目前由于资料缺失、未能取得联系等原因而无法确认的股权比例为 1.71%，比例均较低。

b. 被代持股权为本次交易对方居然控股股权，不影响本次交易标的权属的清晰性

在本次武汉中商向居然控股等 23 名标的公司股东发行股份购买其持有的居然新零售 100%股权的交易中，交易标的为居然新零售 100%股权。居然控股为本次交易的交易对方之一，居然控股历史沿革中存在股权代持情况，不会对本次交易的确定性产生重大不利影响。

c. 被代持股权长久以来未发生任何争议和诉讼，预计未来发生的可能性较低

针对该等无法访谈确认的 1.71%股权，自股权转让至今已有多年时间，并且根据部分自然人股东的访谈记录及居然控股的确认，并经独立财务顾问及律师公开检索，截至本报告书签署日不存在与自然人股东代持相关的争议或纠纷，未来发生经济纠纷或法律风险的可能性较低。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

d. 控股股东与实际控制人已出具承诺

针对因代持可能引致的纠纷或潜在纠纷，居然控股及其实际控制人汪林朋已出具承诺，居然控股自设立以来，历次股权转让的对价均已支付，涉及的股权代持情形均已还原或解除，历次股权转让及股权代持涉及的当事人均对上述事项无异议，不存在任何纠纷或潜在纠纷。如居然控股因股权转让或股权代持问题出现任何纠纷或潜在纠纷，由实际控制人汪林朋先生负责协调解决，与居然控股及居然新零售无关。如因居然控股上述股权转让或股权代持事项导致居然新零售遭受任何损失，由居然控股承担全额赔偿责任。

e. 本次交易标的股权清晰，符合《重组管理办法》和《首发管理办法》的相关要求

《重组管理办法》第十一条第（四）项规定，重大资产重组所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，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。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。

《首发管理办法》第十三条规定，发行人的股权清晰，控股股东和受控股股东、实际控制人支配的股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷。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。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。

综上所述，上述 1.71%股权存在经济纠纷或法律风险的总体风险较小，对本次交易

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不会产生重大不利影响。

③天津万润达为全国华联商厦代持

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。此次股权转让的受让方天津万润达系为全国华联商厦代持居然城 27%股权。

根据全国华联商厦的《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。

根据居然控股确认，在天津万润达为全国华联商厦代持居然控股 27%股权情形中，全国华联商厦退出时没有签署解除代持的文件。根据全国华联商厦的《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，终止代持不存在争议和纠纷。

综上，根据居然控股确认，天津万润达代全国华联商厦持有居然控股股权的代持情况真实存在，本次股权转让前被代持人全国华联商厦已对居然控股真实出资，不存在因被代持人身份不合法而不能直接持股的情况；全国华联商厦退出时没有签署解除代持的文件，但根据全国华联商厦的《回函》，天津万润达与全国华联商厦之间的代持关系已彻底解除，不存在经济纠纷或重大法律风险，不会对本次交易产生重大不利影响。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然控股最近两年的主要财务数据如下：

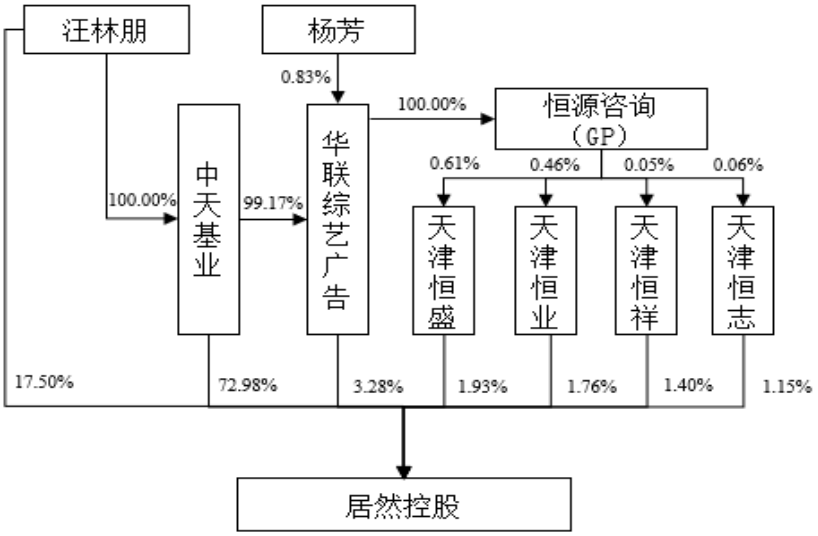
单位：万元

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
3	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	食堂餐饮服务
4	北京居然之家智能科技有限公司	2,000.00（截至本报告书签署日，已增资至	100.00%（截至本报告书签署日，已完	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	数码 3C 产品、智能家居电器等销售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		5,000.00 万元）	成转让至居然新零售工商变更）	含危险化学品）、针纺织品、花卉、通讯器材	
5	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
6	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
7	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
8	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	正在办理清算，准备注销

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				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	
9	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
10	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
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	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
14	天津中源乐居成长股权投资基金合伙企业	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	（有限合伙）				
15	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
16	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
17	天津中源享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
18	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
19	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
20	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
21	天津中源智居股权投资基金合伙企业（有限合伙） （截至本报告书签署日已更名为天津居然智居股权投资基金合	10,000.00 （截至本报告书签署日，已增资至27,380.00 万元）	90.00% （截至本报告书签署日，居然控股仅持有32.87%）	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	伙企业（有限合伙））				
22	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
23	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
开发板块					
24	北京居然之家垂直森林置业有限公司	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；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	开展房地产开发业务
其他版块					
25	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 （截至本报告书签署日，经营范围已不含建材）	物业管理
26	华艺（香港）有限公司	0.8107	100.00%	物业投资	物业投资
27	华居（香港）有限公司	9,612.00	100.00%	证券投资	海外投资平台
28	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
29	合肥居然之家家居建	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	无实质经营业务

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	材市场有限公司（截至本报告书签署日，已注销）			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	
30	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（截至本报告书签署日，经营范围已变更为：家居装饰及设计；产品设计；会议服务；专业承包；承办展览展示）	无实质经营业务
31	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
32	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
33	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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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路创新创业孵化基地 4-2 号二楼科技众创空间 088 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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

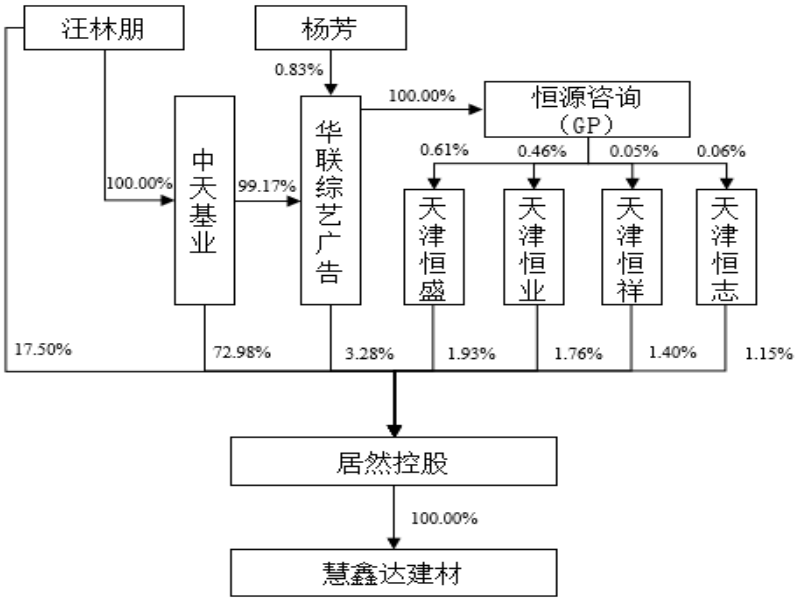
单位：万元

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）网络技术发展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）网络技术发展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）网络技术发展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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，差额部分记入资本公积，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，差额部分记入资本公积，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，剩余部分记入资本公积，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

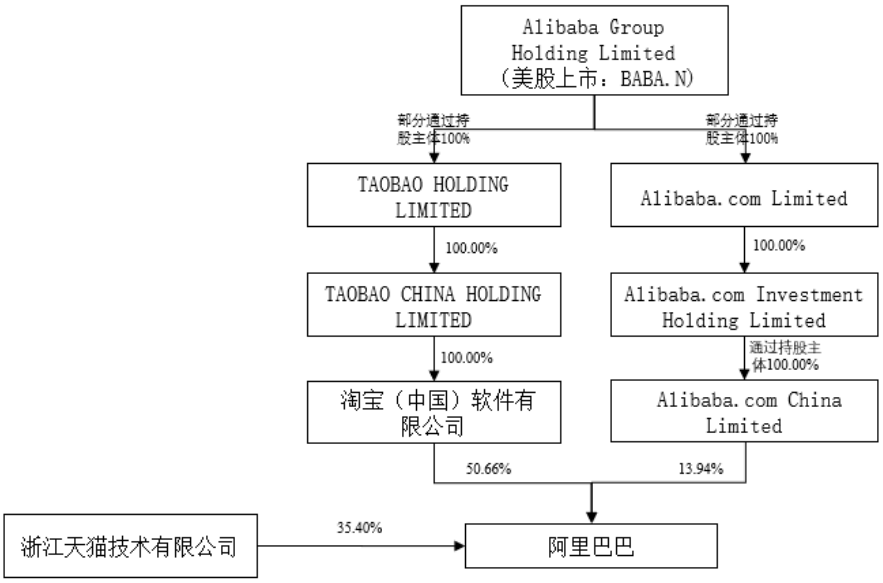
项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	6,100,835.75	3,369,659.28
总负债	2,504,677.60	1,638,676.34
所有者权益	3,596,158.15	1,730,982,94
项目	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入	1,755,337.47	1,292,256.89
利润总额	40,496.78	120,889.68
净利润	44,507.09	109,452.43

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



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;系统集成的设计、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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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;系统集成的设计、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
2	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
3	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,计数机、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
4	上海盒小马网络科技	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、技术咨询、技术服务（音像制品、电子出版物除外）,	信息传输、软件和信息技术服务

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
	有限公司			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）	业
5	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,计算机系统集成的设计、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	信息传输、软件和信息技术服务业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
				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）。）	
6	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（涉及资质证凭证经营）;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）	信息传输、软件和信息技术服务业
7	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 以上的云计算机数据中心除外）;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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
8	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
9	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
10	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
11	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、	批发和零售业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
				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）。	
12	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、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）	批发和零售业
13	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	批发和零售业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
				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）	
14	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	租赁和商务服务业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
				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）	
15	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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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	杭州灏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、杭州灏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	杭州灏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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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			**770,000.00**	**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

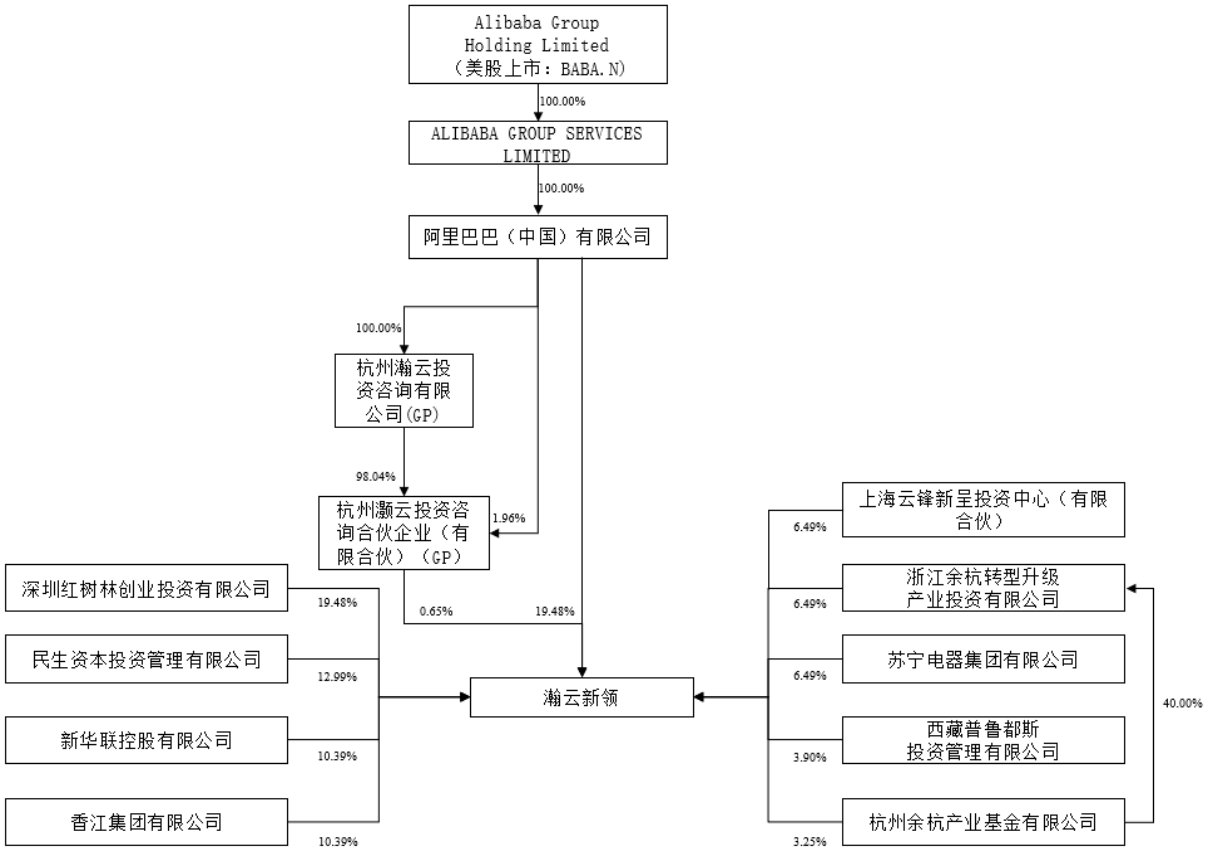
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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灏云投资咨询合伙企业（有限合伙），其基本情况如下：

企业名称	杭州灏云投资咨询合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）。

杭州灏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	上海云锋新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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 9 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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

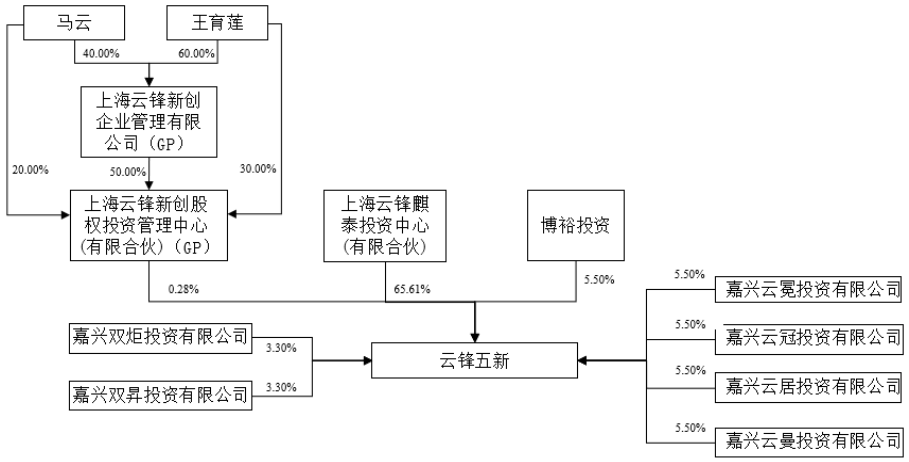
单位：万元

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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**

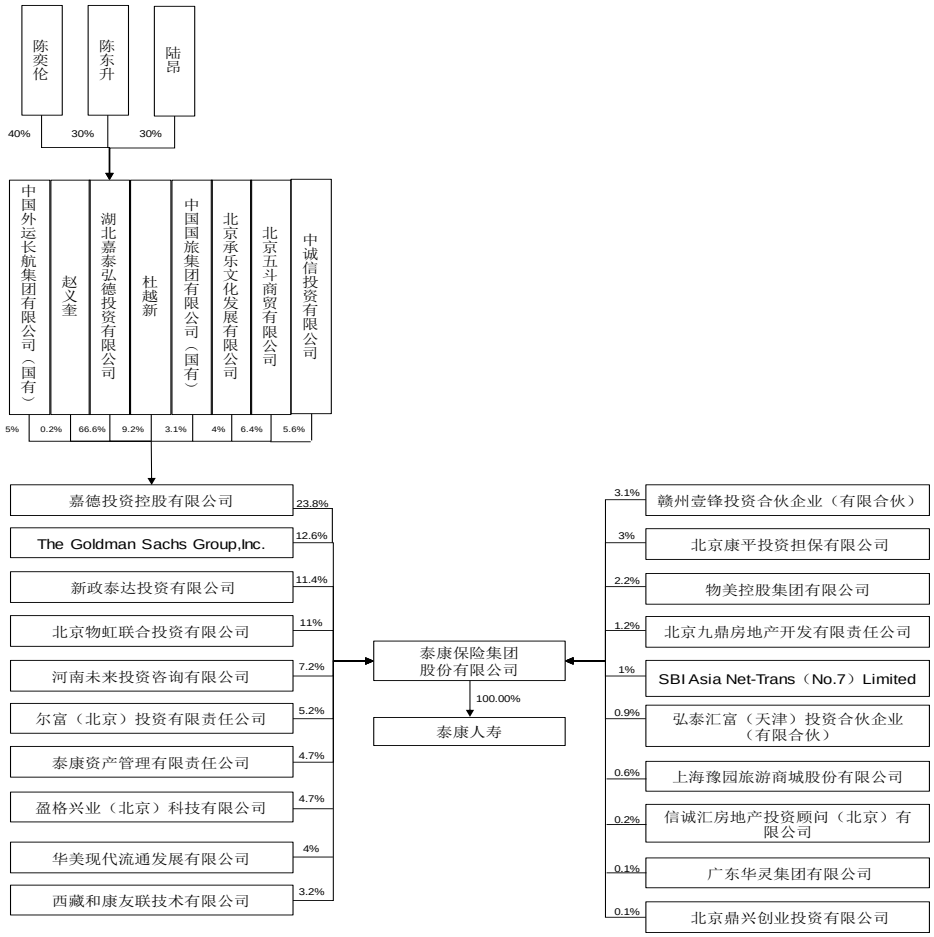
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	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
2	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。（依法须经审批的项目,经相关部门审批后方可开展经营活动）	医院投资、建设、管理、服务
3	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
4	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
5	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
6	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	口腔医疗

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
				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）	
7	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
8	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
9	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	项目投资及物业管理

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
				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。）	
10	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
11	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
12	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
13	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。）	投资与房地产开发
14	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	投资与房地产开发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
				营活动）	
15	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
16	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
17	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
18	泰康之家湘园（长沙）置业有限公司	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
19	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	投资与资产管理

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
				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）	
20	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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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	上海芃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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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	上海德勖投资管理有限公司	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8、泰康人寿直接参与本次重组符合《关于进一步加强保险资金股票投资监管有关事项的通知》及银保监会其他相关规定

（1）泰康人寿直接参与本次重组符合《关于进一步加强保险资金股票投资监管有关事项的通知》的规定

根据中国保险监督管理委员会（现已更名为“中国银行保险监督管理委员会”，以下简称“中国银保监会”）《关于进一步加强保险资金股票投资监管有关事项的通知》（保监发[2017]9 号，以下简称“《9 号文》”），“一、保险机构或保险机构与非保险一致行动人投资上市公司股票，分为一般股票投资、重大股票投资和上市公司收购三种情形，中国保监会根据不同情形实施差别监管。保险机构应当遵循财务投资为主的原则，开展上市公司股票投资。本通知所称一般股票投资，是指保险机构或保险机构与非保险一致行动人投资上市公司股票比例低于上市公司总股本 20%，且未拥有上市公司控制权的股票投资行为。……”“二、保险机构开展一般股票投资的，上季末综合偿付能力充足率应当不低于 100%；……”“九、保险机构应当加强资产负债管理和风险限额管理，防范股票投资集中度风险和市场风险。保险机构投资权益类资产的账面余额，合计不高于本公司上季末总资产的 30%。除上市公司收购及投资上市商业银行股票另有规定情形外，保险机构投资单一股票的账面余额，不得高于本公司上季末总资产的 5%。……”

根据泰康人寿说明，泰康人寿对居然新零售投资的资金来源为保险资金。本次重组完成后，泰康人寿将持有武汉中商 3.84%股票，属于“一般股票投资、重大股票投资和上市公司收购”中的一般股票投资行为，适用《9 号文》的规定。

根据泰康人寿已披露的《2019 年第 2 季度偿付能力季度报告摘要》，泰康人寿 2019 年第二季度末的综合偿付能力充足率为 249.37%，符合《9 号文》关于保险机构开展一般股票投资的“上季末综合偿付能力充足率应当不低于 100%”的要求。

根据泰康人寿说明，“2019 年第二季度末，泰康人寿投资权益类资产的账面余额未超过上季末总资产的 30%。本次重组完成后，泰康人寿持有武汉中商的账面余额预计不会超过届时泰康人寿上季度末总资产的 5%，符合《9 号文》的规定。”

综上，泰康人寿直接参与本次重组符合《关于进一步加强保险资金股票投资监管有关事项的通知》的规定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）泰康人寿具备委托股票投资的资质，符合《保险机构投资者股票投资管理暂行办法》的相关规定

根据泰康人寿提供的《中国保险监督管理委员会保险资产管理备案表》（编号：保监资备 2017[2]号）以及其说明，泰康人寿具备委托股票投资的资质，本次重组完成后泰康人寿取得的武汉中商的股票资产将委托控股子公司泰康资产管理有限责任公司进行管理，符合《保险机构投资者股票投资管理暂行办法》的相关规定。

（3）泰康人寿已就投资居然新零售向中国银保监会报告，符合《保险资金投资股权暂行办法》的相关规定

根据泰康人寿提供的《关于投资居然之家项目有关情况的报告》（泰康人寿报[2018]86 号）以及电子文件传输系统截屏，泰康人寿已于 2018 年 2 月 22 日就投资居然新零售向中国银保监会报告，符合《保险资金投资股权暂行办法》的相关规定。

综上所述，泰康人寿直接参与本次重组符合《关于进一步加强保险资金股票投资监管有关事项的通知》的规定；泰康人寿具备委托股票投资的资质，符合《保险机构投资者股票投资管理暂行办法》的相关规定；泰康人寿已就投资居然新零售向中国银保监会报告，符合《保险资金投资股权暂行办法》的相关规定。

（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）股权投资管理合伙企业（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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）股权投资管理合伙企业（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）股权投资管理合伙企业（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，睿通投资的合伙人一致通过决议，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）股权投资管理合伙企业（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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
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，睿通投资的合伙人一致通过决议，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）股权投资管理合伙企业（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	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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

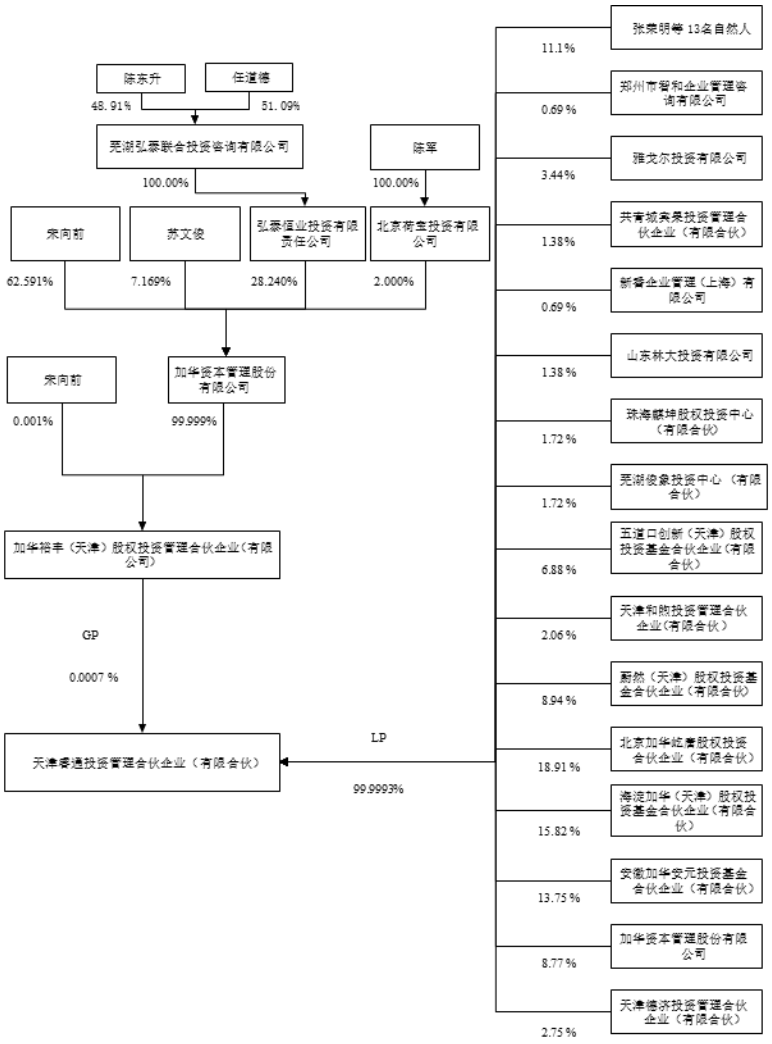
项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	145,962.20	-
总负债	21.96	0.32
所有者权益	145,940.25	-0.32
项目	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入	647.64	-
利润总额	532.56	-0.27
净利润	532.56	-0.27

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

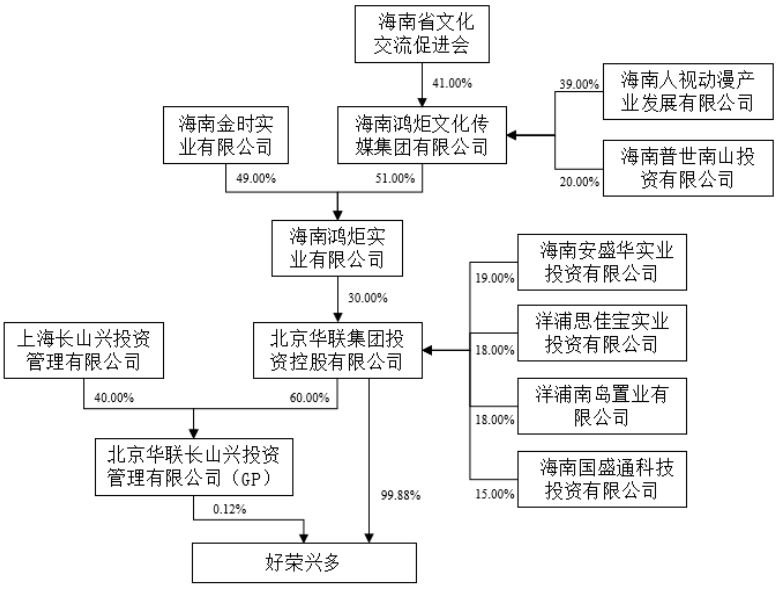
项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	80,280.24	0.90
总负债	4.64	1.01
所有者权益	80,275.60	-0.11
项目	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入	-	-
利润总额	-24.22	-0.11
净利润	-24.22	-0.11

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）。（依法须经审批的项目，经相关部门审批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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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额减少至 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	-

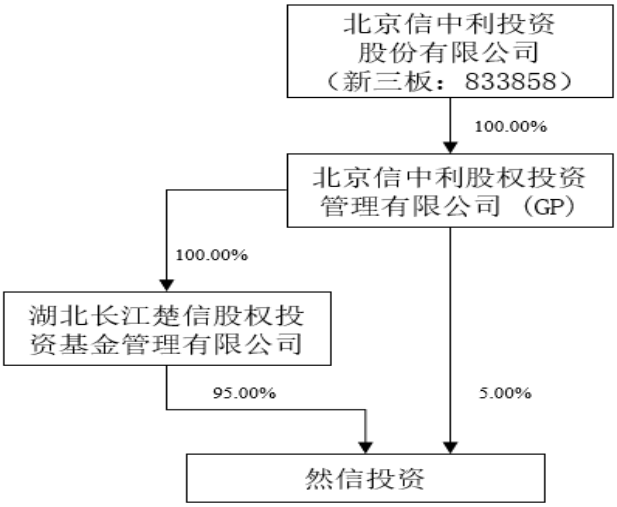
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

7、下属企业情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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**

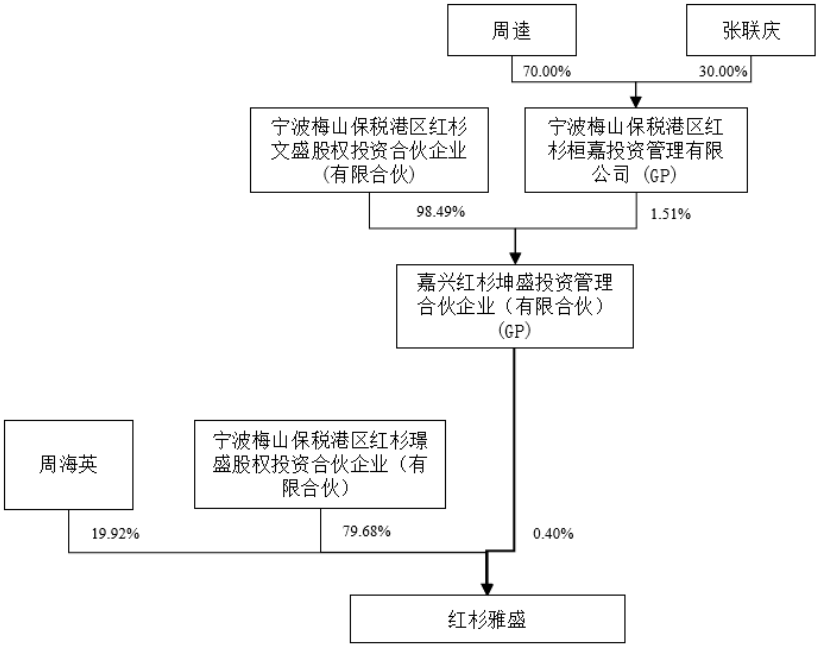
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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桓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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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桓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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

2019 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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
8	戚麟	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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
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

2019 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	0.48%
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	戚麟	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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

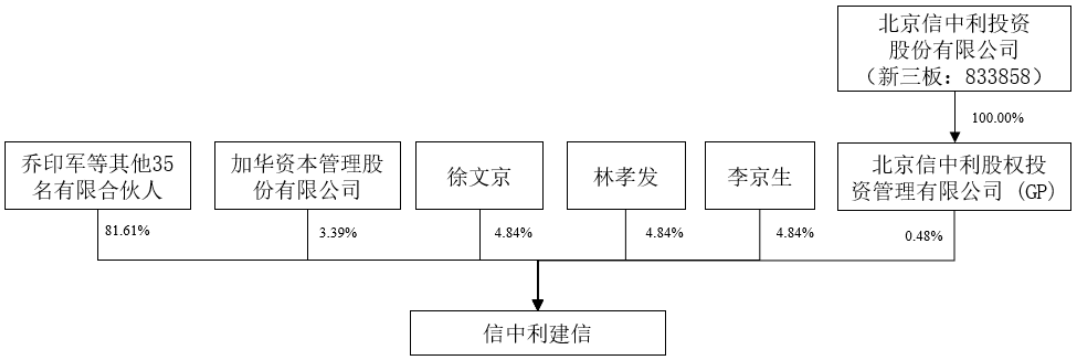
单位：万元

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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

据如下：

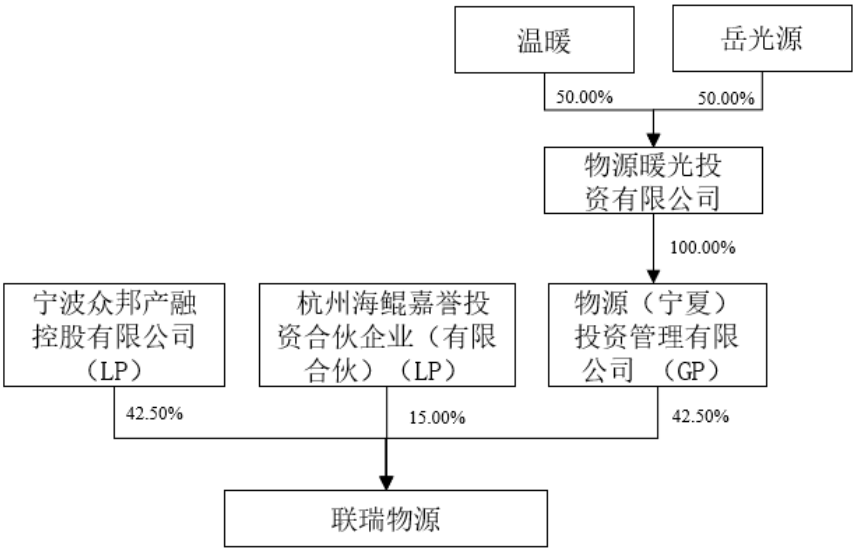
单位：万元

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

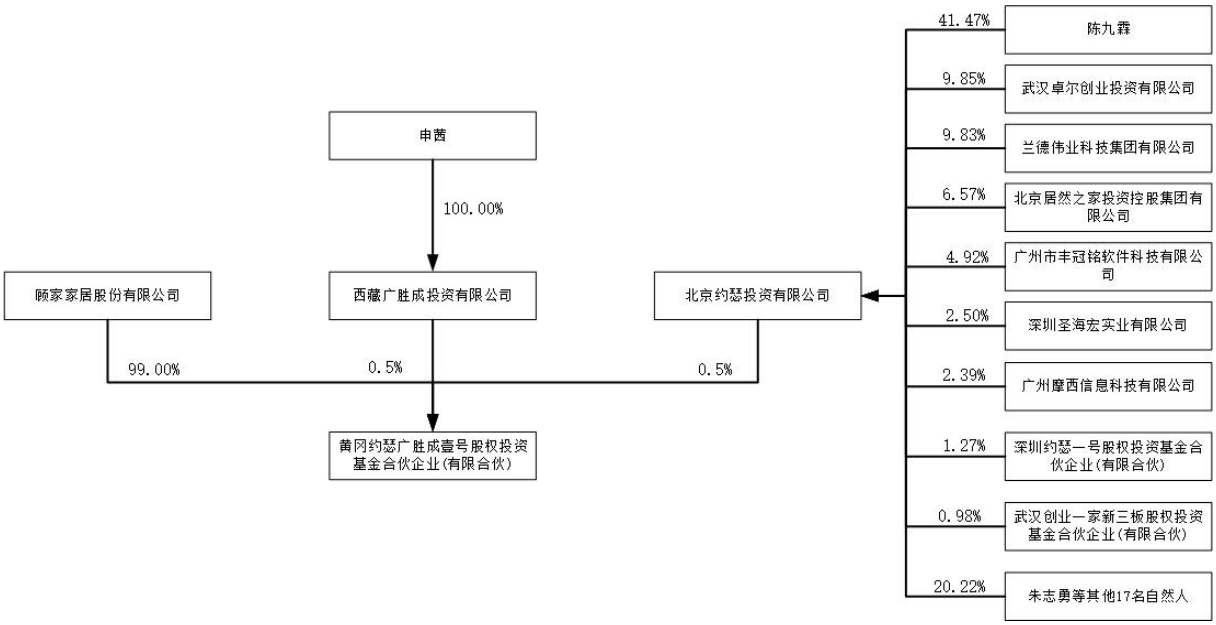
单位：万元

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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、代理记帐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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	合伙人	合伙人类型	认缴出资额（万元）	出资比例
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

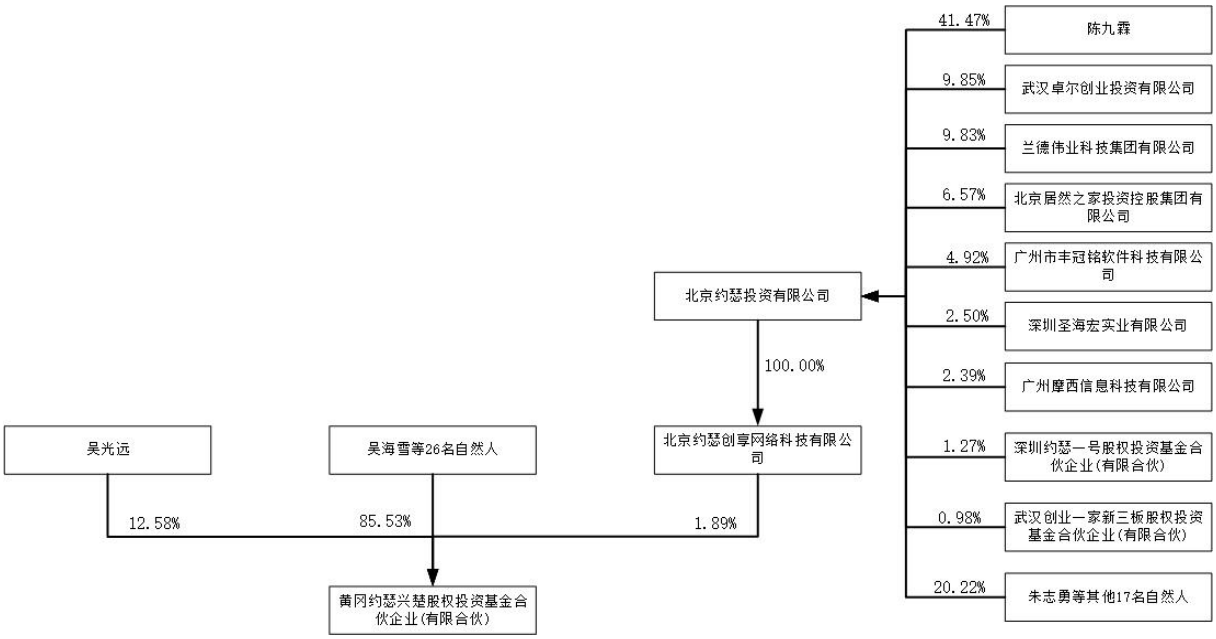
项目	2018.12.31
总资产	15,903.80
总负债	-
所有者权益	15,903.80
项目	**2018 年度**
营业收入	-
利润总额	3.40
净利润	3.40

注：上述财务数据未经审计。

5、产权及控制关系

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

博裕投资最近两年的主要财务数据如下：

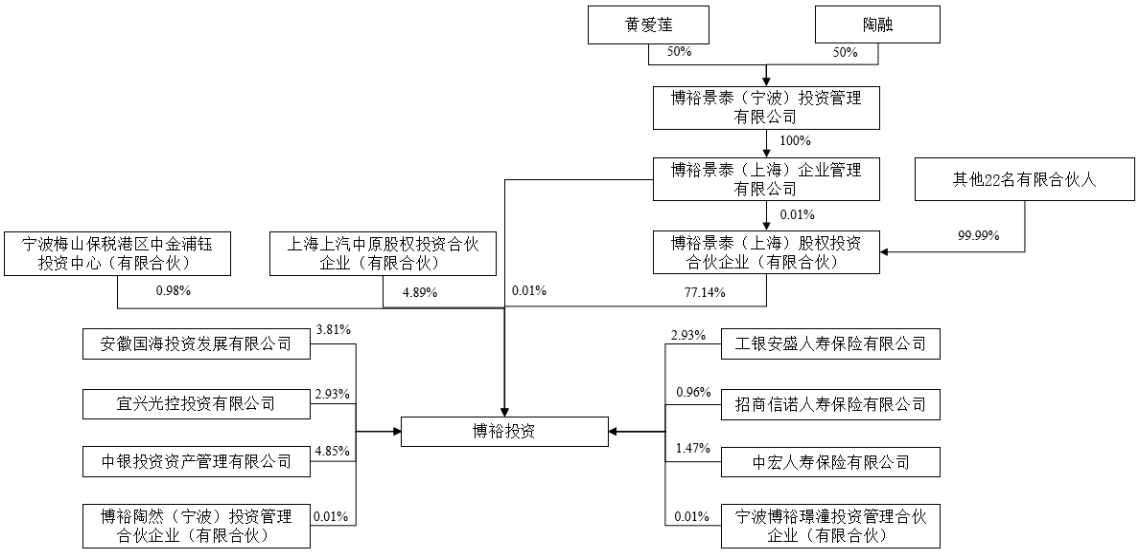
单位：万元

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	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
2	明白四达（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）	投资管理
3	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
4	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
5	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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公司	有限合伙人	1,187.50	47.50%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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额从 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）认缴出资额 6,000 万元，苏州国际发展集团有限公司认缴出资额 1,550 万元，北京信中利投资股份有限公司认缴出资额 400 万元，汪申琦认缴出资额 140 万元，万晓东认缴出资额 200 万元，洪波认缴出资额 105 万元，谭清认缴出资额 105 万元，刘晋荣认缴出资额 500 万元，黄曰强认缴出资额 800 万元，佟德丽认缴出资额 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。

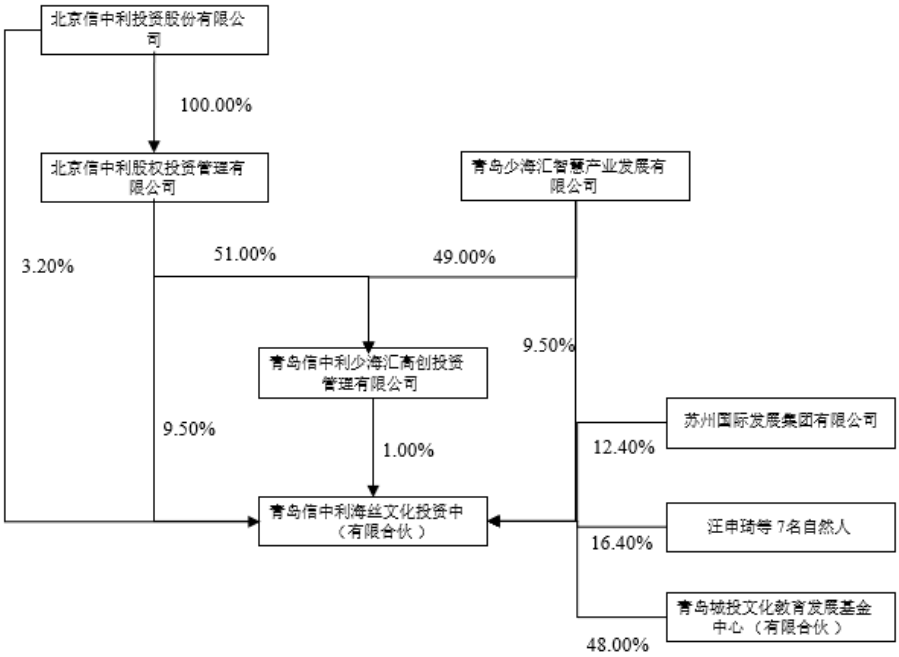
4、主要财务数据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

截至本报告书签署之日，信中利海丝成立不足一年，其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：

（1）基本信息

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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

青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司系由北京信中利股权投资管理有限公司和青岛少海汇金控企业管理有限公司于 2016 年 12 月 12 日共同出资设立，设立时的认缴出资总额为 1,000 万元。

青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司设立时股权结构如下：

序号	股东	出资金额（万元）	出资比例
1	北京信中利股权投资管理有限公司	510.00	51.00%
2	青岛少海汇金控企业管理有限公司	490.00	49.00%
合计		**1,000.00**	**100.00%**

自设立以来，青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司股权结构未发生变化。

（3）主营业务发展情况

青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司自设立以来主要从事股权投资、投资管理、资产管理和私募基金管理。

（4）主要财务数据

青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司最近两年的主要财务数据如下：

单位：万元

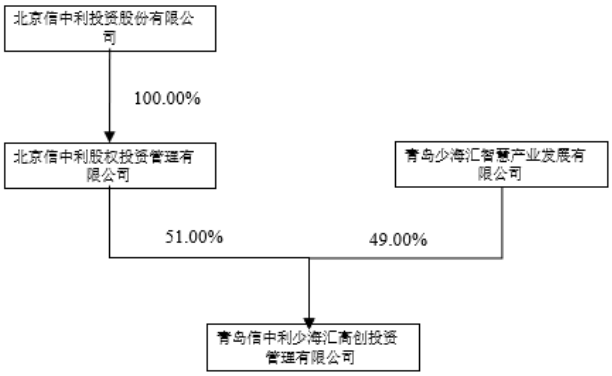
项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	1,106.63	1,071.29
总负债	22.79	17.46
所有者权益	1,083.84	1,053.83
项目	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入	194.17	87.06
利润总额	104.61	71.77
净利润	78.46	53.83

注：上述财务数据已经审计。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）产权控制关系

截至本报告书签署日，青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司产权控制关系结构图如下：



（6）主要股东情况

青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司的控股股东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，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

（7）下属企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司无直接持股 50%以上企业。

7、下属企业情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）中联国泰

1、基本信息

企业名称	中联国泰（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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，中联国泰出资额增加至 10,000 万元。

本次变更完成后，中联国泰股权结构如下：

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，徐西方成为中联国泰唯一股东，中联国泰总出资额仍为 10,000 万元。

本次变更完成后，中联国泰股权结构如下：

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%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）2017 年 2 月，第三次股权转让

2017 年 2 月 6 日，中联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，中联国泰总出资额增加至 11,000 万元。

本次变更完成后，中联国泰股权结构如下：

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，中联国泰总出资额增加至 13,272.73 万元。

本次变更完成后，中联国泰股权结构如下：

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%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（8）2019 年 2 月，第四次股权转让

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

本次变更完成后，中联国泰股权结构如下：

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，中联国泰第六次股东变更

2019 年 5 月 7 日，中联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，中联国泰召开了股东会会议，同意中联国泰出资额增加至 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中联国泰最近两年的主要财务数据如下：

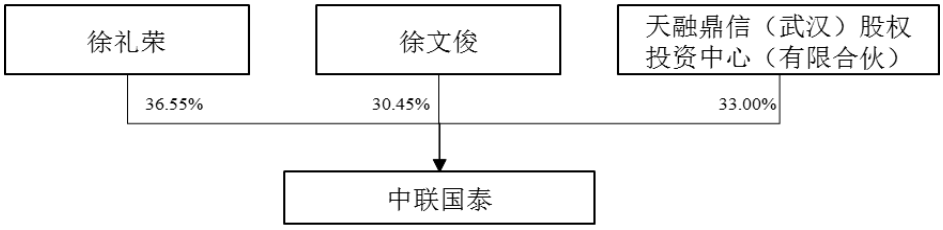
单位：万元

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，中联国泰产权控制关系结构图如下：



6、主要股东情况

中联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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2018 年 12 月 31 日，中联国泰直接持股 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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

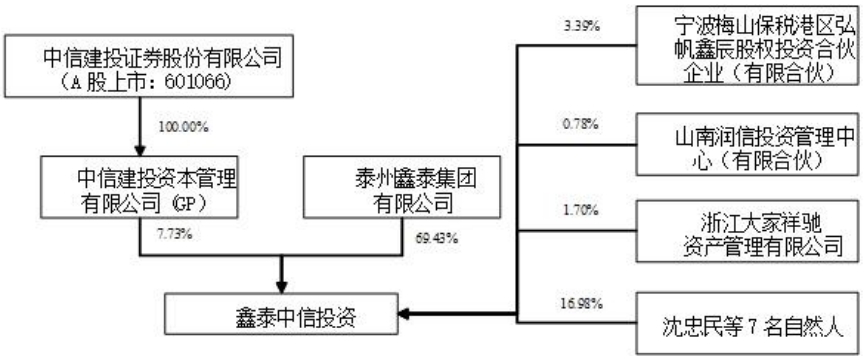
单位：万元

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	2,326.86	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）歌斐殴曼

1、基本信息

企业名称	珠海歌斐殴曼股权投资基金（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经营范围	股权投资（私募基金应及时在中国证券投资基金协会完成备案）。（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

歌斐殴曼于 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。

歌斐殴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，歌斐殴曼召开合伙人会议，同意上海歌斐夏礼投资中心（有限合伙）退伙，并同意歌斐殴曼认缴出资总额由 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，歌斐殴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	珠海麒坤股权投资中心（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，歌斐殴曼召开合伙人会议，同意歌斐殴曼认缴出资总额由 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，歌斐殴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	珠海麒坤股权投资中心（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

歌斐殴曼自设立以来主要从事股权投资业务。

4、主要财务数据

歌斐殴曼成立于 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

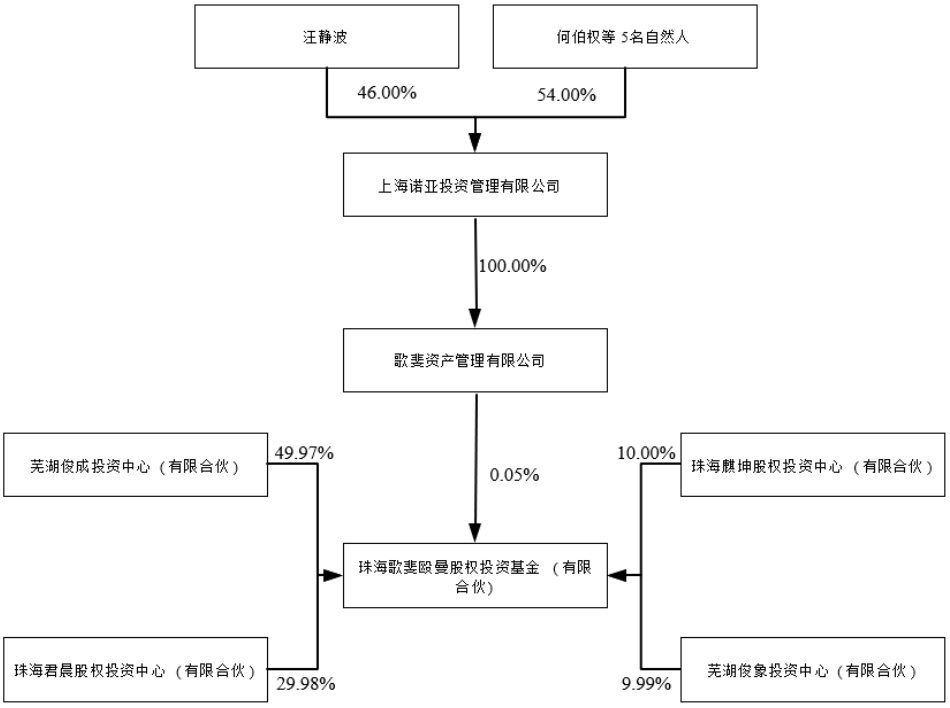
项目	2018.12.31
总资产	10,003.46
总负债	5.00
所有者权益	9,998.46
项目	**2018 年度**
营业收入	3.56
利润总额	-2.54
净利润	-2.54

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，歌斐殴曼产权控制关系结构图如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



6、主要合伙人情况

歌斐殴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，歌斐殴曼无直接持股 50%以上企业。

8、私募基金备案情况

歌斐殴曼已于 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

理有限公司，基金编号为 SCJ961。

9、承兴国际事件进展、对本次交易的潜在的法律风险及应对措施

（1）承兴国际事件的背景及最新进展情况

根据歌斐资产管理有限公司（以下简称“歌斐资产”）出具的说明，自 2017 年起，歌斐资产全资子公司上海歌斐资产管理有限公司（以下简称“上海歌斐”）作为基金管理人发起设立创世核心企业私募基金（以下简称“核心企业基金”），募集资金定向用于购买广东中诚实业控股有限公司（以下简称“广东中诚”，法定代表人为罗静）或广东承兴控股集团有限公司（以下简称“广东承兴控股”，董事长为罗静）对北京京东世纪贸易有限公司（以下简称“京东”）享有的应收账款债权，约定京东履行应收账款清偿义务，罗静对上述债权均承担连带责任担保。广东中诚、广东承兴控股为承兴国际控股有限公司（以下简称“承兴国际”）的关联方。核心企业基金通过委托诺亚正行基金销售有限公司（以下简称“诺亚正行”）销售的方式面向私募合格投资者募集。核心企业基金的基金管理人上海歌斐、代销机构诺亚正行已履行投资者适当性核查与风险适配工作，并向投资者进行了充分的风险揭示。所有投资者风险承受能力测评结果与基金风险等级相匹配，且均已签署风险揭示书。

2019 年 7 月 5 日，博信股份（600083）发布公告称，其于 2019 年 7 月 5 日收到《上海市公安局杨浦分局拘留证》，其实际控制人兼董事长罗静于 2019 年 6 月 20 日被上海市公安局杨浦分局刑事拘留。同日，承兴国际（2662.HK）发布公告称，其主席兼执行董事罗静被上海市公安局杨浦分局刑事拘留。目前，相关事项尚待公安机关进一步调查。

上海歌斐已经采取如下各项法律措施，切实履行管理人职责，依法全力保障基金投资人的合法权益：

① 第一时间成立应急工作小组，小组成员由上海歌斐 CEO、风控、法务、合规、业务人员组成，专项负责项目风险处置工作；

② 全力争取增加基金的担保措施，包括但不限于：（1）向香港联合交易所（以下简称“联交所”）发出增加承兴国际股票作为回购质押担保的函件，目前联交所已经就相关质押进行披露，相关质押手续及法律行动正在推进当中；（2）要求广东承兴控股及罗静增加其他应收账款作为回购责任的质押担保，相关应收账款的真实性正在核实过程

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中；

③ 开展与项目相关方的对账及资产梳理工作，向公安机关提供证据资料；

④ 于 2019 年 6 月 24 日、2019 年 7 月 8 日分别向产品投资人披露延期公告，告知预期产品进行延期和处置，之后将持续做好投资者沟通解释工作；

⑤ 于 2019 年 7 月 4 日对京东、广东承兴控股、广东中诚和罗静提起诉讼，要求其履行清偿义务、保证义务等。

目前，上海歌斐应急工作小组仍在全力组织处置及相关工作，法律措施也在持续开展。上海歌斐将继续履行管理人职责，推动核心企业基金处置和退出，维护投资者权益，做好投资人沟通工作及信息披露工作。同时，上海歌斐已将上述事项相关情况向中国证券投资基金业协会及中国证监会进行汇报。

（2）上述事项对本次交易的法律风险及应对措施

① 上述事项对本次交易的法律风险

本次交易的交易对方中，歌斐殴曼的执行事务合伙人为歌斐资产，睿通投资、红杉雅盛和博裕投资的最终出资人之一为歌斐资产。根据普华永道出具的《验资报告》（普华永道中天验字[2019]第 0016 号）审验，居然新零售自设立至今的注册资本已经足额缴纳，包括歌斐殴曼等在内的本次交易全体交易对方对居然新零售的出资已全部实缴完毕。

根据歌斐资产出具的说明，歌斐资产及其旗下子公司上海歌斐管理的私募基金产品均独立运作、独立托管，基金财产独立于管理人自有财产。同时，私募基金产品的基金合同中亦明确了基金财产独立性条款，且通过独立建账及基金资产托管等方式对不同基金财产进行了隔离，产品之间不会发生风险传递。

综上，上述事项对本次交易不存在重大法律风险。

② 应对措施

歌斐资产已制定《内部控制指引》、《风险管理制度》、《防火墙管理办法》等内部风险控制、风险管理等制度，前述制度均适用于歌斐资产及其下属子公司。根据相关制度，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

歌斐资产建立由执行董事负最终责任、管理层直接领导，以风险管理部门为依托，相关职能部门密切配合，覆盖所有业务单位的风险管理组织体系；建立完善的风险管理流程，对经营过程中的各项风险能够有效识别、持续监控、定期评估、及时预警，适时采取风险规避、风险降低、风险分担、风险承受等应对策略，实现对风险的有效控制；歌斐资产作为独立法人主体自主经营，从法律上确保法人之间的业务、资产、机构和财务的独立，各业务条线下设各自的投资决策委员会，防范业务之间的跨墙；建立完善的财产分离制度，私募基金财产与公司固有财产之间、不同私募基金财产之间、私募基金财产和其他财产之间实行独立运作，分别核算，产品之间不会发生风险传递。另外，上海歌斐已全力组织处置及相关工作，法律措施也在持续开展。根据歌斐资产的说明，上述事项不会对本次交易产生重大不利影响。

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

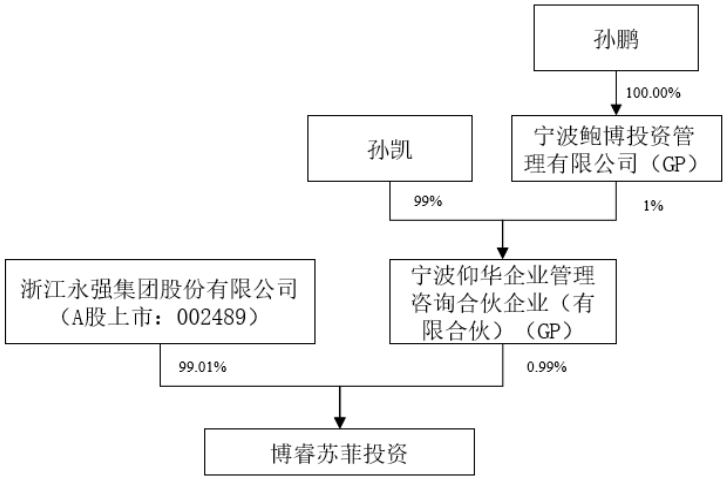
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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 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

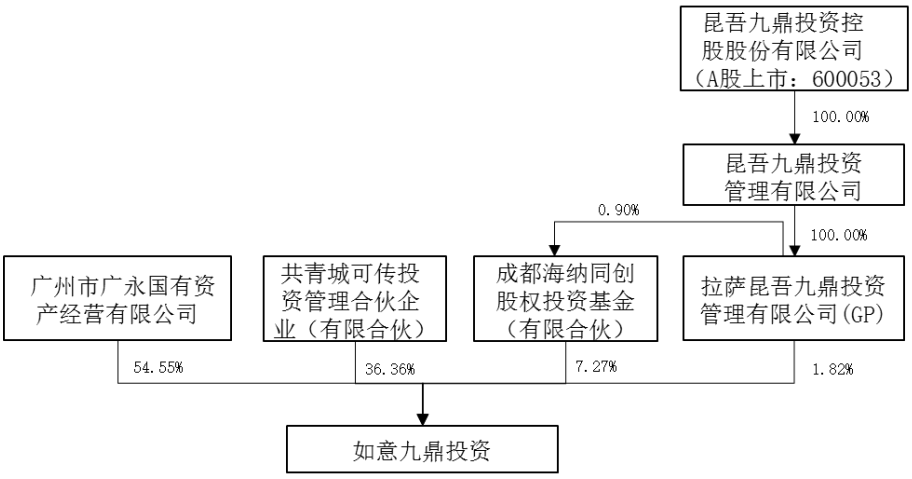
项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	5,404.10	-
总负债	-	0.04
所有者权益	5,404.10	-0.04
项目	**2018 年度**	**2017 年度**
营业收入	-	-
利润总额	-95.86	-
净利润	-95.86	-

注：上述财务数据未经审计。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	914200001776077 48J
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例
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：

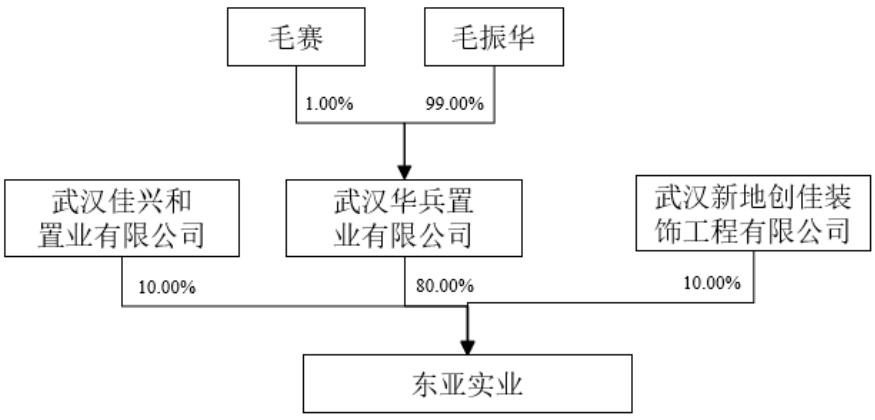
单位：万元

项目	2018.12.31	2017.12.31
总资产	59,911.32	101,959.48
总负债	19,745.66	65,532.23
所有者权益	40,165.65	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	3,742.01	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	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
2	中诚信投资集团有限公司	10,000.00	80.00%	投资管理	投资管理
3	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
4	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	投资管理
5	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
6	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
7	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
8	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；同时，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。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北京约瑟创享网络科技有限公司 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）（以下简称“云锋新创”）的执行事务合伙人上海云锋新创企业管理有限公司（以下简称“云锋有限”）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。

（1）王育莲的基本情况

云锋五新作为本次交易的交易对方持有居然新零售 5%的股权，其执行事务合伙人为云锋新创，云锋新创由马云、王育莲、云锋有限共同投资，王育莲直接持有云锋新创 30%的合伙企业财产份额，并作为控股股东持有云锋有限 60%的股权。根据王育莲出具的说明，其具体情况如下：

① 基本情况

姓名	王育莲
性别	女
民族	汉族
国籍	中国
身份证号	310105193901******
住所	上海市徐汇区天平路****
通讯地址	上海市淮海中路 1010 号 3501 室
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产权关系

根据王育莲出具的说明，王育莲最近三年无任职记录。

③ 直接或间接控制的主要企业的基本情况

根据王育莲出具的说明，除直接或间接控制云锋新创、云锋有限及云锋五新外，王育莲其他直接或间接控制的主要企业的基本情况如下：

序	单位	注册资本	出资额（元）及持股比例	主营业务	所属

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

号		（万元）			行业
1	上海云锋企业管理有限公司	100	600,000 元 60%	投资管理，投资咨询，企业管理咨询，商务信息咨询	投资
2	上海众付投资管理有限公司	100	600,000 元 60%	投资管理，投资咨询，企业管理咨询	投资
3	上海云锋股权投资管理中心（有限合伙）	1,000	9,000,000 元 90%	股权投资管理，投资管理，投资咨询	投资
4	上海众付资产管理中心（有限合伙）	1,241	11,410,000 元 91.94%	资产管理，实业投资，投资管理，投资咨询，企业管理咨询	投资

（2）王育莲与马云不构成关联关系，马云不会对云锋五新重大决策产生影响

云锋五新的执行事务合伙人为云锋新创。云锋新创由云锋有限、王育莲和马云共同投资，云锋有限、王育莲和马云分别持有云锋新创 50%、30%和 20%的合伙企业财产份额。云锋新创的执行事务合伙人为云锋有限，云锋有限由王育莲和马云共同投资，王育莲和马云分别持有云锋有限 60%和 40%的股权。同时，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云锋有限 40%股权相应的投票权。因此，云锋有限股东马云在云锋五新的直接、间接执行事务合伙人层面持有有限合伙权益或股权，并不会对云锋五新的重大决策产生影响。

根据王育莲的说明，王育莲和马云之间不存在亲属关系，亦不存在委托或者受托持有云锋有限股权或云锋新创合伙份额的情况。另外，王育莲和马云也未就云锋有限或云锋新创的决策事宜形成过口头或书面的一致行动协议、承诺或其他安排。因此，王育莲和马云不构成关联关系，马云不会对云锋五新的重大决策产生影响。

（3）阿里巴巴和云锋五新不构成一致行动人

根据《上市公司收购管理办法》第八十三条规定，对本次重组的交易对方阿里巴巴和云锋五新进行逐条核对，具体分析如下：

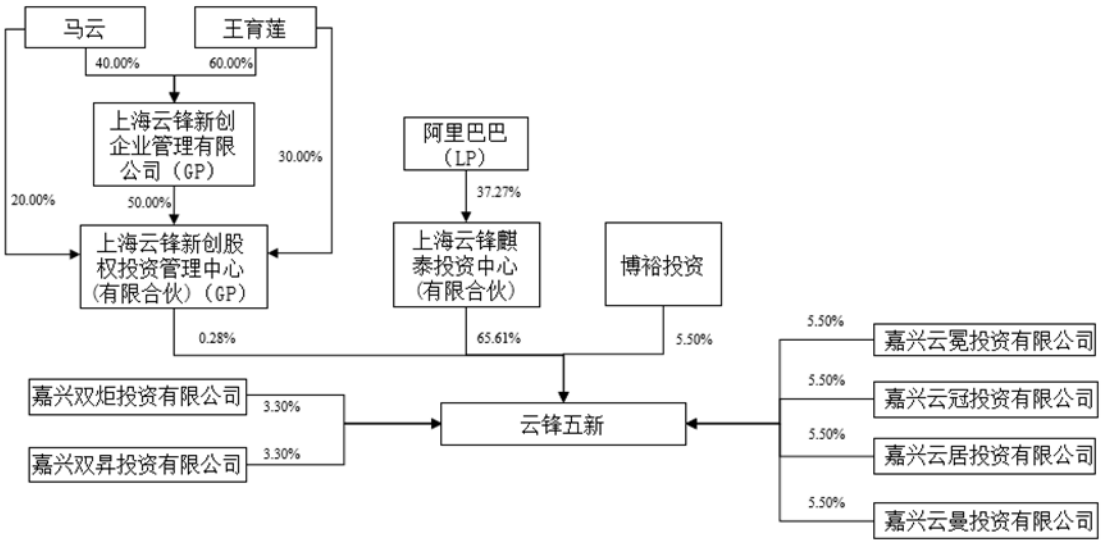
① 阿里巴巴为有限责任公司、云锋五新为有限合伙企业，故不适用《上市公司收购管理办法》第八十三条第二款第（七）项至第（十一）项的规定。

② 根据阿里巴巴的确认，马云未直接持有阿里巴巴的股权，亦未在阿里巴巴担任任何职务。阿里巴巴和云锋五新不存在《上市公司收购管理办法》第八十三条第二款第

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）项至第（三）项、第（五）项及第（十二）项的情形。

③ 根据阿里巴巴的确认，阿里巴巴为上海云锋麒泰投资中心（有限合伙）（以下简称“云锋麒泰”）的有限合伙人，持有云锋麒泰 37.27%的有限合伙权益；云锋麒泰为云锋五新的有限合伙人，持有云锋五新 65.61%的有限合伙权益。阿里巴巴作为云锋麒泰的有限合伙人，并不参与云锋麒泰的运营、决策，不能通过持有云锋麒泰的有限合伙权益而对云锋五新的重大决策产生重大影响。因此，阿里巴巴和云锋五新不存在《上市公司收购管理办法》第八十三条第二款第（四）项所列情形。



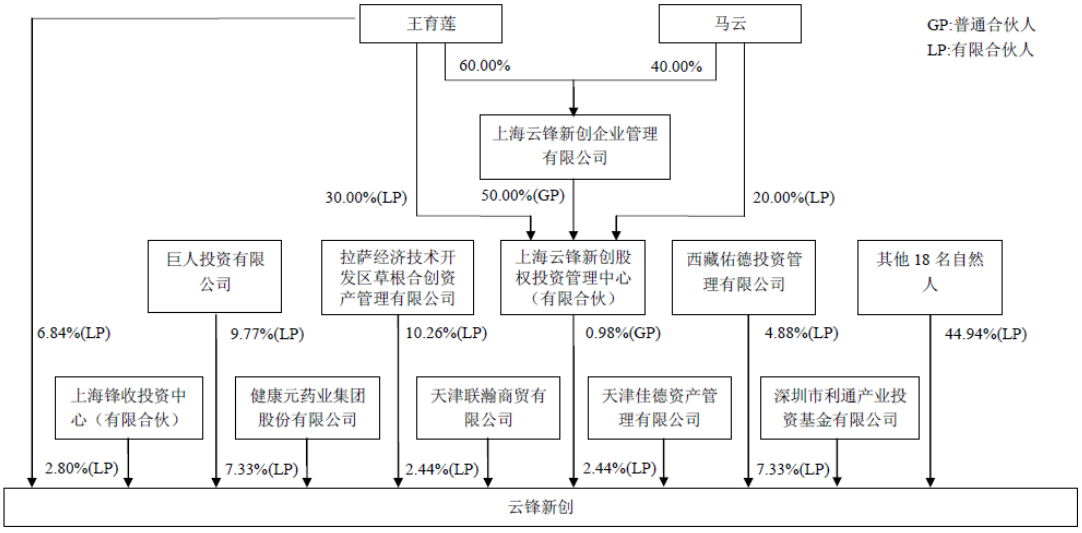
④ 阿里巴巴与云锋五新共同投资居然新零售并参与本次交易，但彼此之间互相独立，均依据其内部各自的决策程序独立地作出投资决定，不构成一致行动关系，具体原因如下：A、阿里巴巴与云锋五新为各自独立的投资主体，分别依据其内部投资决策程序独立作出包括投资居然新零售在内的各项投资决定，参与本次交易亦系基于各自的独立判断；B、阿里巴巴与云锋五新之间的投资目的、决策考量和投资利益诉求方面具有较大差异，阿里巴巴投资居然新零售及参与本次交易主要系出于业务协同考虑，旨在发展双方的长期战略合作关系，而云锋五新投资居然新零售及参与本次交易主要系出于获得投资收益、财务回报之目的；C、根据阿里巴巴及云锋五新的确认，阿里巴巴与云锋五新未签署过任何关于居然新零售及/或武汉中商的一致行动协议或类似文件，阿里巴巴和云锋五新不构成一致行动关系。因此，阿里巴巴和云锋五新虽然存在《上市公司收购管理办法》第八十三条第二款第（六）项所列情形，但其彼此之间独立，不构成一致行动关系。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

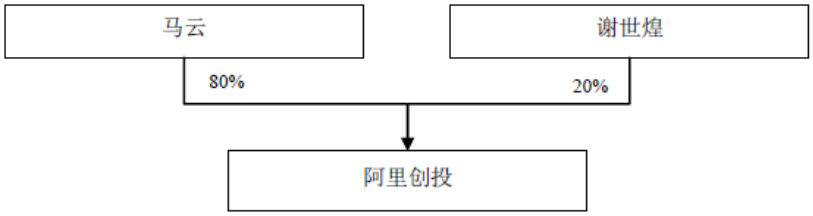
⑤ 从市场案例角度，圆通速递（600233）借壳大杨创世案例中对交易对方之间的关系进行了相似认定，亦认为交易对方云锋新创与杭州阿里创业投资有限公司（以下简称“阿里创投”）之间不构成一致行动关系。

A、就云锋新创和阿里创投的产权控制结构，《大连大杨创世股份有限公司重大资产出售及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）》中披露如下：

a 云锋新创的产权控制结构图



b 阿里创投的产权控制结构图



B、就云锋新创和阿里创投之间不构成一致行动关系，《大连大杨创世股份有限公司关于〈中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书〉[160793 号]之反馈意见回复》中披露如下：

“2）云锋新创、光锐投资不构成阿里创投的一致行动人

①云锋新创、光锐投资系同受王育莲控制的企业，其与阿里创投不存在《上市公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

收购管理办法》第八十三条第二款第（一）至（三）项、第（五）项及第（七）至（十二）项的情形。

②云锋新创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）（以下简称“云锋新创管理中心”），云锋新创管理中心的执行事务合伙人为上海云锋新创企业管理有限公司（以下简称“云锋新创管理公司”）。阿里创投股东马云作为有限合伙人持有云锋新创管理中心 20%的合伙企业财产份额，并作为参股股东持有云锋新创管理公司 40%股权。云锋新创及其实际控制人与阿里创投及其股东之间存在共同投资情形。虽然如此，但其彼此之间独立，不构成一致行动关系，具体原因如下：

A、云锋新创、光锐投资、阿里创投均为独立的投资机构，并依据其各自内部投资决策程序独立地做出各项投资决定（包括投资于圆通速递及/或参与本次交易的投资决定）。

B、云锋新创与阿里创投之间、光锐投资与阿里创投之间的股东/合伙人均存在较大差异，具有各自不同的经济利益、经营目的，其中阿里创投系出于产业协同考量，为了推动双方在业务协同、战略发展等方面的长期、深度合作而投资持股圆通速递并参与本次交易，而云锋新创、光锐投资系主要从事专业参股投资并获得投资收益的战略投资机构，云锋新创、光锐投资与阿里创投在圆通速递的持股目的、决策考量存在较大差异。

C、马云作为有限合伙人其并不参与云锋新创管理中心的运营、决策，并且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云锋新创管理公司 40%股权相应的投票权，因此阿里创投股东马云在云锋新创的直接、间接执行事务合伙人层面持有有限合伙权益/参股股权，并不会对所参股企业的重大决策产生影响。

D、云锋新创、光锐投资与阿里创投已分别作出确认，云锋新创、光锐投资与除其关联方之外的其他交易对方、募集配套资金认购对象之间/阿里创投与其他交易对方、募集配套资金认购对象之间不存在通过口头或书面的一致行动协议、承诺或其他安排，以谋求共同扩大对圆通速递及/或上市公司表决权数量的行为或事实。

因此，云锋新创、光锐投资与阿里创投之间不存在《上市公司收购管理办法》第八十三条第二款第（四）项所列情形，并且虽然存在《上市公司收购管理办法》第八十三条第二款第（六）项所列情形，但其彼此之间独立，不构成一致行动关系。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

③如上所述，云锋新创、光锐投资已就其与除其关联方外的其他交易对方、募集配套资金认购对象不构成一致行动关系分别作出上述确认。并且，阿里创投亦已作出确认：

A、其作为圆通速递的股东，在参与圆通速递的经营决策中，均独立行使表决权和决策权，不存在与圆通速递其他股东相互委托投票等可能导致被认定为一致行动安排的情形。

B、其参与本次交易，是基于其对本次交易事宜作出的独立判断，未与其他交易对方、募集配套资金认购对象对本次交易达成一致行动的协议或安排。

C、其与其他交易对方、募集配套资金认购对象之间不存在通过口头或书面的一致行动协议、承诺或其他安排，以谋求共同扩大对圆通速递及/或上市公司表决权数量的行为或事实。

基于上述，云锋新创、光锐投资不构成阿里创投的一致行动人。”

综上，阿里巴巴和云锋五新不构成《上市公司收购管理办法》第八十三条规定的一致行动关系。

2、本次交易对方阿里巴巴为云锋五新的有限合伙人上海云锋麒泰投资中心（有限合伙）的有限合伙人，持有上海云锋麒泰投资中心（有限合伙）37.27%出资份额。

3、本次交易对方居然控股的全资子公司居然之家金融控股有限公司持有云锋五新的有限合伙人上海云锋麒泰投资中心（有限合伙）3.73%出资份额。

4、宁波大榭旭腾创股权投资合伙企业（有限合伙）（最终出资人对应孙明明和简斌）分别为瀚云新领有限合伙人上海云锋新呈投资中心（有限合伙）出资人、云锋五新有限合伙人上海云锋麒泰投资中心（有限合伙）的出资人以及红杉雅盛的有限合伙人宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙）的有限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）的有限合伙人宁波梅山保税港区红杉慧盛股权投资合伙企业（有限合伙）的出资人。

5、宁波梅山保税港区顾家投资管理有限公司分别为云锋五新有限合伙人上海云锋麒泰投资中心（有限合伙）的出资人以及红杉雅盛的有限合伙人宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙）的有限合伙人宁波梅山保税港区红杉铭盛股权投资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合伙企业（有限合伙）的有限合伙人宁波梅山保税港区红杉慧盛股权投资合伙企业（有限合伙）的出资人。

6、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。

7、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。

8、睿通投资有限合伙人加华资本管理股份有限公司为信中利建信的有限合伙人。

9、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）的有限合伙人珠海麒墨股权投资中心（有限合伙）、珠海麒尼股权投资中心（有限合伙）和珠海麒年股权投资中心（有限合伙）以及睿通投资的有限合伙人珠海麒坤股权投资中心（有限合伙）的执行事务合伙人、芜湖俊象投资中心（有限合伙）的执行事务合伙人的唯一股东均为歌斐资产管理有限公司；歌斐资产管理有限公司亦为红杉雅盛的有限合伙人宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙）的有限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）的有限合伙人宁波梅山保税港区红杉德盛股权投资合伙企业（有限合伙）的有限合伙人诸暨歌斐创峰投资合伙企业（有限合伙）的执行事务合伙人的唯一股东和珠海君晨股权投资中心（有限合伙)的执行事务合伙人；同时，歌斐资产管理有限公司为博裕投资的有限合伙人博裕景泰（上海）股权投资合伙企业（有限合伙）的有限合伙人上海歌斐帝锌投资中心（有限合伙）的执行事务合伙人的唯一股东与歌斐殴曼的执行事务合伙人。

此外，歌斐殴曼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；歌斐殴曼的有限合伙人珠海君晨股权投资中心（有限合伙）为红杉雅盛的有限合伙人宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙）的有限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）的有限合伙人宁波梅山保税港区红杉德盛股权投资合伙企业（有限合伙）的有限合伙人。

10、博裕投资的有限合伙人博裕景泰（上海）股权投资合伙企业（有限合伙）的出资人苏州工业园区国创开元二期投资中心（有限合伙）和全国社会保障基金理事会均为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

红杉雅盛有限合伙人宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙）的有限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）的出资人。

11、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。

（六）本次交易交易对方穿透情况

1、合伙企业交易对方合伙人取得相应权益的时间、出资方式、资金来源等信息

本次交易对方中包括 16 家有限合伙企业，分别为瀚云新领、云锋五新、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、鑫泰中信、歌斐殴曼、博睿苏菲和如意九鼎（以下简称“合伙企业交易对方”）。根据前述合伙企业交易对方提供的资料，并经独立财务顾问和律师通过登录国家企业信用信息公示系统、中国证券基金业协会等公开网站检索信息等方式核查，按照穿透至自然人、法人、国有资产监督管理机构的原则，前述 16 家合伙企业交易对方向上穿透至最终出资人及各层出资人取得相应权益的时间、出资方式、资金来源等具体情况如下：（注：取得权益的时间系指该出资人取得其直接投资的企业权益的日期，以工商登记完成日或相关出资款缴付日或基金产品办理备案日为准）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）瀚云新领穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	杭州灏云投资咨询合伙企业（有限合伙）	2017.02.27	货币	自有资金	0.65%
1-1	杭州瀚云投资咨询有限公司	2017.01.05	货币	自有资金	98.04%
1-2	阿里巴巴（中国）有限公司	2017.01.05	货币	自有资金	1.96%
2	深圳红树林创业投资有限公司	2017.08.21	货币	自有资金	19.48%
3	阿里巴巴（中国）有限公司	2017.08.21	货币	自有资金	19.48%
4	民生资本投资管理有限公司	2017.08.21	货币	自有资金	12.99%
5	新华联控股有限公司	2017.08.21	货币	自有资金	10.39%
6	香江集团有限公司	2017.08.21	货币	自有资金	10.39%
7	上海云锋新呈投资中心（有限合伙）	2017.08.21	货币	募集资金	6.49%
7-1	泛海控股股份有限公司	2017.05.04	货币	自有资金	30.00%
7-2	刘广霞	2016.05.31	货币	自有资金	13.00%
7-3	新华联控股有限公司	2016.05.31	货币	自有资金	10.00%
7-4	吴光明	2016.05.31	货币	自有资金	5.00%
7-5	苏宁控股集团有限公司	2016.05.31	货币	自有资金	5.00%
7-6	巨人投资有限公司	2016.05.31	货币	自有资金	5.00%
7-7	华谊兄弟（天津）互动娱乐有限公司	2016.05.31	货币	自有资金	5.00%
7-8	王育莲	2016.05.31	货币	自有资金	2.60%
7-9	周少明	2016.05.31	货币	自有资金	2.00%
7-10	宁波大榭旭腾创股权投资合伙企业（有限合伙）	2017.05.04	货币	自有资金	2.00%
7-10-1	孙明明	2016.09.08	货币	自有资金	90.00%
7-10-2	简斌	2016.09.08	货币	自有资金	10.00%
7-11	陈德军	2016.05.31	货币	自有资金	1.50%
7-12	喻会蛟	2016.05.31	货币	自有资金	1.50%
7-13	冯玉良	2016.05.31	货币	自有资金	1.00%
7-14	马瑞敏	2016.05.31	货币	自有资金	1.00%
7-15	戚金光	2016.05.31	货币	自有资金	1.00%
7-16	倪秀芳	2016.05.31	货币	自有资金	1.00%
7-17	方洪波	2016.05.31	货币	自有资金	1.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7-18	邹文龙	2016.05.31	货币	自有资金	1.00%
7-19	卢宗俊	2016.05.31	货币	自有资金	1.00%
7-20	彭晓林	2016.05.31	货币	自有资金	1.00%
7-21	黄鑫	2016.05.31	货币	自有资金	1.00%
7-22	北京富华永盛投资管理咨询有限公司	2016.05.31	货币	自有资金	1.00%
7-23	苏州金螳螂企业（集团）有限公司	2016.05.31	货币	自有资金	1.00%
7-24	西藏雷泽资本投资有限公司	2016.05.31	货币	自有资金	1.00%
7-25	深圳市宝德昌投资有限公司	2016.05.31	货币	自有资金	1.00%
7-26	西藏福茂投资管理有限公司	2016.05.31	货币	自有资金	1.00%
7-27	上海众付资产管理中心（有限合伙）	2016.05.31	货币	自有资金	0.70%
7-27-1	王育莲	2016.03.15	货币	自有资金	91.94%
7-27-2	上海众付投资管理有限公司	2016.03.15	货币	自有资金	8.06%
7-28	周忻	2016.05.31	货币	自有资金	0.50%
7-29	施永宏	2016.05.31	货币	自有资金	0.50%
7-30	张丹凤	2016.05.31	货币	自有资金	0.50%
7-31	西藏稳盛进达投资有限公司	2016.05.31	货币	自有资金	0.50%
7-32	新希望投资集团有限公司	2016.05.31	货币	自有资金	0.50%
7-33	宗晔	2016.05.31	货币	自有资金	0.20%
8	浙江余杭转型升级产业投资有限公司	2017.08.21	货币	自有资金	6.49%
9	苏宁电器集团有限公司	2017.08.21	货币	自有资金	6.49%
10	西藏普鲁都斯投资管理有限公司	2017.08.21	货币	自有资金	3.90%
11	杭州余杭产业基金有限公司	2017.08.21	货币	自有资金	3.25%

（2）云锋五新穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）	2018.09.04	货币	自有资金	0.28%
1-1	上海云锋新创企业管理有限公司	2014.05.29	货币	自有资金	50.00%
1-2	王育莲	2016.03.14	货币	自有资金	30.00%
1-3	马云	2014.05.29	货币	自有资金	20.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2	博裕投资*注	2018.09.04	货币	募集资金	5.50%
3	上海云锋麒泰投资中心（有限合伙）	2018.09.04	货币	募集资金	65.61%
3-1	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	37.27%
3-2	宁波大榭旭腾创股权投资合伙企业（有限合伙）	2019.01.10	货币	自有资金	6.21%
3-2-1	孙明明	2016.09.08	货币	自有资金	90.00%
3-2-2	简斌	2016.09.08	货币	自有资金	10.00%
3-3	北京微梦创科创业投资管理有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	6.21%
3-4	居然之家金融控股有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	3.73%
3-5	武汉卓尔创业投资有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	3.73%
3-6	华孚控股有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	3.73%
3-7	上海分众鸿意信息技术有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	3.73%
3-8	巨人网络集团股份有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	3.73%
3-9	宁波梅山保税港区顾家投资管理有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	3.73%
3-10	太平人寿保险有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	3.11%
3-11	陈德军	2019.01.10	货币	自有资金	2.48%
3-12	茅惠新	2019.01.10	货币	自有资金	2.48%
3-13	西藏佑德投资管理有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	2.48%
3-14	西藏天承投资管理有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	2.48%
3-15	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	2.48%
3-16	马瑞敏	2019.01.10	货币	自有资金	1.24%
3-17	杨廷栋	2019.01.10	货币	自有资金	1.24%
3-18	宁波梅山保税港区帝龙极道投资管理合伙企业（有限合伙）	2019.01.10	货币	自有资金	1.24%
3-18-1	浙江帝龙控股有限公司	2018.04.24	货币	自有资金	83.05%
3-18-2	姜飞雄	2018.04.24	货币	自有资金	8.47%
3-18-3	姜超阳	2018.04.24	货币	自有资金	8.47%
3-19	上海海悦投资管理有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	1.24%
3-20	上海九瑞投资管理中心（有限合伙）	2019.01.10	货币	自有资金	1.24%
3-20-1	北京九瑞天诚医药科技开发有限公司	2017.10.19	货币	自有资金	70.72%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-20-2	王巍	2016.08.18	货币	自有资金	29.28%
3-21	深圳市宝德昌投资有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	1.24%
3-22	宁波梅山保税港区申沃股权投资合伙企业（有限合伙）	2019.01.10	货币	自有资金	1.24%
3-22-1	周少明	2018.04.03	货币	自有资金	99.00%
3-22-2	洪小婵	2018.04.03	货币	自有资金	1.00%
3-23	霍尔果斯捷普特创业投资有限公司	2019.01.10	货币	自有资金	1.24%
3-24	珠海思晴管理咨询合伙企业（有限合伙）	2019.01.10	货币	自有资金	1.24%
3-24-1	深圳市前海海源投资咨询有限公司	2016.08.25	货币	自有资金	99.67%
3-24-2	珠海思成投资咨询有限公司	2017.07.21	货币	自有资金	0.33%
3-25	上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）	2019.01.10	货币	自有资金	1.24%
3-25-1	上海云锋新创企业管理有限公司	2014.05.29	货币	自有资金	50.00%
3-25-2	王育莲	2016.03.14	货币	自有资金	30.00%
3-25-3	马云	2014.05.29	货币	自有资金	20.00%
4	嘉兴云冕投资有限公司	2019.05.08	货币	自有资金	5.50%
5	嘉兴云冠投资有限公司	2019.05.08	货币	自有资金	5.50%
6	嘉兴云居投资有限公司	2019.05.08	货币	自有资金	5.50%
7	嘉兴云曼投资有限公司	2019.05.08	货币	自有资金	5.50%
8	嘉兴双昇投资有限公司	2019.05.08	货币	自有资金	3.30%
9	嘉兴双炬投资有限公司	2019.05.08	货币	自有资金	3.30%

注：博裕投资的穿透情况请参见“博裕投资穿透情况”。

（3）睿通投资穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	加华裕丰（天津）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	2016.02.19	货币	自有资金	0.0007%
1-1	加华资本管理股份有限公司	2019.03.22	货币	自有资金	99.9990%
1-2	宋向前	2016.11.24	货币	自有资金	0.001%
2	北京加华屹唐股权投资合伙企业（有限合伙）	2018.07.16	货币	募集资金	18.91%
2-1	珠海麒墨股权投资中心（有限合伙）	2018.07.26	货币	募集资金	35.7606%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2-1-1	梅艾虹	2019.03.25	货币	自有资金	11.16%
2-1-2	何佳	2019.03.25	货币	自有资金	5.58%
2-1-3	何亚民	2019.03.25	货币	自有资金	5.58%
2-1-4	孙柯	2019.03.25	货币	自有资金	4.46%
2-1-5	陈波	2019.03.25	货币	自有资金	2.79%
2-1-6	邢文鸾	2019.03.25	货币	自有资金	1.73%
2-1-7	董金华	2019.03.25	货币	自有资金	1.73%
2-1-8	陈彬	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-9	于丽莎	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-10	蔡金钗	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-11	李素菁	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-12	谷文华	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-13	史海平	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-14	田涛	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-15	金霞	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-16	王晓维	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-17	胡燕萍	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-18	赵茹	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-19	尹洪涛	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-20	戚兆军	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-21	潘卫忠	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-22	陈泳絮	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-23	邱东霞	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-24	陈颖姿	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-25	王军	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-26	黄道兵	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-27	金定民	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-28	骆毅	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-29	黄炜	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-30	梁鸿玉	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-31	华正勤	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-32	贺成莲	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-33	陈翠兰	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2-1-34	张其良	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-35	郑颖敏	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-36	来钢云	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-37	王东榕	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-38	蒋运胜	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-39	戚纪文	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-40	刘凯	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-41	李聪解	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-42	郭莉莉	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-43	谈诚彦	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-44	蒲晓晖	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-45	林颖	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-46	康婷婷	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-47	徐芳	2019.03.25	货币	自有资金	1.67%
2-1-48	歌斐资产管理有限公司	2019.04.05	货币	自有资金	0.03%
2-2	珠海麒尼股权投资中心（有限合伙）	2018.07.26	货币	募集资金	33.4457%
2-2-1	苏渝	2019.01.11	货币	自有资金	5.96%
2-2-2	赵光辉	2019.01.11	货币	自有资金	2.98%
2-2-3	蒋淑兰	2019.01.11	货币	自有资金	2.98%
2-2-4	陆朝民	2019.01.11	货币	自有资金	2.98%
2-2-5	王建宏	2019.01.11	货币	自有资金	2.98%
2-2-6	张素卿	2019.01.11	货币	自有资金	2.98%
2-2-7	杨建华	2019.01.11	货币	自有资金	2.98%
2-2-8	吴慧芸	2019.01.11	货币	自有资金	2.39%
2-2-9	徐建芬	2019.01.11	货币	自有资金	2.15%
2-2-10	王志敏	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-11	胡玮	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-12	吴丛	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-13	唐文	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-14	吴国贤	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-15	徐辉	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-16	李辉香	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2-2-17	鲍子鹏	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-18	张力	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-19	叶军	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-20	褚勤	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-21	于江平	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-22	杨柳	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-23	杨建峰	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-24	任琼	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-25	梁国杰	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-26	冯永敏	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-27	陈曦	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-28	阎鹏	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-29	陈志栓	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-30	陈云柯	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-31	周恬恬	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-32	石志军	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-33	包荣兴	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-34	郑来娣	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-35	袁建平	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-36	耿亦奕	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-37	林小骥	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-38	李云庆	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-39	王蔚蓝	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-40	赵萍	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-41	蒋运秀	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-42	俞红明	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-43	王贞	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-44	詹永和	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-45	鹿秀珍	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-46	田成军	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-47	王竞文	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-48	黄荣梓	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%
2-2-49	福州星恒信投资有限公司	2019.01.11	货币	自有资金	1.79%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2-2-50	歌斐资产管理有限公司	2019.03.05	货币	自有资金	0.03%
2-3	珠海麒年股权投资中心（有限合伙）	2018.07.26	货币	募集资金	30.7916%
2-3-1	周雅观	2018.03.21	货币	自有资金	3.89%
2-3-2	金水良	2018.03.21	货币	自有资金	3.24%
2-3-3	阮晓艳	2018.03.21	货币	自有资金	3.24%
2-3-4	肖广楠	2018.03.21	货币	自有资金	2.14%
2-3-5	黄善平	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-6	陈卫明	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-7	郑长玲	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-8	李小生	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-9	金凌奇	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-10	曾长福	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-11	林利兰	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-12	许飞	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-13	曹国强	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-14	汪敏	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-15	陶川	2019.02.26	货币	自有资金	1.94%
2-3-16	王燕	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-17	贾孝东	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-18	易键	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-19	吴向东	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-20	郑岚	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-21	裘新	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-22	姜剑	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-23	黄淑娟	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-24	丁祥峰	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-25	柳璐	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-26	潘静	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-27	施强鹏	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-28	汪华芳	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-29	陈承婉	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-30	俞晓光	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2-3-31	于广杰	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-32	张文海	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-33	徐光鑫	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-34	张玉胜	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-35	曾红	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-36	季冬明	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-37	陈宁劼	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-38	程文生	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-39	胡宇	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-40	祝铁男	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-41	王凤斌	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-42	吴家文	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-43	姜兰香	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-44	张宝祥	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-45	庄连娣	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-46	景丹	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-47	李焰	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-48	李时萍	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-49	冉小荣	2018.03.21	货币	自有资金	1.94%
2-3-50	歌斐资产管理有限公司	2019.03.02	货币	自有资金	0.03%
2-4	加华裕丰（天津）股权投资管理合伙企业（有限合伙）*注	2016.1.29	货币	自有资金	0.0020%
3	海淀加华（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2018.07.16	货币	募集资金	15.82%
3-1	北京市海淀区国有资本经营管理中心	2017.11.03	货币	自有资金	99.9980%
3-2	加华裕丰（天津）股权投资管理合伙企业（有限合伙）*注	2017.11.03	货币	自有资金	0.0020%
4	安徽加华安元投资基金合伙企业（有限合伙）	2018.07.16	货币	募集资金	13.75%
4-1	安徽安元投资基金有限公司	2016.01.15	货币	自有资金	70.00%
4-2	嘉华明德（天津）企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2016.01.15	货币	募集资金	17.11%
4-2-1	上海领先餐饮管理有限公司	2018.09.28	货币	自有资金	83.33%
4-2-2	王祎苜	2018.09.28	货币	自有资金	16.67%
4-2-3	加华裕丰（天津）股权投资管	2014.10.23	货币	自有资金	0.01%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	理合伙企业（有限合伙）*注				
4-3	杭州万居水投资合伙企业（有限合伙）	2019.03.10	货币	募集资金	6.68%
4-3-1	刘希严	2017.11.30	货币	自有资金	7.14%
4-3-2	徐相林	2017.11.30	货币	自有资金	7.14%
4-3-3	黄健	2017.11.30	货币	自有资金	7.14%
4-3-4	孟晖	2017.11.30	货币	自有资金	7.14%
4-3-5	曹宇中	2017.11.30	货币	自有资金	7.14%
4-3-6	拉萨贤驰投资管理有限公司	2017.11.30	货币	自有资金	7.14%
4-3-7	拉萨宁和恒通投资管理有限公司	2017.11.30	货币	自有资金	7.14%
4-3-8	拉萨凯立投资管理有限公司	2017.11.30	货币	自有资金	7.14%
4-3-9	拉萨天意投资管理有限公司	2017.11.30	货币	自有资金	7.14%
4-3-10	高玉洁	2017.11.30	货币	自有资金	4.29%
4-3-11	陈田	2017.11.30	货币	自有资金	4.29%
4-3-12	张现芹	2017.11.30	货币	自有资金	4.29%
4-3-13	倪兆良	2017.11.30	货币	自有资金	4.29%
4-3-14	何翠云	2017.11.30	货币	自有资金	4.29%
4-3-15	胡云岫	2017.11.30	货币	自有资金	4.29%
4-3-16	李晓艳	2017.11.30	货币	自有资金	4.29%
4-3-17	李鑫	2017.11.30	货币	自有资金	4.29%
4-3-18	上海易德增股权投资管理中心（有限合伙）	2017.03.23	货币	自有资金	1.43%
4-3-18-1	上海易乘资产管理有限公司	2016.12.20	货币	自有资金	60.00%
4-3-18-2	上海誉铂投资管理有限公司	2016.12.20	货币	自有资金	40.00%
4-4	加华裕丰（天津）股权投资管理合伙企业（有限合伙）*注	2016.01.15	货币	自有资金	3.00%
4-5	宁波梅山保税港区御徽投资管理中心（有限合伙）	2019.03.10	货币	募集资金	1.75%
4-5-1	金月珠	2017.07.27	货币	自有资金	21.0523%
4-5-2	胡燕萍	2017.07.27	货币	自有资金	19.7369%
4-5-3	卓成龙	2017.07.27	货币	自有资金	19.7369%
4-5-4	高震	2017.07.27	货币	自有资金	19.7369%
4-5-5	王铭超	2017.07.27	货币	自有资金	19.7369%
4-5-6	乘御（上海）资产管理有限公司	2017.03.10	货币	自有资金	0.0001%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4-6	宁波梅山保税港区御太投资管理中心（有限合伙）	2019.03.10	货币	募集资金	1.46%
4-6-1	高作鹏	2017.07.27	货币	自有资金	16.6666%
4-6-2	邹一硕	2017.07.27	货币	自有资金	16.6666%
4-6-3	赵林	2017.07.27	货币	自有资金	16.6666%
4-6-4	周忠坤	2017.07.27	货币	自有资金	16.6666%
4-6-5	陶庆竺	2017.07.27	货币	自有资金	16.6666%
4-6-6	宁波梅山保税港区盛世和昌投资管理合伙企业（有限合伙）	2017.07.27	货币	募集资金	16.6666%
4-6-6-1	宁波梅山保税港区马力投资中心（有限合伙）	2017.06.21	货币	自有资金	12.50%
4-6-6-1-1	宁波光明橡塑有限公司	2017.04.28	货币	自有资金	96.00%
4-6-6-1-2	宁波梅山保税港区坤成创业投资合伙企业（有限合伙）	2017.07.05	货币	自有资金	4.00%
4-6-6-1-2-1	周海晓	2017.07.06	货币	自有资金	50.00%
4-6-6-1-2-2	周忠坤	2017.07.06	货币	自有资金	50.00%
4-6-6-2	浙江以琳创业投资有限公司	2017.06.21	货币	自有资金	12.50%
4-6-6-3	卓祁勐	2017.06.21	货币	自有资金	6.25%
4-6-6-4	罗伦大	2017.06.21	货币	自有资金	6.25%
4-6-6-5	徐悦	2017.06.21	货币	自有资金	6.25%
4-6-6-6	浙江禄煌投资有限公司	2017.06.21	货币	自有资金	6.25%
4-6-6-7	屠南锋	2017.06.21	货币	自有资金	5.00%
4-6-6-8	周仕兵	2017.06.21	货币	自有资金	3.75%
4-6-6-9	杨海斌	2017.08.10	货币	自有资金	3.75%
4-6-6-10	陈燕	2017.06.21	货币	自有资金	3.75%
4-6-6-11	蔡慈波	2017.06.21	货币	自有资金	3.75%
4-6-6-12	李红	2017.06.21	货币	自有资金	3.75%
4-6-6-13	朱绪辉	2017.06.21	货币	自有资金	3.75%
4-6-6-14	陈丽霞	2017.08.10	货币	自有资金	3.75%
4-6-6-15	徐萍萍	2017.06.21	货币	自有资金	3.75%
4-6-6-16	许善峰	2017.06.21	货币	自有资金	3.75%
4-6-6-17	虞云岳	2017.06.21	货币	自有资金	3.75%
4-6-6-18	王忠	2017.06.21	货币	自有资金	3.75%
4-6-6-19	柳萍	2017.08.10	货币	自有资金	3.75%
4-6-7	乘御（上海）资产管理有限公	2017.07.27	货币	自有资金	0.0004%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	司				
5	蔚然（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2018.07.16	货币	募集资金	8.94%
5-1	洽洽食品股份有限公司	2012.07.06	货币	自有资金	54.559%
5-2	合肥华泰集团股份有限公司	2012.02.14	货币	自有资金	45.437%
5-3	卓优（天津）股权投资管理合伙企业（有限合伙）	2012.02.14	货币	自有资金	0.004%
5-3-1	加华裕丰（天津）股权投资管理合伙企业（有限合伙）*注	2016.01.27	货币	自有资金	60.00%
5-3-2	陈奇	2011.12.22	货币	自有资金	40.00%
6	加华资本管理股份有限公司	2018.07.16	货币	自有资金	8.77%
7	五道口创新（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2018.07.16	货币	募集资金	6.88%
7-1	宁波梅山保税港区钜辉投资合伙企业（有限合伙）	2018.05.24	货币	募集资金	22.03%
7-1-1	李国珍	2017.11.20	货币	自有资金	18.45%
7-1-2	钟敏华	2017.11.20	货币	自有资金	11.07%
7-1-3	徐益飞	2017.11.20	货币	自有资金	11.07%
7-1-4	俞季平	2017.11.20	货币	自有资金	9.23%
7-1-5	潘佩凤	2017.11.20	货币	自有资金	9.23%
7-1-6	包颖敏	2017.11.20	货币	自有资金	9.23%
7-1-7	余燕春	2017.11.20	货币	自有资金	9.23%
7-1-8	魏信义	2017.11.20	货币	自有资金	9.23%
7-1-9	李小农	2017.11.20	货币	自有资金	9.23%
7-1-10	上海易钜资产管理有限公司	2017.11.20	货币	自有资金	4.06%
7-2	合肥华泰集团股份有限公司	2015.03.04	货币	自有资金	21.19%
7-3	赵宇晖	2015.03.04	货币	自有资金	8.47%
7-4	光正集团股份有限公司	2015.03.04	货币	自有资金	8.47%
7-5	张钧	2015.03.04	货币	自有资金	5.08%
7-6	陈军	2015.03.04	货币	自有资金	4.24%
7-7	谢萌	2015.03.04	货币	自有资金	4.24%
7-8	沈家云	2019.04.16	货币	自有资金	4.24%
7-9	王国峰	2018.05.24	货币	自有资金	4.24%
7-10	广东中惠集团有限公司	2015.03.04	货币	自有资金	4.24%
7-11	郑州市智和企业管理咨询有限公司	2019.04.16	货币	自有资金	4.24%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7-12	深圳市民和投资有限公司	2015.03.04	货币	自有资金	4.24%
7-13	上海鸿霖商务咨询事务所	2018.05.24	货币	自有资金	4.24%
7-14	道口加华（天津）资产管理合伙企业（有限合伙）	2014.11.13	货币	自有资金	0.85%
7-14-1	加华裕丰（天津）股权投资管理合伙企业（有限合伙）*注	2016.01.27	货币	自有资金	80.00%
7-14-2	清控三联创业投资（北京）有限公司	2015.03.04	货币	自有资金	20.00%
8	张荣明	2018.07.16	货币	自有资金	3.44%
9	雅戈尔投资有限公司	2018.07.16	货币	自有资金	3.44%
10	天津德济投资管理合伙企业（有限合伙）	2018.11.13	货币	募集资金	2.75%
10-1	加华资本管理股份有限公司	2018.08.03	货币	自有资金	33.26%
10-2	江苏华博实业集团有限公司	2018.08.03	货币	自有资金	14.83%
10-3	陈伟鸿	2018.08.03	货币	自有资金	7.41%
10-4	侯庆鑫	2018.08.03	货币	自有资金	7.41%
10-5	宋向前	2018.08.03	货币	自有资金	7.41%
10-6	沈家云	2018.08.03	货币	自有资金	7.41%
10-7	巴瑞林	2018.08.03	货币	自有资金	7.41%
10-8	朱莉萍	2018.08.03	货币	自有资金	3.71%
10-9	闫瑾	2018.08.03	货币	自有资金	3.71%
10-10	赵亮	2018.08.03	货币	自有资金	3.71%
10-11	陆丽枫	2018.08.03	货币	自有资金	3.71%
10-12	加华裕丰（天津）股权投资管理合伙企业（有限合伙）*注	2016.02.19	货币	自有资金	0.01%
11	赵宇晖	2018.07.16	货币	自有资金	2.06%
12	天津和煦投资管理合伙企业（有限合伙）	2018.07.16	货币	募集资金	2.06%
12-1	新余华融晟远投资有限公司	2018.07.27	货币	自有资金	99.99%
12-2	加华裕丰（天津）股权投资管理合伙企业（有限合伙）*注	2016.02.19	货币	自有资金	0.01%
13	珠海麒坤股权投资中心（有限合伙）	2018.07.16	货币	募集资金	1.72%
13-1	珠海麒顺股权投资中心（有限合伙）	2017.08.09	货币	募集资金	21.13%
13-1-1	贾爱雪	2017.08.24	货币	自有资金	5.39%
13-1-2	张宁	2017.08.24	货币	自有资金	3.59%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13-1-3	李长胜	2017.08.24	货币	自有资金	3.59%
13-1-4	吴世忠	2017.08.24	货币	自有资金	3.59%
13-1-5	梁家明	2017.08.24	货币	自有资金	3.59%
13-1-6	王卫	2018.04.03	货币	自有资金	2.33%
13-1-7	李明	2017.08.24	货币	自有资金	2.15%
13-1-8	艾美爱	2017.08.24	货币	自有资金	2.15%
13-1-9	杨斓	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-10	周晓成	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-11	袁飞	2018.04.03	货币	自有资金	1.80%
13-1-12	陈继刚	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-13	朱一帆	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-14	李明娜	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-15	张蕙	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-16	杨荣荣	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-17	周广法	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-18	陈彬	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-19	许朝阳	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-20	施献新	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-21	王月秋	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-22	刘钰	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-23	张影	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-24	刘萍	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-25	朱先明	2018.04.03	货币	自有资金	1.80%
13-1-26	严律新	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-27	马秀臻	2018.04.03	货币	自有资金	1.80%
13-1-28	裘柯	2018.04.03	货币	自有资金	1.80%
13-1-29	杨玉琴	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-30	朱绪之	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-31	钱萍	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-32	钱焕志	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-33	郑润勇	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-34	李侃	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-35	吴秀丽	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13-1-36	王天宁	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-37	蒋淑兰	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-38	朱玉宝	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-39	翁文青	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-40	姜坤	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-41	孙晓薇	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-42	郭健	2018.04.03	货币	自有资金	1.80%
13-1-43	陆宝春	2018.04.03	货币	自有资金	1.80%
13-1-44	储红芬	2018.04.03	货币	自有资金	1.80%
13-1-45	于文见	2018.04.03	货币	自有资金	1.80%
13-1-46	缪建菲	2018.04.03	货币	自有资金	1.80%
13-1-47	徐潮	2019.01.21	货币	自有资金	1.80%
13-1-48	李永和	2018.04.03	货币	自有资金	1.80%
13-1-49	潍坊星海物资有限公司	2017.08.24	货币	自有资金	1.80%
13-1-50	歌斐资产管理有限公司	2017.08.24	货币	自有资金	0.01%
13-2	珠海麒耀股权投资中心（有限合伙）	2018.10.30	货币	募集资金	19.14%
13-2-1	吴强	2017.08.24	货币	自有资金	3.96%
13-2-2	盛听兴	2017.08.24	货币	自有资金	2.38%
13-2-3	上海澎博网络科技有限公司	2019.04.12	货币	自有资金	2.38%
13-2-4	张云萍	2018.07.04	货币	自有资金	2.18%
13-2-5	吴利娟	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-6	方美珍	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-7	楼依娜	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-8	周惠娟	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-9	乔爱平	2018.07.04	货币	自有资金	1.98%
13-2-10	张革	2018.07.04	货币	自有资金	1.98%
13-2-11	孙云华	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-12	屠若君	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-13	朱亚南	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-14	朱灵洁	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-15	朱雷	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-16	夏红芹	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13-2-17	黄根妹	2018.07.04	货币	自有资金	1.98%
13-2-18	陈臻	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-19	王俊杰	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-20	徐占华	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-21	戴春英	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-22	曾志锋	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-23	刘翠萍	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-24	叶振	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-25	吴楚宇	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-26	蒋锦媛	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-27	李海青	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-28	郭志军	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-29	王国维	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-30	朱晨	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-31	童君萍	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-32	徐迅捷	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-33	卞林元	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-34	张松强	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-35	诸英华	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-36	冀文华	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-37	刘扬	2018.07.04	货币	自有资金	1.98%
13-2-38	冯杰	2018.07.04	货币	自有资金	1.98%
13-2-39	付晓光	2018.07.04	货币	自有资金	1.98%
13-2-40	文献	2018.07.04	货币	自有资金	1.98%
13-2-41	曹国兴	2018.07.04	货币	自有资金	1.98%
13-2-42	徐军	2018.07.04	货币	自有资金	1.98%
13-2-43	吕方	2018.07.04	货币	自有资金	1.98%
13-2-44	陈明祥	2018.07.04	货币	自有资金	1.98%
13-2-45	郭海堂	2018.07.04	货币	自有资金	1.98%
13-2-46	栾清欣	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-47	深圳市融通创新资本投资有限公司	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%
13-2-48	厦门泰格祥瑞资产管理有限公司	2017.08.24	货币	自有资金	1.98%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13-2-49	浙江金昌启亚控股有限公司	2018.07.04	货币	自有资金	1.98%
13-2-50	歌斐资产管理有限公司	2017.08.24	货币	自有资金	0.01%
13-3	珠海麒泰股权投资中心（有限合伙）	2018.10.30	货币	募集资金	18.65%
13-3-1	王启春	2017.09.05	货币	自有资金	4.06%
13-3-2	林鸣宇	2017.09.05	货币	自有资金	2.44%
13-3-3	毕光明	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-4	袁荣华	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-5	刘雷	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-6	陈雨婕	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-7	刘增波	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-8	韦燕	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-9	刘智慧	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-10	陈国洪	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-11	程卓	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-12	陈小微	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-13	蒋国俊	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-14	茅惠菊	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-15	胡琴春	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-16	林云帆	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-17	李振宇	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-18	沈娅红	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-19	葛仕平	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-20	端春蕾	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-21	吕海珍	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-22	傅萍萍	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-23	李菁波	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-24	徐劼	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-25	裘柯	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-26	巢海步	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-27	张琦	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-28	施海蓉	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-29	张薇	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13-3-30	柯美玲	2017.09.05	货币	自有资金	2.03%
13-3-31	章兴金	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-32	张敏	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-33	李思强	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-34	梁金初	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-35	张绥生	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-36	童裕丰	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-37	徐可可	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-38	王晓芳	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-39	高勇	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-40	余胜佳	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-41	朱平	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-42	夏志媛	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-43	刘帆	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-44	蔡建红	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-45	康华宁	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-46	张立伟	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-47	上海睿溢实业有限公司	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-48	青岛东方睿智商贸有限公司	2018.04.24	货币	自有资金	2.03%
13-3-49	歌斐资产管理有限公司	2017.09.05	货币	自有资金	0.01%
13-4	珠海麒享股权投资中心（有限合伙）	2018.10.30	货币	募集资金	18.58%
13-4-1	曾德明	2017.09.21	货币	自有资金	4.08%
13-4-2	陈海鹃	2017.09.21	货币	自有资金	4.08%
13-4-3	江苏虎豹集团有限公司	2017.09.21	货币	自有资金	4.08%
13-4-4	周介洪	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-5	孙云元	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-6	王玮	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-7	韦建华	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-8	李楚潇	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-9	吴奇斌	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-10	黄玉梅	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-11	李群	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13-4-12	敖国明	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-13	易惠元	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-14	金玉萍	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-15	任燕	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-16	倪士超	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-17	夏丽亚	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-18	吴丛	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-19	陈卫	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-20	张忠	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-21	金美凤	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-22	岳红娣	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-23	钱敏	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-24	吴国栋	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-25	章崇华	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-26	薛建伟	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-27	陆兴贵	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-28	沈文明	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-29	杨丽	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-30	曹洪清	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-31	张翠云	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-32	冷满香	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-33	刘郁萍	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-34	于伟平	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-35	任雪静	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-36	陆宇	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-37	张芳敏	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-38	叶芳香	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-39	严一新	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-40	李美娆	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-41	范慧明	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-42	胡大伟	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-43	王英彦	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-44	王振荣	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13-4-45	永康市新弘股权投资管理合伙企业（有限合伙）	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-45-1	赵菊英	2017.06.30	货币	自有资金	50.00%
13-4-45-2	王晓俐	2017.06.30	货币	自有资金	50.00%
13-4-46	福建欣新洋投资有限公司	2017.09.21	货币	自有资金	2.04%
13-4-47	歌斐资产管理有限公司	2017.09.21	货币	自有资金	0.01%
13-5	珠海麒苏股权投资中心（有限合伙）	2018.10.30	货币	募集资金	17.9534%
13-5-1	田羽	2017.11.27	货币	自有资金	17.73%
13-5-2	杨霞	2017.08.24	货币	自有资金	2.13%
13-5-3	林秀和	2017.08.24	货币	自有资金	1.95%
13-5-4	陈亚华	2017.08.24	货币	自有资金	1.95%
13-5-5	钱兴海	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-6	沈红君	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-7	王天罡	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-8	陈智强	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-9	陈伟佳	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-10	黎冬梅	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-11	许秉成	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-12	周玲	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-13	姚晓艳	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-14	郑确	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-15	李军	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-16	赵笃学	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-17	吕艳	2017.11.27	货币	自有资金	1.77%
13-5-18	沈菲	2017.11.27	货币	自有资金	1.77%
13-5-19	谭虹	2017.11.27	货币	自有资金	1.77%
13-5-20	李建平	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-21	朱成顺	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-22	宋淑静	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-23	雷雯	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-24	吴相龙	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-25	童卫华	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-26	周智民	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13-5-27	尹学军	2017.11.27	货币	自有资金	1.77%
13-5-28	李培宗	2017.11.27	货币	自有资金	1.77%
13-5-29	梁绍静	2017.11.27	货币	自有资金	1.77%
13-5-30	袁允芳	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-31	邓玉兰	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-32	章建兰	2017.11.27	货币	自有资金	1.77%
13-5-33	周曙	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-34	丁东晖	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-35	刘思菡	2017.11.27	货币	自有资金	1.77%
13-5-36	马维森	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-37	吴晶晶	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-38	徐秀根	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-39	吴金萍	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-40	邹央群	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-41	许力平	2017.11.27	货币	自有资金	1.77%
13-5-42	刘堃	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-43	卢道军	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-44	金耿	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-45	林晓	2018.08.21	货币	自有资金	1.77%
13-5-46	东莞市方中集团有限公司	2017.08.24	货币	自有资金	1.77%
13-5-47	扬州市宝利杰农村小额贷款股份有限公司	2017.11.27	货币	自有资金	1.77%
13-5-48	歌斐资产管理有限公司	2017.08.24	货币	自有资金	0.01%
13-6	珠海麒展股权投资中心（有限合伙）	2018.10.30	货币	募集资金	4.5456%
13-6-1	林智洪	2017.09.20	货币	自有资金	8.33%
13-6-2	包桢臻	2017.09.20	货币	自有资金	8.33%
13-6-3	李发宽	2017.09.20	货币	自有资金	8.33%
13-6-4	褚金凤	2017.09.20	货币	自有资金	8.33%
13-6-5	林建锋	2017.09.20	货币	自有资金	8.33%
13-6-6	管永华	2017.09.20	货币	自有资金	8.33%
13-6-7	孙太伟	2017.09.20	货币	自有资金	8.33%
13-6-8	徐其明	2017.09.20	货币	自有资金	8.33%
13-6-9	王晓元	2017.09.20	货币	自有资金	8.33%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13-6-10	钟华	2017.09.20	货币	自有资金	8.33%
13-6-11	程丹丹	2017.09.20	货币	自有资金	8.33%
13-6-12	福州星恒信投资有限公司	2017.09.20	货币	自有资金	8.33%
13-6-13	歌斐资产管理有限公司	2017.09.20	货币	自有资金	0.04%
13-7	歌斐资产管理有限公司	2017.08.09	货币	自有资金	0.0020%
14	芜湖俊象投资中心（有限合伙）	2018.07.16	货币	募集资金	1.72%
14-1	芜湖俊海投资中心（有限合伙）	2017.07.25	货币	募集资金	36.8528%
14-1-1	丁志慧	2018.09.05	货币	自有资金	3.98%
14-1-2	付晓光	2017.07.27	货币	自有资金	2.98%
14-1-3	王伟洁	2018.09.05	货币	自有资金	2.98%
14-1-4	沈成海	2018.09.05	货币	自有资金	2.49%
14-1-5	宁波梅山保税港区胜驰投资合伙企业（有限合伙）	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-5-1	辛博扬	2018.06.12	货币	自有资金	98.00%
14-1-5-2	宁波梅山保税港区升闰投资管理有限公司	2016.05.24	货币	自有资金	2.00%
14-1-6	北京乾博阳光能源投资有限公司	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-7	陈稀鸣	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-8	姚苏容	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-9	康婷婷	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-10	邓志函	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-11	翁锡荣	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-12	赵光辉	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-13	张海涛	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-14	王文珍	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-15	沈菲	2018.12.12	货币	自有资金	1.99%
14-1-16	童卫华	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-17	李长胜	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-18	舒红琼	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-19	韩红菊	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-20	钱琴	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-21	张琳	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-22	王传铸	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

14-1-23	陈睿	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-24	朱玉宝	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-25	路旭东	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-26	方晓洁	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-27	梁家明	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-28	殷海江	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-29	章兴金	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-30	刘萍芳	2017.07.27	货币	自有资金	1.99%
14-1-31	张绥生	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-32	王忠	2018.12.12	货币	自有资金	1.99%
14-1-33	黄乐挺	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-34	侯晓晖	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-35	吴桂芳	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-36	陈惠	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-37	涂进瑛	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-38	陆燕	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-39	唐欣	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-40	缪建巧	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-41	沈刚	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-42	李豪	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-43	岳红	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-44	蒋志球	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-45	刘阳	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-46	邵纯龄	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-47	杨吉华	2018.09.05	货币	自有资金	1.99%
14-1-48	金哲	2018.12.12	货币	自有资金	1.99%
14-1-49	芜湖歌斐资产管理有限公司	2017.07.27	货币	自有资金	0.01%
14-2	珠海麒贝股权投资中心（有限合伙）	2018.10.08	货币	募集资金	35.6426%
14-2-1	陈海鹃	2017.06.28	货币	自有资金	3.12%
14-2-2	毛溯	2017.06.28	货币	自有资金	2.29%
14-2-3	北京金丰利泰物业管理有限公司	2017.06.28	货币	自有资金	2.08%
14-2-4	宁波梅山保税港区博泽美克股	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	权投资合伙企业（有限合伙）				
14-2-4-1	于洪儒	2016.12.20	货币	自有资金	79.60%
14-2-4-2	陈箐	2017.06.21	货币	自有资金	20.00%
14-2-4-3	于立	2016.12.20	货币	自有资金	0.40%
14-2-5	上海澎博网络科技有限公司	2019.04.12	货币	自有资金	2.08%
14-2-6	烟台龙建投资咨询有限公司	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-7	宁波美博进出口有限公司	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-8	东莞市方中集团有限公司	2017.06.28	货币	自有资金	2.08%
14-2-9	北海市金昌房地产开发有限公司	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-10	侯伯荣	2017.06.28	货币	自有资金	2.08%
14-2-11	斯红雁	2017.06.28	货币	自有资金	2.08%
14-2-12	江小满	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-13	李世敏	2017.06.28	货币	自有资金	2.08%
14-2-14	杨维	2017.06.28	货币	自有资金	2.08%
14-2-15	李汇津	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-16	杨刚	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-17	朱瑞平	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-18	柳维特	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-19	朱美香	2017.06.28	货币	自有资金	2.08%
14-2-20	周曙	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-21	刘洋阳	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-22	陈丽新	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-23	褚晨	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-24	栾宏伟	2017.06.28	货币	自有资金	2.08%
14-2-25	厉爱娜	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-26	姜肖斐	2017.06.28	货币	自有资金	2.08%
14-2-27	梅艾虹	2017.06.28	货币	自有资金	2.08%
14-2-28	宋丹枫	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-29	谭建文	2017.06.28	货币	自有资金	2.08%
14-2-30	徐裕平	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-31	罗冠轩	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-32	张建子	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

14-2-33	施国忠	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-34	俞旭	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-35	徐奕雯	2018.08.21	货币	自有资金	2.08%
14-2-36	郑芹	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-37	马鸿兵	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-38	陈曦	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-39	张康	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-40	贺莉霞	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-41	江国兵	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-42	夏志媛	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-43	王秀环	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-44	胡素华	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-45	范伟	2018.12.04	货币	自有资金	2.08%
14-2-46	林云云	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-47	季祥	2018.04.18	货币	自有资金	2.08%
14-2-48	金鹏云	2017.06.28	货币	自有资金	1.04%
14-2-49	歌斐资产管理有限公司	2017.06.28	货币	自有资金	0.01%
14-3	珠海麒君股权投资中心（有限合伙）	2018.10.08	货币	募集资金	27.5027%
14-3-1	魏勇	2017.07.25	货币	自有资金	4.00%
14-3-2	安吉恒林商贸有限公司	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-3	钱兴海	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-4	赵维雯	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-5	李伟	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-6	程超	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-7	沈锡珍	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-8	于泽辉	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-9	白滢	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-10	张革	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-11	刘盛平	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-12	杜亮	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-13	王伟	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-14	刘雨珊	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

14-3-15	常心虎	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-16	刘达艳	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-17	章丽萍	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-18	朱小龙	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-19	陈宁	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-20	李赢	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-21	谭德秀	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-22	王朴	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-23	刘红霞	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-24	于帆	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-25	刘碧玉	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-26	韩芬英	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-27	谢水龙	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-28	丁迎峰	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-29	袁术安	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-30	蒋笑仙	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-31	李虎兵	2017.07.25	货币	自有资金	2.67%
14-3-32	廖昶	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-33	金洪正	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-34	谢伊柔	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-35	陈芳	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-36	王晓岗	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-37	孟晓慧	2018.01.24	货币	自有资金	2.67%
14-3-38	歌斐资产管理有限公司	2017.07.25	货币	自有资金	0.01%
14-4	芜湖歌斐资产管理有限公司	2016.12.22	货币	自有资金	0.0019%
15	苏文俊	2018.07.16	货币	自有资金	1.38%
16	宋向前	2018.07.16	货币	自有资金	1.38%
17	山东林大投资有限公司	2018.07.16	货币	自有资金	1.38%
18	共青城宾果投资管理合伙企业（有限合伙）	2018.07.16	货币	自有资金	1.38%
18-1	朱琦	2016.02.02	货币	自有资金	94.44%
18-2	共青城知著投资管理有限公司	2016.02.02	货币	自有资金	5.56%
19	郑州市智和企业管理咨询有限公司	2018.07.16	货币	自有资金	0.69%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

20	新番企业管理（上海）有限公司	2018.07.16	货币	自有资金	0.69%
21	闫瑾	2018.07.16	货币	自有资金	0.55%
22	宋平原	2018.07.16	货币	自有资金	0.48%
23	任道德	2018.07.16	货币	自有资金	0.45%
24	姜茹娇	2018.07.16	货币	自有资金	0.31%
25	陈建欣	2018.07.16	货币	自有资金	0.28%
26	朱莉萍	2018.07.16	货币	自有资金	0.24%
27	杨文利	2018.07.16	货币	自有资金	0.21%
28	王伟	2018.07.16	货币	自有资金	0.21%
29	杨浩	2018.07.16	货币	自有资金	0.14%

注：加华裕丰（天津）股权投资管理合伙企业（有限合伙）的穿透情况详见“睿通投资穿透情况”之“1 加华裕丰（天津）股权投资管理合伙企业（有限合伙）”。

（4）好荣兴多穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	北京华联长山兴投资管理有限公司	2018.2.14	货币	自有资金	0.12%
2	北京华联集团投资控股有限公司	2018.2.14	货币	自有资金	99.88%

（5）然信投资穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	北京信中利股权投资管理有限公司	2018.1.22	货币	自有资金	2.00%
2	湖北长江楚信股权投资基金管理有限公司	2018.1.22	货币	自有资金	98.00%

（6）红杉雅盛穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）	2018.01.02	货币	自有资金	0.40%
1-1	宁波梅山保税港区红杉文盛股权投资合伙企业（有限合伙）	2019.03.11	货币	募集资金	98.49%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1-1-1	宁波梅山保税港区遐红投资管理合伙企业（有限合伙）	2018.12.27	货币	自有资金	51.48%
1-1-1-1	雍琳	2018.02.27	货币	自有资金	99.72%
1-1-1-2	宁波梅山保税港区遐安投资管理有限公司	2018.09.19	货币	自有资金	0.28%
1-1-2	鞠青	2019.05.05	货币	自有资金	25.74%
1-1-3	潘旻	2018.12.27	货币	自有资金	5.58%
1-1-4	吕琼	2018.12.27	货币	自有资金	4.29%
1-1-5	邹家佳	2018.12.27	货币	自有资金	3.00%
1-1-6	高兰芳	2018.12.27	货币	自有资金	1.12%
1-1-7	杨云霞	2018.12.27	货币	自有资金	0.86%
1-1-8	富欣	2018.12.27	货币	自有资金	0.86%
1-1-9	杨惠星	2018.12.27	货币	自有资金	0.86%
1-1-10	王敏	2018.12.27	货币	自有资金	0.86%
1-1-11	顾翠萍	2018.12.27	货币	自有资金	0.64%
1-1-12	翟佳	2018.12.27	货币	自有资金	0.43%
1-1-13	郭山汕	2018.12.27	货币	自有资金	0.43%
1-1-14	张联庆	2018.12.27	货币	自有资金	0.43%
1-1-15	曹弋博	2018.12.27	货币	自有资金	0.43%
1-1-16	曹曦	2018.12.27	货币	自有资金	0.43%
1-1-17	陆潇波	2018.12.27	货币	自有资金	0.43%
1-1-18	冯中茜	2018.12.27	货币	自有资金	0.43%
1-1-19	王恺	2018.12.27	货币	自有资金	0.43%
1-1-20	王峰	2018.12.27	货币	自有资金	0.43%
1-1-21	郑庆生	2018.12.27	货币	自有资金	0.43%
1-1-22	宁波梅山保税港区红杉桓嘉投资管理有限公司	2018.12.27	货币	自有资金	0.43%
1-2	宁波梅山保税港区红杉桓嘉投资管理有限公司	2018.01.30	货币	自有资金	1.51%
2	周海英	2018.07.04	货币	自有资金	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）	2018.07.04	货币	自有资金	79.68%
3-1	宁波梅山保税港区红杉铭盛股权投资合伙企业	2018.12.12	货币	募集资金	96.67%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	（有限合伙）				
3-1-1	宁波梅山保税港区红杉德盛股权投资合伙企业（有限合伙）	2019.04.08	货币	募集资金	25.47%
3-1-1-1	诸暨歌斐创峰投资合伙企业（有限合伙）	2018.08.22	货币	募集资金	78.10%
3-1-1-1-1	珠海君昂股权投资中心（有限合伙）	2018.01.05	货币	募集资金	29.87%
3-1-1-1-1-1	上海升力投资有限公司	2018.08.27	货币	自有资金	6.27%
3-1-1-1-1-2	陆红梅	2017.09.20	货币	自有资金	2.76%
3-1-1-1-1-3	王贺	2017.09.20	货币	自有资金	2.76%
3-1-1-1-1-4	林岗	2018.08.27	货币	自有资金	2.76%
3-1-1-1-1-5	吴国贤	2017.09.20	货币	自有资金	2.76%
3-1-1-1-1-6	章兴金	2018.08.27	货币	自有资金	2.76%
3-1-1-1-1-7	李丽娜	2018.08.27	货币	自有资金	2.76%
3-1-1-1-1-8	魏志聪	2018.08.27	货币	自有资金	2.76%
3-1-1-1-1-9	余胜佳	2018.08.27	货币	自有资金	2.76%
3-1-1-1-1-10	上海甄裕投资中心（有限合伙）	2018.08.27	货币	自有资金	2.76%
3-1-1-1-1-10-1	吴征	2013.10.14	货币	自有资金	87.20%
3-1-1-1-1-10-2	裘索	2018.12.24	货币	自有资金	12.80%
3-1-1-1-1-11	黄英治	2017.09.20	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-1-1-12	陈美亚	2018.08.27	货币	自有资金	2.12%
3-1-1-1-1-13	童巍巍	2017.09.20	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-14	秦晓兰	2019.06.17	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-15	李杰	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-16	邵彩华	2017.09.20	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-17	沈菲	2017.09.20	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-18	陈海鹃	2017.09.20	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-19	姜春英	2017.09.20	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-20	柳维特	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-21	王志强	2017.09.20	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-22	丁海亮	2017.09.20	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-23	杨燕玲	2017.09.20	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-24	吴树填	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-1-1-1-25	齐方	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-26	董剑英	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-27	黎倩嫔	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-28	马鸿兵	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-29	高建珍	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-30	任春玲	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-31	唐剑峰	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-32	吴芳	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-33	王军	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-34	周梦玥	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-35	邓昭文	2019.06.17	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-36	安雅琴	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-37	王英	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-38	桑琴波	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-39	吴景涛	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-40	马春鑫	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-41	胡建	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-42	武雪元	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-43	鲍云	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-44	金锡龙	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-45	董月芳	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-46	朱秀珍	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-47	北京乾博阳光能源投资有限公司	2018.08.27	货币	自有资金	1.84%
3-1-1-1-1-48	歌斐资产管理有限公司	2017.09.20	货币	自有资金	0.00%
3-1-1-1-2	诸暨歌斐创奥投资合伙企业（有限合伙）	2018.01.05	货币	募集资金	29.60%
3-1-1-1-2-1	诸暨市国有资产经营有限公司	2018.01.24	货币	自有资金	9.30%
3-1-1-1-2-2	贾爱雪	2018.01.24	货币	自有资金	4.65%
3-1-1-1-2-3	戴发奋	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-4	夏明兴	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-5	李楚潇	2018.07.19	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-6	杨汇慧	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-1-1-2-7	吕艳	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-8	郑小娟	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-9	李长胜	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-10	郭志军	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-11	丁志慧	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-12	朱绪之	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-13	郝文成	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-14	姜肖斐	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-15	蒋淑兰	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-16	姜维	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-17	曹国兴	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-18	东莞市方中集团有限公司	2018.01.24	货币	自有资金	2.79%
3-1-1-1-2-19	许曦匀	2018.01.24	货币	自有资金	2.33%
3-1-1-1-2-20	谈娟敏	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-21	王华骐	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-22	岑建能	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-23	潘景芳	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-24	张革	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-25	林菁	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-26	顾学明	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-27	张宁	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-28	朱成顺	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-29	俞萍	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-30	金小艺	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-31	陆湘人	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-32	吴敏	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-33	黄荣平	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-34	褚勤	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-35	张芳敏	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-36	朱玉宝	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-37	魏晓文	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-38	朱军	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-1-1-2-39	高晔	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-40	胥利民	2018.01.24	货币	自有资金	1.86%
3-1-1-1-2-41	芜湖歌斐资产管理有限公司	2018.01.24	货币	自有资金	0.00%
3-1-1-1-3	珠海君博股权投资中心（有限合伙）	2018.01.05	货币	募集资金	20.70%
3-1-1-1-3-1	周惠娟	2017.09.20	货币	自有资金	3.99%
3-1-1-1-3-2	吴奇斌	2017.09.20	货币	自有资金	3.99%
3-1-1-1-3-3	汤子洋	2017.09.20	货币	自有资金	3.99%
3-1-1-1-3-4	谭德秀	2017.09.20	货币	自有资金	3.99%
3-1-1-1-3-5	梅艾虹	2017.09.20	货币	自有资金	3.99%
3-1-1-1-3-6	费敏	2017.09.20	货币	自有资金	3.99%
3-1-1-1-3-7	高玮	2017.09.20	货币	自有资金	3.32%
3-1-1-1-3-8	章建英	2017.09.20	货币	自有资金	3.32%
3-1-1-1-3-9	陈丽新	2017.09.20	货币	自有资金	2.93%
3-1-1-1-3-10	杨斓	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-11	周文东	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-12	梁珊	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-13	陈国洪	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-14	朱秋芬	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-15	吕碧文	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-16	朱明岐	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-17	杨雪芳	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-18	陈立英	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-19	王伟	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-20	王琴珍	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-21	袁允芳	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-22	白新亮	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-23	周曙	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-24	丁东晖	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-25	马维森	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-26	金丹	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-27	邱严杰	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-28	沈志祥	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-1-1-3-29	侯英双	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-30	钟华	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-31	庄瑞绵	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-32	王胜新	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-33	谢哲梅	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-34	湖北世纪英才文化发展有限公司	2017.09.20	货币	自有资金	2.66%
3-1-1-1-3-35	歌斐资产管理有限公司	2017.09.20	货币	自有资金	0.01%
3-1-1-1-4	珠海君梵股权投资中心（有限合伙）	2018.01.05	货币	募集资金	19.82%
3-1-1-1-4-1	夏丽亚	2017.09.21	货币	自有资金	6.94%
3-1-1-1-4-2	蔚盛超	2017.09.21	货币	自有资金	4.17%
3-1-1-1-4-3	李泽巧	2017.09.21	货币	自有资金	4.17%
3-1-1-1-4-4	曾志锋	2017.09.21	货币	自有资金	4.17%
3-1-1-1-4-5	朱世伟	2017.09.21	货币	自有资金	4.17%
3-1-1-1-4-6	王尉	2017.09.21	货币	自有资金	4.17%
3-1-1-1-4-7	厉宇航	2017.09.21	货币	自有资金	4.17%
3-1-1-1-4-8	刘洋阳	2017.09.21	货币	自有资金	4.17%
3-1-1-1-4-9	廖昶	2017.09.21	货币	自有资金	4.17%
3-1-1-1-4-10	冯间	2017.09.21	货币	自有资金	4.17%
3-1-1-1-4-11	梁家明	2017.09.21	货币	自有资金	4.17%
3-1-1-1-4-12	杜志学	2017.09.21	货币	自有资金	4.17%
3-1-1-1-4-13	陈力	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-14	范安容	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-15	陆晓静	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-16	胡方进	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-17	方彩娟	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-18	赵光辉	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-19	戴春英	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-20	何颖俐	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-21	张海生	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-22	章希	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-23	霍健波	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-24	唐文	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-1-1-4-25	施海蓉	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-26	柯美玲	2018.09.07	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-27	姜胜利	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-28	徐婧	2017.09.21	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-29	北京美添前景科技有限公司	2018.09.07	货币	自有资金	2.78%
3-1-1-1-4-30	歌斐资产管理有限公司	2017.09.21	货币	自有资金	0.01%
3-1-1-1-5	芜湖歌斐资产管理有限公司	2017.04.13	货币	自有资金	0.0014%
3-1-1-2	珠海君晨股权投资中心（有限合伙）	2018.08.22	货币	募集资金	18.74%
3-1-1-2-1	珠海歌斐和韵股权投资中心（有限合伙）	2018.12.29	货币	募集资金	21.18%
3-1-1-2-1-1	汤笑妃	2018.12.24	货币	自有资金	2.43%
3-1-1-2-1-2	田建勤	2018.12.24	货币	自有资金	2.43%
3-1-1-2-1-3	唐有芬	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-4	付晓光	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-5	吕艳	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-6	徐珊	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-7	童卫华	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-8	端春蕾	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-9	崔恒忠	2018.04.23	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-10	张传霞	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-11	路旭东	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-12	俞建华	2018.04.23	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-13	潘玉清	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-14	吴桂芳	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-15	陆斌	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-16	陈绍虎	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-17	范荣	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-18	黄卫东	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-19	张烜	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-20	邵丹	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-21	陈晓蓉	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-22	吕亚涛	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-1-2-1-23	姜迈	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-24	张颖	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-25	董万武	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-26	王辉	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-27	查阳春	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-28	李辉	2018.04.23	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-29	沈丹	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-30	罗彦	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-31	赵爱玲	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-32	胥太和	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-33	蔡金钗	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-34	金文亚	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-35	吴汉昌	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-36	张玉娟	2018.04.23	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-37	范永明	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-38	刘松林	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-39	岳军	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-40	黄俊	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-41	马学武	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-42	林丽超	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-43	朱小东	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-44	孙玉芬	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-45	蒋国俊	2018.12.24	货币	自有资金	2.21%
3-1-1-2-1-46	芜湖歌斐资产管理有限公司	2017.08.22	货币	自有资金	0.01%
3-1-1-2-2	珠海歌斐和澜股权投资中心（有限合伙）	2018.12.29	货币	募集资金	20.23%
3-1-1-2-2-1	付月英	2018.01.04	货币	自有资金	2.84%
3-1-1-2-2-2	丁燕玲	2018.01.04	货币	自有资金	2.60%
3-1-1-2-2-3	赵登霞	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-4	王天罡	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-5	王斌	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-6	何庆华	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-7	崔喻盛	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-1-2-2-8	刘岩	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-9	孙震	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-10	栾清欣	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-11	陈静	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-12	闫敏静	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-13	陆禹平	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-14	王月秋	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-15	曹杰辉	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-16	王琦	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-17	安震力	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-18	周新亚	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-19	吴礼勇	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-20	刘骅	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-21	陈兴雄	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-22	张启元	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-23	俞秀佳	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-24	胡应庆	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-25	马晓梅	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-26	顾亚婷	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-27	杨宝琴	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-28	申屠惠姣	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-29	李旭宏	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-30	周燕	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-31	董书宇	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-32	陆学晋	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-33	杨宝凌	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-34	金华	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-35	邓婉葵	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-36	夏正祥	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-37	严国强	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-38	孙晓薇	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-39	唐继跃	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-40	李军	2018.08.24	货币	自有资金	2.36%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-1-2-2-41	绍兴天翔投资有限公司	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-42	上海天神投资管理有限公司	2018.01.04	货币	自有资金	2.36%
3-1-1-2-2-43	芜湖歌斐资产管理有限公司	2017.08.22	货币	自有资金	0.01%
3-1-1-2-3	珠海歌斐和君股权投资中心（有限合伙）	2018.12.29	货币	募集资金	17.85%
3-1-1-2-3-1	申文忠	2018.12.04	货币	自有资金	3.14%
3-1-1-2-3-2	李雪梅	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-3	赵培	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-4	苏夫泉	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-5	卢珉	2018.04.23	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-6	祁雅妹	2018.04.23	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-7	王清河	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-8	李坚	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-9	施涛	2018.04.23	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-10	钮群星	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-11	忻云芬	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-12	张春光	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-13	程沁芳	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-14	胡宪威	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-15	顾宇航	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-16	梁涛	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-17	樊芙蓉	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-18	李艳	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-19	李昆	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-20	李沁奕	2018.04.23	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-21	陈雪妹	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-22	许峰	2018.04.23	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-23	李玉珍	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-24	王龙	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-25	赵阳	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-26	胡雪芬	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-27	王雪琪	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-1-2-3-28	黄葵	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-29	周航	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-30	焦琳玲	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-31	沈百茹	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-32	楼依娜	2018.04.23	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-33	李建东	2018.04.23	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-34	何巧英	2018.04.23	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-35	李宗琴	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-36	刘鹏	2018.04.23	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-37	褚建萍	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-38	武汉市洪山华中装饰工程有限公司	2018.12.04	货币	自有资金	2.62%
3-1-1-2-3-39	芜湖歌斐资产管理有限公司	2018.04.23	货币	自有资金	0.01%
3-1-1-2-4	芜湖歌斐佳方投资中心（有限合伙）	2018.12.29	货币	募集资金	17.77%
3-1-1-2-4-1	郭小波	2018.03.15	货币	自有资金	2.96%
3-1-1-2-4-2	钱兴海	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-3	李培武	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-4	于志义	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-5	董昌旺	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-6	杨华	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-7	邢文鸾	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-8	刘小林	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-9	钟盛维	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-10	石冉	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-11	李秀霞	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-12	宋正梅	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-13	王斌国	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-14	留雪莲	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-15	房心民	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-16	于佳鑫	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-17	邹央群	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-18	罗锡梅	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-1-2-4-19	陈园	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-20	邱奕田	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-21	刘新英	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-22	俞卫良	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-23	杨宝丰	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-24	冀文华	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-25	郑义文	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-26	叶雪萍	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-27	陈水凤	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-28	王加礼	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-29	李相斌	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-30	腾其祥	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-31	刘伟峰	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-32	姜黎	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-33	陈达圣	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-34	叶军	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-35	钟凌屹	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-36	张国晓	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-37	深圳市海王传感器有限公司	2018.03.15	货币	自有资金	2.69%
3-1-1-2-4-38	芜湖歌斐资产管理有限公司	2017.09.14	货币	自有资金	0.03%
3-1-1-2-5	珠海歌斐平昌股权投资基金（有限合伙）	2018.12.29	货币	募集资金	17.70%
3-1-1-2-5-1	梅飞珍	2018.05.29	货币	自有资金	5.30%
3-1-1-2-5-2	上海东伽文化传播有限公司	2018.11.08	货币	自有资金	3.98%
3-1-1-2-5-3	石林	2018.05.29	货币	自有资金	3.18%
3-1-1-2-5-4	张弼荣	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-5	石行超	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-6	李恒如	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-7	王忠	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-8	吴美兰	2018.05.29	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-9	陈海松	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-10	黄龙	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-1-2-5-11	董婷婷	2018.05.29	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-12	肖爽怀	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-13	陈惠	2018.05.29	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-14	沈凤	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-15	刘志刚	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-16	胡其文	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-17	王雷琴	2018.05.29	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-18	毛森俞	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-19	蒋红卫	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-20	齐青儿	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-21	钱涛	2018.05.29	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-22	骆光明	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-23	许笑艳	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-24	田家智	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-25	夏福根	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-26	李乾	2018.05.29	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-27	张斐娜	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-28	张琼	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-29	杨桂萍	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-30	陈圣坤	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-31	李保林	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-32	刘绍东	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-33	秦穗颖	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-34	武汉市瑞银服饰有限公司	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-35	青岛天宝财富资产管理有限公司	2018.05.29	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-36	北京乐谦科技有限公司	2018.11.08	货币	自有资金	2.65%
3-1-1-2-5-37	芜湖歌斐资产管理有限公司	2017.09.29	货币	自有资金	0.01%
3-1-1-2-6	珠海歌斐和风股权投资中心（有限合伙）	2018.12.29	货币	募集资金	4.32%
3-1-1-2-6-1	龙玉婵	2018.08.07	货币	自有资金	33.31%
3-1-1-2-6-2	李志娟	2018.08.07	货币	自有资金	33.31%
3-1-1-2-6-3	周玲	2018.03.19	货币	自有资金	33.31%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-1-2-6-4	芜湖歌斐资产管理有限公司	2018.03.19	货币	自有资金	0.06%
3-1-1-2-7	珠海歌斐和蔚股权投资中心（有限合伙）	2019.05.29	货币	募集资金	0.94%
3-1-1-2-7-1	芜湖歌斐资产管理有限公司	2017.08.22	货币	自有资金	0.25%
3-1-1-2-7-2	万希勤	2018.04.16	货币	自有资金	99.75%
3-1-1-2-8	歌斐资产管理有限公司	2017.07.25	货币	自有资金	0.004%
3-1-1-3	上海钛铭资产管理有限公司	2018.08.22	货币	自有资金	3.12%
3-1-1-4	嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）* 注	2017.09.06	货币	自有资金	0.03%
3-1-2	全国社会保障基金理事会	2019.04.08	货币	自有资金	23.87%
3-1-3	宁波梅山保税港区红杉慧盛股权投资合伙企业（有限合伙）	2019.04.08	货币	募集资金	22.43%
3-1-3-1	上海广洋（集团）有限公司	2019.04.23	货币	自有资金	5.40%
3-1-3-2	陈爱玲	2018.02.28	货币	自有资金	3.60%
3-1-3-3	茅惠新	2019.04.23	货币	自有资金	3.60%
3-1-3-4	尚文智	2018.02.28	货币	自有资金	3.60%
3-1-3-5	李树平	2019.04.23	货币	自有资金	3.60%
3-1-3-6	林松柏	2019.04.23	货币	自有资金	3.60%
3-1-3-7	宁波大榭旭腾创股权投资合伙企业（有限合伙）	2019.04.23	货币	自有资金	3.60%
3-1-3-7-1	孙明明	2017.08.04	货币	自有资金	90.00%
3-1-3-7-2	简斌	2017.08.04	货币	自有资金	10.00%
3-1-3-8	上海骏瑞投资有限公司	2019.04.23	货币	自有资金	3.60%
3-1-3-9	深圳嘉道功程股权投资基金（有限合伙）	2019.04.23	货币	募集资金	3.60%
3-1-3-9-1	陈春梅	2018.11.21	货币	自有资金	99.91%
3-1-3-9-2	深圳嘉道谷投资管理有限公司	2016.06.14	货币	自有资金	0.09%
3-1-3-10	宋世麟	2019.04.23	货币	自有资金	3.24%
3-1-3-11	杨宁恩	2018.02.28	货币	自有资金	2.47%
3-1-3-12	顾学锋	2019.04.23	货币	自有资金	2.16%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-3-13	徐裕坤	2018.02.28	货币	自有资金	2.16%
3-1-3-14	宁波梅山保税港区赞道投资合伙企业（有限合伙）	2019.04.23	货币	自有资金	2.16%
3-1-3-14-1	邱新安	2017.08.07	货币	自有资金	99.00%
3-1-3-14-2	杭州哲信资产管理有限公司	2017.08.07	货币	自有资金	1.00%
3-1-3-15	李小革	2018.02.28	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-16	丁思榕	2018.02.28	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-17	谢瑾辉	2018.02.28	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-18	沈云平	2018.02.28	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-19	黄幼凤	2018.02.28	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-20	李雯	2019.04.23	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-21	闫绪文	2018.02.28	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-22	唐志毅	2018.02.28	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-23	夏云峰	2018.02.28	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-24	沈磊	2018.02.28	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-25	吴军	2018.02.28	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-26	赖建法	2018.02.28	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-27	杜明雅	2019.04.23	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-28	姜飞雄	2019.04.23	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-29	朱江明	2018.02.28	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-30	王丹丹	2019.04.23	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-31	张启清	2019.04.23	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-32	上海在御企业管理咨询事务所	2018.02.28	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-32-1	贾惠华	2017.7.13	货币	自有资金	100.00%
3-1-3-33	西藏佑德投资管理有限公司	2019.04.23	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-34	上海海悦投资管理有限公司	2019.04.23	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-35	宁波青山农业发展有限公司	2019.04.23	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-36	上海广恒房地产开发经营有限公司	2019.04.23	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-37	浙江鹏达控股有限公司	2019.04.23	货币	自有资金	1.80%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-3-38	宁波梅山保税港区尚道合股权投资合伙企业（有限合伙）	2019.04.23	货币	募集资金	1.80%
3-1-3-38-1	徐步	2018.10.17	货币	自有资金	99.90%
3-1-3-38-2	宁波中驰源道投资管理有限公司	2018.10.17	货币	自有资金	0.10%
3-1-3-39	南都公益基金会	2019.04.23	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-40	苏州大得宏强投资中心（有限合伙）	2019.04.23	货币	募集资金	1.80%
3-1-3-40-1	王秀珍	2017.11.03	货币	自有资金	99.00%
3-1-3-40-2	苏州大得宏强投资管理有限公司	2017.11.03	货币	自有资金	1.00%
3-1-3-41	宁波梅山保税港区顾家投资管理有限公司	2019.04.23	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-42	深圳市德迅投资有限公司	2019.04.23	货币	自有资金	1.80%
3-1-3-43	上海畅亨文化传播中心	2019.04.23	货币	自有资金	1.44%
3-1-3-43-1	张黄瞩	2016.09.30	货币	自有资金	100.00%
3-1-3-44	上海南都集团有限公司	2019.04.23	货币	自有资金	1.44%
3-1-3-45	上海叶溯投资管理中心	2019.04.23	货币	自有资金	0.36%
3-1-3-45-1	叶芬弟	2016.10.28	货币	自有资金	100.00%
3-1-3-46	嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）*注	2017.09.12	货币	自有资金	0.04%
3-1-4	杭州璞致资产管理有限公司	2019.04.08	货币	自有资金	11.94%
3-1-5	深圳市鲲鹏股权投资有限公司	2019.04.08	货币	自有资金	3.98%
3-1-6	宁波红杉芸盛股权投资合伙企业（有限合伙）	2019.04.08	货币	募集资金	2.40%
3-1-6-1	深圳市晓扬科技投资有限公司	2019.01.11	货币	自有资金	66.23%
3-1-6-2	丘洪悦	2019.01.11	货币	自有资金	33.11%
3-1-6-3	嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）*注	2018.06.27	货币	自有资金	0.66%
3-1-7	苏州工业园区国创开元二期投资中心（有限合伙）	2019.04.08	货币	募集资金	2.39%
3-1-7-1	开怡（上海）投资中心（有限合伙）	2015.11.27	货币	募集资金	22.13%
3-1-7-1-1	国开金融有限责任公司	2015.11.05	货币	自有资金	99.99%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-7-1-2	国开开元股权投资基金管理有限公司	2015.11.05	货币	自有资金	0.01%
3-1-7-2	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	2015.11.27	货币	自有资金	14.75%
3-1-7-3	南京扬子国资投资集团有限责任公司	2015.12.18	货币	自有资金	14.75%
3-1-7-4	国开金融有限责任公司	2018.08.07	货币	自有资金	11.06%
3-1-7-5	兴铁资本投资管理有限公司	2018.08.07	货币	自有资金	7.38%
3-1-7-6	苏州亚投荣基股权投资中心（有限合伙）	2018.08.07	货币	募集资金	7.38%
3-1-7-6-1	亚投银欣（厦门）投资管理有限公司	2018.01.29	货币	自有资金	99.98%
3-1-7-6-2	苏州银晟投资管理有限公司	2018.07.10	货币	自有资金	0.02%
3-1-7-7	苏州元禾控股股份有限公司	2015.11.27	货币	自有资金	7.38%
3-1-7-8	江苏云杉资本管理有限公司	2018.08.07	货币	自有资金	3.69%
3-1-7-9	苏州国际发展集团有限公司	2018.08.07	货币	自有资金	3.69%
3-1-7-10	苏州工业园区元聚开圆投资合伙企业（有限合伙）	2018.08.07	货币	募集资金	2.21%
3-1-7-10-1	深圳首瑞健行投资合伙企业（有限合伙）	2017.07.12	货币	自有资金	62.09%
3-1-7-10-1-1	深圳前海帆茂首瑞投资管理有限公司	2016.01.13	货币	自有资金	90.00%
3-1-7-10-1-2	苏小娜	2016.01.13	货币	自有资金	10.00%
3-1-7-10-2	林滔	2017.07.12	货币	自有资金	9.80%
3-1-7-10-3	姚英	2017.07.12	货币	自有资金	6.54%
3-1-7-10-4	徐菊娥	2017.07.12	货币	自有资金	6.54%
3-1-7-10-5	徐益洲	2017.07.12	货币	自有资金	6.54%
3-1-7-10-6	林忠	2017.07.12	货币	自有资金	6.54%
3-1-7-10-7	元聚资本管理有限公司	2017.07.12	货币	自有资金	1.63%
3-1-7-10-8	李一多	2016.07.11	货币	自有资金	0.33%
3-1-7-11	昆山国创投资集团有限公司	2018.08.07	货币	自有资金	1.48%
3-1-7-12	苏州市营财投资集团公司	2018.08.07	货币	自有资金	1.48%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-7-13	苏州工业园区开元国创承运投资合伙企业（有限合伙）	2018.08.07	货币	自有资金	1.16%
3-1-7-13-1	开元国创资本管理有限公司	2017.07.04	货币	自有资金	60.00%
3-1-7-13-2	西藏开元国创恒裕创业投资管理有限公司	2017.07.04	货币	自有资金	28.00%
3-1-7-13-3	苏州工业园区国有资产控股发展有限公司	2019.02.13	货币	自有资金	4.00%
3-1-7-13-4	南京扬子江投资基金管理有限公司	2019.02.13	货币	自有资金	4.00%
3-1-7-13-5	兴铁资本投资管理有限公司	2019.02.13	货币	自有资金	2.00%
3-1-7-13-6	江苏云杉资本管理有限公司	2019.02.13	货币	自有资金	1.00%
3-1-7-13-7	苏州国际发展集团有限公司	2019.02.13	货币	自有资金	1.00%
3-1-7-14	苏州市住房置业担保有限公司	2018.08.07	货币	自有资金	0.74%
3-1-7-15	国开开元股权投资基金管理有限公司	2015.11.27	货币	自有资金	0.74%
3-1-8	深圳市利通产业投资基金有限公司	2019.04.08	货币	自有资金	1.59%
3-1-9	北京首钢基金有限公司	2019.04.08	货币	自有资金	1.43%
3-1-10	宁波红杉仁盛股权投资合伙企业（有限合伙）	2019.04.08	货币	自有资金	1.10%
3-1-10-1	宁波梅山保税港区红杉文盛股权投资合伙企业（有限合伙）*注	2018.12.20	货币	募集资金	72.59%
3-1-10-2	程永庆	2018.12.20	货币	自有资金	2.50%
3-1-10-3	王伟薇	2018.12.20	货币	自有资金	2.29%
3-1-10-4	吴莹	2018.12.20	货币	自有资金	2.15%
3-1-10-5	蔡亮仪	2018.12.20	货币	自有资金	2.00%
3-1-10-6	杨涛	2018.12.20	货币	自有资金	1.43%
3-1-10-7	连冰	2018.12.20	货币	自有资金	1.43%
3-1-10-8	吴思敏	2018.12.20	货币	自有资金	1.43%
3-1-10-9	钱春燕	2018.12.20	货币	自有资金	1.43%
3-1-10-10	孙华伟	2018.12.20	货币	自有资金	1.43%
3-1-10-11	林聆	2018.12.20	货币	自有资金	1.22%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-10-12	丁飞洋	2018.12.20	货币	自有资金	1.07%
3-1-10-13	董昕	2018.12.20	货币	自有资金	1.00%
3-1-10-14	王子暄	2018.12.20	货币	自有资金	0.86%
3-1-10-15	郭振炜	2018.12.20	货币	自有资金	0.72%
3-1-10-16	赵伟	2018.12.20	货币	自有资金	0.72%
3-1-10-17	李晓烨	2018.12.20	货币	自有资金	0.72%
3-1-10-18	叶楠	2018.12.20	货币	自有资金	0.72%
3-1-10-19	宋嘉宇	2018.12.20	货币	自有资金	0.72%
3-1-10-20	李薇	2018.12.20	货币	自有资金	0.72%
3-1-10-21	谷世杰	2018.12.20	货币	自有资金	0.72%
3-1-10-22	李阳	2018.12.20	货币	自有资金	0.72%
3-1-10-23	梁亚琼	2018.12.20	货币	自有资金	0.72%
3-1-10-24	嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）*注	2018.06.25	货币	自有资金	0.72%
3-1-11	嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）*注	2019.04.08	货币	自有资金	1.02%
3-1-12	安徽建安投资基金有限公司	2019.04.08	货币	自有资金	0.80%
3-1-13	上海交通大学教育发展基金会	2019.04.08	货币	自有资金	0.80%
3-1-14	中电健康医疗大数据（杭州）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2019.04.08	货币	募集资金	0.80%
3-1-14-1	北京盛世卓优投资有限公司	2017.09.30	货币	自有资金	32.40%
3-1-14-2	瑞滇投资管理有限公司	2017.09.30	货币	自有资金	21.60%
3-1-14-3	杭州乾元利贞股权投资合伙企业（有限合伙）	2017.09.30	货币	募集资金	16.20%
3-1-14-3-1	宫晓冬	2018.01.09	货币	自有资金	82.50%
3-1-14-3-2	魏丹	2018.01.09	货币	自有资金	5.56%
3-1-14-3-3	叶新林	2018.01.09	货币	自有资金	5.56%
3-1-14-3-4	郭丽	2018.01.09	货币	自有资金	5.56%
3-1-14-3-5	北京锦泉天使投资有限公司	2018.01.09	货币	自有资金	0.83%
3-1-14-4	杭州中京玖诚投资管理合伙企业（有限合伙）	2017.09.30	货币	自有资金	13.50%
3-1-14-4-1	涂全银	2017.09.30	货币	自有资金	34.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-14-4-2	苏斌	2017.09.30	货币	自有资金	33.00%
3-1-14-4-3	罗扬眉	2017.09.30	货币	自有资金	33.00%
3-1-14-5	郑思思	2017.09.30	货币	自有资金	10.80%
3-1-14-6	台州赛通投资咨询合伙企业（有限合伙）	2017.09.30	货币	自有资金	2.70%
3-1-14-6-1	章骏	2017.09.30	货币	自有资金	65.00%
3-1-14-6-2	陈英表	2017.09.30	货币	自有资金	35.00%
3-1-14-7	厦门市橙蓝星投资有限公司	2017.09.30	货币	自有资金	2.70%
3-1-14-8	杭州中电数沣投资管理合伙企业（有限合伙）	2017.09.30	货币	自有资金	0.11%
3-1-14-8-1	杭州乾元利贞股权投资合伙企业（有限合伙）	2017.11.14	货币	募集资金	28.53%
3-1-14-8-1-1	宫晓冬	2018.01.09	货币	自有资金	82.50%
3-1-14-8-1-2	魏丹	2018.01.09	货币	自有资金	5.56%
3-1-14-8-1-3	叶新林	2018.01.09	货币	自有资金	5.56%
3-1-14-8-1-4	郭丽	2018.01.09	货币	自有资金	5.56%
3-1-14-8-1-5	北京锦泉天使投资有限公司	2018.01.09	货币	自有资金	0.83%
3-1-14-8-2	杭州数然股权投资管理合伙企业（有限合伙）	2017.11.14	货币	自有资金	28.53%
3-1-14-8-2-1	宋雨	2019.06.17	货币	自有资金	95.00%
3-1-14-8-2-2	余慧	2017.11.14	货币	自有资金	5.00%
3-1-14-8-3	杭州金沅玖盛投资管理合伙企业（有限合伙）	2017.11.14	货币	自有资金	28.53%
3-1-14-8-3-1	涂全银	2017.11.14	货币	自有资金	50.00%
3-1-14-8-3-2	苏斌	2017.11.14	货币	自有资金	50.00%
3-1-14-8-4	中电数据服务有限公司	2017.11.14	货币	自有资金	14.27%
3-1-14-8-5	中电数融投资管理（杭州）有限公司	2017.11.14	货币	自有资金	0.14%
3-2	嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）*注	2018.12.12	货币	自有资金	3.33%

注：嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）穿透情况详见“红杉雅盛穿透情况”之“1 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文盛股权投资合伙企业（有限合伙）穿透情况详见 “（六）红杉雅盛穿透情况”之“1-1 宁波梅山保税港区红杉文盛股权投资合伙企业（有限合伙）。

（7）信中利建信穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权	出资方式	资金来源	出资比例

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		益时间			
1	北京信中利股权投资管理有限公司	2019.3.26	货币	自有资金	0.48%
2	李京生	2019.3.26	货币	自有资金	4.84%
3	林孝发	2019.3.26	货币	自有资金	4.84%
4	徐文京	2019.3.26	货币	自有资金	4.84%
5	乔印军	2019.3.26	货币	自有资金	3.87%
6	黄书长	2019.3.26	货币	自有资金	3.87%
7	戚麟	2019.3.26	货币	自有资金	3.87%
8	钟潇	2019.3.26	货币	自有资金	3.87%
9	加华资本管理股份有限公司	2019.3.26	货币	自有资金	3.39%
10	庞琳	2019.3.26	货币	自有资金	2.72%
11	江淦钧	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
12	王柄坤	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
13	顾金成	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
14	赵蓉	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
15	贾菲	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
16	王地	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
17	周恩旭	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
18	严红	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
19	沈丹	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
20	谢悦增	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
21	胡萍	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
22	陈冠翰	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
23	谢炜	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
24	石占成	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
25	姜小亮	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
26	杜彭	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
27	戴中久	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
28	董勋博	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
29	刘海	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
30	黄松胜	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
31	罗梅	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

32	达明娟	2019.3.26	货币	自有资金	2.42%
33	荆霞	2019.3.26	货币	自有资金	1.94%
34	李淼	2019.3.26	货币	自有资金	1.45%
35	刘海铭	2019.3.26	货币	自有资金	1.45%
36	何红	2019.3.26	货币	自有资金	1.45%
37	孙志勇	2019.3.26	货币	自有资金	1.21%
38	许帮顺	2019.3.26	货币	自有资金	1.21%
39	景艳鸿	2019.3.26	货币	自有资金	0.97%
40	崔建宏	2019.3.26	货币	自有资金	0.48%

（8）联瑞物源穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	物源（宁夏）投资管理有限公司	2018.06.13	货币	自有资金	42.50%
2	宁波众邦产融控股有限公司	2018.06.13	货币	自有资金	42.50%
3	杭州海鲲嘉誉投资合伙企业（有限合伙）	2018.06.13	货币	募集资金	15.00%
3-1	杭州海鲲嘉正投资合伙企业（有限合伙）	2018.05.09	货币	募集资金	88.67%
3-1-1	许尔明	2018.09.10	货币	自有资金	4.06%
3-1-2	樊培仁	2018.09.10	货币	自有资金	4.06%
3-1-3	金烨晖	2018.09.10	货币	自有资金	4.06%
3-1-4	吴婷芸	2018.09.10	货币	自有资金	4.06%
3-1-5	张碧琴	2018.09.10	货币	自有资金	3.25%
3-1-6	丁寿忠	2018.09.10	货币	自有资金	3.25%
3-1-7	林辉	2018.09.10	货币	自有资金	2.85%
3-1-8	乔安娜	2018.03.23	货币	自有资金	2.44%
3-1-9	陈小英	2018.09.10	货币	自有资金	2.44%
3-1-10	张少特	2018.09.10	货币	自有资金	2.44%
3-1-11	郭顺华	2018.09.10	货币	自有资金	2.44%
3-1-12	石秋霞	2018.09.10	货币	自有资金	2.44%
3-1-13	季涛	2018.09.10	货币	自有资金	2.44%
3-1-14	王玉艳	2018.09.10	货币	自有资金	2.44%
3-1-15	李国鸿	2018.09.10	货币	自有资金	1.87%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-16	周文华	2018.09.10	货币	自有资金	1.71%
3-1-17	沈晨	2018.03.23	货币	自有资金	1.71%
3-1-18	陈红	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-19	方凯	2018.03.23	货币	自有资金	1.63%
3-1-20	曹献芳	2018.03.23	货币	自有资金	1.63%
3-1-21	罗劲	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-22	张国萍	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-23	刘校平	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-24	寻增荣	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-25	舒林平	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-26	丁华	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-27	夏君	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-28	姜琳	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-29	兰秋子	2018.03.23	货币	自有资金	1.63%
3-1-30	林元	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-31	袁满	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-32	常积玉	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-33	支艳丽	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-34	林建兰	2018.03.23	货币	自有资金	1.63%
3-1-35	金健	2018.03.23	货币	自有资金	1.63%
3-1-36	唐燕蓉	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-37	张艳梅	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-38	杨飞	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-39	钟剑波	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-40	朱婷	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-41	周晓娜	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-42	周勇刚	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-43	朱小刚	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-44	邵英	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-45	顾玠的	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-46	乔敏	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-47	欧阳俊	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-48	罗龙	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-49	念彦林	2018.09.10	货币	自有资金	1.63%
3-1-50	海鲲投资管理（上海）有限公司	2018.03.23	货币	自有资金	0.01%
3-2	杭州海鲲嘉和投资合伙企业（有限合伙）	2018.12.04	货币	募集资金	11.30%
3-2-1	闻建清	2018.06.20	货币	自有资金	12.49%
3-2-2	艾春红	2019.03.05	货币	自有资金	12.49%
3-2-3	高耀锋	2018.06.20	货币	自有资金	12.49%
3-2-4	王燕琴	2018.06.20	货币	自有资金	12.49%
3-2-5	张庆	2018.06.20	货币	自有资金	12.49%
3-2-6	李思戈	2019.03.05	货币	自有资金	12.49%
3-2-7	于茜	2019.03.05	货币	自有资金	12.49%
3-2-8	张春跃	2018.06.20	货币	自有资金	12.49%
3-2-9	海鲲投资管理（上海）有限公司	2018.06.20	货币	尚未出资	0.06%
3-3	何佳芳	2019.07.10	货币	自有资金	0.02%
3-4	海鲲投资管理（上海）有限公司	2018.05.09	货币	尚未出资	0.01%

（9）约瑟广胜成穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	北京约瑟投资有限公司	2018.01.30	货币	自有资金	0.50%
2	西藏广胜成投资有限公司	2018.01.30	货币	自有资金	0.50%
3	顾家家居股份有限公司	2018.03.23	货币	自有资金	99.00%

（10）约瑟兴楚穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	北京约瑟创享网络科技有限公司	2019.03.15	货币	自有资金	1.89%
2	吴光远	2019.03.15	货币	自有资金	12.58%
3	吴海雪	2019.03.15	货币	自有资金	10.06%
4	刘天文	2019.03.15	货币	自有资金	6.29%
5	沈家云	2019.03.15	货币	自有资金	6.29%
6	成从武	2019.03.15	货币	自有资金	6.29%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7	陈淑媛	2019.03.15	货币	自有资金	6.29%
8	魏冬梅	2019.03.15	货币	自有资金	3.77%
9	何强	2019.03.15	货币	自有资金	3.77%
10	陈笑玮	2019.03.15	货币	自有资金	3.14%
11	周亦夫	2019.03.15	货币	自有资金	3.14%
12	叶云峰	2019.03.15	货币	自有资金	3.14%
13	毛振华	2019.03.15	货币	自有资金	3.14%
14	徐长军	2019.03.15	货币	自有资金	3.14%
15	陈显宝	2019.03.15	货币	自有资金	3.14%
16	陈元华	2019.03.15	货币	自有资金	3.14%
17	于元庆	2019.03.15	货币	自有资金	3.14%
18	杨占江	2019.03.15	货币	自有资金	3.14%
19	范姗姗	2019.03.15	货币	自有资金	3.14%
20	喻杉	2019.03.15	货币	自有资金	2.52%
21	张化勇	2019.03.15	货币	自有资金	1.89%
22	杜汉武	2019.03.15	货币	自有资金	1.26%
23	张荣耀	2019.03.15	货币	自有资金	1.26%
24	张涛	2019.03.15	货币	自有资金	1.26%
25	戴挺	2019.03.15	货币	自有资金	1.26%
26	张广明	2019.03.15	货币	自有资金	0.63%
27	陈军	2019.03.15	货币	自有资金	0.63%
28	刘宏泉	2018.02.07	货币	自有资金	0.63%

（11）博裕投资穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	博裕景泰（上海）企业管理有限公司	2016.12.28	货币	自有资金	0.01%
2	博裕景泰（上海）股权投资合伙企业（有限合伙）	2019.05.28	货币	募集资金	77.14%
2-1	韩充	2017.03.06	货币	自有资金	1.08%
2-2	深圳市博睿财智控股有限公司	2017.03.06	货币	自有资金	1.27%
2-3	上海骏瑞投资有限公司	2017.03.06	货币	自有资金	6.34%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2-4	中国信达资产管理股份有限公司	2017.03.06	货币	自有资金	6.34%
2-5	远东控股集团有限公司	2017.03.06	货币	自有资金	0.63%
2-6	李江虹	2017.03.06	货币	自有资金	0.38%
2-7	上海凡银资产管理有限公司	2017.04.18	货币	自有资金	1.9%
2-8	西藏天承投资管理有限公司	2017.04.18	货币	自有资金	2.54%
2-9	西藏祥毓和泰企业管理有限公司	2017.04.18	货币	自有资金	0.63%
2-10	上海歌斐帝锌投资中心(有限合伙)	2017.07.24	货币	募集资金	4.86%
2-10-1	芜湖歌斐旻然投资中心(有限合伙)	2017.06.19	货币	募集资金	38.7801%
2-10-1-1	偶俊杰	2017.08.10	货币	自有资金	4.74%
2-10-1-2	陈海鹃	2017.04.20	货币	自有资金	4.50%
2-10-1-3	王洪勋	2017.04.20	货币	自有资金	3.08%
2-10-1-4	赵海波	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-5	高雪晶	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-6	杨朔	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-7	金周	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-8	李克敬	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-9	谢宗香	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-10	崔俊贤	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-11	赵文君	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-12	邱平	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-13	王悦平	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-14	乔磊	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-15	朱灵洁	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-16	崔琳	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-17	陈佩斯	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-18	张莉华	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-19	常心虎	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-20	徐强	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-21	孙纯	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-22	石冉	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2-10-1-23	俞伟	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-24	王昌荣	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-25	董朝新	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-26	任丽娟	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-27	艾美爱	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-28	李群	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-29	周玉秀	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-30	谢书新	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-31	谢乐建	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-32	张爱群	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-33	谢渊	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-34	王震宇	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-35	唐正青	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-36	徐勇	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-37	李永和	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-38	苏州一杰投资有限公司	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-39	张家港市金风创业发展有限公司	2017.04.20	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-40	福州星恒信投资有限公司	2018.10.24	货币	自有资金	2.37%
2-10-1-41	芜湖歌斐资产管理有限公司	2016.12.07	货币	自有资金	0.01%
2-10-2	芜湖歌斐旻荣投资中心（有限合伙）	2017.06.19	货币	募集资金	38.7801%
2-10-2-1	张海涛	2017.04.05	货币	自有资金	4.74%
2-10-2-2	裘索	2017.08.10	货币	自有资金	2.61%
2-10-2-3	徐珊	2017.04.05	货币	自有资金	2.61%
2-10-2-4	李培武	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-5	凌爱华	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-6	黄兆凯	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-7	黄馨	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-8	何庆华	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-9	翁红敏	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-10	赵光辉	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-11	姜振宇	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2-10-2-12	唐有芬	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-13	栾清欣	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-14	周会良	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-15	周叶刚	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-16	徐荐瑞	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-17	茅惠菊	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-18	鲍燚华	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-19	邓昭文	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-20	蒲杰	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-21	黄琼雅	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-22	杨桂香	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-23	吴科峰	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-24	戴春英	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-25	叶振	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-26	于丽莎	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-27	屈燕梅	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-28	王国维	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-29	金小艺	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-30	谢水龙	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-31	金丹	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-32	张英辰	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-33	施海蓉	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-34	李朝阳	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-35	薛华飞	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-36	谢晓芹	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-37	方晓洁	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-38	俞英	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-39	谢佑芬	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-40	李洁彬	2017.04.05	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-41	福州星恒信投资有限公司	2017.08.10	货币	自有资金	2.37%
2-10-2-42	芜湖歌斐资产管理有限公司	2016.12.07	货币	自有资金	0.01%
2-10-3	珠海坤浩股权投资中心(有限	2017.12.06	货币	募集资金	22.4349%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	合伙）				
2-10-3-1	易立新	2017.06.13	货币	自有资金	21.35%
2-10-4-2	柏萍	2017.06.13	货币	自有资金	2.33%
2-10-3-3	王燕	2017.06.13	货币	自有资金	2.00%
2-10-3-4	黄小艳	2017.06.13	货币	自有资金	2.00%
2-10-3-5	宋奕华	2017.06.13	货币	自有资金	2.00%
2-10-3-6	王翠敏	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-7	宁岩	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-8	杨雪球	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-9	杨霞	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-10	史海平	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-11	朱一帆	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-12	俞敬文	2018.02.06	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-13	程伟忠	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-14	冯明远	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-15	朱晴霞	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-16	张敏	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-17	吕碧文	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-18	巫颖华	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-19	张益芳	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-20	杨雪芳	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-21	郑一安	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-22	黄抒栩	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-23	齐燕凌	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-24	许惠芬	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-25	冉晓兰	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-26	沈思洁	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-27	林渊	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-28	徐荣斌	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-29	康华宁	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-30	金本天	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-31	戴琳	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2-10-3-32	毛勇平	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-33	黄召兵	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-34	倪成	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-35	钱琴	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-36	戚小梅	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-37	钱红贤	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-38	陈敏娟	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-39	侯雪梅	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-40	杜启强	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-41	赵晓如	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-42	单骐	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-43	王东	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-44	赵清颢	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-45	彭翔宇	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-46	王晓岗	2017.06.13	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-47	王慧娜	2018.04.04	货币	自有资金	1.67%
2-10-3-48	芜湖歌斐资产管理有限公司	2017.06.13	货币	自有资金	0.33%
2-10-3-49	尹伟群	2017.06.13	货币	自有资金	0.06%
2-10-4	芜湖歌斐资产管理有限公司	2012.10.10	货币	自有资金	0.005%
2-11	宁波梅山保税港区培元投资管理有限公司	2017.10.17	货币	自有资金	6.29%
2-12	刘振飞	2017.11.09	货币	自有资金	0.63%
2-13	上海颐投财务管理合伙企业（有限合伙）	2017.11.09	货币	自有资金	6.43%
2-13-1	王俊	2017.11.29	货币	自有资金	95%
2-13-2	上海国金投资有限公司	2017.11.29	货币	自有资金	5%
2-14	吕晓光	2018.01.30	货币	自有资金	2.54%
2-15	苏州琨玉金舵同赢投资企业（有限合伙）	2018.01.30	货币	募集资金	1.27%
2-15-1	四川金舵投资有限责任公司	2018.07.27	货币	自有资金	68.15%
2-15-2	叙永壹期金舵股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2017.12.21	货币	募集资金	31.70%
2-15-2-1	泸州老窖集团有限责任公司	2017.05.09	货币	自有资金	95%
2-15-2-2	四川金舵投资有限责任公司	2017.05.09	货币	自有资金	4.5%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2-15-2-3	叙永金舵股权投资基金管理有限公司	2017.05.09	货币	自有资金	0.5%
2-15-3	苏州琨玉金舵投资管理中心（有限合伙）	2017.12.21	货币	自有资金	0.16%
2-15-3-1	叙永金舵股权投资基金管理有限公司	2017.06.02	货币	自有资金	45.45%
2-15-3-2	苏州锦天前程投资管理中心（有限合伙）	2017.06.02	货币	自有资金	45.45%
2-15-3-2-1	上海泸崇投资咨询中心(有限合伙）	2016.11.22	货币	自有资金	95%
2-15-3-2-1-1	杨戈	2017.03.16	货币	自有资金	99%
2-15-3-2-1-2	杨洪波	2017.03.16	货币	自有资金	1%
2-15-3-2-2	苏州琨玉前程投资管理有限公司	2014.12.24	货币	自有资金	5%
2-15-3-3	苏州琨玉前程投资管理有限公司	2017.06.02	货币	自有资金	9.09%
2-16	宏瓴思齐（珠海）股权投资基金企业（有限合伙）	2018.01.30	货币	募集资金	1.27%
2-16-1	北京科空亿海网络工程有限公司	2016.06.08	货币	自有资金	99%
2-16-2	宏瓴思齐（珠海）股权投资管理企业（有限合伙）	2016.06.08	货币	自有资金	1%
2-16-2-1	王军	2016.05.24	货币	自有资金	92.99%
2-16-2-2	杨文利	2016.05.24	货币	自有资金	7%
2-16-2-3	宏瓴（上海）股权投资管理有限公司	2016.05.24	货币	自有资金	0.01%
2-17	张自权	2018.01.30	货币	自有资金	1.27%
2-18	苏州工业园区国创开元二期投资中心（有限合伙）*注	2018.06.22	货币	募集资金	10.14%
2-19	北京股权投资发展管理中心（有限合伙）	2018.09.03	货币	募集资金	2.54%
2-19-1	北京国有资本经营管理中心	2017.11.30	货币	自有资金	99.95%
2-19-2	北京京国管投资发展有限公司	2017.11.30	货币	自有资金	0.05
2-20	全国社会保障基金理事会	2019.02.01	货币	自有资金	38.04%
2-21	宁波博裕璟潼投资管理合伙企业（有限合伙）	2019.02.01	货币	自有资金	1.91%
2-21-1	黄爱莲	2018.07.26	货币	自有资金	49.72%
2-21-2	陶融	2018.07.26	货币	自有资金	49.72%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2-21-3	博裕景泰（上海）企业管理有限公司	2018.07.26	货币	自有资金	0.56%
2-22	博裕陶然（宁波）投资管理合伙企业（有限合伙）	2019.02.01	货币	自有资金	1.78%
2-22-1	李昕昕	2016.12.21	货币	自有资金	99.33%
2-22-2	博裕景泰（上海）企业管理有限公司	2016.12.21	货币	自有资金	0.67%
2-23	博裕景泰（上海）企业管理有限公司	2016.12.28	货币	自有资金	0.01%
3	安徽国海投资发展有限公司	2019.05.28	货币	自有资金	3.81%
4	宁波梅山保税港区中金浦钰投资中心（有限合伙）	2019.05.28	货币	自有资金	0.98%
4-1	昆仑信托有限责任公司	2019.03.26	货币	自有资金	28.57%
4-2	钱心禹	2019.03.26	货币	自有资金	14.29%
4-3	李琼	2019.03.26	货币	自有资金	14.29%
4-4	于洪儒	2019.03.26	货币	自有资金	2.86%
4-5	李路	2019.03.26	货币	自有资金	2.86%
4-6	施春林	2019.03.26	货币	自有资金	2.86%
4-7	邱丽敏	2019.03.26	货币	自有资金	2.86%
4-8	陈文锋	2019.03.26	货币	自有资金	2.86%
4-9	陈锦胜	2019.03.26	货币	自有资金	2.86%
4-10	郑智杨	2019.03.26	货币	自有资金	2.86%
4-11	单勇	2019.03.26	货币	自有资金	2.86%
4-12	王悦	2019.03.26	货币	自有资金	2.86%
4-13	崔静波	2019.03.26	货币	自有资金	2.86%
4-14	金高星	2019.03.26	货币	自有资金	2.86%
4-15	郑智奕	2019.03.26	货币	自有资金	2.86%
4-16	宁波梅山保税港区中金瑞祥投资管理有限公司	2016.11.03	货币	自有资金	2.86%
4-17	黄爱娟	2019.03.26	货币	自有资金	1.43%
4-18	黄景伟	2019.03.26	货币	自有资金	1.43%
4-19	陈鹏	2019.03.26	货币	自有资金	1.43%
4-20	敦立杰	2019.03.26	货币	自有资金	1.43%
5	宜兴光控投资有限公司	2019.05.28	货币	自有资金	2.93%
6	中银投资资产管理有限公司	2019.05.28	货币	自有资金	4.85%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7	上海上汽中原股权投资合伙企业（有限合伙）	2019.05.28	货币	募集资金	4.89%
7-1	上海汽车集团金控管理有限公司	2017.09.08	货币	自有资金	49.99%
7-2	中原股权投资管理有限公司	2017.09.08	货币	自有资金	49.99%
7-3	上海尚颀投资管理合伙企业（有限合伙）	2017.09.08	货币	自有资金	0.2%
7-3-1	上海颀聚商务咨询合伙企业（有限合伙）	2017.12.22	货币	自有资金	45%
7-3-1-1	冯戟	2018.03.29	货币	自有资金	90.63%
7-3-1-2	唐晓峰	2017.09.15	货币	自有资金	9.17%
7-3-1-3	上海颀元商务咨询有限公司	2017.09.15	货币	自有资金	0.2%
7-3-2	上海汽车集团股权投资有限公司	2017.12.22	货币	自有资金	40%
7-3-3	上海颀元商务咨询有限公司	2017.12.22	货币	自有资金	15%
8	工银安盛人寿保险有限公司	2019.05.28	货币	保险资金	2.93%
9	招商信诺人寿保险有限公司	2019.05.28	货币	保险资金	0.96%
10	中宏人寿保险有限公司	2019.05.28	货币	保险资金	1.47%
11	宁波博裕璟潼投资管理合伙企业（有限合伙）	2019.05.28	货币	自有资金	0.01%
11-1	黄爱莲	2018.07.26	货币	自有资金	49.72%
11-2	陶融	2018.07.26	货币	自有资金	49.72%
11-3	博裕景泰（上海）企业管理有限公司	2018.07.26	货币	自有资金	0.56%
12	博裕陶然（宁波）投资管理合伙企业（有限合伙）	2019.05.28	货币	自有资金	0.01%
12-1	李昕昕	2016.12.21	货币	自有资金	99.33%
12-2	博裕景泰（上海）企业管理有限公司	2016.12.21	货币	自有资金	0.67%

注：苏州工业园区国创开元二期投资中心（有限合伙）穿透情况详见“红杉雅盛穿透情况”之“3-1-7 苏州工业园区国创开元二期投资中心（有限合伙）”。

（12）信中利海丝穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司	2019.01.15	货币	自有资金	1.00%
2	北京信中利股权投资管理有	2019.01.15	货币	自有资金	9.50%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	限公司				
3	青岛少海汇智慧产业发展有限公司	2019.01.15	货币	自有资金	9.50%
4	青岛城投文化教育发展基金中心（有限合伙）	2019.04.25	货币	自有资金	48.00%
4-1	青岛城投文化产业有限公司	2017.11.03	货币	自有资金	99.00%
4-2	青岛城投文化股权投资管理有限公司	2017.11.03	货币	自有资金	1.00%
5	苏州国际发展集团有限公司	2019.04.25	货币	自有资金	12.40%
6	北京信中利投资股份有限公司	2019.04.25	货币	自有资金	3.20%
7	汪申琦	2019.04.25	货币	自有资金	1.12%
8	万晓东	2019.04.25	货币	自有资金	1.60%
9	洪波	2019.04.25	货币	自有资金	0.84%
10	谭清	2019.04.25	货币	自有资金	0.84%
11	刘晋荣	2019.04.25	货币	自有资金	4.00%
12	黄曰强	2019.04.25	货币	自有资金	6.40%
13	佟德丽	2019.04.25	货币	自有资金	1.60%

（13）鑫泰中信穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	中信建投资本管理有限公司	2017.11.30	货币	自有资金	7.73%
2	泰州鑫泰集团有限公司	2017.08.02	货币	自有资金	69.43%
3	山南润信投资管理中心（有限合伙）	2017.11.30	货币	自有资金	0.78%
3-1	张云	2012.11.07	货币	自有资金	9.84%
3-2	沈中华	2012.11.07	货币	自有资金	8.37%
3-3	徐涛	2012.11.07	货币	自有资金	8.23%
3-4	宋文雷	2012.11.07	货币	自有资金	7.90%
3-5	新余山南润信投资合伙企业（有限合伙）	2018.01.15	货币	自有资金	7.82%
3-5-1	桑淼	2017.10.17	货币	自有资金	14.24%
3-5-2	陈禹	2017.10.17	货币	自有资金	12.85%
3-5-3	董江	2017.10.17	货币	自有资金	12.19%
3-5-4	费若愚	2017.10.17	货币	自有资金	9.11%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-5-5	常静	2017.10.17	货币	自有资金	8.40%
3-5-6	罗庆洋	2017.10.17	货币	自有资金	7.23%
3-5-7	熊群	2017.10.17	货币	自有资金	6.15%
3-5-8	吴曦	2017.10.17	货币	自有资金	5.86%
3-5-9	高伟	2017.10.17	货币	自有资金	5.20%
3-5-10	罗元锋	2017.10.17	货币	自有资金	4.79%
3-5-11	吴永玲	2017.10.17	货币	自有资金	4.45%
3-5-12	乔恩	2017.10.17	货币	自有资金	4.27%
3-5-13	杨杰	2017.10.17	货币	自有资金	2.59%
3-5-14	张晋才	2017.10.17	货币	自有资金	1.54%
3-5-15	余康华	2017.10.17	货币	自有资金	1.13%
3-5-16	新余润信山南投资管理有限公司	2017.10.17	货币	自有资金	0.0001%
3-6	徐显刚	2012.11.07	货币	自有资金	4.98%
3-7	范忠远	2012.11.07	货币	自有资金	4.28%
3-8	赵沛	2018.01.15	货币	自有资金	4.22%
3-9	邝宁华	2012.11.07	货币	自有资金	3.50%
3-10	李方舟	2012.11.07	货币	自有资金	3.50%
3-11	庄磊	2018.01.15	货币	自有资金	3.38%
3-12	杨其智	2018.01.15	货币	自有资金	2.84%
3-13	李婧	2012.11.07	货币	自有资金	2.55%
3-14	王晓菲	2018.01.15	货币	自有资金	2.42%
3-15	李杏园	2018.01.15	货币	自有资金	2.41%
3-16	张田	2012.11.07	货币	自有资金	2.07%
3-17	孙一歌	2018.01.15	货币	自有资金	2.02%
3-18	兰学会	2012.11.07	货币	自有资金	1.83%
3-19	腾飞	2018.01.15	货币	自有资金	1.59%
3-20	钱立明	2018.01.15	货币	自有资金	1.54%
3-21	李凯	2018.01.15	货币	自有资金	1.40%
3-22	刘珂昕	2012.11.07	货币	自有资金	1.12%
3-23	张同乐	2018.01.15	货币	自有资金	1.08%
3-24	夏蔚	2018.01.15	货币	自有资金	1.07%
3-25	修冬	2018.01.15	货币	自有资金	1.02%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-26	王伟	2018.01.15	货币	自有资金	0.97%
3-27	黄泓博	2018.01.15	货币	自有资金	0.95%
3-28	杨坤	2018.01.15	货币	自有资金	0.92%
3-29	杨娜	2018.01.15	货币	自有资金	0.90%
3-30	戴晨	2018.01.15	货币	自有资金	0.89%
3-31	陈建华	2018.01.15	货币	自有资金	0.86%
3-32	吴小英	2018.01.15	货币	自有资金	0.67%
3-33	付强平	2018.01.15	货币	自有资金	0.57%
3-34	刘迪	2012.11.07	货币	自有资金	0.45%
3-35	梁丰	2018.01.15	货币	自有资金	0.36%
3-36	胡超	2012.11.07	货币	自有资金	0.36%
3-37	崔金博	2018.01.15	货币	自有资金	0.30%
3-38	张毅	2018.01.15	货币	自有资金	0.29%
3-39	方涵	2012.11.07	货币	自有资金	0.22%
3-40	陈宇	2018.01.15	货币	自有资金	0.19%
3-41	李嶔	2012.11.07	货币	自有资金	0.13%
3-42	新余润信山南投资管理有限公司	2018.01.15	货币	自有资金	0.0001%
4	沈忠民	2017.11.30	货币	自有资金	1.70%
5	彭斌	2017.11.30	货币	自有资金	1.70%
6	楼慕涵	2018.08.03	货币	自有资金	5.09%
7	曹晖	2018.08.03	货币	自有资金	1.70%
8	冯学高	2018.08.03	货币	自有资金	1.70%
9	詹红	2018.08.03	货币	自有资金	1.70%
10	张吉年	2018.08.03	货币	自有资金	3.39%
11	浙江大家祥驰资产管理有限公司	2018.08.03	货币	自有资金	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）	2018.08.03	货币	自有资金	3.39%
12-1	李平	2017.11.17	货币	自有资金	87.10%
12-2	李菲	2017.11.17	货币	自有资金	9.68%
12-3	宁波禾目资产管理有限公司	2019.03.06	货币	自有资金	3.23%

（14）歌斐殴曼穿透情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	歌斐资产管理有限公司	2017.10.13	货币	尚未出资	0.05%
2	芜湖俊成投资中心（有限合伙）	2019.03.01	货币	自有资金	49.97%
2-1	上海景穆企业管理有限公司	2018.12.24	货币	自有资金	50.00%
2-2	上海景穆投资管理有限公司	2018.12.24	货币	自有资金	50.00%
3	珠海君晨股权投资中心（有限合伙）*注 1	2019.03.01	货币	募集资金	29.98%
4	珠海麒坤股权投资中心（有限合伙）*注 2	2018.08.21	货币	募集资金	10.00%
5	芜湖俊象投资中心（有限合伙）*注 3	2018.08.21	货币	募集资金	9.99%

注 1：珠海君晨股权投资中心（有限合伙）穿透情况详见“红杉雅盛穿透情况”之“3-1-1-2 珠海君晨股权投资中心（有限合伙）”。

注 2：珠海麒坤股权投资中心（有限合伙）穿透情况详见“睿通投资穿透情况”之“13 珠海麒坤股权投资中心（有限合伙）”。

注 3：芜湖俊象投资中心（有限合伙）穿透情况详见“睿通投资穿透情况”之“14 芜湖俊象投资中心（有限合伙）”。

（15）博睿苏菲穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	宁波仰华企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	2018.02.01	货币	自有资金	0.99%
1-1	孙凯	2018.02.12	货币	自有资金	99.00%
1-2	宁波鲍博投资管理有限公司	2018.06.27	货币	自有资金	1.00%
2	浙江永强集团股份有限公司	2018.03.14	货币	自有资金	99.01%

（16）如意九鼎穿透情况

序号	出资人名称	取得相应权益时间	出资方式	资金来源	出资比例
1	拉萨昆吾九鼎投资管理有限公司	2016.06.16	货币	自有资金	1.82%
2	广州市广永国有资产经营有限公司	2018.02.09	货币	自有资金	54.55%
3	共青城可传投资合伙企业（有限合伙）	2018.02.09	货币	自有资金	36.36%
3-1	徐步云	2018.05.03	货币	自有资金	90.00%
3-2	陈江月	2018.05.03	货币	自有资金	10.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4	宁波海纳同创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2018.02.09	货币	募集资金	7.27%
4-1	王跃林	2017.03.13	货币	自有资金	18.08%
4-2	四川川大校园同创投资管理股份有限公司	2017.03.13	货币	自有资金	13.56%
4-3	汪华林	2017.03.13	货币	自有资金	10.85%
4-4	杜天维	2017.03.13	货币	自有资金	9.04%
4-5	汪岩	2017.03.13	货币	自有资金	4.52%
4-6	张吉伦	2017.03.13	货币	自有资金	2.71%
4-7	于源	2017.03.13	货币	自有资金	2.71%
4-8	赵永庄	2017.03.13	货币	自有资金	1.81%
4-9	蔡蕾	2017.03.13	货币	自有资金	1.81%
4-10	杨建明	2017.03.13	货币	自有资金	1.81%
4-11	陈伟生	2017.03.13	货币	自有资金	1.81%
4-12	李平	2017.03.13	货币	自有资金	1.81%
4-13	钱建新	2017.03.13	货币	自有资金	1.81%
4-14	戚扬	2017.03.13	货币	自有资金	1.81%
4-15	吕蔺强	2017.03.13	货币	自有资金	1.81%
4-16	刘春光	2017.03.13	货币	自有资金	1.45%
4-17	章少华	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-18	贺周	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-19	刘仕林	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-20	刘星辉	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-21	王宁	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-22	张珣	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-23	张明发	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-24	张杰贤	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-25	王琦	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-26	易定宏	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-27	衣玮	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-28	王华伟	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-29	吴红梅	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-30	邵宗卫	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-31	程洪涛	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4-32	顾学东	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-33	冯培军	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-34	曾范梁	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-35	李君辉	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-36	刘科	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-37	赵志荣	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-38	田永	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-39	北京绿维创景规划设计院有限公司	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-40	成都川鼎同创股权投资基金管理有限公司	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%
4-41	拉萨昆吾九鼎投资管理有限公司	2017.03.13	货币	自有资金	0.90%

2、上述穿透出资情况在重组报告书披露后变动情况

（1）合伙企业交易对方最终出资人变动情况

根据合伙企业交易对方提供的资料，并经独立财务顾问和律师通过登录国家企业信用信息公示系统等公开网站检索信息等方式核查，重组报告书首次披露（2019 年 6 月 3 日）之日起至本报告书签署日，红杉雅盛和联瑞物源穿透后的最终出资人发生了变动，具体如下：

① 红杉雅盛最终出资人变动情况

红杉雅盛 原最终出资人		变动情况	红杉雅盛 变更后最终出资人		变更后最终出资人取得权益时间
3-1-1-1-1	珠海君昂股权投资中心（有限合伙）	赵磊和郑建锋从红杉雅盛有限合伙人宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙）向上穿透的出资人珠海君昂股权投资中心（有限合伙）中退伙，同时秦晓兰和邓昭文入伙	3-1-1-1-1	珠海君昂股权投资中心（有限合伙）	-
3-1-1-1-1-14	赵磊		3-1-1-1-1-14	秦晓兰	2019.06.17
3-1-1-1-1-35	郑建锋		3-1-1-1-1-35	邓昭文	2019.06.17
3-1-14-8-2	杭州数然股权投资管理合伙企业（有限合伙）	宫晓冬从红杉雅盛有限合伙人宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙）向上穿透的出资人杭	3-1-14-8-2	杭州数然股权投资管理合伙企业（有限合伙）	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3-1-14-8-2-1	宫晓冬	州数然股权投资管理合伙企业（有限合伙）中退伙，同时宋雨入伙	3-1-14-8-2-1	宋雨	2019.06.17

② 联瑞物源最终出资人变动情况

联瑞物源 原最终出资人		变动情况	联瑞物源 变更后最终出资人		变更后最终出资人取得权益时间
3	杭州海鲲嘉誉投资合伙企业（有限合伙）	海鲲晟泽（芜湖）投资中心（有限合伙）从联瑞物源有限合伙人杭州海鲲嘉誉投资合伙企业（有限合伙）中退伙，同时何佳芳入伙	3	杭州海鲲嘉誉投资合伙企业（有限合伙）	-
3-3	海鲲晟泽（芜湖）投资中心（有限合伙）		3-3	何佳芳	2019.07.10
3-3-1	冯莹昉				
3-3-2	海鲲投资管理（上海）有限公司				

（2）合伙企业交易对方最终出资人变动不构成重大调整

除上述红杉雅盛、联瑞物源最终出资人变动外，本次交易合伙企业交易对方穿后的最终出资人在重组报告书首次披露（2019 年 6 月 3 日）之日起至本报告书签署日未发生变动。

红杉雅盛和联瑞物源合计持有标的公司 1.24%股权，持股比例较低。同时，红杉雅盛、联瑞物源前述穿透后的最终出资人变动均为其间接出资人内部出资结构调整所致，不涉及本次交易交易对方的增加或减少，也不涉及红杉雅盛、联瑞物源及其他交易对方所持标的资产的份额发生变动，不属于《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》规定的重组方案重大调整的情形。因此，上述最终出资人的变动情况不构成重大调整。

3、有限合伙企业是否专为本次交易设立，是否以持有标的资产为目的，是否存在其他投资，以及合伙协议及资管计划约定的存续期限

根据合伙企业交易对方提供的资料，并经独立财务顾问和律师通过登录国家企业信

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用信息公示系统等方式核查，截至本报告书签署日，合伙企业交易对方是否专为本次交易设立，是否以持有标的资产为目的，是否存在其他投资以及合伙协议约定的存续期限的情况具体如下：

序号	交易对方名称	是否专为本次交易设立	是否以持有标的资产为目的	是否存在其他投资	合伙协议约定的存续期限
1	瀚云新领	否	否	是	2017.02.27-2032.02.26
2	云锋五新	否	是	否	2018.01.03-2025.01.02
3	睿通投资	否	否	是	2016.02.19-2026.02.18
4	好荣兴多	否	是	否	2016.10.08-长期
5	然信投资	否	是	否	2018.01.22 2025.01.21
6	红杉雅盛	否	是	否	2018.01.02-2033.01.01
7	信中利建信	否	是	否	2017.07.21-2037.07.20
8	联瑞物源	否	是	否	2017.12.11-2047.12.05
9	约瑟广胜成	否	是	否	2018.01.30-2025.01.29
10	约瑟兴楚	否	是	否	2018.02.07-2025.02.06
11	博裕投资	否	否	是	2016.12.28-2036.12.27
12	信中利海丝	是	是	否	2019.01.15-2029.01.15
13	鑫泰中信	否	否	是	2017.01.05-2023.12.31
14	歌斐殴曼	否	是	否	2017.10.13-2027.10.12
15	博睿苏菲	否	是	否	2018.02.01-2024.01.31
16	如意九鼎	否	是	否	2016.06.16-2023.06.15

根据上表，本次交易 16 名合伙企业交易对方中，信中利海丝系专为本次交易设立，并仅以持有标的资产为目的，且不存在其他投资；云锋五新、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、歌斐殴曼、博睿苏菲、如意九鼎 11 名合伙企业交易对方系非专为本次交易设立，但仅以持有标的资产为目的，且不存在其他投资；其余 4 名合伙企业交易对方瀚云新领、睿通投资、博裕投资、鑫泰中信系非专为本次交易设立的有限合伙企业，亦非仅以持有标的资产为目的，且存在其他投资。

上述合伙企业交易对方均尚在合伙协议约定的存续期限内，不存在根据其合伙协议的约定应当终止的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、专为本次交易设立的合伙企业型交易对方交易完成后最终出资人持有合伙企业份额的锁定安排

如前所述，云锋五新、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、信中利海丝、歌斐殴曼、博睿苏菲、如意九鼎 12 名合伙企业交易对方或专为本次交易设立，或以持有标的资产为目的，或不存在其他投资，相关出资人已就其所持合伙企业权益的锁定安排作出承诺，具体如下：

（1）云锋五新最终出资人所持合伙企业权益的锁定安排

云锋五新共计 9 名合伙人，其中 6 名合伙人为法人，3 名合伙人为有限合伙企业。该 3 名有限合伙企业上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）、博裕投资、上海云锋麒泰投资中心（有限合伙）均非专为本次交易设立，均非以持有云锋五新合伙份额为目的，且均存在其他投资。云锋五新全体合伙人已出具《关于合伙企业出资份额锁定的承诺函》，承诺内容如下：

序号	合伙人	合伙人类型	承诺内容
1	上海云锋新创股权投资管理中心（有限合伙）	普通合伙人	1、在云锋五新通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，其将不以任何方式转让其持有的云锋五新财产份额或要求云锋五新回购其财产份额或从云锋五新退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有其通过云锋五新间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，其将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。
2	博裕投资	有限合伙人	
3	上海云锋麒泰投资中心（有限合伙）	有限合伙人	
4	嘉兴云冕投资有限公司	有限合伙人	
5	嘉兴云冠投资有限公司	有限合伙人	
6	嘉兴云居投资有限公司	有限合伙人	
7	嘉兴云曼投资有限公司	有限合伙人	
8	嘉兴双昇投资有限公司	有限合伙人	
9	嘉兴双炬投资有限公司	有限合伙人	

（2）好荣兴多最终出资人所持合伙企业权益的锁定安排

好荣兴多共计 2 名合伙人，均为法人，且已出具《关于合伙企业出资份额锁定的承诺函》，承诺内容如下：

序号	合伙人	合伙人类型	承诺内容

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1	北京华联长山兴投资管理有限公司	普通合伙人	1、在好荣兴多通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，其将不以任何方式转让其持有的好荣兴多财产份额或要求好荣兴多回购其财产份额或从好荣兴多退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有其通过好荣兴多间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，其将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。
2	北京华联集团投资控股有限公司	有限合伙人	

（3）然信投资最终出资人所持合伙企业权益的锁定安排

然信投资共计 2 名合伙人，均为法人，且已出具《关于合伙企业出资份额锁定的承诺函》，承诺内容如下：

序号	合伙人	合伙人类型	承诺内容
1	北京信中利股权投资管理有限公司	普通合伙人	1、在然信投资通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，其将不以任何方式转让其持有的然信投资财产份额或要求然信投资回购其财产份额或从然信投资退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有其通过然信投资间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，其将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。
2	湖北长江楚信股权投资基金管理有限公司	有限合伙人	

（4）红杉雅盛最终出资人所持合伙企业权益的锁定安排

红杉雅盛共计 3 名合伙人，其中 1 名合伙人为法人，2 名合伙人为有限合伙企业。该 2 名有限合伙企业嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）和宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙）中，嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）非专为本次交易设立，非以持有红衫雅盛合伙份额为目的，且存在其他投资；宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙）仅投资红杉雅盛，其上层出资人

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为宁波梅山保税港区红杉铭盛股权投资合伙企业（有限合伙）和嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙），均非专为本次交易设立，均非以持有宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙）合伙份额为目的，且均存在其他投资。

红杉雅盛全体合伙人以及宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙）的上层出资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）和嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业(有限合伙)均已出具《关于合伙企业出资份额锁定的承诺函》，承诺内容如下：

序号	合伙人	合伙人类型	承诺内容
1	嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）	普通合伙人	1、在红杉雅盛通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，其将不以任何方式转让本承诺人持有的红杉雅盛财产份额； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，其将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。
2	周海英	有限合伙人	
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	
3-1	嘉兴红杉坤盛投资管理合伙企业（有限合伙）	普通合伙人	1、在红杉雅盛通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，其将不以任何方式转让本承诺人持有的宁波梅山保税港区红杉璟盛股权投资合伙企业（有限合伙）； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，其将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。
3-2	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	

（5）信中利建信最终出资人所持合伙企业权益的锁定安排

信中利建信共计 40 名合伙人，其中 2 名合伙人为法人，38 名合伙人为自然人。信中利建信全体合伙人已出具《关于合伙企业出资份额锁定的承诺函》，承诺内容如下：

序号	合伙人	合伙人类型	承诺内容
1	北京信中利股权投资管理有限公司	普通合伙人	1、在信中利建信通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，其将不以任何方式转让其持有的信中利建信财产份额或要求信中利建信回购其财产份额或从信中利建
2	李京生	有限合伙人	
3	林孝发	有限合伙人	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4	徐文京	有限合伙人	信退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有其通过信中利建信间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，其将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。
5	乔印军	有限合伙人	
6	黄书长	有限合伙人	
7	戚麟	有限合伙人	
8	钟潇	有限合伙人	
9	加华资本管理股份有限公司	有限合伙人	
10	庞琳	有限合伙人	
11	江淦钧	有限合伙人	
12	王柄坤	有限合伙人	
13	顾金成	有限合伙人	
14	赵蓉	有限合伙人	
15	贾菲	有限合伙人	
16	王地	有限合伙人	
17	周恩旭	有限合伙人	
18	严红	有限合伙人	
19	沈丹	有限合伙人	
20	谢悦增	有限合伙人	
21	胡萍	有限合伙人	
22	陈冠翰	有限合伙人	
23	谢炜	有限合伙人	
24	石占成	有限合伙人	
25	姜小亮	有限合伙人	
26	杜彭	有限合伙人	
27	戴中久	有限合伙人	
28	董勋博	有限合伙人	
29	刘海	有限合伙人	
30	黄松胜	有限合伙人	
31	罗梅	有限合伙人	
32	达明娟	有限合伙人	
33	荆霞	有限合伙人	
34	李淼	有限合伙人	
35	刘海铭	有限合伙人	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

36	何红	有限合伙人	
37	孙志勇	有限合伙人	
38	许帮顺	有限合伙人	
39	景艳鸿	有限合伙人	
40	崔建宏	有限合伙人	

（6）联瑞物源最终出资人所持合伙企业权益的锁定安排

联瑞物源共计 3 名合伙人，其中 2 名合伙人为法人，1 名合伙人为有限合伙企业。该 1 名有限合伙企业杭州海鲲嘉誉投资合伙企业（有限合伙）非专为本次交易设立，非以持有联瑞物源合伙份额为目的，且存在其他投资。联瑞物源全体合伙人已出具《关于合伙企业出资份额锁定的承诺函》，承诺内容如下：

序号	合伙人	合伙人类型	承诺内容
1	物源（宁夏）投资管理有限公司	普通合伙人	1、联瑞物源通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，其将不以任何方式转让其持有的联瑞物源财产份额或要求联瑞物源回购其财产份额或从联瑞物源退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有其通过联瑞物源间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，其将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。
2	宁波众邦产融控股有限公司	有限合伙人	
3	杭州海鲲嘉誉投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	

（7）约瑟广胜成最终出资人所持合伙企业权益的锁定安排

约瑟广胜成共计 3 名合伙人，均为法人，且已出具《关于合伙企业出资份额锁定的承诺函》，承诺内容如下：

序号	合伙人	合伙人类型	承诺内容
1	北京约瑟投资有限公司	普通合伙人	1、约瑟广胜成通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，其将不以任何方式转让其持有的约瑟广胜成财产份额或要求约

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2	西藏广胜成投资有限公司	普通合伙人	瑟广胜成回购其财产份额或从约瑟广胜成退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有其通过约瑟广胜成间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，其将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。
3	顾家家居股份有限公司	有限合伙人	

（8）约瑟兴楚最终出资人所持合伙企业权益的锁定安排

约瑟兴楚共计 28 名合伙人，其中 1 名合伙人为法人，27 名合伙人为自然人。约瑟兴楚全体合伙人已出具《关于合伙企业出资份额锁定的承诺函》，承诺内容如下：

序号	合伙人	合伙人类型	承诺内容
1	北京约瑟创享网络科技有限公司	普通合伙人	1、在约瑟兴楚通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，其将不以任何方式转让其持有的约瑟兴楚财产份额或要求约瑟兴楚回购其财产份额或从约瑟兴楚退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有其通过约瑟兴楚间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，其将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。
2	吴光远	有限合伙人	
3	吴海雪	有限合伙人	
4	刘天文	有限合伙人	
5	沈家云	有限合伙人	
6	成从武	有限合伙人	
7	陈淑媛	有限合伙人	
8	魏冬梅	有限合伙人	
9	何强	有限合伙人	
10	陈笑玮	有限合伙人	
11	周亦夫	有限合伙人	
12	叶云峰	有限合伙人	
13	毛振华	有限合伙人	
14	徐长军	有限合伙人	
15	陈显宝	有限合伙人	
16	陈元华	有限合伙人	
17	于元庆	有限合伙人	
18	杨占江	有限合伙人	
19	范姗姗	有限合伙人	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

20	喻杉	有限合伙人	
21	张化勇	有限合伙人	
22	杜汉武	有限合伙人	
23	张荣耀	有限合伙人	
24	张涛	有限合伙人	
25	戴挺	有限合伙人	
26	张广明	有限合伙人	
27	陈军	有限合伙人	
28	刘宏泉	有限合伙人	

（9）信中利海丝最终出资人所持合伙企业权益的锁定安排

信中利海丝共计 13 名合伙人，其中 5 名合伙人为法人，7 名合伙人为自然人，1 名合伙为有限合伙企业。该 1 名有限合伙企业青岛城投文化教育发展基金中心（有限合伙）非专为本次交易设立，非以持有信中利海丝合伙份额为目的，且存在其他投资。信中利海丝全体合伙人已出具《关于合伙企业出资份额锁定的承诺函》，承诺内容如下：

序号	合伙人	合伙人类型	承诺内容
1	青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司	普通合伙人	1、在信中利海丝通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，其将不以任何方式转让其持有的信中利海丝财产份额或要求信中利海丝回购其财产份额或从信中利海丝退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有其通过信中利海丝间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，其将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。
2	北京信中利股权投资管理有限公司	有限合伙人	
3	青岛少海汇智慧产业发展有限公司	有限合伙人	
4	青岛城投文化教育发展基金中心（有限合伙）	有限合伙人	
5	苏州国际发展集团有限公司	有限合伙人	
6	北京信中利投资股份有限公司	有限合伙人	
7	汪申琦	有限合伙人	
8	万晓东	有限合伙人	
9	洪波	有限合伙人	
10	谭清	有限合伙人	
11	刘晋荣	有限合伙人	
12	黄曰强	有限合伙人	
13	佟德丽	有限合伙人	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（10）歌斐殴曼最终出资人所持合伙企业权益的锁定安排

歌斐殴曼共计 5 名合伙人，其中 1 名合伙人为法人，4 名合伙人为有限合伙企业。该 4 名有限合伙企业芜湖俊成投资中心（有限合伙）、珠海君晨股权投资中心（有限合伙）、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）均非专为本次交易设立，均非以持有歌斐殴曼合伙份额为目的，且均存在其他投资。歌斐殴曼全体合伙人已出具《关于合伙企业出资份额锁定的承诺函》，承诺内容如下：

序号	合伙人	合伙人类型	承诺内容
1	歌斐资产管理有限公司	普通合伙人	1、在歌斐殴曼通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，其将不以任何方式转让其持有的歌斐殴曼财产份额或要求歌斐殴曼回购其财产份额或从歌斐殴曼退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有其通过歌斐殴曼间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，其将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。
2	芜湖俊成投资中心（有限合伙）	有限合伙人	
3	珠海君晨股权投资中心（有限合伙）	有限合伙人	
4	珠海麒坤股权投资中心（有限合伙）	有限合伙人	
5	芜湖俊象投资中心（有限合伙）	有限合伙人	

（11）博睿苏菲最终出资人所持合伙企业权益的锁定安排

博睿苏菲共计 2 名合伙人，其中 1 名合伙人为法人，1 名合伙人为有限合伙企业。该 1 名有限合伙企业宁波仰华企业管理咨询合伙企业（有限合伙）非专为本次交易设立，非以持有博睿苏菲合伙份额为目的，且存在其他投资。博睿苏菲全体合伙人已出具《关于合伙企业出资份额锁定的承诺函》，承诺内容如下：

序号	合伙人	合伙人类型	承诺内容
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、在博睿苏菲通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，其将不以任何方式转让其持有的博睿苏菲财产份额或要求博睿苏菲回购其财产份额或从博睿苏菲退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有其通过博睿苏菲间接享有的与上市公司股份有关

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2	浙江永强集团股份有限公司	有限合伙人	的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，其将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。

（12）如意九鼎最终出资人所持合伙企业权益的锁定安排

如意九鼎共计 4 名合伙人，其中 2 名合伙人为法人，2 名合伙人为有限合伙企业。该 2 名有限合伙企业共青城可传投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波海纳同创股权投资基金合伙企业（有限合伙）均非专为本次交易设立，均非以持有如意九鼎合伙份额为目的，且均存在其他投资。如意九鼎全体合伙人已出具《关于合伙企业出资份额锁定的承诺函》，承诺内容如下：

序号	合伙人	合伙人类型	承诺内容
1	拉萨昆吾九鼎投资管理有限公司	普通合伙人	1、在如意九鼎通过本次交易取得的上市公司股份的锁定期内，其将不以任何方式转让其持有的如意九鼎财产份额或要求如意九鼎曼回购其财产份额或从如意九鼎退伙；亦不以任何方式转让、让渡或者约定由其他主体以任何方式部分或全部享有其通过如意九鼎间接享有的与上市公司股份有关的权益； 2、如前述关于财产份额锁定期的承诺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，其将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。
2	广州市广永国有资产经营有限公司	有限合伙人	
3	共青城可传投资管理合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	
4	宁波海纳同创股权投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	

5、合伙企业型交易对方的委托人或合伙人之间是分级收益等结构化安排情况

根据《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》、《结构化信息&杠杆信息填报说明》等相关规定并结合市场案例，结构化安排的主要特征为：（1）将合伙人分为优先、劣后等不同种类，且(2)约定对某种种类的合伙人固定收益进行兜底、差额补足、承诺回购等。

经核查各合伙企业交易对方提供的合伙协议等相关资料，本次交易 16 名合伙企业交易对方均已在中国证券投资基金业协会完成私募基金备案，各合伙协议均不存在：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）将合伙人进行优先、劣后等等不同种类，且（2）约定对某种种类的合伙人固定收益进行兜底、差额补足、承诺回购等。因此，本次交易 16 名合伙企业交易对方不存在分级收益等结构化安排。

同时，本次交易的 16 名合伙企业交易对方均已出具承诺，承诺其对居然新零售出资资金未采用任何杠杆融资、结构化设计产品等结构化的融资方式进行融资，不存在分级收益等结构化安排。

6、交易对方穿透计算后总人数不超过 200 名

根据《非上市公众公司监管指引第 4 号——股东人数超过 200 人的未上市股份有限公司申请行政许可有关问题的审核指引》（以下简称“《非上市公众公司监管指引第 4 号》”）的规定，股份公司股权结构中存在工会代持、职工持股会代持、委托持股或信托持股等股份代持关系或者存在通过“持股平台”间接持股的安排以致实际股东超过 200 人的，在依据《非上市公众公司监管指引第 4 号》申请行政许可时，应当已经将代持股份还原至实际股东、将间接持股转为直接持股，并依法履行了相应的法律程序；以私募股权基金、资产管理计划以及其他金融计划进行持股的，如果该金融计划是依据相关法律法规设立并规范运作，且已经受到证券监督管理机构监管的，可不进行股份还原或转为直接持股。

参照《非上市公众公司监管指引第 4 号——股东人数超过 200 人的未上市股份有限公司申请行政许可有关问题的审核指引》（以下简称“《非上市公众公司监管指引第 4 号》”）的相关规定，本次交易按照穿透至自然人、法人、国有资产监督管理机构、已备案私募股权投资基金的原则计算股东数量，穿透后人数具体情况如下：

序号	交易对方	主体类型	是否备案为私募基金	还原至自然人、法人的最终出资人数量（扣除重复主体）
1	汪林朋	自然人	不适用	1
2	居然控股	有限责任公司	不适用	1
3	慧鑫达建材	有限责任公司	不适用	0（其唯一股东为居然控股，不再重复计算）
4	阿里巴巴	有限责任公司	不适用	1
5	云锋五新	有限合伙企业	是	1

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	交易对方	主体类型	是否备案为私募基金	还原至自然人、法人的最终出资人数量（扣除重复主体）
6	瀚云新领	有限合伙企业	是	1
7	泰康人寿	有限责任公司	不适用	1
8	睿通投资	有限合伙企业	是	1
9	好荣兴多	有限合伙企业	是	1
10	然信投资	有限合伙企业	是	1
11	红杉雅盛	有限合伙企业	是	1
12	信中利建信	有限合伙企业	是	1
13	联瑞物源	有限合伙企业	是	1
14	约瑟广胜成	有限合伙企业	是	1
15	约瑟兴楚	有限合伙企业	是	1
16	博裕投资	有限合伙企业	是	1
17	信中利海丝	有限合伙企业	是	14
18	中联国泰	有限责任公司	不适用	1
19	鑫泰中信	有限合伙企业	是	1
20	歌斐殴曼	有限合伙企业	是	1
21	博睿苏菲	有限合伙企业	是	1
22	如意九鼎	有限合伙企业	是	1
23	东亚实业	有限责任公司	不适用	1
合计				**35**

截至本报告书签署日，居然新零售股东中，瀚云新领、云锋五新、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、鑫泰中信、歌斐殴曼、博睿苏菲、如意九鼎均已在中国证券投资基金业协会备案，参照《非上市公众公司监管指引第 4 号》的规定，属于“已经接受证券监督管理机构监管的私募股权基金”，因此均可不进行股份还原或转为直接持股，穿透计算时算作 1 名。信中利海丝亦已在中国证券投资基金业协会备案，但考虑到其在本次交易停牌期间通过股权转让方式取得居然新零售相关股权，因此进一步按照穿透至自然人、法人、国有资产监督管理机构、已备案私募股权投资基金计算为 14 名。

综上，本次交易对方穿透后的最终出资人未超过 200 人，符合《证券法》第十条的规定，不适用《非上市公众公司监管指引第 4 号》有关超过 200 人公司申报合规性审核的相关规定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	歌斐殴曼	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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		歌斐殴曼	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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	中联国泰	35.09	0.28%
21	鑫泰中信	35.09	0.28%
22	歌斐殴曼	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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	中联国泰	35.09	0.28%
20	鑫泰中信	35.09	0.28%
21	歌斐殴曼	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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东名称	出资额	股权比例
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东名称	出资额	股权比例
17	信中利海丝	35.09	0.28%
18	中联国泰	35.09	0.28%
19	鑫泰中信	35.09	0.28%
20	歌斐殴曼	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%**

（七）居然新零售历史上的业绩承诺及对赌情况

2018 年 3 月，居然新零售通过新增注册资本及原股东转让股权的方式引入阿里巴巴、泰康人寿等 21 名新增投资者。根据居然新零售与 21 名新增投资者签署的《增资及股权购买协议》、与居然控股、慧鑫达建材、致达建材、汪林朋及 21 名新增投资者签署的《股东协议》、《居然新零售公司章程》等文件并经居然新零售、居然控股、慧鑫达建材、致达建材、汪林朋等的确认，居然新零售与其股东之间不存在业绩承诺及与收益相关的对赌安排，但存在与上市时间相关约定，具体回购安排如下：

根据阿里巴巴等 21 名投资人 2018 年 3 月入股居然新零售签署的《股东协议》约定，在协议生效之日至居然新零售合格 IPO 之前，如发生下列任一情况的，阿里巴巴等 21 名投资人有权要求居然控股在该等情况发生之日起 180 日内分三期等额回购其所持居然新零售全部股权：

1、在《股东协议》生效之后 48 个月内未向中国证监会或届时适用的其他中国上市主管机构递交上市申报材料，或在《股东协议》生效之日后 5 年内未能完成合格 IPO、居然新零售股东会认可的首次公开发行或借壳上市，但经阿里巴巴等 21 名投资人书面同意予以延期的情况除外；

2、居然新零售在递交上市申请后 2 次未通过主管机关的上市审核，但经过阿里巴巴等 21 名投资人书面同意予以延期的情况除外；

3、就前述两款阿里巴巴等 21 名投资人书面同意予以延期的情况而言，居然新零售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

未能在同意的延长期限内实现合格 IPO 或通过中国证监会的上市审核；

4、居然新零售实际控制人或控股股东占用居然新零售及其子公司的资金（因居然新零售正常业务往来和经营需要的除外）且对合格 IPO 造成实质障碍，或者居然新零售及其子公司为其提供担保（因居然新零售正常业务往来和经营需要的除外）且对合格 IPO 造成实质障碍；

5、居然新零售在《股东协议》生效之日后 5 年内因居然新零售及其实际控制人存在重大违法、违规行为导致居然新零售不能上市；

6、如出现居然新零售原因导致的审计报告不是标准无保留意见的情形，或辅导上市中介机构一致认定居然新零售符合适用法律项下的上市条件且不存在合格 IPO 的任何实质性障碍的情形下，居然新零售及其实际控制人决定终止上市的。

根据《股东协议》及《公司章程》，“合格 IPO”指“(a)首次以包销方式向一般公众公开发行普通股的发行完成，且该等发行 (i) 导致该等普通股在合格证券交易所上市；(ii) 募集资金总额至少达到人民币拾亿（RMB1,000,000,000）元；(iii) 是根据适用于在合格证券交易所进行证券发行的证券法律或法规进行的；(iv) 在该等发行之后立刻公开交易的公司的普通股数量占公司已发行在外的全部股份的比例符合合格证券交易所的相关规定；以及(v)公司申报该次发行前的最近一个会计年度的经审计的净利润不低于人民币拾捌亿（RMB1,800,000,000）元，净利润以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据；或(b)实现根据适用于在中国境内合格证券交易所进行证券发行的证券法律或法规进行的、借壳标的市值不高于人民币柒拾亿（RMB7,000,000,000）元的借壳上市，且在该借壳上市前，公司总市值至少达到人民币叁佰亿（RMB30,000,000,000）元。”

根据《股东协议》约定，前述回购安排条款将于居然新零售获得届时保荐人内核会议核准同意进行居然新零售上市之时自动终止。但是，该等条款在下列事项较早发生的一项发生之日自动恢复其完全效力：(a) 公司暂停或放弃合格 IPO 或撤回合格 IPO 的申请；(b)合格 IPO 未被中国证监会或香港联合交易所或其所在地的证券监管机构于申请日后的三(3)年内批准；(c)公司未在公司收到中国证监会的就首次公开发行发出的核准文件后的六(6)个月内或者收到香港联合交易所的就首次公开发行发出的核准文件后的规定时间内完成合格 IPO。原有股东和公司承诺应采取所有必要行动以实现该等终止的条款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的效力的恢复。

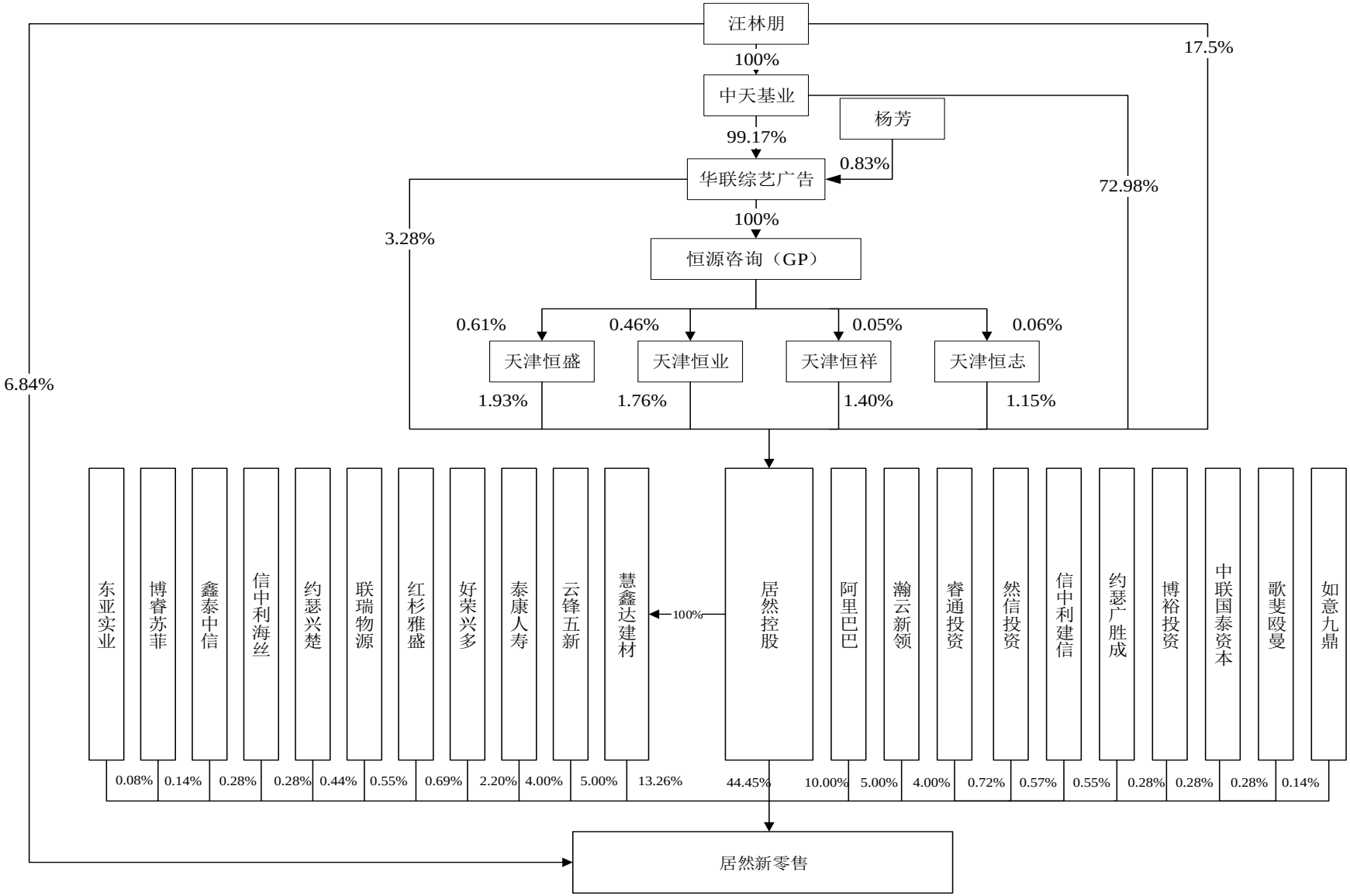
本次重组居然新零售 100%股权的估值系由具备证券期货从业资格的评估机构根据标的公司的经营情况、所处行业特点、未来发展趋势等因素独立进行评估确定，评估报告已经武汉市国资委核准以及上市公司股东大会的批准，不受《股东协议》影响。

本次重大资产重组停牌前上市公司市值 16.87 亿元，低于人民币柒拾亿（RMB7,000,000,000）元。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；市场法评估价值为 3,600,000.00 万元，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，高于人民币叁佰亿（RMB30,000,000,000）元。本次交易符合《股东协议》及《公司章程》对于“合格 IPO”的要求。截至本报告书签署日，居然新零售借壳上市项目已经获得各独立财务顾问内核通过，前述回购条款已经自动终止且未触发恢复条件。

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
2019 年 1-3 月	-	1 家	-

（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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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责任公司）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责任公司股权转让协议》。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责任公司 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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有限公司 60%的股权，张国平持有山西元洲装饰有限公司 20%的股权，赵德强持有山西元洲装饰有限公司 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《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，居然地产收购居然百悦 100%股权，本次股权转让的定价依据为交易双方确认的居然百悦总资产减去总负债，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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（万元）	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合伙人名称	认缴出资额（万元）	认缴出资比例	合伙人类型
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（万元）	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	1,040	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（居然之家）项目，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、2019 年 1-3 月

（1）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”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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”。

5、报告期后内部重组情况

（1）同一控制下收购北京居然之家智能科技有限公司 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之家智能科技有限公司 100%股权。本次股权转让完成后，居然新零售持有北京居然之家智能科技有限公司 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）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，本次股权转让已完成工商变更登记。

（四）标的公司历次内部重组背景、原因及必要性

报告期内，居然新零售历次内部重组主要出于以下几类背景：

1、进一步厘清上市架构，将居然控股体系内符合标的公司三大板块业务定位的公司整体装入居然新零售，如将部分市场门店及门店经营所需的商业物业公司、装饰装修业务公司装入居然新零售内；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、结合标的公司业务发展情况适当进行体系外收购，如根据门店经营情况和租金成本考虑向第三方收购部分门店经营所需的商业物业公司；

3、通过对标的公司内部重组使得居然新零售进一步符合上市要求，如出于减少关联交易考虑置入居然数码（已作为报告期期后事项披露），并置出拟涉及综合业态商业物业开发的子公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	年份	置出/置入	是否同一控制下收购	主营业务	子公司	原因及必要性
1	2016	置入	是	商业物业	北京居然之家商业地产有限公司 100%股权及其下属子公司	将居然之家门店经营所需商业物业公司装入拟上市主体
2	2016	置入	是	装修业务	郑州居然之家装饰工程有限公司 100%股权	将装修业务板块公司均装入拟上市主体
3	2016	置入	是	家居建材超市业务	合肥居然之家家居建材超市有限公司 100%股权	将家居建材超市业务板块公司均装入拟上市主体
4	2016	置入	否	装修业务	山西元洲装饰有限公司 60%股权	将装修业务板块公司均装入拟上市主体
5	2016	置入	否	家居卖场业务	西安家之尊家居建材有限公司 100%股权	加盟店转直营店，进一步完善居然之家门店在全国范围内的布局
6	2016	置入	否	商业物业	乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司 100%股权	将居然之家乌鲁木齐地区门店经营所需商业物业公司装入拟上市主体
7	2016	置入	否	商业物业	吉林太阳城有限公司 100%股权	将居然之家吉林地区门店经营所需商业物业公司装入拟上市主体
8	2017	置入	是	装修业务	北京居然之家顶层装饰设计有限公司 100%股权及其下属子公司	将装修业务板块公司均装入拟上市主体
9	2017	置入	是	商业物业	长春居然之家商业房地产开发有限公司 80%股权	将居然之家长春地区门店经营所需商业物业公司装入拟上市主体
10	2017	置入	是	商业物业	沈阳临奥置业有限公司 100%股权	将居然之家沈阳地区门店经营所需商业物业公司装入拟上市主体
11	2017	置入	是	家居卖场业务	北京居然之家购物中心有限公司 100%股权	将家居卖场业务公司均装入拟上市主体
12	2017	置入	是	家居卖场业务	银川怡星儿童文化发展有限公司 100%股权	将银川光耀店内部的儿童乐园业态纳入拟上市主体内，减少关联交易
13	2017	置入	是	其他	北京中展居然国际展览有限公司 76.66%股权	中展居然从事家居会展业务，配合拟上市主体家居卖场业务的发展
14	2017	置入	是	其他	北京居然之家智慧物联科技有限公司 100%股权	智慧物联为以大件家居的到家服务为经营特色，集

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

						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，配合拟上市主体的家居卖场业务的发展
15	2017	置入	是	商业物业	增资入伙北京创新清科互联投资管理中心（有限合伙）	为获取长期借款以支付门店所需商业物业对价所搭建架构，居然地产通过北京创新清科互联投资管理中心（有限合伙）对北京新奇典金脉创投资管理中心（有限合伙）和北京新奇典乾安投资管理中心（有限合伙）完成出资
15-1	2017	置入	是	商业物业	增资入伙北京新奇典金脉创投资管理中心（有限合伙）	
15-2	2017	置入	是	商业物业	增资入伙北京新奇典乾安投资管理中心（有限合伙）	
16	2017	置入	否	商业物业	临汾市广厦源房地产开发有限公司 100%股权	将居然之家山西、广东地区门店经营所需商业物业公司装入拟上市主体
17	2017	置入	否	商业物业	山西晋正祥科贸有限公司 100%股权	
18	2017	置入	否	商业物业	广东盛雅投资有限公司 57.5%股权	
19	2017	置出	-	商业物业	广东盛雅投资有限公司 57.5%股权	该处商业物业 2017 年仍处于合作建设状态，考虑暂时将该处物业置出拟上市主体外
20	2017	置出	-	商业物业	三亚居然之家商业管理有限公司 100%股权	该物业涉及综合商业体，暂未完工，故不纳入拟上市主体合并报表范围，以委托代建方式待完工后取得门店经营所需商业物业
21	2017	置出	-	商业物业	罗田居然之家商业地产有限公司 100%股权	该物业涉及综合商业体，暂未完工，故不纳入拟上市主体合并报表范围，以委托代建方式待完工后取得门店经营所需商业物业
22	2017	置出	-	商业物业	黄冈居然之家商业地产有限公司 100%股权	该物业涉及综合商业体，暂未完工，故不纳入拟上市主体合并报表范围，以委托代建方式待完工后取得门店经营所需商业物业
23	2018	置入	是	商业物业	广东盛雅投资有限公司 100%股权	将居然之家广东地区门店经营所需商业物业公司装入拟上市主体
24	2018	置入	是	商业物业	无锡居然之家置业有限公司 100%股权	拟作为后续开发居然之家江苏地区门店所需商业物业的主体
25	2018	置入	是	商业物业	无锡春勤投资有限公司 100%股权	将居然之家无锡地区门店经营所需商业物业公司装

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

						入拟上市主体
26	2018	置入	是	家居卖场业务	赤峰市居然之家家居建材市场有限公司 100%股权	将家居卖场业务板块公司均装入拟上市主体内
27	2018	置入	是	家居卖场业务	北京居然尚屋家居用品有限公司 100%股权	将家居卖场业务板块公司均装入拟上市主体内
28	2018	置入	是	家居卖场业务	北京居然靓屋灯饰有限公司 100%股权	将家居卖场业务板块均公司装入拟上市主体内
29	2018	置入	否	家居卖场业务	郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司 60%股权	进一步拓展居然之家门店在全国范围内的布局
30	2018	置入	否	家居卖场业务	廊坊市集美居然市场服务有限公司 65%股权	进一步拓展居然之家门店在全国范围内的布局
31	2018	置出	-	商业物业	长春居然之家商业房地产开发有限公司 80%股权	该物业涉及综合商业体，暂未完工，故不纳入拟上市主体合并报表范围，以委托代建方式待完工后收购门店经营所需商业物业公司
32	2019年1季度	置入	否	商业物业	沈阳居然企业管理有限公司 100%股权	将居然之家沈阳地区门店经营所需的商业物业公司装入拟上市主体
33	期后	置入	是	其他	北京居然之家智能科技有限公司 100%股权	减少关联交易、避免和武汉中商数码产品零售业态产生潜在同业竞争
34	期后	置出	-	其他	北京居然设计家网络科技有限公司 60%股权	出于对设计家平台的战略发展需求，基于阿里巴巴的互联网运营方面的经验，由阿里巴巴取得居然设计家的控股权有助于对该平台的加速培育，未来促进居然新零售泛家居消费业务链的发展

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（五）标的公司历次内部重组作价合理性

报告期内，标的公司历次内部重组的作价情况主要分为三类情形：

1、无偿划转：仅 2016 年标的公司收购居然地产 100%股权采取该方式；

2、按照累计出资或净资产账面金额确定转让作价：标的公司与居然控股之间的子公司股权转让基本按照此方式定价；

3、按照交易双方约定的价格转让：标的公司从外部第三方处购买公司股权基本按照此方式定价，其中对于收购核心资产为商业物业的子公司股权，普遍采用的价格确定方式为双方认可的物业资产价值-负债总额。

报告期内，标的公司历次内部重组置入/置出资产置入/置出前一年度的资产规模和盈利情况、置入/置出资产置入/置出当年度的资产规模和盈利情况以及历次内部重组的交易作价情况列表如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

序号	子公司	是否同一控制下	前一年资产总额	前一年资产净额	前一年营业收入	前一年利润总额	置入/置出当年资产总额	置入/置出当年资产净额	置入/置出当年营业收入	置入/置出当年利润总额	作价	作价依据
2016 年												
置入												
1	北京居然之家商业地产有限公司 100%股权	是	536,410.96	288,677.98	14,002.37	58,036.30	924,808.07	345,914.20	25,174.01	29,992.95	无偿划转	无偿划转
2	郑州居然之家装饰工程有限公司 100%股权	是	5.18	-0.17	0.00	-0.17	469.42	-181.60	453.43	-181.43	0.00	实缴资本
3	合肥居然之家家居建材超市有限公司 100%股权	是	47.41	-430.92	0.00	0.04	135.20	-515.78	100.09	-84.95	500.00	实缴资本
4	山西元洲装饰有限公司 60%股权	否	661.90	165.16	1,253.95	-279.58	833.01	-37.54	1,226.40	114.04	60.00	实缴资本
5	西安家之尊家居建材有限公司 100%股权（注 1）	否	6,395.29	7.10	-	-	4,358.81	816.03	2,714.12	915.12	0.00	实缴资本
6	乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司 100%股权	否	21,743.06	1,175.41	0.00	-824.59	27,431.03	2,353.41	0.00	10.91	2,000.00	交易双方友好协商而定
7	吉林太阳城有限公司 100%股权（注 2）	否	151,230.01	114,270.38	11,893.28	4,879.95	153,528.25	115,967.87	2,581.31	2,302.52	128,000.00	交易双方友好协商而定
2017 年												
置入												

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1	北京居然之家顶层装饰设计有限公司 100%股权及其下属子公司	是	5,712.07	1,631.92	450.84	-368.09	6,112.80	211.63	1,866.60	-1,420.28	2,000.00	实缴资本
2	长春居然之家商业房地产开发有限公司 80%股权（注 3）	是	0.00	0.00	-	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	实缴资本
3	沈阳临奥置业有限公司 100%股权	是	0.00	0.00	-	-	51,018.43	36,347.82	418.07	2,741.51	0.00	实缴资本
4	北京居然之家购物中心有限公司 100%股权	是	0.00	0.00	0.00	0.00	8,945.09	-223.58	14,158.33	-223.58	0.00	实缴资本
5	银川怡星儿童文化发展有限公司 100%股权	是	380.00	0.00	0.00	0.00	2,034.53	-937.24	0.00	-1,937.24	1,000.00	实缴资本
6	北京中展居然国际展览有限公司 76.66%股权	是	480.17	480.17	0.00	-19.83	868.25	273.09	2,369.39	-207.09	1,549.80	累计出资
7	北京居然之家智慧物联科技有限公司 100%股权	是	0.00	0.00	0.00	0.00	5,083.42	654.31	0.00	345.69	1,000.00	实缴资本
8	增资入伙北京创新清科互联投资管理中心（有限合伙）	是	0.00	0.00	0.00	0.00	120,310.00	120,310.00	0.00	0.00	增资入伙	-
8-1	增资入伙北京新奇典金脉创投资管理中心（有限合伙）	是	0.00	0.00	0.00	0.00	165,000.00	75,600.00	0.00	0.00	增资入伙	-
8-2	增资入伙北京新奇典乾安投资管理中心（有限合伙）	是	0.00	0.00	0.00	0.00	10,400.00	47,400.00	0.00	0.00	增资入伙	-
9	临汾市广厦源房地产	否	34,973.19	-4,261.45	-	-	83,274.65	63,160.08	4,638.01	3,879.22	5,764.29	交易双方友好

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	开发有限公司 100%股权（注 4）											协商而定
10	山西晋正祥科贸有限公司 100%股权	否	49,845.18	3,016.08	5,521.95	5.30	175,962.96	85,470.42	4,234.30	2,341.31	1,000.00	交易双方友好协商而定
11	广东盛雅投资有限公司 57.5%股权	否	34,295.79	-264.28	0.00	-27.10	43,001.59	42,272.17	0.00	-27.23	2,000.00	实缴资本
置出												
1	广东盛雅投资有限公司 57.5%股权	-	34,295.79	-264.28	0.00	-27.10	43,001.59	42,272.17	0.00	-27.23	39,317.35	累计出资
2	三亚居然之家商业管理有限公司 100%股权（注 5）	-	5,000.23	5,000.00	0.00	0.00	-	-	0.00	0.00	5,000.00	实缴资本
3	罗田居然之家商业地产有限公司 100%股权	-	2,800.60	-6.40	0.00	-6.40	-	-	0.00	6.40	0.00	实缴资本
4	黄冈居然之家商业地产有限公司 100%股权	-	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	0.00	0.00	0.00	实缴资本
2018 年												
置入												
1	广东盛雅投资有限公司 100%股权	是	43,001.59	42,272.17	0.00	-27.23	56,044.23	48,743.82	0.00	-205.37	46,655.46	实收资本+资本公积
2	无锡居然之家置业有限公司 100%股权	是	7,800.00	7,796.10	0.00	-3.90	9,890.62	9,890.10	0.00	0.00	7,814.00	累计出资
3	无锡春勤投资有限公司 100%股权	是	53,895.49	53,697.41	0.00	2,058.36	64,466.70	59,533.52	0.00	-26.53	58,745.02	净资产账面价值
4	赤峰市居然之家家居建材市场有限公司 100%股权	是	2,563.43	-5,101.25	2,407.57	-1,543.04	2,312.44	-1,200.52	7,480.75	3,901.12	1,000.00	实缴资本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5	北京居然尚屋家居用品有限公司 100%股权	是	2,464.16	-2,364.13	1,677.29	-764.75	2,152.34	-2,316.87	2,283.40	47.30	2,000.00	实缴资本
6	北京居然靓屋灯饰有限公司 100%股权	是	25.04	1,303.84	0.00	739.71	4,058.88	1,295.02	0.00	3,765.00	1,000.00	实缴资本
7	郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司 60%股权	否	45,445.04	45,307.13	0.00	-15.97	63,955.55	45,327.42	75.57	-2,939.88	66,000.00	交易双方友好协商而定
8	廊坊市集美居然市场服务有限公司 65%股权（注 6）	否	3,792.30	1,000.00	6,795.83	1,366.06	5,586.98	-1,020.58	1,027.00	-1,744.04	3,000.00	交易双方友好协商而定
置出												
1	长春居然之家商业房地产开发有限公司 80%股权（注 7）	-	0.00	0.00	0.00	0.00	-	-	0.00	0.00	57,600.00	实缴资本
2019 年 1 季度												
置入												
1	沈阳居然企业管理有限公司 100%股权（注 8）	否	75,636.71	-98.84	-	-	100,188.80	43,735.74	705.10	249.34	17,548.39	交易双方友好协商而定

注 1：西安家之尊家居建材有限公司为 2015 年新设公司，置入前一年年末仍未开展业务，为体现收购前后财务情况变化，置入前的资产总额和资产净额使用收购日数据替代；

注 2：为体现收购前后财务情况变化，吉林太阳城有限公司置入前的资产总额和资产净额使用扣除太阳世家项目的全部资产和负债后的收购日数据；

注 3：长春居然之家商业房地产开发有限公司、沈阳临奥置业有限公司均为置入当年新设公司，为体现收购前后财务情况变化，置入前的资产总额和资产净额使用收购日数据替代；

注 4：临汾市广厦源房地产开发有限公司收购时未获取收购前一年的利润表，收购前该公司主要业务为对外租赁其持有的商业物业用以开办居然之家临汾尧都店；

注 5：三亚居然之家商业管理有限公司、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未获取其置出后当年末的资产负债情况，仅列示其置出当年置出前的盈利情况；

注 6：廊坊市集美居然市场服务有限公司为 2018 年新设公司，无置入前一年财务数据，为体现收购前后财务情况变化，置入前的资产总额和资产净额使用收购日数据替代；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注 7：长春居然之家商业房地产开发有限公司未获取其置出后当年末的资产负债情况，仅列示其置出当年置出前的盈利情况，2018 年内置出前居然新零售完成了对其 5.76 亿元注册资本实缴，后按照该价格平价置出；

注 8：沈阳居然企业管理有限公司收购时未获取收购前一年的利润表，收购前该公司主要业务为对外租赁其持有的商业物业用以开办居然之家沈阳浑南店，置入当年数据为 2019 年 3 月 31 日的资产负债表情况以及收购日至 2019 年 3 月末的利润表情况；

注 9：上表中，非同一控制下收购的公司置入当年的盈利数据为收购日至当年/期末的盈利数据，置出公司当年的盈利数据为当年初至置出日的盈利数据。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，标的公司从第三方收购子公司股权的价格系正常商业谈判的结果，其中以购买门店开设所需的商业物业为主要情形，基本按照双方对认可的总物业资产价值减去项目公司的负债进行定价，整体定价公允；且对于合并日被合并方可辨认净资产公允价值，标的公司均聘请了中联资产评估集团有限公司进行评估。

报告期内，标的公司同一控制下置入和置出主要采取以累计出资、账面净资产确定作价，整体作价公允，部分子公司在置入前一年存在亏损情况，主要系转让时仍处于培育期，如赤峰市居然之家家居建材市场有限公司、北京居然尚屋家居用品有限公司，截至本报告书签署日盈利情况均已经有明显提升。

在 2018 年初引入阿里巴巴、泰康人寿等投资者后，标的公司同一控制下的内部重组基本辅以中联资产评估集团有限公司出具的评估报告作为转让价格公允性的支持依据或定价依据，具体情况如下：

内部重组	评估报告	基准日	评估情况	转让作价
收购广东盛雅100%股权	中联评报字[2018]第 1839号《资产评估报告》	2018年7月31日	采用资产基础法评估的评估值为 46,976.93 万元	4.67 亿元
收购居然尚屋100%股权	中联评报字[2018]第 1838号《资产评估报告》	2018年7月31日	采用收益法得到的评估值为 4,158.40 万元	2,000 万元
收购居然靓屋100%股权	中联评报字[2018]第 1840号《资产评估报告》	2018年7月31日	采用资产基础法得到的评估值为 1,299.23 万元	1,000 万元
收购无锡春勤100%股权	中联评报字[2018]第 1841号《资产评估报告》	2018年7月31日	采用资产基础法得到的评估值为 60,118.50 万元	58,745.02 万元
期后收购居然数码 100%股权	中通评报字〔2019〕11080号	2018 年 12 月 31 日	采用收益法的评估值为 4,105.18 万元	4,105.18 万元

综上所述，报告期内，标的公司历次内部重组置入/置出标的具有合理的背景，置入标的的业务和财务情况与标的公司彼时的发展情况相匹配，交易作价依据合理，价格公允。

（六）本次交易符合证券期货法律适用意见第 3 号——《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条发行人最近 3 年内主营业务没有发生重大变化的适用意见的相关规定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、同一控制下收购

（1）2016 年

2016 年，居然新零售同一控制下股权收购的情况如下：

单位：万元

序号	公司	2015 年末总资产	2015 年度收入	2015 年度利润总额
1	居然地产	536,410.96	14,002.37	58,036.30
2	郑州居然之家装饰工程有限公司	5.18	-	-0.17
3	合肥居然之家家居建材超市有限公司	47.41	-	0.04
A	**绝对值小计**	**536,463.55**	**14,002.37**	**58,036.51**
B	**2015 年合并报表情况（不考虑追溯）**	**850,893.08**	**424,671.77**	**170,627.07**
C=A/B	**同一控制下企业合并比例（绝对值）**	**63.05%**	**3.30%**	**34.01%**

注：2015 年合并报表情况为不考虑追溯的合并报表数据，数据为在中兴华为居然新零售出具的 2016 年审计报告期初数/上期数基础上模拟调整后的情况。以上数据未经审计。

注：以上绝对值小计值为相应指标的简单加总，未考虑合并抵消和关联交易等情况。

上述同一控制下股权收购被重组方涉及业务内容均与标的公司重组前业务相同或具有高度相关性，且被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、前一个会计年度的营业收入、利润总额绝对值合计值占重组前拟上市主体相应指标的比例未达到 100%，不会导致居然新零售报告期内主营业务发生重大变化。

（2）2017 年

2017 年，居然新零售同一控制下股权收购的情况如下：

单位：万元

序号	公司	2016 年末总资产	2016 年度收入	2016 年度利润总额
1	长春居然之家商业房地产开发有限公司	0.00	-	-
2	北京居然之家购物中心有限公司	0.00	0.00	0.00
3	银川怡星儿童	380.00	0.00	0.00
4	北京顶层	5,712.07	450.84	-368.09
5	中展居然	480.17	0.00	-19.83
6	居然物联	0.00	0.00	0.00
7	沈阳临奥	0.00	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8	创新清科互联	0.00	0.00	0.00
9	北京新奇典金脉创投资管理中心（有限合伙）	0.00	0.00	0.00
10	北京新奇典乾安投资管理中心（有限合伙）	0.00	0.00	0.00
A	**绝对值小计**	**6,572.24**	**450.84**	**387.91**
B	**2016 年合并报表情况（不考虑追溯）**	**1,933,482.77**	**677,692.74**	**238,708.45**
C=A/B	**同一控制下企业合并比例（绝对值）**	**0.34%**	**0.07%**	**0.16%**

注：2016 年合并报表情况为不考虑追溯的合并报表数据，采用中兴华为居然新零售出具的 2016 年审计报告。以上各子公司数据均未经审计。

注：以上绝对值小计值为相应指标的简单加总，未考虑合并抵消和关联交易等情况。

注：长春居然之家商业房地产开发有限公司、沈阳临奥均为 2017 年新设公司，基于谨慎性原则，总资产使用收购时点数。

上述同一控制下股权收购被重组方涉及业务内容均与标的公司重组前业务相同或具有高度相关性，且被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、前一个会计年度的营业收入、利润总额绝对值合计值占重组前拟上市主体相应指标的比例较低，不会导致居然新零售报告期内主营业务发生重大变化。

（3）2018 年

2018 年，居然新零售同一控制下股权收购的情况如下：

单位：万元

序号	公司	2017 年末总资产	2017 年度收入	2017 年度利润总额
1	无锡置业	7,800.00	0.00	-3.90
2	无锡春勤	53,895.49	0.00	2,058.36
3	居然尚屋	2,464.16	1,677.29	-764.75
4	居然靓屋	25.04	0.00	739.71
5	广东盛雅	43,001.59	0.00	-27.23
6	居然赤峰	2,563.43	2,407.57	-1,543.04
A	**绝对值小计**	**109,749.72**	**4,084.87**	**5,136.99**
B	**2017 年合并报表情况（不考虑追溯）**	**2,069,695.06**	**734,886.36**	**151,267.21**
C=A/B	**同一控制下企业合并比例（绝对值）**	**5.30%**	**0.56%**	**3.40%**

注：2017 年合并报表情况为不考虑追溯的合并报表数据，采用居然新零售 2017 年原始报表。以上各子公司数据均未经审计。

注：以上绝对值小计值为相应指标的简单加总，未考虑合并抵消和关联交易等情况。

上述同一控制下股权收购被重组方涉及业务内容均与标的公司重组前业务相同或具有高度相关性，且被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、前一个会计年度的营

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业收入、利润总额绝对值合计值占重组前拟上市主体相应指标的比例较低，不会导致居然新零售报告期内主营业务发生重大变化。

（4）2019 年

报告期后，居然新零售同一控制下股权收购的情况如下：

单位：万元

序号	公司	2018 年末总资产	2018 年度收入	2018 年度利润总额
1	居然数码	2,525.93	13,231.77	38.06
A	**绝对值小计**	**2,525.93**	**13,231.77**	**38.06**
B	**2018 年合并报表情况（不考虑追溯）**	**2,779,128.59**	**836,944.82**	**260,954.30**
C=A/B	**同一控制下企业合并比例（绝对值）**	**0.09%**	**1.58%**	**0.01%**

注：2018 年合并报表情况为不考虑追溯的合并报表数据。以上各子公司数据均未经审计。

上述同一控制下股权收购被重组方涉及业务内容均与标的公司重组前业务相同或具有高度相关性，且被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、前一个会计年度的营业收入、利润总额绝对值合计值占重组前拟上市主体相应指标的比例较低，不会导致居然新零售报告期内主营业务发生重大变化。

2、非同一控制下企业合并

（1）2016 年

2016 年，居然新零售非同一控制下股权收购的情况如下：

单位：万元

序号	公司	2015 年末总资产	2015 年末净资产	2015 年度收入	2015 年度利润总额
1	山西元洲装饰	661.90	165.16	1,253.95	-279.58
2	西安家之尊	6,395.29	7.10	-	-
3	居然百悦	21,743.06	1,175.41	0.00	-824.59
4	吉林太阳城	151,230.01	114,270.38	11,893.28	4,879.95
A	**绝对值小计**	**180,030.26**	**115,618.05**	**13,147.23**	**5,984.13**
B	**2015 年合并报表情况（不考虑追溯）**	**850,893.08**	**335,015.21**	**424,671.77**	**170,627.07**
C=A/B	**非同一控制下企业合并比例（绝对值）**	**21.16%**	**34.51%**	**3.10%**	**3.51%**

注：2015 年合并报表情况为不考虑追溯的合并报表数据，数据为在中兴华为居然新零售出具的 2016 年审计报告期初数/上期数基础上模拟调整后的情况。以上数据未经审计。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注：以上绝对值小计值为相应指标的简单加总，未考虑合并抵消和关联交易等情况。

注：西安家之尊在 2015 年末没有正式经营，基于谨慎性原则，总资产和净资产使用 2016 年收购时点数。

注：基于谨慎性原则，吉林太阳城总资产和净资产采用收购日的情况，相关财务数据均已剥离太阳世家项目。

上述非同一控制下股权收购的被重组方涉及业务板块包括地产和门店板块，其中西安家之尊为居然之家西安高新至尊店的运营主体，居然百悦和吉林太阳城主要资产分别为拟用于开办居然之家乌鲁木齐高铁店和长春太阳城店，均与居然新零售重组前的业务相同或具有高度相关性，且被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、资产净额、前一个会计年度的营业收入、利润总额绝对值合计均占重组前居然新零售相应指标比例较低，未达到 50%，不会导致居然新零售报告期内主营业务发生重大变化。

（2）2017 年

2017 年，居然新零售非同一控制下股权收购的情况如下：

单位：万元

序号	公司	2016 年末总资产	2016 年末净资产	2016 年度收入	2016 年度利润总额
1	临汾广厦源	34,973.19	-4,261.45	-	-
2	山西晋正祥	49,845.18	3,016.08	5,521.95	5.30
3	广东盛雅	34,295.79	-264.28	0.00	-27.10
A	**绝对值小计**	**119,114.16**	**7,541.80**	**5,521.95**	**32.40**
B	**2016 年合并报表情况（不考虑追溯）**	**1,933,482.77**	**845,339.82**	**677,692.74**	**238,708.45**
C=A/B	**非同一控制下企业合并比例（绝对值）**	**6.16%**	**0.89%**	**0.81%**	**0.01%**

注：2016 年合并报表情况为不考虑追溯的合并报表数据，采用中兴华为居然新零售出具的 2016 年审计报告。以上各子公司数据均未经审计。

注：以上绝对值小计值为相应指标的简单加总，未考虑合并抵消和关联交易等情况。

注：临汾广厦源在 2017 年收购时未取得该公司 2016 年度的利润表数据，该公司收购前主要资产为位于山西临汾的一处商业物业，对外出租用以开办居然之家临汾尧都店。

上述非同一控制下股权收购的被重组方涉及业务板块均为商业物业板块，临汾广厦源、山西晋正祥在被收购前其主要资产分别被居然之家租赁用以开办居然之家临汾尧都店和太原河西店，广东盛雅主要资产为一处正在合作开发的商业物业，拟用于开办居然之家广州地区门店，均与居然新零售重组前的业务相同或具有高度相关性，且被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、资产净额、前一个会计年度的营业收入、利润总额绝对值合计均占重组前居然新零售相应指标比例较低，不会导致居然新零售报告期内主

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业务发生重大变化。

（3）2018 年

2018 年，居然新零售非同一控制下股权收购的情况如下：

单位：万元

序号	公司	2017 年末总资产	2017 年末净资产	2017 年度收入	2017 年度利润总额
1	郑州欧凯龙	45,445.04	45,307.13	0.00	-15.97
2	廊坊集美	3,792.30	1,000.00	6,795.83	1,366.06
A	**绝对值小计**	**49,237.33**	**46,307.13**	**6,795.83**	**1,382.03**
B	**2017 年合并报表情况（不考虑追溯）**	**2,069,695.06**	**269,383.09**	**734,886.36**	**151,267.21**
C=A/B	**非同一控制下企业合并比例（绝对值）**	**2.38%**	**17.19%**	**0.92%**	**0.91%**

注：2017 年合并报表情况为不考虑追溯的合并报表数据，采用居然新零售 2017 年原始报表。以上各子公司数据均未经审计。

注：以上绝对值小计值为相应指标的简单加总，未考虑合并抵消和关联交易等情况。

注：廊坊集美为 2018 年 2 月新设公司，系为承接拟收购资产新设主体，基于谨慎性原则，总资产和净资产使用 2018 年收购时点数，收入和利润总额参考其承接业务 2017 年情况。

上述非同一控制下股权收购的被重组方均属于门店板块，收购后分别用于开办居然之家欧凯龙北龙湖店、廊坊集美店、燕郊东环路集美店，与居然新零售重组前的业务相同或具有高度相关性，且被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、资产净额、前一个会计年度的营业收入、利润总额绝对值合计均占重组前居然新零售相应指标比例较低，不会导致居然新零售报告期内主营业务发生重大变化。

（4）2019 年

报告期后，居然新零售非同一控制下股权收购的情况如下：

单位：万元

序号	公司	2018 年末总资产	2018 年末净资产	2018 年度收入	2018 年度利润总额
1	沈阳企管	75,636.71	-98.84	-	-
A	**绝对值小计**	**75,636.71**	**98.84**	**0.00**	**0.00**
B	**2018 年合并报表情况（不考虑追溯）**	**2,779,128.59**	**1,169,375.25**	**836,944.82**	**260,954.30**
C=A/B	**非同一控制下企业合并比例（绝对值）**	**2.72%**	**0.01%**	**0.00%**	**0.00%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注：2018 年合并报表情况为不考虑追溯的合并报表数据。沈阳企管财务数据未经审计。

注：沈阳企管收购时未获取收购前一年的利润表，该公司收购前主要资产为位于沈阳的一处商业物业，主要用以对外出租开办居然之家沈阳浑南店。

上述非同一控制下股权收购的被重组方涉及业务板块为商业物业板块，用以开办居然之家沈阳浑南店，与居然新零售重组前的业务相同或具有高度相关性，且被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、资产净额、前一个会计年度的营业收入、利润总额绝对值合计均占重组前居然新零售相应指标比例较低，不会导致居然新零售报告期内主营业务发生重大变化。

3、股权置出

（1）2016 年

2016 年，居然新零售未发生股权置出的情况。

（2）2017 年

2017 年，居然新零售股权置出的情况如下：

单位：万元

序号	公司	2016 年末总资产	2016 年度收入	2016 年度利润总额
1	广东盛雅	34,295.79	0.00	-27.10
2	三亚居然之家商业管理有限公司	5,000.23	0.00	0.00
3	罗田居然之家商业地产有限公司	2,800.60	0.00	-6.40
4	黄冈居然之家商业地产有限公司	0.00	0.00	0.00
A	**绝对值小计**	**42,096.62**	**0.00**	**33.50**
B	**2016 年合并报表情况（不考虑追溯）**	**1,933,482.77**	**677,692.74**	**238,708.45**
C=A/B	**置出比例（绝对值）**	**2.18%**	**0.00%**	**0.01%**

注：2016 年合并报表情况为不考虑追溯的合并报表数据，采用中兴华为居然新零售出具的 2016 年审计报告。以上各子公司数据均未经审计。

注：以上绝对值小计值为相应指标的简单加总，未考虑合并抵消和关联交易等情况。

上述股权置出均为居然新零售将持有的被重组方股权出售给居然控股或其控制的子公司，被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、前一个会计年度的营业收入、利润总额绝对值合计均占重组前居然新零售相应指标比例较低，不会导致居然新零售报告期内主营业务发生重大变化。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）2018 年

2018 年，居然新零售股权置出的情况如下：

单位：万元

序号	公司	2017 年末总资产	2017 年度收入	2017 年度利润总额
1	长春居然之家商业房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00
A	**绝对值小计**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
B	**2017 年合并报表情况（不考虑追溯）**	**2,059,824.62**	**734,850.03**	**151,383.35**
C=A/B	**置出比例（绝对值）**	**0.00%**	**0.00%**	**0.00%**

注：2017 年合并报表情况为不考虑追溯的合并报表数据，采用居然新零售 2017 年原始报表。长春居然之家商业房地产开发有限公司财务数据未经审计。

注：长春居然之家商业房地产开发有限公司于 2017 年 8 月 1 日设立，截至 2017 年末暂未开始运营，因此 2017 年末财务数据均为 0。

上述股权置出为居然新零售将持有的被重组方股权出售给居然控股全资子公司垂直森林，被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、前一个会计年度的营业收入、利润总额绝对值均占重组前居然新零售相应指标比例较低，不会导致居然新零售报告期内主营业务发生重大变化。

（4）2019 年

报告期后，居然新零售置出情况如下：

单位：万元

序号	公司	2018 年末总资产	2018 年度收入	2018 年度利润总额
1	居然设计家	7,501.65	1,045.67	-4,466.67
A	**绝对值小计**	**7,501.65**	**1,045.67**	**4,466.67**
B	**2018 年合并报表情况（不考虑追溯）**	**2,779,128.59**	**836,944.82**	**260,954.30**
C=A/B	**置出比例（绝对值）**	**0.27%**	**0.12%**	**1.71%**

注：2018 年合并报表情况为不考虑追溯的合并报表数据。居然设计家财务数据未经审计。

上述股权置出为阿里巴巴通过增资及股权购买方式取得居然设计家的控制权，被重组方重组前一个会计年度末的资产总额、前一个会计年度的营业收入、利润总额绝对值均占重组前居然新零售相应指标比例较低，不会导致居然新零售报告期内主营业务发生重大变化。

综上所述，经比对标的资产整合前的业务范围和业务规模、财务指标等，本次交易

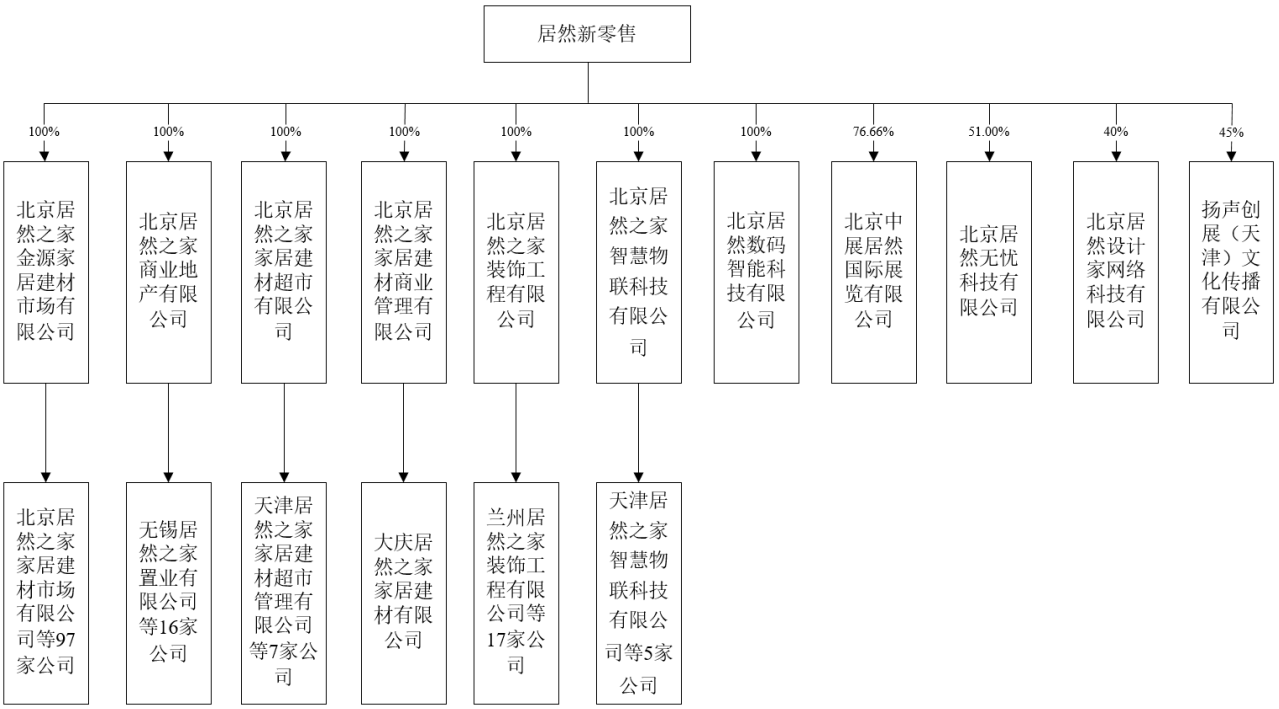
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

符合证券期货法律适用意见第 3 号——《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条发行人最近 3 年内主营业务没有发生重大变化的适用意见的相关规定。

五、下属企业基本情况

（一）下属公司基本情况

截至 2019 年 7 月 31 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 2019 年 7 月 31 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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	2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	-	-
净利润	121,268.05	37,291.89
资产总额	168,560.89	168,560.91
资产净额	87,790.78	87,340.17

注：以上财务数据为母公司未经审计数据。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	1,426.98	6,207.58
净利润	-1,057.22	3,543.51
资产总额	1,123,045.27	1,085,713.99
资产净额	113,646.01	114,614.84

注：以上财务数据为母公司未经审计数据。

（4）资质情况及合规分析

①居然地产及其子公司房地产企业开发资质、房地产经纪资质许可以及从事市场化房地产开发业务情况

居然新零售的主营业务涵盖家居产品零售、家装服务和家居会展等，上述业务的开展需要以成熟的商业物业为载体，且相关卖场的开设对经营场地的选址和建设有较高的要求。为满足业务发展需要，由居然地产作为统一的管理平台对自持商业物业进行收购，并为居然新零售卖场开设提供所需的商业物业。

报告期内，居然新零售合并范围内从事房地产开发及相关业务的公司为居然地产控制的居然百悦。除居然百悦因开发居然新零售卖场的商业地产而持有少量写字楼物业用于对外销售外，居然地产其他子公司均未从事房地产开发及相关业务。

截至本报告书签署日，居然地产及其子公司房地产企业开发资质及房地产经纪资质许可办理和续期情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

A. 房地产企业开发资质

序号	公司名称	经营范围	房地产开发企业资质证书编号	资质等级	有效期	报告期内是否从事房地产开发业务
1	北京居然之家商业地产有限公司	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。）	DC-A-X5534	暂定资质	已于 2016 年 6 月 29 日到期，且无续期计划。除居然地产控制的居然百悦因开发居然新零售卖场的商业地产而持有少量写字楼物业用于对外销售外，居然地产未作为开发主体从事房地产业务。	是
1-1	无锡居然之家置业有限公司	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）	无	无	无	否
1-2	湖北居然置业有限公司	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。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）	无	无	无	否
1-3	乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	房地产开发及经营，房屋租赁。	K1565010 4815	暂定资质	2019 年 9 月 21 日到期，并计划续期。续期后除销售目前存量写字楼物业外，不再从事其他房地产开发相关业务。	是
1-4	无锡春勤投资有限公司	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）	无	无	无	否
1-5	山西晋正祥科贸有限公司	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）	无	无	无	否
1-6	山西坤成投资有限公司	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）	无	无	无	否
1-7	临汾市广厦源房地产开发有限公司	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）	无	无	无	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1-8	海南环瑞置业有限公司	房地产开发与经营；房屋租赁和物业服务。	[2015]琼建房开证字第74181号	肆级资质	已于2018年1月19日到期，且无续期计划。报告期内未从事房地产业务，资质到期后亦不从事房地产业务。	否
1-9	哈尔滨信源商业管理有限公司	商业信息咨询；场地租赁；物业管理。	无	无	无	否
1-10	太原正祥工贸有限公司	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。）	无	无	无	否
1-11	广东盛雅投资有限公司	房地产开发经营；物业管理；企业管理咨询服务；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；	无	无	无	否
1-11-1	广州大新房地产实业有限公司	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）	无	无	无	否
1-12	沈阳临奥置业有限公司	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。）	无	无	无	否
1-12-1	沈阳居然企业管理有限公司	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。）	无	无	无	否
1-13	北京创新清科互联投资管理中心(有限合伙)	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。）	无	无	无	否
1-13-1	吉林太阳城有限公司	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、场地租赁、物业服务、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）	JFK-A0124	贰级资质	已于2019年8月28日到期，且无续期计划。报告期内未从事房地产业务，资质到期后亦不从事房地产业务。	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上表中，报告期内，除居然百悦因开发居然新零售卖场而持有少量拟对外出售的写字楼外，居然地产其他子公司均未从事市场化房地产开发业务。

B. 房地产经纪资质许可

截至本报告书签署日，居然地产及其子公司均无房地产经纪资质许可，亦未从事房地产经纪相关业务。

C. 居然地产从事市场化房地产开发业务，开发项目名称、项目性质、项目进度、项目收入明细

截至报告期末，居然地产及其子公司在中国境内存在市场化房地产开发项目一项，主要用作居然新零售卖场。该项目低层作为居然新零售卖场，高层塔楼为写字楼，目前处于已完工状态，具体如下：

序号	开发主体	项目名称	项目性质	项目进度	项目收入
1	乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	乌鲁木齐居然之家国际家居广场项目	商业、写字楼	已完工	-

上表中，乌鲁木齐居然之家国际家居广场项目系居然地产收购居然百悦前就已经存在的存量项目，体量较小。截至 2019 年 3 月 31 日，乌鲁木齐居然之家国际家居广场项目尚无房地产销售收入结转。居然百悦后续无新开发项目的计划。

除上表列示的情况外，居然新零售合并报表范围内子公司无锡居然之家置业有限公司于 2019 年 8 月 2 日与无锡市自然资源和规划局签署了《国有建设用地使用权出让合同》，取得宗地编号为 XDG-2019-15 号的地块，宗地面积为 20,470.90 平方米，用途为商业、办公。无锡居然之家置业报告期内未从事房地产开发业务，且根据居然新零售出具的《关于乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司和无锡居然之家置业有限公司相关事项的说明》，无锡居然之家置业在签署前述国有土地出让合同后将严格按照合同的约定对坐落于该宗地上的物业进行开发建设。根据居然新零售目前的开发计划，上述物业建成后将主要用于居然新零售主营业务相关的卖场用途，同时配建部分办公物业，该部分办公物业将由无锡居然之家置业持有，不会办理商品房预售许可证或商品房现售许可证进行销售，无锡居然之家置业将不会从事市场化房地产开发业务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

②居然地产及其控制的子公司在相关交易中不存在商业贿赂或为商业贿赂提供便利的情形

根据居然地产的自查以及公司、独立财务顾问和律师通过百度（https://www.baidu.com/）、中国裁判文书网（http://wenshu.court.gov.cn/）、中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）等公开渠道的查询，居然地产及其控制的子公司在报告期内不存在相关商业贿赂事件报道或因商业贿赂行为被检察机关立案侦查的情况。

根据居然地产出具的《关于不存在商业贿赂或为商业贿赂提供便利的确认函》，居然地产及居然地产董事、监事及高级管理人员对居然地产及子公司在开展经营活动及相关交易中不存在商业贿赂或为商业贿赂提供便利的情形作出确认，自 2016 年 1 月 1 日至本报告签署日，居然地产及其子公司、董事、监事及高级管理人员及其他员工不存在商业贿赂行为或为商业贿赂提供便利等情形，也不存在违反《反不正当竞争法》等法律法规的情形；居然地产及其子公司、控股股东及实际控制人不存在因行贿受贿或其他违法事项被调查、被立案侦查、被采取强制措施、进入刑事诉讼程序或执行程序等情形；居然地产的董事、监事及高级管理人员及其他员工不存在因行贿受贿或其他违法事项被调查、被立案侦查、被采取强制措施、进入刑事诉讼程序或执行程序等情形。

③本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项、第四十三条第一款第（四）项的规定，交易完成后有完善的保障上市公司合规运营和安全生产的制度措施

A. 本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（四）项、第四十三条第一款第（四）项的规定

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，其中包括居然新零售持有的居然地产 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。根据居然新零售出具的说明以及相关工商登记文件，居然地产为合法设立、有效存续的公司；居然地产股东持有的居然地产公司股权权属清晰，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；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，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项、第四十三条第一款第（四）项之规定。

B. 交易完成后保障上市公司合规运营和安全生产的制度措施

报告期内，居然新零售制定了《物业安全管理标准化手册》、《关于规范商家装修的管理规定》、《居然之家信息安全管理办法》、《居然之家服务监督管理办法》、《合同审查管理规定》等规章制度，居然地产根据规定，对物业安全、商户管理、信息安全、服务监督和合同审批进行了细化管理，总体上保障居然地产符合合规运营、安全生产的相关要求。

在具体生产经营及项目运营过程中，居然新零售制定了《居然之家预租协议书》、《重大投诉处理流程》、《关于加强中央天井等公用区域及非标准摊位管理的通知》、《印章管理办法》、《涉法涉诉案件管理规定》、《火灾隐患整改管理规定》等制度，居然地产根据规定，从预租管理、投诉处理、公共区域管理、用印管理、涉法涉诉案件处理、消防安全等方面细化合规运营和安全生产要求，以保证纳入上市公司后符合合规运营和安全生产的相关要求。

居然新零售及居然地产通过企业教育、日常教育和特殊教育等方式对员工进行安全运营生产培训。本次交易完成后，居然新零售及居然地产将进一步加强对子公司及其下属企业相关人员的内部管理制度培训、员工业务培训以及法律法规的学习，提高规范运营的意识，进一步加强公司日常生产经营过程中的控制与监督，进一步加大公司管理力度，将已建立并有效运营的内控管理制度在子公司及其下属公司中按需进行适用，进一步采取相关措施对本次交易后公司及其子公司的日常经营管理予以监督和完善，进一步防范公司及其子公司日常运营中的合法合规运营风险。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；应用软件服务；基础软件服务；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	2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	1,763.85	12,491.67
净利润	-1,823.22	555.55
资产总额	14,328.80	13,217.48
资产净额	6,082.17	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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	2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	8,664.01	35,489.25
净利润	3,741.69	11,058.79
资产总额	55,611.99	62,021.15
资产净额	11,948.68	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	7,875.72	39,641.45
净利润	41.23	-292.46
资产总额	29,440.68	19,808.73
资产净额	-2,597.17	-2,638.39

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	2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	-	-
净利润	-62.12	-1,151.57
资产总额	31,124.64	30,447.59
资产净额	-559.37	-497.25

注：以上财务数据为母公司未经审计数据。

7、北京居然之家智能科技有限公司

（1）基本情况

名称	北京居然之家智能科技有限公司
住所	北京市东城区东直门南大街甲 3 号一层东大厅

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	2,200.48	13,231.77
净利润	-13.82	35.08
资产总额	2,334.48	2,520.79
资产净额	2,058.56	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	-	7,875.45
净利润	-135.91	1,711.72
资产总额	2,228.56	2,319.00
资产净额	1,848.90	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	2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	271.60	155.53
净利润	-175.83	-27.26
资产总额	1,138.46	408.99
资产净额	796.91	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 2019 年 7 月 31 日，居然新零售子公司基本情况列示如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				有限公司持股 100%	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	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）
1-6	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）
1-7	成都居然之家居然装饰工程有限公司	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%	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、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，依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
1-8	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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
1-9	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）。
1-10	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）
1-11	北京居然之家顶层装饰设计有限公司	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%	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，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。）
1-11-1	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）
1-11-2	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）
1-11-3	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）
1-12	湖南居然之家顶	有限责任公司	500 万元	北京居然之	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	层装饰设计有限公司			家装饰工程有限公司持股 100%	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）
1-13	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	四川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、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；应用软件服务；基础软件服务；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	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	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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%	
2-2	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，依法须批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
2-3	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）
2-4	武汉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、装饰材料、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。
2-5	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）、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
					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］
2-6	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）
2-7	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、企业咨询管理、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；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	有限责任公司	1,000 万	北京居然之	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	场管理有限公司		元	家金源家居建材市场有限公司持股100%	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（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）。
3-5	浙江居然之家家居建材有限公司	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%	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	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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				100%	
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。（依法须经审批的项目，经相关部门审批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	有限责任公司	5,000 万	北京居然之	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	物中心有限公司		元	家金源家居建材市场有限公司持股100%	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100%	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	有限责任公司	1,000 万	北京居然之	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	建材有限公司		元	家金源家居建材市场有限公司持股100%	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（不含住宿），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（象牙及其制品除外），机器人销售、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。）
3-17	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；室内外装饰装潢工程；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）
3-17-1	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	青岛居然之家商业管理有限公司持股 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）
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限公司持股100%	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）
3-19	宜昌居然之家家	有限责任公司	1,000 万	北京居然之	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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	居建材市场有限公司		元	家金源家居建材市场有限公司持股100%	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	北京居然之家枣园路家居建材有限公司	有限责任公司	3,000 万元	北京居然之家金源家居建材市场有限公司持股	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、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				100%	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限公司持股100%	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。）
3-27	临汾居然之家家	有限责任公司	1,000 万	北京居然之	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）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	居建材有限公司		元	家金源家居建材市场有限公司持股100%	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%	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。（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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
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100%	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。）
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	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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				建材市场有限公司持股100%	（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100%	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）
3-41	通辽市居然之家家居建材市场有	有限责任公司	1,000 万元	北京居然之家金源家居	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	限责任公司			建材市场有限公司持股100%	
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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				100%	
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%	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。（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，经有关部门批准后方可开展经营活动）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
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。
3-51-1	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	海口居然之家商业管理有限公司持股 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。
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%	及展览服务；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公司	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				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）
3-57-1	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	西安居然之家家居建材有限公司持股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）
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	有限责任公司	1,000 万	北京居然之	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	居然之家购物广场有限公司		元	家金源家居建材市场有限公司持股100%	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）
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，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3-65	北京居然之家十	有限责任公司	500 万元	北京居然之	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	里河家居建材市场有限公司			家金源家居建材市场有限公司持股100%	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	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
				公司持股100%	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）
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，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
					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。
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	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%	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）。
3-71-1	罗田居然之家商业管理有限公司	有限责任公司	1,000 万元	武汉居然之家家居市场有限公司持股 100%	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）
3-71-2	荆州居然之家购物中心有限公司	有限责任公司	1,000 万	武汉居然之家家居市场有限公司持股 100%	市场管理服务;物业管理服务;市场管理服务;家居用品、建筑装饰材料、针纺织品、五金交电、工艺美术品(不含象牙、犀牛角及制品)、家用电器、日用百货、电子产品、数码产品、珠宝玉石、汽车销售;企业管理咨询服务(不得从事非法集资,不得交易证券类产品和金融衍生品,不得吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款,不得开展融资担保业务,不得向投资者承诺保本和最低收益,不得从事其它投融资类业务);展览展示服务;建筑装饰工程、水电工程施工;餐饮服务;娱乐服务;电影放映、健身馆服务。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营)
3-71-3	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	武汉居然之家家居市场有限公司持股 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，经相关部门审批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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
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）
3-72-3	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	天津居然之家家居建材有限公司持股 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）
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公司	有限责任公司	5,000 万元	长春居然之家商业管理有限公司持股 100%	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、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	长春居然之家物	有限责任公司	500 万元	长春居然之	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）、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
-2	业服务有限公司			家商业管理有限公司持股 100%	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）
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。）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
3-75	银川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%	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；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	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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%	
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	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。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）
5-3	乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	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%	房地产开发及经营，房屋租赁。（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）
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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
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司	有限责任公司	33,020 万元	北京居然之家商业地产有限公司持股 100%	商业信息咨询；场地租赁；物业管理。
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	有限责任公司	2,000 万	北京居然之	房地产开发经营；物业管理；企业管理咨询服务；企业自有资金投资；园林

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		元	家商业地产有限公司持股 100%	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、场地租赁、物业服务、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）
6	北京居然之家智	有限责任公司	100,000	居然新零售	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	慧物联科技有限公司		万元	持股 100%	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持股 100%	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	有限责任公司	5,000 万	北京居然之	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	公司类型	注册资本	持股比例	经营范围
	慧物联科技有限公司		元	家智慧物联科技有限公司持股 100%	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	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	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	北京居然之家智能科技有限公司	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。）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）报告期内注销子公司情况

1、居然新零售注销上述子公司的背景，是否履行相应程序，是否存在法律纠纷或潜在纠纷

（1）注销子公司的背景

报告期内，居然新零售注销的子公司主要为装修业务公司及家居建材超市业务公司。2018 年起，居然新零售统一对装修类及家居建材超市业务类公司进行梳理，对部分经营不善或无实质经营的公司统一进行注销，具体如下：

序号	公司名称	主营业务	注销时间	注销原因
2017 年度注销				
1	沈阳浑南居然之家家居建材市场有限公司	家居卖场	2017 年 9 月	简化管理架构，降低管理成本
2018 年度注销				
1	乌鲁木齐居然之家装饰工程有限公司	家庭装饰装修	2018 年 12 月	经营不善
2	沈阳居然之家装饰工程有限公司	家庭装饰装修	2018 年 12 月	经营不善
3	大连居然之家顶层装饰设计有限公司	家庭装饰装修	2018 年 8 月	无实质经营，简化管理架构
4	沈阳居然之家家居建材超市有限公司	家居建材超市	2018 年 12 月	无实质经营，简化管理架构
5	沈阳居然之家顶层装饰设计有限公司	家庭装饰装修	2018 年 7 月	经营不善
6	重庆居然之家顶层装饰设计有限公司	家庭装饰装修	2018 年 12 月	无实质经营，简化管理架构
7	大连居然之家金三角装饰工程有限公司	家庭装饰装修	2018 年 12 月	经营不善
8	鞍山居然之家装饰工程有限公司	家庭装饰装修	2018 年 12 月	经营不善
2019 年 1-3 月注销				
1	长沙居然之家建材超市有限公司	家居建材超市	2019 年 3 月	经营不善
2	青岛居然之家超市有限公司	家居建材超市	2019 年 3 月	经营不善
3	海口居然之家装饰工程有限公司	家庭装饰装修	2019 年 2 月	无实质经营，简化管理架构
4	石家庄居然之家装饰工程有限公司	家庭装饰装修	2019 年 1 月	经营不善

（2）子公司注销已履行相应程序

居然新零售在报告期内注销的子公司均已履行了相应工商及税务注销程序，具体如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①沈阳浑南居然之家家居建材市场有限公司

2017 年 6 月 26 日，沈阳浑南居然之家家居建材市场有限公司股东沈阳居然之家家居建材市场有限公司作出股东决定，决定注销公司。2017 年 6 月 26 日，公司成立清算组进行清算。2017 年 6 月 29 日，沈阳浑南居然之家家居建材市场有限公司在《辽沈晚报》上刊登了注销公告，通知公司债权人申报债权。2016 年 11 月 9 日和 2017 年 3 月 24 日，沈阳浑南居然之家家居建材市场有限公司分别取得沈阳市高新技术产业开发区国家税务局出具的“深高国税 税通[2016]13745 号”税务事项通知书和沈阳市地方税务局高新技术产业开发区分局出具的“高新地税 税通[2017]1822 号”税务事项通知书，准许沈阳浑南居然之家家居建材市场有限公司的税务注销申请。2017 年 9 月 12 日，清算组出具《清算报告》并获股东审批通过，沈阳浑南居然之家家居建材市场有限公司完成剩余财产分配。2017 年 9 月 12 日，沈阳浑南居然之家家居建材市场有限公司办理工商注销登记。

②乌鲁木齐居然之家装饰工程有限公司

2018 年 7 月 1 日，乌鲁木齐居然之家装饰工程有限公司股东北京居然之家装饰工程有限公司作出股东决定，决定解散公司。2018 年 10 月 26 日，乌鲁木齐居然之家装饰工程有限公司在国家企业信用信息公示系统发布简易注销公告。2018 年 12 月 12 日，乌鲁木齐居然之家装饰工程有限公司办理工商注销登记。2019 年 1 月 2 日，乌鲁木齐居然之家装饰工程有限公司取得税务部门出具的《清税证明》。

③沈阳居然之家装饰工程有限公司

2018 年 10 月 1 日，沈阳居然之家装饰工程有限公司股东北京居然之家装饰工程有限公司作出股东决定，决定解散公司，并成立清算组进行清算。2018 年 10 月 23 日，沈阳居然之家装饰工程有限公司在《华商晨报》上刊登了注销公告，通知公司债权人申报债权。2018 年 10 月 23 日，沈阳居然之家装饰工程有限公司取得国家税务总局沈阳市皇姑区税务局出具的《清税证明》。2018 年 11 月 23 日，清算组出具《清算报告》并获股东审批通过，沈阳居然之家装饰工程有限公司完成剩余财产分配。2018 年 12 月 21 日，该公司办理工商注销登记。

④大连居然之家顶层装饰设计有限公司

2018 年 4 月 25 日，大连居然之家顶层装饰设计有限公司股东作出股东决定，决定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

解散公司。2018 年 5 月 4 日，大连居然之家顶层装饰设计有限公司在国家企业信用信息公示系统上发布了简易注销公告。2018 年 4 月 26 日和 2018 年 4 月 27 日，大连居然之家顶层装饰设计有限公司分别取得大连市甘井子区地方税务局出具的“大地税甘税通[2018]18095 号”税务事项通知书和大连市甘井子区国家税务局出具的“甘国税通[2018]10079 号”清税证明，准许大连居然之家顶层装饰设计有限公司的税务注销申请。2018 年 8 月 29 日，大连居然之家顶层装饰设计有限公司办理工商注销登记。

⑤沈阳居然之家家居建材超市有限公司

2018 年 9 月 30 日，沈阳居然之家家居建材超市有限公司股东作出股东决定，决定解散公司，并成立清算组进行清算。2018 年 10 月 20 日，沈阳居然之家家居建材超市有限公司在《华商晨报》上刊登了注销公告，通知公司债权人申报债权。2018 年 10 月 22 日，沈阳居然之家家居建材超市有限公司取得国家税务总局沈阳市皇姑区税务局出具的“沈皇姑税 税通[2018]17651 号”税务事项通知书，准许沈阳居然之家家居建材超市有限公司的税务注销申请。2018 年 12 月 5 日，清算组出具《清算报告》并获股东审批通过，沈阳居然之家家居建材超市有限公司完成剩余财产分配。2018 年 12 月 5 日，沈阳居然之家家居建材超市有限公司办理工商注销登记。

⑥沈阳居然之家顶层装饰设计有限公司

2018 年 4 月 6 日，沈阳居然之家顶层装饰设计有限公司股东作出股东决定，决定解散公司。2018 年 4 月 29 日，沈阳居然之家顶层装饰设计有限公司在国家企业信用信息公示系统上发布了简易注销公告。沈阳居然之家顶层装饰设计有限公司于 2018 年 6 月 27 日取得沈阳市高新技术产业开发区国家税务局出具的“沈高国税 税通 [2018]6488 号”税务事项通知书，于 2018 年 7 月 9 日取得沈阳市地方税务局高新技术产业开发区分局出具的“高新地税 税通[2018]8173 号”税务事项通知书，准许沈阳居然之家顶层装饰设计有限公司的税务注销申请。2018 年 7 月 10 日，沈阳居然之家顶层装饰设计有限公司办理工商注销登记。

⑦重庆居然之家顶层装饰设计有限公司

2018 年 10 月 15 日，重庆居然之家顶层装饰设计有限公司股东作出股东决定，决定解散公司。2018 年 11 月 8 日，在国家企业信用信息公示系统上发布了简易注销公告。2018 年 10 月 31 日，重庆居然之家顶层装饰设计有限公司取得了国家税务总局重庆市江

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

北区税务局出具的“江北税一通[2018]7396 号”税务事项通知书，准许重庆居然之家顶层装饰设计有限公司的税务注销申请。2018 年 12 月 26 日，重庆居然之家顶层装饰设计有限公司办理工商注销登记。

⑧大连居然之家金三角装饰工程有限公司

2018 年 10 月 8 日，大连居然之家金三角装饰工程有限公司股东作出股东决定，决定解散公司。2018 年 11 月 1 日在国家企业信用信息公示信息系统上发布了简易注销公告。2018 年 10 月 15 日，大连居然之家金三角装饰工程有限公司取得大连市甘井子国家税务局出具的“大甘税一税通（2018）1037 号”税务事项通知书，准许大连居然之家金三角装饰工程有限公司的税务注销申请。2018 年 12 月 20 日，大连居然之家金三角装饰工程有限公司办理工商注销登记。

⑨鞍山居然之家装饰工程有限公司

2018 年 10 月 8 日，鞍山居然之家装饰工程有限公司股东作出股东决定，决定解散公司。2018 年 10 月 25 日在国家企业信用信息公示信息系统上发布了简易注销公告。2018 年 10 月 25 日，鞍山居然之家装饰工程有限公司取得国家税务总局鞍山经济开发区税务局出具的《清税证明》。2018 年 12 月 13 日，鞍山居然之家装饰工程有限公司办理工商注销登记。

⑩长沙居然之家建材超市有限公司

2019 年 1 月 22 日，长沙居然之家建材超市有限公司股东作出股东决定，决定解散公司，并成立清算组进行清算。2018 年 12 月 25 日，长沙居然之家建材超市有限公司在《长沙晚报》刊登了注销公告，通知债权人申报债权。2019 年 1 月 24 日，长沙居然之家建材超市有限公司取得国家税务总局长沙市开福区税务局出具的“长开税 通 [2019] 8167 号”税务事项通知书，准许长沙居然之家建材超市有限公司的税务注销申请。2019 年 2 月 25 日，清算组出具《清算报告》并获股东审批通过，长沙居然之家建材超市有限公司完成剩余财产分配。2019 年 3 月 22 日，长沙居然之家建材超市有限公司办理工商注销登记。

⑪青岛居然之家超市有限公司

2018 年 11 月 2 日，青岛居然之家超市有限公司股东作出股东决定，决定解散公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年 1 月 30 日，在国家企业信用信息公示系统上发布了简易注销公告。2019 年 1 月 7 日，青岛居然之家超市有限公司取得国家税务总局青岛市市北区税务局出具的“青北一税通[2019]1453 号”税务事项通知书，准许青岛居然之家超市有限公司的税务注销申请。2019 年 3 月 22 日，青岛居然之家超市有限公司办理工商注销登记。

⑫海口居然之家装饰工程有限公司

2018 年 10 月 29 日，海口居然之家装饰工程有限公司股东作出股东决定，决定解散公司，并成立清算组进行清算。2018 年 12 月 17 日，海口居然之家装饰工程有限公司在《海南日报》刊登了注销公告，通知债权人申报债权。2018 年 11 月 13 日，海口居然之家装饰工程有限公司取得国家税务总局海口市税务局出具的“海口税通[2018]83785 号”税务事项通知书，准许海口居然之家装饰工程有限公司的税务注销申请。2019 年 1 月 31 日，清算组出具《清算报告》并获股东审批通过，完成剩余财产分配。2019 年 2 月 2 日，海口居然之家装饰工程有限公司办理工商注销登记。

⑬石家庄居然之家装饰工程有限公司

2018 年 11 月 1 日，石家庄居然之家装饰工程有限公司股东作出股东决定，决定解散公司，并成立清算组进行清算。2018 年 11 月 3 日，石家庄居然之家装饰工程有限公司在《河北科技报》上刊登了注销公告，通知公司债权人申报债权。2018 年 12 月 20 日，石家庄居然之家装饰工程有限公司取得国家税务总局石家庄市长安区税务局长丰税务分局出具的“冀石长安税长丰分局通[2018]95 号”税务事项通知书，准许石家庄居然之家装饰工程有限公司的税务注销申请。2018 年 12 月 20 日，清算组出具《清算报告》并获股东审批通过，完成剩余财产分配。2019 年 1 月 7 日，石家庄居然之家装饰工程有限公司办理工商注销登记。

（3）子公司注销不存在重大法律纠纷或潜在纠纷

居然新零售报告期内注销子公司均已根据相关法律法规及子公司注册地的主管部门要求，履行了决策、公告、清算、登记等必要合规程序，且申请注销登记前已将债权债务清算完结，不存在未结清清算费用、职工工资、社会保险费用、法定补偿金、应缴纳税款及其他未了结事务，不存在重大法律纠纷或潜在纠纷。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、前述子公司注销对居然新零售资产完整性及主营业务持续性的影响

居然新零售在报告期内注销的子公司在注销前一年资产规模及收入规模均很小，注销子公司在其完成工商注销前一年的主要财务数据如下：

单位：万元

公司	营业收入	净利润	资产总额	净资产
沈阳浑南居然之家家居建材市场有限公司	-	-3.32	0.23	-4,126.83
乌鲁木齐居然之家装饰工程有限公司	-	-0.06	503.94	499.94
沈阳居然之家装饰工程有限公司	268.88	-199.97	79.05	-247.90
大连居然之家顶层装饰设计有限公司	-	-	-	-
沈阳居然之家家居建材超市有限公司	-	-	-	-
沈阳居然之家顶层装饰设计有限公司	-	-3.00	103.00	-3.00
重庆居然之家顶层装饰设计有限公司	-	-	-	-
大连居然之家金三角装饰工程有限公司	103.36	-108.93	174.09	-119.66
鞍山居然之家装饰工程有限公司	1.35	-18.30	28.44	-18.30
长沙居然之家建材超市有限公司	-	18.56	191.50	191.50
青岛居然之家超市有限公司	110.62	-116.22	279.35	279.35
海口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	138.69	-42.84	-	-

报告期内注销的子公司中，大连居然之家顶层装饰设计有限公司、沈阳居然之家家居建材超市有限公司、重庆居然之家顶层装饰设计有限公司、海口居然之家装饰工程有限公司注销前已无实质经营；乌鲁木齐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、大连居然之家金三角装饰工程有限公司、鞍山居然之家装饰工程有限公司、沈阳居然之家顶层装饰设计有限公司、长沙居然之家建材超市有限公司、青岛居然之家超市有限公司、石家庄居然之家装饰工程有限公司已无营业收入或处于亏损状态；所有注销的子公司收入及资产规模均很小，其注销对居然新零售的影响较小。

此外，沈阳浑南居然之家家居建材市场有限公司业务已转移至沈阳居然之家家居建材市场有限公司浑南分公司，其他子公司均主营家庭装饰装修业务或家居建材超市业务，居然新零售对该两类业务进行梳理后注销部分子公司，以避免进一步经营损失，符合其经营发展需求，不会对资产完整性及主营业务持续性产生不利影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

六、直接参股公司情况

截至 2019 年 7 月 31 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（不从事实体店铺经营）；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

2、主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	5.93	1,045.67
净利润	-2,695.4	-4,466.67
资产总额	97,464.78	7,501.65
资产净额	97,192.34	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日	2018 年度/2018 年 12 月 31 日
营业收入	59.60	986.78
净利润	-71.32	-113.19
资产总额	1,686.96	1,735.74
资产净额	1,232.95	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

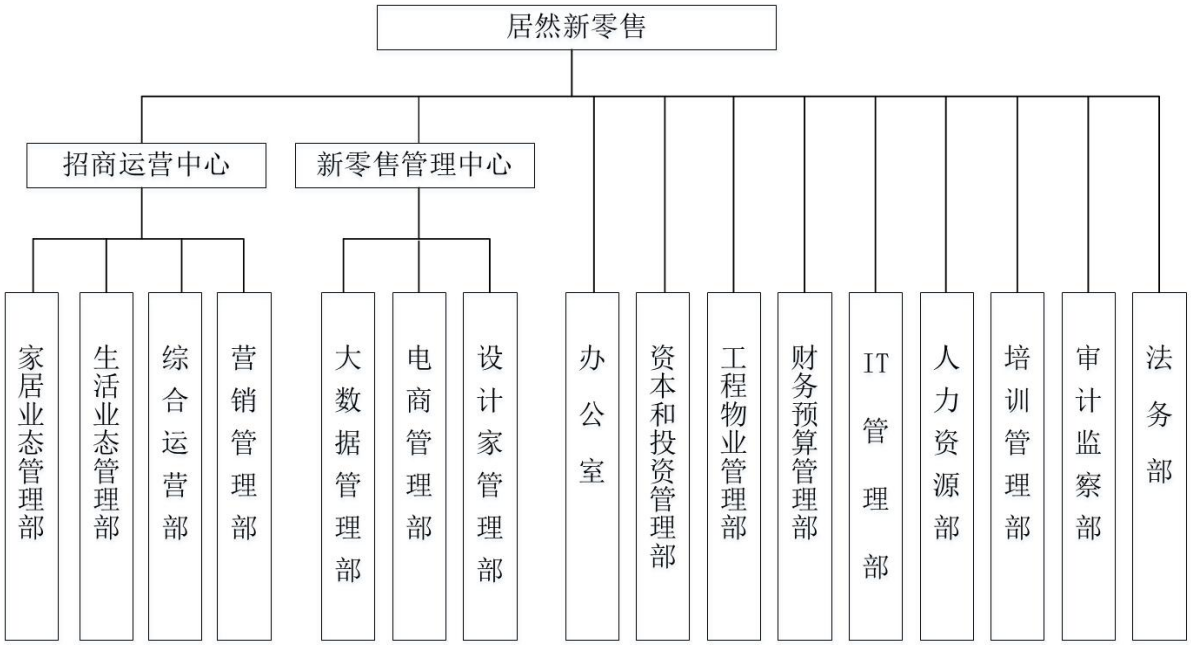
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	蒋凡	董事	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	2019 年 7 月 15 日至今
7	王星	董事	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	2019 年 7 月 15 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 年先后任职于商业部财会司、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

蒋凡，男，1985 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。2006 年至 2013 年先后任职于谷歌信息技术（中国）有限公司、北京锐讯灵通科技有限公司，2013 年加入阿里巴巴集团，先后任手机淘宝负责人、淘宝总裁、淘宝天猫总裁等职，2019 年至今任标的公司董事。

王星，男，1981 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。2006 年至 2016 年先后任职于宝洁（中国）有限公司、支付宝（中国）网络技术有限公司、欧莱雅（中国）有限公司，2016 年至今任淘宝（中国）软件有限公司财务总监，2019 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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，2015 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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	蒋凡	董事	-	否
7	王星	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	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
			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
			北京居然设计家网络科技有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
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
			上海星饰居家居有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
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	董事长	实际控制人、控股股东

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
			金管理有限公司		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
			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
			广东德骏投资有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			山西百绎通房地产开发有限公司	监事	实际控制人、控股股东控制的其他企业
			北京居然设计家网络科技有限公司	董事	标的公司董事担任董事的企业
			北京居然之家垂直森林置业有限公司	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
			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
			威海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	蒋凡	董事	阿里巴巴	淘宝天猫总裁	持股 5%以上股东
			浙江淘宝网络有限公司	董事长兼总经理	标的公司董事担任董事的企业
			浙江天猫网络有限公司	董事长兼总经理	标的公司董事担任董事的企业
			阿里巴巴迅犀（杭州）数字科技有限公司	董事长	标的公司董事担任董事的企业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
7	王星	董事	淘宝（中国）软件有限公司	财务总监	持股 5%以上股东的控股股东
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公司	执行委员会委员	标的公司董事及其关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
			北京居然福康养老用品服务有限公司	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	监事	实际控制人、控股股东

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
			发展有限公司		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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

（3）2019 年 7 月 15 日，标的公司召开股东会，同意靖捷、CHEN JUN 辞去董事职务，选举蒋凡、王星为董事。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。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。

4、2018 年 3 月之前居然新零售未设董事会的原因

（1）居然新零售在 2018 年 3 月前股权控制结构单一

①标的公司设立

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，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	实际控制人	出资额	股权比例
1	居然控股	汪林朋	10,000.00	100.00%
合计			**10,000.00**	**100.00%**

②2016 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

[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”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	实际控制人	出资额	股权比例
1	居然控股	汪林朋	9,000.00	90.00%
2	汪林朋	-	1,000.00	10.00%
合计			**10,000.00**	**100.00%**

③2018 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，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。

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	实际控制人	出资额	股权比例
1	居然控股	汪林朋	5,600.00	56.00%
2	慧达装饰	汪林朋	1,700.00	17.00%
3	慧鑫达建材	汪林朋	1,700.00	17.00%
4	汪林朋	-	550.00	5.50%
5	致达建材	汪林朋	450.00	4.50%
合计			**10,000.00**	**100.00%**

④居然新零售在 2018 年 3 月前未设董事会的原因

居然新零售自 2015 年 4 月设立至 2018 年 3 月前，股权控制结构单一，为缩减公司管理层级、提高日常经营决策效率，居然新零售未设董事会。根据《公司法》第五十条：股东人数较少或规模较小的有限责任公司，可以设一名执行董事，不设董事会。执行董事可以兼任公司经理。执行董事的职权由公司章程规定。居然新零售设一名执行董事符合《公司法》和公司章程相关规定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）标的公司在 2018 年 3 月引入大量投资者

①2018 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。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	中联国泰	35.09	0.28%
21	鑫泰中信	35.09	0.28%
22	歌斐殴曼	35.09	0.28%
23	博睿苏菲	17.54	0.14%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%**

②居然新零售在 2018 年 3 月设立董事会

在本次增资及股权转让完毕后，居然新零售共计 25 名股东，股东结构不再单一，趋于多元化。为优化公司法人治理结构，完善公司经营决策机制，标的公司积极设立董事会，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。

（3）标的公司在 2018 年 3 月前未设立董事会具备合理性

综上，居然新零售在 2018 年 3 月前股权控制结构单一，为缩减管理层级、提高日常经营决策效率，未设董事会，只设立一名执行董事。居然新零售在 2018 年 3 月前未设立董事会符合相关法律、法规以及公司章程的规定，具备合理性。

5、居然新零售董事、监事、职工监事及高管人员变动原因

（1）居然新零售成立至今董事变动情况及原因

居然新零售自成立以来董事变化情况如下：

序号	任职及变动时间	变化情况	董事
1	2016 年 6 月-2018 年 3 月 8 日	-	汪林朋（未设董事会，设执行董事一名）
2	2018 年 3 月 8 日	完善法人治理结构，新设董事会增加 7 名董事	居然控股：汪林朋、任成、王宁、方汉苏、陈亮 阿里巴巴：CHEN JUN、靖捷 泰康人寿：陈奕伦
3	2019 年 7 月 15 日	阿里变更 2 名委派代表	居然控股：汪林朋、任成、王宁、方汉苏、陈亮 阿里巴巴：蒋凡、王星 泰康人寿：陈奕伦

自标的公司成立至本报告书签署日，标的公司共计 2 名董事离职，具体原因如下：

序号	高管姓名	任职期限	离职原因
1	靖捷	2018 年 3 月 8 日 - 2019 年 7 月 15 日	阿里巴巴内部人员调整
2	CHEN JUN	2018 年 3 月 8 日 - 2019 年 7 月 15 日	阿里巴巴内部人员调整

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）居然新零售成立至今监事变动情况及原因

居然新零售自成立以来监事及职工监事变化情况如下：

序号	任职及变动时间	变化情况	监事
1	2015年4月30日-2017年4月25日	-	王竞（未设监事会）
2	2017年4月25日	新增：田曦凤 减少：王竞	田曦凤（未设监事会）
3	2018年3月8日	新增：袁蕾（股东监事）、浦克（职工监事）	设立监事会，田曦凤（股东监事）、袁蕾（股东监事）、浦克（职工监事）
4	2018年9月25日	新增：罗嘉敏（职工监事） 减少：浦克（职工监事）	田曦凤（股东监事）、袁蕾（股东监事）、罗嘉敏（职工监事）
5	2018年10月15日	新增：傅慧敏（股东监事） 减少：袁蕾（股东监事）	田曦凤（股东监事）、傅慧敏（股东监事）、罗嘉敏（职工监事）

自标的公司成立至本报告书签署日，标的公司共计3名监事离职，具体原因如下：

序号	监事姓名	监事类型	任职期间	离职原因
1	王竞	股东监事	2015年4月30日 - 2017年4月25日	个人原因辞职
2	袁蕾	股东监事	2018年3月8日 – 2018年10月15日	个人原因辞职
3	浦克	职工监事	2018年3月22日 - 2018年9月25日	个人原因辞职

（3）居然新零售成立至今高级管理人员变动情况及原因

居然新零售自成立以来高级管理人员变化情况如下：

序号	变动时点	增减变化情况	高级管理人员
1	2015年4月30日-2018年3月8日	-	汪林朋
2	2018年3月8日	新增：王宁 减少：汪林朋	王宁
3	2018年5月28日	新增：田峻、李韶芳、朱蝉飞	王宁、田峻、李韶芳、朱蝉飞
4	2018年7月16日	新增：胡浩松	王宁、田峻、李韶芳、朱蝉飞、胡浩松
5	2019年1月30日	减少：田峻	王宁、李韶芳、朱蝉飞、胡浩松
6	2019年3月21日	新增：李选选	王宁、李韶芳、朱蝉飞、胡浩松、李选选

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。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的其他高级管理人员。同日，标的公司召开董事会选聘王宁为总裁，汪林朋不再担任标的公司经理，在董事会中继续担任标的公司董事长。标的公司高管变动及增选的原因是为了进一步满足业务发展需要，加强业务管理力量，选聘年富力强的员工担任重要岗位。

自标的公司成立至本报告书签署日，标的公司共计 2 名高级管理人员不再担任高级管理职位，具体原因如下：

序号	高管姓名	任职期限	离职原因
1	汪林朋	2015 年 4 月 30 日-2018 年 3 月 8 日	不再担任经理，继续担任标的公司董事长
2	田峻	2018 年 5 月 28 日 - 2019 年 1 月 30 日	个人原因辞去高管

6、上述变动不会导致居然新零售董事、高级管理人员发生重大变化，符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条的规定

（1）上述变动不会导致居然新零售董事发生重大变化

①标的公司为进一步完善法人治理结构，在 2018 年 3 月设立董事会

2018 年 3 月 8 日，居然新零售进行股权转让和增资，股权转让及增资完成后，标的公司共计 25 名股东，股东结构不再单一，趋于多元化。为进一步完善法人治理结构，居然新零售对董事进行了增选，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，该次变更不属于《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条规定的董事发生重大变化情形。

②阿里巴巴变更 2 名委派董事不会导致标的公司董事发生重大变化

A. 标的公司各股东委派董事结构不变

根据居然新零售公司章程的规定，阿里巴巴可在居然新零售董事会委派 2 名董事。本次阿里巴巴变更 2 名董事，系阿里巴巴正常人员调整，各股东委派董事结构不变，未造成股东委派董事数量发生变化的情形，符合居然新零售公司章程的规定。

B. 阿里巴巴委派董事系外部董事，不是居然控股或居然新零售员工

本次变更前后的 2 名董事均不是居然新零售或控股股东居然控股的工作人员，属于投资机构委派的外部董事，其变化不会对居然新零售的日常经营产生重大不利影响。

C. 变更董事将进一步促进阿里巴巴与居然新零售的业务协同

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本次 2 名董事的变更系阿里内部委派的人员调整，新任董事蒋凡为淘宝天猫总裁、王星为淘宝（中国）软件有限公司财务总监。新任董事将进一步促进居然新零售与阿里巴巴的合作，推动居然新零售线上与线下业务深度融合，实现跨越式发展。

综上，阿里巴巴变更 2 名委派董事不会导致居然新零售董事发生重大变化。

（2）上述变动不会导致居然新零售高级管理人员发生重大变化

①汪林朋持续主持制定标的公司重大决策和经营方向

居然新零售在 2018 年 3 月前由于股权控制结构单一，为提高经营决策效率，汪林朋担任经理。在 2018 年 3 月，居然新零售引入了投资者，标的公司在 2018 年 3 月确认了高级管理人员范围，确认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。同日，标的公司召开董事会选聘王宁为总裁，汪林朋不再担任标的公司经理，在董事会中继续担任董事长。2018 年 3 月 8 日后，虽然汪林朋不再担任标的公司经理，但作为新设董事会的董事长，汪林朋继续主持制定标的公司重大决策和经营方向，标的公司日常经营持续处于稳定的状态。

②田峻因个人原因辞去高管职位，对标的公司日常经营不构成重大不利影响

在标的公司确认高级管理人员范围后，仅田峻一人因个人原因辞去高管职位，不再担任标的公司高级管理人员，属于正常人事变动。田峻在担任标的公司高管时主要负责智慧物联业务的管理工作，智慧物联业务并非居然新零售主营业务，除此之外，居然新零售其他高级管理人员保持稳定，总裁、财务总监等核心高级管理人员均未发生变化。同时，随着业务的发展，为进一步加强标的公司日常经营管理，居然新零售高级管理人员队伍持续扩大，高级管理人员结构不断丰富。

③居然新零售主要高管人员均系内部培养产生

居然新零售现任高级管理人员均系内部培养产生，具备丰富的管理经验，因此，居然新零售高级管理人员持续维持稳定，未发生重大变化。

（3）居然新零售符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条的规定

综上分析，居然新零售目前董事、高管人数总数为 14 人，为进一步完善法人治理结构，汪林朋在 2018 年 3 月由执行董事兼总经理变更为董事长，持续主持制定标的公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司重大决策和经营方向。除此之外，居然新零售董事、高级管理人员离职人数共计 3 人，占总人数比例较低。居然新零售董事、高级管理人员变动系正常人事的流动和调整，具备合理性，董事、高级管理人员的变动不断促进管理团队结构的丰富和与股东业务的协同。居然新零售的董事、高级管理人员的变动未对标的公司持续经营和本次重组上市产生重大不利影响。

同时，居然新零售董事、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，相关人员变动不构成董事、高级管理人员的重大变化，标的公司符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条的规定。

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	**2019.3.31**	**2018.12.31**	**2017.12.31**	**2016.12.31**
员工合计人数（人）	7,101	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、7,476 人和 7,101 人。

2、员工专业结构

截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司员工岗位分布情况如下：

专业	**2019.3.31**	
	员工人数（人）	**比例**
办公系统人员	828	12%
财务系统人员	1,458	21%
经营系统人员	2,856	40%
物业系统人员	1,959	28%
合计	**7,101**	**100%**

3、员工受教育情况

截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司员工受教育情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

专业	2019.3.31	
	员工人数（人）	比例
研究生及以上	197	3%
本科	3,851	54%
大专	1,846	26%
中专及其他	1,207	17%
合计	**7,101**	**100%**

4、员工年龄分布

截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司员工年龄构成情况如下：

专业	2019.3.31	
	员工人数（人）	比例
30 岁以下	2,783	39%
30-39 岁	3,334	47%
40-49 岁	816	11%
50 岁及以上	168	2%
合计	**7,101**	**100%**

5、员工人数与卖场扩张匹配程度分析

（1）标的公司自营卖场与加盟卖场的人员配置原则

标的公司采用自营卖场与加盟卖场相结合的方式开展业务。

自营卖场是指标的公司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。标的公司在自营卖场管理上采取分公司管理制度，除北京等少数地区卖场由居然新零售总部直接管理外，其余卖场按照地域分布由分公司自主管理。截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司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。该种模式下，卖场的主要管理人员和工作人员均为标的公司员工，标的公司通常依据每万平方米 7-10 人配备自营卖场的管理人员与工作人员。

加盟模式是指标的公司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，分为委托管理加盟和特许加盟两种。委托管理模式下，标的公司通常每卖场配备 2-3 名管理人员对加盟卖场进行管理；特许加盟模式下，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然新零售通常不会向加盟卖场派驻管理人员。

（2）标的公司自营卖场与加盟卖场的扩张速度与人员增长速度相匹配

标的公司依据卖场种类不同，采取不同的人员配备策略。原则上，自营卖场根据卖场建筑面积按每万平方米 7-10 人配备管理人员及工作人员；委托管理卖场每个卖场通常配备 2-3 名居然新零售管理人员进行管理；特许加盟卖场原则上不配备居然新零售员工，由加盟方主要负责日常经营管理。报告期内，标的公司不同经营模式下人员配备情况如下：

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
自营卖场与员工人数增长比较				
自营卖场员工人数（人）	5,678	5,525	5,087	5,037
自营卖场建筑面积（万平方米）	699.78	695.73	659.59	624.57
自营卖场每万平方米平均员工人数（人/万平方米）	8.11	7.94	7.71	8.06
委托管理卖场与员工人数增长比较				
委托管理卖场员工人数（人）	254	248	174	75
委托管理卖场数量（家）	102	100	67	38
委托管理卖场平均每店人员数量（人/家）	2.49	2.48	2.60	1.97

注：建筑面积为各卖场的实际测量面积，未包含停车场等配套设施。

报告期内，标的公司自营卖场每万平方米平均员工人数基本保持稳定，符合标的公司根据建筑面积按比例配备人员的原则，与标的公司自营卖场扩张速度保持一致。其中，2017 年末自营卖场每万平方米平均员工人数相对较低，主要系 2017 年末自营卖场建筑面积净增长的 35.02 万平方米中约 20 万平方米为当年 12 月新增，导致在 2017 年末的时点存在部分门店人员尚未完全到位的情况。

委托管理卖场方面，除 2016 年末外，报告期内标的公司卖场平均每店员工人数基本稳定，保持在 2.50 人/家左右，委托管理卖场员工人数增速与标的公司委托管理卖场扩张速度保持一致。2016 年末，委托管理卖场平均每店人数略低于其他年度的主要原因为当年标的公司委托管理卖场数量较上一年度大幅增长，短期内部分委托管理卖场管理人员在当年末暂未到位。2017 年以来标的公司委托管理加盟模式逐渐成熟，具备受托管理经验的员工人数有所上升，2017 年及后续年度标的公司委托管理卖场平均每店人员数量较 2016 年末上升至 2.50 人/家左右。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

综上，报告期内，标的公司卖场扩张速度和管理团队、员工人数增长速度相匹配。

（二）标的公司薪酬基本情况

1、员工薪酬制度

标的公司员工的薪酬福利包括员工工资、奖金及其他福利。其中，员工工资包括岗位工资、学历工资、职称工资等，主要根据员工行政职务、学历水平、职称、工龄等因素确定，结合员工工作地区因素进行调整，同时给予一定的用餐、通讯、交通等补助；奖金包括月奖金与年终奖金，依据公司经营业绩、员工工作完成情况、考评结果等因素确定；其他福利主要包括团体保险、员工宿舍等。同时，标的公司根据当地政府规定，为员工缴纳各项社会保险与住房公积金。

标的公司针对上述员工薪酬福利制定了《薪酬福利制度》，并在定岗位、定编制、定职责的基础上，根据岗位的重要程度和职责大小，建立了按照行政级别划分的薪资体系。除行政级别的考量外，标的公司的薪资体系也重视人才培养，鼓励员工通过学习、培训等途径提高自身素质，并兼顾考虑员工的职称和在标的公司的工作年限等因素。

2、各行政级别、各岗位人员工资水平及与当地工资水平对比

标的公司人员工资水平依据员工行政级别、所在地不同而有所变化。标的公司人员可依据行政级别划分为基层员工、中层员工及高层员工，以此确定员工岗位工资的范围，相同行政级别内根据员工的所在城市行政级别、经济发展水平，员工学历水平、工作年限等因素进行调整，确定每个员工的具体薪酬水平。标的公司报告期内员工月平均工资如下：

单位：元/月

行政级别	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
基层员工	5,580.32	5,903.69	5,432.50	5,272.62
中层员工	14,878.57	18,451.32	19,535.91	18,371.57
高层员工	66,426.79	79,249.22	80,022.20	77,658.56
员工整体平均工资	**7,277.47**	**7,968.13**	**7,345.89**	**6,964.59**

注 1：上表中平均工资为标的公司对应期间内薪酬计提总额，包括基本工资（含用餐、通讯、交通补助及住房公积金和社会保险基金个人缴纳部分等）、月度奖金和年终奖，不包含五险一金单位缴存部分和针对外派人员的补助等，下同。

注 2：各级别员工平均工资=标的公司年计提薪酬总金额/该年度计提薪酬总人次。

注 3：2019 年 1-3 月平均工资较低，主要系一季度计提的薪酬总额中未包含年终奖金所致。

报告期内，除 2019 年一季度因计提的薪酬总额中未包含年终奖导致员工整体平均

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

工资有所下降外，标的公司员工整体平均工资水平呈逐年上升趋势。其中，2018 年中层员工月平均工资略低于 2017 年，主要系 2018 年度标的公司因业务拓展需要，较多数量的基层员工晋升成为中层员工所致，该等新晋升的中层员工薪酬水平一般低于其他晋升时间较早的中层员工；此外，2018 年度标的公司细化考核指标，提升管理效能，部分员工因未能完成业绩考核导致奖金下降，导致中层员工及高层员工整体月平均工资亦因此略有下降。

标的公司总部及各卖场所在省份员工平均工资与当地平均及最低工资水平对比如下：

单位：万元/人

标的公司员工平均工资情况				
省份名称	**2019 年 1-3 月**	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
北京	2.64	10.97	9.37	8.92
安徽	2.05	9.43	8.71	8.06
广东	2.71	10.68	9.26	6.67
广西	3.52	14.82	23.58	-
海南	2.19	9.97	8.27	8.17
河北	1.68	8.46	8.26	8.13
河南	2.05	9.86	9.16	8.38
黑龙江	1.98	7.63	7.56	8.23
湖北	2.15	8.90	8.34	8.19
湖南	2.09	8.49	8.13	7.64
吉林	1.77	6.24	6.39	5.55
江苏	2.23	8.91	6.54	7.57
江西	3.37	15.88	9.00	-
辽宁	2.23	9.38	9.97	8.65
内蒙古	1.75	8.53	9.98	8.26
宁夏	1.86	7.34	8.81	7.23
山东	2.15	9.69	8.54	7.85
山西	1.90	8.55	7.76	7.17
四川	2.50	10.99	9.16	9.15
新疆	1.76	9.09	8.43	12.00
云南	2.14	10.14	7.77	7.63

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

浙江	4.34	16.47	-	-
重庆	2.65	12.05	10.18	10.91
福建	2.28	10.50	9.51	8.48
陕西	2.05	9.30	9.09	8.55
天津	2.04	9.33	8.88	9.31
贵州	2.29	9.72	9.25	9.73
甘肃	1.78	8.43	7.02	7.14

注 1：各地区员工平均工资=12×标的公司该地区年计提总金额/该地区年度计提薪酬总人次，薪酬计提金额包括基本工资（含用餐、通讯、交通补助及住房公积金和社会保险基金个人缴纳部分等）、月度奖金和年终奖，不包含五险一金单位缴存部分和针对外派人员的补助等。

注 2：2019 年 1-3 月，标的公司未计提年终奖金。

注 3：部分数据因该年度未在相关省份开展业务而留空。

单位：万元/人

城镇私营单位就业人员年平均工资情况			
省份名称	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
北京	7.58	7.07	6.59
安徽	4.34	4.12	3.91
广东	5.89	5.33	4.82
广西	4.06	3.83	3.61
海南	5.11	4.56	4.07
河北	3.98	3.81	3.65
河南	4.04	3.67	3.33
黑龙江	3.44	3.24	3.05
湖北	4.02	3.71	3.42
湖南	3.96	3.70	3.46
吉林	3.65	3.32	3.02
江苏	5.15	4.93	4.72
江西	4.40	4.03	3.69
辽宁	3.68	3.57	3.46
内蒙古	3.71	3.66	3.61
宁夏	4.01	3.90	3.79
山东	5.61	5.20	4.82
山西	4.81	3.83	3.05
四川	4.25	4.01	3.78
新疆	4.12	4.00	3.88
云南	4.34	4.07	3.82

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

浙江	5.18	4.83	4.50
重庆	5.39	5.05	4.73
福建	5.14	4.88	4.63
陕西	3.94	3.75	3.57
天津	6.23	5.97	5.72
贵州	4.47	4.18	3.91
甘肃	3.98	3.77	3.57

注 1：上表数据来源为国家统计局发布的报告期内各年度“城镇私营单位就业人员平均工资”，不含国有单位、城镇集体单位、联营经济、外商投资经济、港澳台投资经济等非私营单位，工资包含计时工资、计件工资、奖金、津贴和补贴、加班加点工资、特殊情况下支付的工资。

注 2：截至本报告书签署日 2018、2019 年全口径统计数据尚未公布，为便于比较，根据上一年度增长速度进行估算，即：2018 年数据=2017 年数据×2017 年数据/2016 年数据；2019 年度数据未予列示。

单位：万元/人

城镇单位就业人员年平均工资（其他单位）情况			
省份名称	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
北京	13.95	12.92	11.97
安徽	6.38	5.93	5.51
广东	8.13	7.52	6.96
广西	6.33	5.76	5.24
海南	7.04	6.34	5.71
河北	7.34	6.23	5.29
河南	5.51	5.04	4.61
黑龙江	6.24	5.73	5.26
湖北	6.50	6.04	5.61
湖南	6.12	5.77	5.44
吉林	5.89	5.45	5.04
江苏	7.82	7.26	6.74
江西	5.76	5.39	5.04
辽宁	6.80	6.20	5.65
内蒙古	6.93	6.14	5.44
宁夏	6.79	6.48	6.18
山东	6.58	6.07	5.60
山西	6.59	5.81	5.12
四川	6.57	6.13	5.72
新疆	7.63	7.01	6.44
云南	5.67	5.23	4.82

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

浙江	7.58	6.97	6.41
重庆	6.60	6.30	6.01
福建	6.56	6.13	5.73
陕西	6.95	6.42	5.93
天津	9.22	8.61	8.04
贵州	6.75	6.28	5.84
甘肃	5.81	5.35	4.93

注 1：上表数据来源为国家统计局发布的报告期内各年度“城镇单位就业人员平均工资：其他单位”，不含城镇国有单位与集体单位，工资包含计时工资、计件工资、奖金、津贴和补贴、加班加点工资、特殊情况下支付的工资。
注 2：截至本报告书签署日 2018、2019 年全口径统计数据尚未公布，为便于比较，根据上一年度增长速度进行估算，即：2018 年数据=2017 年数据×2017 年数据/2016 年数据；2019 年度数据未予列示。

单位：万元/人

各地最低工资标准			
省份名称	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
北京	2.54	2.40	2.27
安徽	1.86	1.82	1.82
广东	2.64	2.27	2.27
广西	2.02	1.68	1.68
海南	2.00	1.72	1.72
河北	1.98	1.98	1.98
河南	2.28	2.06	1.92
黑龙江	2.02	2.02	1.78
湖北	2.10	2.10	1.86
湖南	1.90	1.90	1.67
吉林	2.14	2.14	1.78
江苏	2.42	2.27	2.12
江西	2.02	1.84	1.84
辽宁	1.94	1.84	1.84
内蒙古	2.11	2.11	1.97
宁夏	1.99	1.99	1.78
山东	2.29	2.17	2.05
山西	2.04	2.04	1.94
四川	2.14	1.80	1.80
新疆	2.18	2.00	2.00
云南	2.00	1.88	1.88

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

浙江	2.41	2.41	2.23
重庆	1.80	1.80	1.80
福建	2.04	2.04	1.80
陕西	2.02	2.02	1.78
天津	2.46	2.46	2.34
贵州	2.02	2.02	1.92
甘肃	1.94	1.94	1.76

注：当地最低工资水平为人力资源和社会保障部发布的截至各年度 12 月各地每月最低工资标准×12。

3、工资水平的合理性分析

（1）标的公司工资水平高于各地最低工资标准

根据《中华人民共和国劳动法》第四十八条规定，国家实行最低工资保障制度，用人单位支付劳动者的工资不得低于当地最低工资标准。根据《最低工资标准》（中华人民共和国劳动和社会保障部令[第 21 号]），最低工资标准一般采取月最低工资标准和小时最低标准的形式，月最低工资标准适用于全日制就业劳动者，小时最低工资标准适用于非全日制就业劳动者。全国各地区根据赡养人口的最低生活费用、城镇居民消费价格指数等因素的不同，确立了不同的最低工资标准。标的公司各地区工资水平均高于所在地最低工资标准，符合相关法律法规的规定。

（2）标的公司工资水平与各地平均工资水平基本相符

在标的公司聘请员工开展自营、委托加盟业务的各省、自治区、直辖市中，仅有北京平均工资低于当地平均水平，主要由于北京地区直营卖场较多，人员结构中基层员工数量较多，导致平均工资水平较低；同时，由于北京地区经济发展程度较高，部分平均薪酬较高的行业较为集中，导致标的公司平均工资水平较当地平均工资水平（城镇单位就业人员年平均工资：其他单位）相比较低。其余省市中，如江西、广西、浙江等地，员工主要为标的公司向当地派遣委托管理卖场的管理人员，通常属于标的公司中、高层员工，导致上述地区平均工资水平较高。除上述情形外，标的公司工资水平与各地平均工资水平基本相符，具有地区合理性。

（3）标的公司建立了较为完善的职工福利制度

除基本工资外，标的公司还为员工提供了包括团体补充商业保险、员工集体宿舍、婚丧福利费、生日补贴、防暑降温补贴、节日福利等补充福利，作为员工基本工资外的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

补充，以提高员工的整体生活水平。

综上，报告期内标的公司根据相关法律法规和公司实际情况建立了科学、完善的薪酬福利制度，并严格执行，员工工资水平与所在地平均工资水平基本相符，具有合理性。

（三）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

根据标的公司说明，标的公司及其合并报表范围内的公司根据《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，与员工签订了《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以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、生育保险。报告期内，标的公司的社会保险缴纳情况如下所示：

分类（单位：人）		2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
标的公司实质缴纳	人数	6,826	7,202	6,443	5,755
	比例	96.13%	96.33%	94.20%	94.05%
其他单位缴纳	人数	94	97	128	130
	比例	1.32%	1.30%	1.87%	2.12%
当月入职未能及时缴纳（后续已基本按规定缴纳）	人数	94	67	110	115
	比例	1.32%	0.90%	1.61%	1.88%
资料不全或不正确等个人原因未能缴纳	人数	39	33	55	27
	比例	0.55%	0.44%	0.80%	0.44%
参加新农合或员工自愿放弃缴纳	人数	15	36	38	37
	比例	0.21%	0.48%	0.56%	0.60%
离职、退休返聘人员	人数	11	14	25	28
	比例	0.15%	0.19%	0.37%	0.46%
其他原因	人数	22	27	41	27
	比例	0.31%	0.36%	0.60%	0.44%
合计		**7,101**	**7,476**	**6,840**	**6,119**
标的公司缴纳人数占比		**96.13%**	**96.33%**	**94.20%**	**94.05%**

2、住房公积金缴纳情况

根据标的公司提供的说明及相关资料，标的公司报告期内住房公积金缴纳情况如

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

下：

分类（单位：人）		2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
标的公司实质缴纳	人数	6,770	7,013	6,309	5,614
	比例	95.34%	93.81%	92.24%	91.75%
当月入职未能缴纳（后续已全部按规定缴纳）	人数	91	60	119	117
	比例	1.28%	0.80%	1.75%	1.91%
其他单位缴纳	人数	80	91	110	113
	比例	1.13%	1.22%	1.61%	1.85%
安置人员	人数	77	78	81	92
	比例	1.08%	1.04%	1.18%	1.50%
个人信息不正确等个人原因未能缴纳	人数	27	50	54	31
	比例	0.38%	0.67%	0.79%	0.51%
员工自愿放弃缴纳	人数	11	34	41	40
	比例	0.15%	0.45%	0.60%	0.65%
离职、退休返聘人员	人数	10	13	23	26
	比例	0.14%	0.17%	0.34%	0.42%
其他原因	人数	35	137	103	86
	比例	0.49%	1.83%	1.51%	1.41%
合计		**7,101**	**7,476**	**6,840**	**6,119**
标的公司缴纳人数占比		**95.34%**	**93.81%**	**92.24%**	**91.75%**

3、社会保险、住房公积金的合法合规情况

根据前述情况，报告期内，标的公司未能全员缴纳社会保险、住房公积金的原因主要包括：

（1）新入职的部分员工，社会保险及住房公积金缴纳手续正在办理中或在原单位当月已缴纳，各报告期末居然新零售因此未为其缴纳，后续已基本按规定为其缴纳；

（2）相关员工和居然新零售签订了《劳动合同书》，但由于员工个人不愿更改社会保险和住房公积金缴纳地、员工离职未及时减员导致居然新零售无法为其缴纳等原因而由其他方为其缴纳的情形，相关在职员工均已签署了相关说明函，声明其因出于自身利益考虑、或因已由其他单位缴纳，自愿放弃由居然新零售缴纳社会保险和/或住房公积金；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）因各地社会保险系统不完善、员工个人信息不正确、操作失误等原因导致各报告期末缴纳不成功，后续已基本按规定缴纳；

（4）部分员工已缴纳新农合等其他类型的医疗保险，或自愿放弃居然新零售为其缴纳社会保险和住房公积金，相关在职员工均已签署了相关说明函，声明其因已参加其他类型社会保险，自愿放弃由居然新零售缴纳社会保险；

（5）部分员工因当月离职或退休返聘等情形，居然新零售未为其缴纳社会保险和住房公积金；

（6）未缴纳公积金的人员中存在部分安置人员，系居然新零售历史上在对外收购和业务扩张过程中接受了部分其他单位的人员，该部分员工主要为农村户口，居然新零售此前未能为上述人员缴纳住房公积金。根据《国务院关于解决农民工问题的若干意见》（国发[2006]5 号）之第七条之二十四款：“有条件的地方，城镇单位聘用农民工，用人单位和个人可缴存住房公积金，用于农民工购买或租赁自住住房”，并未强制要求用人单位为其缴纳住房公积金。根据居然新零售说明，目前其正积极推动解决相关事项，后续将按规定为该等员工缴纳住房公积金。

报告期内，标的公司已按照相关法律法规为绝大部分员工实质缴纳了社会保险和住房公积金，且不存在因社会保险、住房公积金缴纳事项违反相关法律法规而被各地社会保险和住房公积金主管部门予以重大行政处罚的情形。截至本报告书签署日，标的公司及其主要子公司均取得了前述主管部门开具的合规证明。

此外，标的公司控股股东居然控股已出具承诺：“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。”

（四）标的公司薪酬发放情况分析

1、报告期内，控股股东为标的公司代垫、代缴工资、社会保险和住房公积金的情况分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）代垫、代缴工资、社会保险和住房公积金的原因及基本情况

报告期内，标的公司实际负担了其员工的工资、社会保险、住房公积金等成本费用。同时，报告期内，标的公司存在部分员工先由其控股股东居然控股代垫代缴工资、社会保险和住房公积金，再由标的公司向居然控股按月结算的情形，具体情况如下：

居然新零售成立于 2015 年 4 月，注册地和总部均位于北京，在北京有着较多的用人需求。为招聘到更多的优秀人才，公司制定了完善的薪酬制度，并为员工提供了员工宿舍、团体补充商业保险等其他多项福利。除上述薪酬福利外，为吸引更多的优秀人才、提升员工的归属感和幸福感，对于应届毕业生，居然新零售需要为其中部分优秀的员工解决北京户口；对于其他员工，尤其是被外派至其他省市分子公司工作的部分北京员工，居然新零售需要协助其办理工作居住证，以解决上述员工在北京置业、购车和子女教育等问题。但是，受制于成立时间较晚等原因，居然新零售暂无法直接为员工直接办理北京户口和工作居住证。

居然控股为居然新零售控股股东，历史上为标的公司主要业务经营主体，在北京经营时间较长，且为区域税收、就业等做出了较大贡献，每年拥有一定北京市户口和工作居住证指标。同时，考虑到居然新零售为居然控股下属子公司中最主要的业务经营实体及收入、利润和税收贡献来源，为支持居然新零售发展壮大，居然控股协助居然新零售为部分员工解决了北京户口和工作居住的问题，即：该等员工（主要为基层和中层员工）与居然控股签订劳动合同，并先由居然控股代付工资和代垫代缴社会保险和住房公积金，再由居然新零售向居然控股按月结算上述人员成本，以便为该等员工办理北京户口和工作居住证。

实际操作中，每月由居然控股先行代居然新零售及其下属公司代垫代缴相关员工上月的工资、社保，以及当月的住房公积金；居然新零售及其下属公司在当月内向居然控股全额支付前述代垫代缴款项，原则上在月底前全部完成支付，不会因前述事项产生对居然控股的应付款项。2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，该等代垫工资、社会保险和住房公积金款项金额分别为 490.09 万元、537.33 万元、457.77 万元和 169.44 万元。此外，根据居然控股和居然新零售的承诺，相关员工的招聘、定岗、任命等均由居然新零售负责，且在居然控股代垫代缴人员成本期间，该等员工实际仅就职于居然新零售及其下属公司，不存在与居然控股交叉任职的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

综上，前述代垫代缴情形系因特定历史原因和政策背景形成，该等安排有助于居然新零售为员工提供更优质和更有竞争力的福利，为公司的发展壮大创造了良好条件。随着未来居然新零售在北京市的持续稳定经营，将为相关户口和居住证指标的争取创造更加有利的条件，从而逐步减少上述人员成本由居然控股代垫代缴事项。

（2）代垫、代缴工资、社会保险和住房公积金事项对标的公司独立性影响分析

根据前述分析及居然控股和居然新零售的承诺，截至本报告书签署日，由居然控股代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的人员均实际仅就职于居然新零售及其下属公司，不存在与居然控股交叉任职的情形，相关员工的人工成本均由居然新零售实际承担，且该等员工主要为新入职基层员工和部分中基层员工，根据居然新零售提供截至 2019 年 8 月 30 日的员工名册，上述员工不涉及居然新零售的董事、监事、高级管理人员及财务岗位人员，对居然新零售的人员独立性不构成实质影响。

截至报告期末，居然新零售存在上述由居然控股代垫代缴情形的员工人数为 23 人，居然新零售同期员工人数为 7,101 人，占比为 0.32%，比例较低，不会对居然新零售用工和经营业绩等构成重大不利影响。

2019 年 1-7 月，居然新零售由居然控股代垫代付工资、社会保险和住房公积金的情况如下：

单位：元

序号	月份	月末人数	代垫代付金额（实发）			
			工资	社保	公积金	合计
1	2019 年 1 月	22	353,093.54	129,621.85	75,624.00	558,339.39
2	2019 年 2 月	22	343,133.29	125,999.99	73,510.00	542,643.28
3	2019 年 3 月	23	373,886.39	138,653.99	80,902.00	593,442.38
4	2019 年 4 月	23	405,038.73	138,653.99	80,902.00	624,594.72
5	2019 年 5 月	24	424,688.19	130,849.01	82,354.00	637,891.20
6	2019 年 6 月	24	428,041.72	130,849.01	82,354.00	641,244.73
7	2019 年 7 月	31	458,547.20	148,298.48	98,776.00	705,621.68
合计			**2,786,429.06**	**942,926.32**	**574,422.00**	**4,303,777.38**

注：根据《国务院办公厅关于印发降低社会保险费率综合方案的通知（国办发〔2019〕13 号）》，自 2019 年 5 月 1 日起，城镇职工基本养老保险单位缴费比例自 19%降低至 16%，因此 5 月起社保代垫金额有所下降。

截至 2019 年 8 月底，2019 年 7 月及以前的相关代垫代缴款项已全部结清，不存在

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

因该等事项对居然控股的应付款项。

（3）代垫、代缴工资、社会保险和住房公积金事项未来解决措施分析

①办理北京落户相关人员未来合同换签计划

根据全国人力资源和社会保障部全国人才流动中心印发的《人事代理单位接收非京生源高校毕业生工作管理办法》及其附件，代理单位接收非京生源高效毕业生，签订的劳动合同期限不得低于三年。

根据居然控股和居然新零售出具的承诺：对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的北京落户人员，将在合同签订三年后及时完成与居然新零售的合同换签工作；同时，居然新零售正在积极申请员工北京落户资格，并将在本次重组完成后 5 年内完全解决居然控股与办理北京户口员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。

②办理北京工作居住证人员未来合同换签计划

根据《北京市人民政府办公厅转发市人事局关于实施北京市工作居住证制度若干意见的通知》规定，申报单位办理工作居住证人员的工资、社保公积金缴纳期限不低于 6 个月。

根据居然控股和居然新零售出具的承诺：对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的办理北京工作居住证人员，将在合同签订 6 个月后及时完成与居然新零售的合同换签工作；同时，居然新零售正在积极申请员工北京办理工作居住证资格，公司将在本次重组完成后 2 年内完全解决居然控股与办理工作居住证员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。

2、报告期内，控股股东为标的公司代垫奖金的情况分析

报告期内，除上述控股股东为标的公司代垫、代缴工资、社会保险和住房公积金的情况外，2016 和 2017 年，居然控股曾分别为居然新零售代垫奖金 6,783.00 万元和 8,978.00 万元，截至 2019 年 3 月末其他应付款余额 15,761.00 万元。截至本报告书签署日，上述代垫工资、社保、公积金、奖金均已经偿还完毕。

3、标的公司体外核算及支付人工费用分析

基于前述分析，报告期内，标的公司建立了完善的薪酬制度并严格执行，标的公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

实际负担了其员工的人工成本费用，不存在由其他方实际负担员工薪酬等体外核算及支付人工费用的情形。

（五）劳务派遣人员情况

1、劳务派遣人员规模

报告期内，标的公司子公司郑州居然之家装饰工程有限责任公司（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	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
劳务派遣人数	14	14	14	0
自有员工人数	7,101	7,476	6,840	6,119
劳务派遣及自有员工人数合计	7,115	7,490	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	0.20%	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、2018年12月31日和2019年3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%、0.19%和0.20%。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据经普华永道审计的申报财务报告，截至 2019 年 3 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	339,313.55	12.00%
交易性金融资产	86,958.08	3.08%
应收票据及应收账款	30,599.01	1.08%
预付款项	80,010.97	2.83%
其他应收款	21,384.35	0.76%
存货	2,887.99	0.10%
其他流动资产	33,332.84	1.18%
流动资产合计	**594,486.79**	**21.03%**
长期应收款	26,000.00	0.92%
长期股权投资	1,118.90	0.04%
投资性房地产	1,298,968.42	45.96%
固定资产	31,163.80	1.10%
在建工程	85,024.35	3.01%
无形资产	119,752.05	4.24%
商誉	1,166.50	0.04%
长期待摊费用	172,807.51	6.11%
递延所得税资产	135,424.72	4.79%
其他非流动资产	360,688.70	12.76%
非流动资产合计	**2,232,114.97**	**78.97%**
资产总计	**2,826,601.76**	**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 2019 年 3 月 31 日，标的公司固定资产账面价值为 31,163.80 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	24,773.27	19,931.14
办公、电子、电器设备	17,962.33	7,274.09	10,688.24

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

运输设备	1,265.30	930.00	335.31
专用设备	467.77	258.64	209.13
合计	**64,399.80**	**33,236.00**	**31,163.80**

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 2019 年 3 月 31 日，标的公司无形资产账面价值为 119,752.05 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	1,753.27	25,680.72
软件	85,189.19	11,444.74	73,744.44
租赁合同权益	20,584.75	257.85	20,326.89
合计	**133,207.92**	**13,455.87**	**119,752.05**

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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》（0020000039-2017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》（0020000039-2017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
7	沈阳居然企业管理有限公司	《抵押合同》（0330100078-2018浑南（抵）字0010号）	中国工商银行股份有限公司沈阳浑南支行	19,600.00/41,830.00	抵押合同生效之日起至主合同债权全部清偿之日	沈阳市浑南新区金卡路16号房屋
8	沈阳居然企业管理有限公司	《抵押合同》（0330100078-2018浑南（抵）字0011号）	中国工商银行股份有限公司沈阳浑南支行	39,000.00/83,591.00	抵押合同生效之日起至主合同债权全部清偿之日	沈阳市浑南新区金卡路16号房屋

（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，亦不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

1、内控制度及执行情况

报告期内，居然新零售逐步建立和完善公司内部治理结构，2018年3月，因居然新零售引入阿里巴巴、泰康人寿等21名投资者作为新股东，居然新零售召开2018年第三次临时股东会，决议修改公司章程设置董事会、监事会并确认居然新零售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。居然新零售已制定了《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》和《监事会议事规则》以及其他包括关联交易、对外担保等关于公司治理内部控制制度。

2019年5月13日，居然新零售出具《内控有效性认定书》，认为“本公司确知建立健

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

全财务报告内部控制并确保其有效性是本公司董事会的责任，经理层负责组织领导内部控制的日常运行，旨在对财务报告及相关信息真实完整提供合理保证。内部控制具有固有限制，存在由于错误或舞弊而导致错报发生和未能发现的可能性。此外由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策、程序遵循的程度，根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险。本公司业已对于2018年12月31日与财务报告内部控制设计的合理性进行了评价。基于前述评价，本公司确认于2018年12月31日按照《企业内部控制基本规范》的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制”。

2019年5月13日，普华永道出具《内控报告》（普华永道中天特审字（2019）第2504号），认为“居然新零售于2018年12月31日按照《企业内部控制基本规范》在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制”。

综上，根据《内控报告》、居然新零售出具的《内控有效性认定书》及居然新零售确认，居然新零售最近三年内部控制得到逐步规范，居然新零售已建立健全内部控制制度并得到有效执行。

2、符合《首发管理办法》第十七条的规定

根据《内控报告》、居然新零售出具的《内控有效性认定书》及居然新零售的确认，并经核查，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，符合《首发管理办法》第十七条的规定。

3、符合《首发管理办法》第十九条的规定

《公司章程》第十三条第（十四）款规定：公司及其下属子公司在预算外创设、授权创设任何每年累计金额超过合并口径公司净资产5%的债务；在资产上为第三方利益创设任何负担（但为前述经允许的债务而创设的或所涉及每年累计金额不超过合并口径公司净资产5%的除外）；或对任何第三方债务提供担保（但所担保债务金额不超过合并口径公司净资产5%的除外）需经董事会审议通过。《担保管理制度》第三章已明确对外担保审批程序和权限。

根据经普华永道审计的申报财务报告、居然新零售提供的《企业信用报告》及其确认，并经核查，居然新零售不存在为其控股股东、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、符合《首发管理办法》第二十条的规定

根据经普华永道审计的申报财务报告及居然新零售、居然控股的确认，并经核查，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》第二十条的规定。

5、符合《首发管理办法》第二十八条的规定

根据经普华永道审计的申报财务报告、居然新零售的确认及经核查，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。

综上，根据《内控报告》、居然新零售出具的《内控有效性认定书》及居然新零售确认，居然新零售最近三年内部控制得到逐步规范，居然新零售已建立健全内部控制制度并得到有效执行，符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十七条、第十九条、第二十条和第二十八条的规定。

（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 2019 年 3 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	17,616.57	1.04%
预收款项	148,156.33	8.78%
应付职工薪酬	16,231.67	0.96%
应交税费	49,642.86	2.94%
其他应付款	390,277.82	23.14%
一年内到期的非流动负债	62,630.41	3.71%
流动负债合计	**684,555.66**	**40.59%**
长期借款	259,300.00	15.37%
长期应付款	552,126.63	32.74%
预计负债	1,500.00	0.09%
递延所得税负债	189,065.07	11.21%
非流动负债合计	**1,001,991.70**	**59.41%**
负债合计	**1,686,547.37**	**100.00%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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等。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 2019 年 7 月 31 日，标的公司及其合并报表范围内的子公司共计拥有 1,892 处自有房屋，建筑面积共计 1,336,255.92 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）注 9
				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	122,207.22
2	石家庄长安店	北京居然之家商业地产有限公司	长安区光华路 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	山西晋正祥科贸有限公司	迎泽西大街 332 号 1 幢 1 层-8 层	出让	注 4	注 4	102,767.80
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）注 9
				宗地性质	土地证编号		
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	18,665.62
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	51,226.38
11	沈阳浑南店	沈阳居然企业管理有限公司	浑南新区金卡路 16 号	出让	注 8	注 8	80,440.57
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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 278 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 459 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 1,074 处房产，均有土地证与房产证。
注 8：沈阳居然企业管理有限公司沈阳浑南店共有 32 处房产，均有土地证与房产证。
注 9：此处披露的标的公司拥有的房屋建筑物面积为证载面积，本重组报告书“第五节标的资产业务与技术/二、标的资产主营业务的具体情况/（四）报告期内经营商场的情况/1、自营卖场”披露的面积为标的公司直营模式下自有卖场部分的经营面积。

（2）尚未办证的房产基本情况

截至本报告书签署日，标的公司及其合并报表范围内子公司共有 4 处、总计建筑面积为 242,323.34 平方米的物业未完成权属证明的办理，具体情况如下：

序号	物业名称	相关费用承担方式	尚未办证的房产面积（m^2）	评估占比
1	海口滨海大道店（二期）物业	由标的公司及其合并报表范围内的子公司承担	54,103.00	0.96%
2	太原春天店（二期）物业	由标的公司及其合并报表范围内的子公司承担	19,619.19	0.02%
3	太原河西店（影院改造）物业	由标的公司及其合并报表范围内的子公司承担	1,033.26	0.55%
4	乌鲁木齐高铁店物业	由标的公司及其合并报表范	167,567.89	0.68%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		围内的子公司承担		
合计			**242,323.34**	**2.20%**

注：评估占比=预测期单店瑕疵物业面积对应收入合计/预测期标的公司盈利预测收入合计；预测期单店瑕疵物业面积对应收入合计=瑕疵物业面积/该店经营总面积*预测期该店总收入

①海口滨海大道店（二期）物业

截至本报告书出具日，标的公司海口滨海大道店（二期）约 54,103.00 平方米房产及其所坐落的部分土地（海口市国用（2007）第 002840 号，占地面积 5,240.97 平方米，以下简称“二期土地”）尚未取得权属证明，其未能办理权属证明的原因及办理进度如下：

2002 年 7 月，海口港集团公司（以下简称“海口港”）与海南环瑞置业有限公司（以下简称“海南环瑞”）签署《合同书》，约定双方合作在海口港批发市场占地约 48 亩的土地（实际开发面积约为 39 亩）上开发商业物业，海口港以租赁的方式提供该处土地使用权；2005 年 6 月 18 日，海口港与海南环瑞签署《关于变更合作方式的协议书》，将上述土地及商业物业按比例划分为两部分，海南环瑞获取其中 20,811.77 平方米土地（以下简称“一期土地”）及其地上物业的权属，海口港获取其余 5,240.97 平方米土地（即二期土地）及物业的权属；2010 年 1 月 8 日，海南环瑞与居然控股签署《租赁合同》，将一期土地上共计 35,384.07 平方米的商业物业以租赁的形式供居然控股开设居然之家海口滨海大道店（一期）。2013 年 2 月，居然控股与海南环瑞签署《项目合作协议》，同意居然控股在一期、二期土地上以新建、扩建的方式建设海口滨海大道店（二期）；同月，海口港出具《关于居然之家配套项目开发的复函》，提出其决定不参加居然之家配套项目（海口滨海大道店（二期））开发，并同意将二期土地的土地使用权转让至海南环瑞，以支持开发居然之家项目。

2014 年 7 月 17 日，居然控股与第三方签署《海南环瑞置业有限公司股权转让协议书》，通过收购海南环瑞 100%股权获得了海口滨海大道店（一期及二期）物业及部分土地权属。2016 年 11 月 2 日，居然新零售与居然控股签署《股权转让协议》，获得了海南环瑞 100%的股权及其资产。

截至本报告书出具日，标的公司已取得海口滨海大道店（一期）物业相关的土地证和房产证，因海口港内部审批流程尚未履行完毕，暂未取得海口滨海大道店（二期）物业相关的权属证明。报告期内，标的公司持续推进海口滨海大道店（二期）物业相关权属证明的办理程序，并已取得了《建设工程规划许可》（建字第 46010020140095 号）、《建

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

筑工程规划许可》（460100201601060101）和《海口市房屋建筑面积测绘报告（竣工报告）》（海锦图字第 20170525 号）等文件。

后续标的公司将积极与海口港协商推进海口滨海大道店（二期）物业的确权工作，并推动相关权属证明文件的办理工作。

②太原春天店（二期）物业

截至本报告书签署日，标的公司下属公司太原正祥工贸有限公司（以下简称“太原正祥”）约 19,619.19 平方米房产及其所坐落的土地尚未取得权属证明，其未能办理权属证明的原因及办理进度如下：

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（以下简称“亲贤村委会”）签署《土地转让协议书》，协议约定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中部分地块的国有土地使用权证书，相关地块所附着的房屋于 2006 年办理取得房产证，建筑面积为 61,143.74 平方米（以下简称“太原正祥一期物业”）。

2005 年 9 月 10 日，太原市宝瑞达房地产开发有限公司、太原正祥、亲贤村委会三方签署了《土地开发使用权转让协议》，对于 2002 年转让给太原正祥的地块，除前述太原正祥一期物业外，其余部分交由太原市宝瑞达房地产开发有限公司进行开发，其中包括位于太原市长治路 357 号，建筑面积约 19,619.19 平方米的房产（以下简称“太原正祥二期物业”，坐落土地性质为集体土地）。协议同时规定，太原正祥二期物业的土地由亲贤村委会负责完善土地使用权手续。协议签署时，前述太原正祥二期物业已与太原正祥一期物业混合使用，实际使用方为太原正祥。除太原正祥一期和二期物业外，本次协议所涉及的其他地块由太原市宝瑞达房地产开发有限公司开发为居民小区。根据居然新零售的说明，太原正祥二期所建成的物业至今未取得房屋所有权证及相关建设审批文件，土地性质依然为集体土地。

2010 年标的公司自第三方收购太原正祥 100%的股权，并将包含太原正祥一期物业和二期物业的房屋改造为太原春天店。当时太原正祥二期物业的开发权依然属于太原市宝瑞达房地产开发有限公司，但实际已成为标的公司太原春天店的一部分。对于以上情况，太原市宝瑞达房地产开发有限公司于 2010 年 7 月 12 日出具承诺书，承诺待太原正祥二期物业能够办理土地使用证及《房屋所有权证》手续时，该公司会将太原正祥二期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业所对应的土地办理完毕权属证明并过户至太原正祥名下。

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。

目前，标的公司正与亲贤村委会积极沟通，配合收集项目建设过程中的设计、施工、监理材料。待完成资料的补充与归档工作后，将推动相关地块的权证办理工作，并于相关地块的权证办理完成后，按照前述三方协议约定推进相关物业权属证明的办理。

③太原河西店扩建物业

截至本报告书出具日，标的公司下属子公司山西坤成投资有限公司（以下简称“山西坤成”）约 1,033.26 平方米的房产尚未取得权属证明，其未能办理权属证明的原因及办理进度如下：

2018 年 12 月，山西坤成完成位于迎泽西大街 333 号的坤成广场影院改造工程，将原有建筑的 5 层部分加建至 6 层，改造总面积 5,067.35 平方米，其中原有建筑面积 4,034.09 平方米，加建建筑面积 1,033.26 平方米。就前述加建的面积为 1,033.26 平方米房屋，山西坤成尚未取得不动产权证。

根据太原市城乡规划局 2018 年 10 月 31 日出具的《并规罚[2018]第 30001 号》，因“在万柏林区迎泽西大街 333 号无证建设坤成广场影院”，向山西坤成处以 286,139.20 元罚款。2019 年 1 月 8 日，标的公司已取得对应处罚机关的书面证明，明确该处罚不属于重大行政处罚。

目前，标的公司正在积极推动上述物业的证照办理工作，已于 2019 年 4 月 10 日取得《建设工程消防设计审核意见书》，并将于近期取得《建设工程消防验收意见书》。

④乌鲁木齐高铁店物业

截至本报告书出具日，标的公司下属子公司居然百悦约 167,567.89 平方米的房产尚未取得权属证明，其未能办理权属证明的原因及办理进度如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然百悦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（以下简称“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）、《建筑工程施工许可证》（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 12 月 17 日）。

目前，上述房屋所有权证书正在由标的公司正常办理中，不存在实质性障碍。

（3）尚未办证的自有物业对本次交易作价、交易进程及未来生产经营的影响

①对本次交易作价、交易进程的影响

本次交易作价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评估值为基础，经交易双方友好协商确定。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评估结论。尚未办证的房产权属资料不全或者存在瑕疵的情形已在《资产评估报告》特别事项说明中予以明确。因上述自有物业占总体经营面积比例较小，且尚未有政府或第三方机构对于上述物业提出权属主张，因此自有物业的瑕疵不会对标的公司的日常经营产生重要影响，进而影响收益法评估对居然新零售收入、成本、利润及自由现金流等指标的预测，不影响收益法评估的结果，因此，不会对本次交易的作价产生影响。

此外，与本次交易的重组预案相关的议案已经上市公司 2019 年第二次临时董事会审议通过，与本报告书（草案）相关的议案已经上市公司 2019 年第三次临时董事会审议通过，本次交易方案已经上市公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过，交易涉及的相关事项已经武汉市人民政府批准同意。居然新零售瑕疵自有物业的相关信息已公开披露，且本报告书中已对该事项做重大风险提示，因此交易各方知悉并认可居然新零售自有物业存在的权属瑕疵及相应的应对措施。

②对未来生产经营的影响

在特定情况下，标的公司的尚未办证的自有物业可能对生产经营产生影响。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：

标的公司尚未办理权属证明的自有物业面积占自有物业面积比例较小。截至 2019

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年 7 月 31 日，标的公司自有房屋建筑面积共计为 1,336,255.92 平方米的房屋，除相关权属证明正在正常办理的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，占标的公司自有房屋面积的比例为 5.59%，比例较小。且上述未办证门店中，除乌鲁木齐高铁店外，其余所涉及的门店均已取得部分房屋产权证书，不存在尚未办证造成整体门店关停的风险，对于上述门店的生产经营影响较小；

标的公司自有物业面积占标的公司直营模式经营面积比例较小。标的公司直营模式采用自有及租赁物业两种方式开展家居零售业务。截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司直营模式经营面积为 4,478,587.93 平方米，上述尚未办证的自有物业面积占直营模式经营面积比例为 1.67%，对标的公司直营模式及整体生产经营影响较小。

综上所述，标的公司存在尚未办证的自有物业不会对居然新零售的持续经营产生重大不利影响。

（4）土地用途与证载不符的情况

标的公司合并报表范围内的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”，但实际用于标的公司“石家庄长安店”的家居建材卖场经营，与证载土地用途不符。该物业位于石家庄工业聚集区的长安区，存在大量工业用地。随着石家庄市的城市建设规划变化，该区域开始进行转型建设成为石家庄中央商务区，该区域内部分物业（包括石家庄长安店物业）未能及时办理相关手续，证载土地与实际用途不符的情况较为普遍。目前，标的公司及下属子公司正积极与市政府、区政府及相关部门沟通，尽快完成相关变更登记手续。石家庄长安店物业证载土地与实际用途不符的情况主要系历史原因造成，在该区域较为普遍，且相关物业已取得土地证、房产证等权属证明文件，不存在重大权属纠纷，报告期内居然地产也不存在被土地主管部门处罚或要求交还土地的情况。上述情况不会对标的公司正常生产经营和本次交易构成重大不利影响。

（5）居然控股针对瑕疵自有物业的补偿承诺及其合理性与可行性

标的公司控股股东针对上述尚瑕疵物业已出具承诺：“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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

途不符等事宜受到有关行政主管机关行政处罚的情形，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。”

上述承诺具备合理性与可行性，具体原因如下：

①居然控股系控股型公司，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还包括大消费板块、金融板块、开发板块和其他板块。根据居然控股2018年度审计报告，截至2018年12月31日，居然控股母公司个别报表中的总资产达206.52亿元，净资产达94.20亿元；根据居然控股2019年1季度财务报表，截至2019年3月31日，居然控股母公司个别报表中的总资产达208.28亿元，净资产达92.11亿元，居然控股具备较强资金实力。

此外，居然控股拥有良好与稳定的融资能力与信用评级，截至本报告书签署日，其主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；截至2019年6月末，不考虑居然新零售，居然控股授信余额为966,067.98万元，为其履行相关承诺提供了较强支撑。

②鉴于居然控股已承诺将承担上述相应赔偿、补偿责任，该等承诺函作为居然控股签署确认的文件，对其具有法律约束力，当承诺函中相关承诺履行的条件触发时，居然新零售有权要求居然控股履行承诺，若居然控股不履行承诺，则居然新零售有权据此向有管辖权的法院提起诉讼要求其履行承诺，并要求其承担相应赔偿责任。

③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》（中国证监会公告[2013]55号，以下简称“《监管指引第4号》”）的规定，如因相关法律法规、政策变化、自然灾害等居然控股自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行的，上市公司将及时进行信息披露；除因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因外，承诺确已无法履行或者履行承诺不利于维护上市公司权益的，居然控股将对履约过程中的障碍如实说明理由，充分披露原因，向上市公司或其他投资者提出用新承诺替代原有承诺或者提出豁免履行承诺义务，并需提交股东大会审议。前述信息披露的要求以及需要履行的审批程序要求在一定程度上可督促居然控股严格履行其作出的承诺。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

④上市公司将在定期报告中披露居然控股公开承诺的事项及进展情况。如发现居然控股作出的承诺事项存在无法履行、无法按期履行或其他不符合《监管指引第 4 号》要求的情形，上市公司将及时披露相关信息并向投资者作出风险提示。

综上所述，居然控股出具的履行补偿承诺具有合理性，且督促、保障其履行补偿承诺的措施切实可行。

（二）房屋租赁情况

1、房屋租赁整体情况

截至 2019 年 7 月 31 日，居然新零售及其下属子公司共有 133 处租赁物业，合计租赁面积约 7,627,227.76 平方米。其中，105 处物业已用于经营自营租赁卖场，共涉及 77 家自营租赁卖场，合计租赁面积约为 5,998,388.04 平方米。该等 77 家自营租赁卖场中，除营口红运店和荆州店分别于 2019 年 6 月 22 日及 8 月 18 日开业外，其余 75 家自营租赁卖场报告期末均已开业，具体情况如下：

序号	卖场名称	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	出租方是否提供房屋产权证
1	居然之家欧凯龙北龙湖店[注1]	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	20 年	否
2	燕郊东环路集美店[注2]	廊坊市集美居然市场服务有限公司三河市燕郊分公司	三河雷捷房地产开发有限公司	三河市燕郊高新区京哈路南侧、东环路东侧雷捷商业广场建材贸易中心	62,229.08	15 年 6 个月	是
3	廊坊集美店[注3]	廊坊市集美居然市场服务有限公司	廊坊天和商贸有限公司	廊坊市光明东道 3 号	26,323.00	9 年 6 个月	否
4	沧州迎宾大道店	山西鑫发达贸易有限公司	沧州泰兴房地产开发有限公司	运河区迎宾大道东侧泰大国际家居博览中心 1#楼 101 铺、201 铺、301 铺、401 铺	69,000.00	15 年	是
5	昆明五华店	昆明居然之家家居建材市场有限公司	绿地集团（昆明五华）房地产开发有限公司	昆明市五华区普吉街道办事处、西北片区泛亚新区	38,333.00	15 年	否
6	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	20 年	否
7	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	20 年	否
8	西安中联至尊店	西安居然之家家居建材有限公司	陕西中联新纪元家居有限公司	未央区北二环西段北侧	52,293.14	15 年 6 个月	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	卖场名称	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	出租方是否提供房屋产权证
9	天津武清店	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	天津远恒投资有限公司	注 6	41,210.00	20 年	是
10	郑州中陆店	郑州居然之家家居建材市场有限公司	河南台兴房产有限公司	二七区京广南路东	74,105.00	20 年	是
11	哈尔滨哈西店	哈尔滨居然之家家居建材市场有限公司	哈尔滨大中至正商业有限公司	哈尔滨市南岗区哈西大街与学府三道街交叉口东南侧	49,845.71	20 年	否
12-1	长春赛德店	长春居然之家家居市场有限公司	长春赛德购物中心有限公司	长春市经济开发区仙台大街 1228 号	97,059.83	20 年	是
12-2		长春居然之家商业管理有限公司	朱萍	东至会展大街、南至芜湖路、西至虹桥街北海丽景一期	58.60	1 年	否
13	岳阳大道店	岳阳居然之家家居建材商业营销有限公司	岳阳中正永盛实业发展有限公司	岳阳经济技术开发区通海路管理处岳阳大道东 89 号金悦洋商业公园 3 栋 101 等	78,532.80	15 年	是
14	天津滨海店	天津居然之家家居建材有限公司	天津港城房地产经营有限公司、天津贻成福地置业有限公司	滨海新区塘沽东江路 1915 号	42,188.64	20 年	是
15	青岛市北店	居然新零售、青岛居然之家商业管理有限公司	青岛市市北区双峰工贸总公司	市北区黑龙江南路 67-（1 至 7 号）、67-（10 至 13 号）、67-（15 至 21 号）、67-24 号、67-27 号、77 号；市北区同德路 8 号 1-5 层商业、1-5 层汽车坡道、3-5 层汽车坡道	169,645.32	20 年	是
16-1	成都家之尊店	成都居然之家家居有限公司	成都飞大置业有限公司	金牛区一品天下大街 399 号 1 栋-1 层 1 号、1 层 1 号、2 层 1 号、3 层 1 号、4 层 1 号	44,500.00	20 年	是
16-2		成都居然之家家居有限公司金牛分公司	林智	金牛区一品大街 399 号茶店子正街 18 号 1 栋 4 单元 22 层 2202 号	129.66	1 年	是
17	保定未来石店	保定居然之家商业管理有限公司	保定隆信房地产开发有限公司	保定市七一路与三环路交叉口西北角的“隆基泰和广场”项目 AB 区场地	84,500.00	12 年 1 个月	否
18	西安高新至尊店	西安居然之家家居建材有限公司	西安蓝溪科技企业（集团）有限责任公司	西安市高新区高新四路九号	56,340.00	15 年 2 个月	否
19	宜昌易中店	居然新零售、宜昌居然之家家居建材市场有限公司	宜昌市易中物流有限责任公司	宜昌市西陵区发展大道 69 号	65,000.00	15 年	是
20	淄博中心店	居然新零售、淄博居然之家家居建材有限公司	淄博齐创房地产开发有限公司	淄博高新区柳泉路 111 号火炬广场 101、201、301、401	69,188.30	20 年	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	卖场名称	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	出租方是否提供房屋产权证
21	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	20 年	否
22	吕梁离石店	居然新零售、吕梁离石居然之家家居建材有限公司	山西绿金地科贸有限公司	离石区田家会街道办盘龙塔村（居然之家）1 幢	81,155.47	15 年	是
23	北京八角店	北京居然之家杨庄家居建材有限公司	北京营韵投资发展有限公司	北京市石景山区阜石路 168 号	32,605.58	20 年	是
24	兰州雁北路店[注4]	居然新零售、兰州居然之家万佳家居建材有限公司	兰州海鸿房地产有限公司	兰州市城关区雁北路 1673 号	93,556.00	15 年 7 个月	是
25	合肥北城店	合肥居然之家家居有限公司北城分公司	安徽北城世纪金源购物中心有限责任公司	长丰县双墩镇蒙城北路东侧北城世纪城 A7 区锦徽苑 1#购物中心 A，B 楼	49,279.25	20 年	是
26-1	银川光耀店	银川居然之家家居建材有限公司	宁夏光耀房地产开发有限公司	兴庆路民族南街光耀美居一层、二层、三层、四层、五层营业房	70,632.00	16 年 5 个月	是
26-2		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	16 年 2 个月	否
27	大连金三角店	北京居然之家投资控股集团有限公司	大连东方投资置业有限公司	甘井子区西南路（甘）71 号、甘井子区金三角广场 15-14 号	69,413.66	20 年	是
28-1	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	20 年	否
28-2		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	6 年	否
29	呼市玉泉店	北京居然之家投资控股集团有限公司	内蒙古洪兴置业有限公司	内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区昭君路 88 号	67,385.36	15 年 10 个月	否
30	潍坊奎文店	居然新零售、潍坊居然之家家居建材有限公司	潍坊虞清商厦置业发展有限公司	奎文区三清东 17100 号 1 号楼、1 号楼-101	55,412.88	20 年	是
31	长治博源店	北京居然之家投资控股集团有限公司	山西博源房地产开发有限公司	长治市英雄北路 198 号居然之家购物中心 1 幢 1 层（东 1 号、西 1 号）、2 层（东 1 号、西 1 号）、3 层（东 1 号、西 1 号）、4 层（东 1 号、西 1 号）、5 层（东 1 号、西 1 号）、6 层（东 1 号、西 1 号）	96,761.24	20 年	是
32	信阳羊山店	居然新零售、信阳居然之家家居建材有限公司	信阳中泰置业有限公司	羊山新区新二十四大街国际商城二期居然之家 1 层 102 号等 2 套、2 层 201 号、3 层 301 号、4 层 401 号	60,677.00	20 年	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	卖场名称	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	出租方是否提供房屋产权证
33	曲靖麒麟店	居然新零售、昆明居然之家家居建材市场有限公司、曲靖居然之家家居建材有限公司	曲靖市宫霄房地产开发经营有限责任公司	曲靖市珠江源大道西侧、曲珠路北侧闽南商业区、金庭花园商场幢第 1 层、2 层、3 层、4 层、5 层	65,400.00	20 年	是
34	阳江华科国际店	居然新零售、阳江居然之家家居建材有限公司	阳江市华科市场投资有限公司	阳东县东城镇广雅东路 268 号	62,198.12	20 年	是
35	运城华源店	居然新零售、运城居然之家家居有限公司	运城市德利丰置业有限公司	运城区开发区居然之家家居广场	108,051.15	20 年	是
36	枣庄新城店	居然新零售、枣庄居然之家家居建材有限公司	枣庄锦绣大地实业有限公司	枣庄市高新区光明大道与祁连山路路口西北角	66,000.00	20 年	否
37-1	沧州新华店	居然新零售、沧州居然之家家居有限公司	河北龙域商业管理有限公司	新华区长芦大道西侧彩龙国际商贸广场大场 101 铺、201 铺、301 铺、401 铺、-101 铺	70,000.00	15 年	是
37-2		沧州居然之家家居有限公司	沧州彩龙房地产开发有限公司	沧州市新华区黄河路“彩龙国际商贸广场”41 栋 119、120、121、122、123 号独立商铺	484.21	1 年	否
38	泉州洛江店	居然新零售、泉州居然之家家居建材有限公司	泉州五金机电商城房地产开发有限公司	洛江区万安开发区安吉路中段泉州五金机电商城房地产开发有限公司泉州洛江中心商城	86,525.97	20 年	是
39	大庆龙凤店	北京居然之家投资控股集团有限公司	大庆市煜凯丰房地产开发有限公司	龙凤区龙兴路 498 号 01 号 02 号底层商服高层公寓楼商场	94,293.90	20 年	是
40	天津珠江友谊店	居然新零售、天津居然之家家居建材有限公司	天津市珠江友谊家园有限公司	天津市河西区解放南路 475 号	88,148.00	15 年 6 个月	是
41	鞍山四达路店	北京居然之家投资控股集团有限公司	鞍山凯瑞房地产开发有限公司	千山区四达路 23 号	55,000.00	20 年	是
42	赤峰新城店	居然新零售、赤峰市居然之家家居建材市场有限公司	赤峰市兴宝房地产开发有限公司	牛家营子镇东北区（和美商贸城 B1-1、B1-2、B1 接建、B2、B2 接建）	82,901.49	20 年	是
43	通辽河西店	通辽市居然之家家居建材市场有限责任公司	通辽市安华房地产开发有限公司	通辽市通辽经济技术开发区港原家居建材城一区居然之家 101、201、301、401、501	64,064.66	20 年	是
44	北京顺义店	居然新零售、北京居然之家顺西路家居建材市场有限公司	北京隆华永弘投资管理有限公司	顺义区顺西北路乙 22 号院 1 幢 1 至 4 层 101	69,440.66	20 年	是
45	六安金三角店	居然新零售、六安居然之家家居建材有限公司	安徽金三角集团商业管理有限公司、安徽金三角投资集团有限公司	六安经济开发区国际汽车城亿丰家居第一层、二层、三层、四层、五层	70,832.46	20 年	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	卖场名称	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	出租方是否提供房屋产权证
46-1	长沙高桥店	长沙居然之家家居建材营销有限公司、长沙居然之家家居建材营销有限公司高桥分公司	湖南鑫盛房地产开发有限公司	万家丽中路二段 8 号华晨商业广场-购物中心 A101	71,301.77	15 年	是
46-2		长沙居然之家家居建材营销有限公司高桥分公司	李志超	长沙市雨花区上河国际 C2 栋 908 室	119.39	1 年	是
47	合肥长江东路店[注5]	北京居然之家投资控股集团有限公司	安徽省环宇经济发展有限公司	瑶海区长江东路 628 号环宇国际家居装饰博览中心 A 区（一层、二层）、B 区（一层、二层）、C 区（一层、二层、三层）、D 区	87,193.99	20 年	是
48	大同永泰店	居然新零售、大同居然之家家居有限公司	大同市新德房地产开发有限责任公司	山西省大同市工农路东侧新建场馆主楼、连廊和一号楼三层、主楼地下一层、主楼南侧一号楼底商一、二层	74,802.13	15 年	否
49	新乡饮马口店	居然新零售、新乡居然之家家居建材有限公司	新乡金谷房地产开发有限公司	注 7	52,576.50	20 年	是
50	成都琉璃店	居然新零售、成都居然之家家居有限公司	成都汇融华章资产管理有限公司	四川省成都市锦江区锦江工业园区锦华路三段 88 号	91,804.30	15 年 7 个月	是
51	朔州古北店	居然新零售、朔州居然之家家居有限公司	大同市金东南房地产开发有限公司	古北街西沿线南侧居然之家	68,907.84	20 年	是
52-1	贵阳金阳店	贵阳居然之家家居建材市场有限公司	贵阳世纪金源购物中心置业有限公司	金阳南路 6 号贵阳世纪城 E 组购物中心（四）、宿舍负 1 层 1 号、1 层 26 号、2 层 1 号、3 层 1 号、4 层 1 号	75,873.85	20 年	是
52-2		贵阳居然之家家居建材市场有限公司	贵阳世纪金源购物中心置业有限公司	贵阳市观山湖区金阳南路六号	666.60	5 年	否
53	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	20 年	否
54	长沙金源店	长沙居然之家家居建材营销有限公司	湖南世纪金源置业购物中心有限责任公司	开福区金泰路 199 号湘江世纪城辽湾国际地库及购物中心 101	78,539.98	15 年	是
55-1	洛阳王城店	洛阳居然之家家居建材有限公司	洛阳中迈置业有限公司	西工区王城路 35 号院建材市场、西工区王城路 35 号院建材市场 4 至 5 层、101、102、103、104、201、202、203、204、301、302、303、304	31,975.95	20 年	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	卖场名称	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	出租方是否提供房屋产权证
55-2		洛阳居然之家家居建材有限公司	洛阳中迈置业有限公司	西工区王城路 33 号 1 幢负 110 等 10 套房、103、104、106、109、111、113-120、201-208、301-304、401-408、501-508	59,464.71	20 年	是
56	包头民东店	包头市居然之家家居建材市场有限公司	包头市昆北街道办事处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	16 年 1 个月	否
57-1	重庆二郎店	重庆居然之家商业管理有限公司	重庆渝高科技产业（集团）股份有限公司	九龙坡区迎宾大道 33 号 1、2、3、4、5 幢 1-1 至 4-1 号	74,137.43	15 年	是
57-2		重庆居然之家二郎家居建材市场有限公司	重庆渝高科技产业（集团）股份有限公司	九龙坡区迎宾大道 33 号负一层车库	14,997.54	3 年	是
58	北京丽泽店	北京居然之家购物中心有限公司	北京京信丽泽投资有限公司	丰台区西局前街甲 3A、3B	168,926.57	20 年	是
59	合肥滨湖店	合肥居然之家购物中心有限公司	合肥市世纪金源购物中心有限公司	合肥世纪金源购物中心 S4 楼	75,348.86	20 年	是
60-1	鄂尔多斯东胜店	居然新零售、鄂尔多斯市居然之家家居建材市场有限公司	鄂尔多斯市物流配送中心有限公司	东胜区华研物流园区第 1 号街坊 1 号楼 101、201、301、401	60,479.74	16 年 2 个月	是
60-2		鄂尔多斯市居然之家家居建材市场有限公司	赵明明	鄂尔多斯市东胜区华研物流园区第 1 号街坊 1 号楼 120 室	135.84	11 个月	是
61-1	武汉武昌店	居然新零售、武汉居然之家家居市场有限公司武昌分公司	武汉普提金地产置业有限公司	洪山区水果湖街徐东路 50 号东湖春树里 5 栋-3 层 1 室、-2 层 1 室、-2 层 2 室、-1 层 1 室、-1 层 2 室、1 层 1 室、1 层 4 室、2 层 1 室、3 层 1 室、4 层 1 室	74,674.80	16 年	是
61-2		北京居然之家投资控股集团有限公司	中铁信托有限责任公司	武汉市武昌区徐东大街 50 号的东湖春树里项目二期	21,578.16	14 年 9 个月	否
62	郑州商都店	居然新零售、郑州居然之家家居建材市场有限公司	郑州海华商业管理有限公司	郑东新区商都 8 号 1 层 101 号、1 层 102 号、2 层、3 层、4 层	94,303.00	17 年 1 个月	是
63	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	17 年 11 个月	否
64	泰安龙潭店	居然新零售、泰安居然之家家居建材有限公司	泰安泰和家居广场管理有限公司	泰安市龙潭路南段路西徐家楼办事处南 1-5 层 02 号	54,825.09	17 年 11 个月	是
65	昆明金源店	昆明居然之家家居建材市场有限公司	昆明世纪金源购物大广场有限公司	昆明世纪城金源大道 1 号中国东盟·云南商品交易中心层	104,486.05	20 年	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	卖场名称	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	出租方是否提供房屋产权证
66	哈尔滨爱建店	哈尔滨居然之家家居建材市场有限公司	哈尔滨融昊商贸有限公司	道里区爱建新城圆环商服 C 栋-1-5 层	65,314.15	20 年	是
67	西安北二环店	西安居然之家家居建材有限公司	西安嘉琛实业有限公司	西安市北二环路西段的地下 1 层至地上 5 层	62,000.00	20 年	否
68-1	呼市新城店	北京居然之家投资控股集团有限公司	蒙苑实业（集团）有限责任公司	新城区兴安北路 169 号蒙苑建材大市场北 1 号楼 1 层 1093 号、1 层 1095 号、1 层 1092 号、1 层 1091 号、2 层 201 号	8,996.74	19 年 7 个月	是
68-2		北京居然之家投资控股集团有限公司	蒙苑实业（集团）有限责任公司	新城区兴安北路 169 号蒙苑建材大市场北 1#、新城区兴安北路 169 号财富中心 1 号楼	45,372.38	20 年	是
68-3		北京居然之家投资控股集团有限公司	内蒙古天旭房地产开发有限责任公司	内蒙古自治区呼和浩特市新城区兴安北路与东库街交叉口西北角（兴安北路 85 号）	45,036.00	16 年	否
68-4		居然新零售、呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	内蒙古众维房地产开发有限责任公司	新城区东库街 139 号	20,936.39	19 年 6 个月	是
68-5		呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	赵建斌	呼和浩特市新城区东库街北侧兴安北路西侧	101.00	9 年	否
68-6		呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	内蒙古东元商贸实业有限责任公司	新城区东库街 139 号南侧	140.00	1 年	否
68-7		呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	内蒙古东元商贸实业有限责任公司	呼和浩特市新城区东库街 139 号东元公寓西侧主通道和亲亲我家楼南侧通道	3,165.20	4 年	是
69	武汉汉口店	北京居然之家投资控股集团有限公司	武汉武商百盛实业发展有限公司	江汉区常青路 284 号武商百盛大楼	74,877.00	19 年 2 个月	是
70-1	沈阳皇姑店	居然新零售、沈阳居然之家购物广场有限公司	沈阳克莱斯特国际置业第一有限公司	沈阳市皇姑区黄河南大街 38 号克莱斯特国际大厦 1-7 层	75,365.69	20 年	否
70-2		居然新零售、沈阳居然之家购物广场有限公司	沈阳克莱斯特国际置业第一有限公司	沈阳市皇姑区黄河南大街 38 号克莱斯特国际大厦 8、9 层	15,941.04	15 年	否
71-1	重庆金源店	重庆居然之家商业管理有限公司	重庆金源时代购物广场有限公司	重庆市江北区北滨一路 368 号	104,712.51	18 年 6 个月	是
71-2		重庆居然之家商业管理有限公司	重庆金源时代购物广场有限公司	重庆市江北区北滨一路 368 号	234.67	1 个月	是
72-1	北京金源店	北京居然之家家居建材商业管理有限公司	北京金源时代购物中心有限公司	海淀区远大路 1 号	58,399.11	20 年	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	卖场名称	承租方	出租方	租赁地址	租赁面积（平方米）	租赁期限	出租方是否提供房屋产权证
72-2		居然新零售、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、四季嘉诚物业服务集团北京昊永物业管理有限公司	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	18年4个月	否
72-3		居然新零售、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、四季嘉诚物业服务集团北京昊永物业管理有限公司	北京市海淀区远大路1号购物中心B座（地上二层）	11,297.78	18年	否
73-1	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	20年	否
73-2		北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司	周化	北京市丰台区玉泉营店西北角，盛源食府1-2层	350.00	15年3个月	否
74-1	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	20年	否
74-2		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	20年	否
74-3		北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京东方汇美家居市场有限公司	北京市朝阳区东三环十里河桥东南角	48,693.00	20年	否
74-4		居然新零售、北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京龙凤之家家居建材市场有限责任公司	北京市朝阳区十八里店乡周家庄村周庄综合楼一层北侧、二层、三层	15,716.00	11年7个月	否
74-5		居然新零售	彩宣世界贺美丽家（北京）建材市场有限公司	北京市朝阳区大羊坊路和小武基路交汇处以北	55,000.00	15年3个月	否
75-1	北京北四环店	北京居然之家投资控股集团有限公司	北京华汇亚辰投资有限公司	北京市朝阳区安外北四环东路65号	136,218.11	28年	否
75-2		北京居然之家家居建材市场有限公司	北京市朝阳区园林绿化综合服务中心	东至北湖渠西路，西至居然之家建筑用地红线延长线，南至北四环辅路，北至与建筑红线南侧相接	9,700.00	20年	否
75-3	北京北五环店[注8]	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	20年	否
76	营口红运店	沈阳居然之家家居建材市场有限公司	营口红运家居商城有限公司	营口市站前区大庆路38号、40甲号、40乙号、40丙号	63,503.40	20年	是
77	荆州店	武汉居然之家家居市场有限公司	荆州裕宝家居有限公司	荆州市沙市区塔桥北路以西、徐桥路以北	69,000.00	15年	否

注1：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2：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51%的股本权益；
注5：前身为“合肥环宇店”；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注 6：天津武清店租赁地址为：武清区新城前进道 1256,1258，1260 号 1-1,2,3，5 新城前进道 1256,1258，1260、武清区新城前进道 1272 号 1-新城前进道 1272 号、武清区新城前进道 1274 号 1-新城前进道 1274 号、武清区新城前进道 1278 号 1-新城前进道 1278 号、武清区新城前进道 1282 号 1-新城前进道 1282 号、武清区新城前进道 1290 号 1-新城前进道 1290 号、武清区新城前进道 1292 号 1-新城前进道 1292 号、武清区新城前进道 1296 号 1-新城前进道 1296 号、武清区新城前进道 1298 号 1-新城前进道 1298 号、武清区新城前进道 1300 号 1-新城前进道 1300 号、武清区新城前进道 1302 号 1-新城前进道 1302 号、武清区新城前进道 1304 号 1-新城前进道 1304 号、武清区新城前进道 1312 号 1-31,35，新城前进道 1312 号、武清区新城泉发路西侧彩虹谷广场 1-8、10-12、16-17、20-23、26-29、武清区新城泉发路西侧彩虹谷广场 1-4_1310-101-102、104-109、111-113、115-116、118-133、202-269、301-384、武清区新城泉发路西侧彩虹谷广场 1-WT1-10；

注 7：新乡饮马口店租赁地址为：平原路 348 号金谷时代广场 502 室、201 室、202 室、301 室、302 室、401 室、402 室、501 室、503 室，01 层 101-103 号摊位、105-113 号摊位、115-123 号摊位、125-133 号摊位、135-143 号摊位、145-147 号摊位，02 层 201-203 号摊位、205-213 号摊位、215-223 号摊位、225-233 号摊位、235-243 号摊位、245-253 号摊位、255-256 号摊位、301-303 号摊位、305-313 号摊位、315-323 号摊位、325-333 号摊位、335-343 号摊位、345-351 号摊位、04 层 401-403 号摊位、405-413 号摊位、415-423 号摊位、425-433 号摊位、435-442 号摊位、5 层 501-503 号摊位、505-513 号摊位、515-523 号摊位、525-533 号摊位、535-543 号摊位、545-553 号摊位、555-562 号摊位；

注 8：北京北五环店由北京北四环店统一经营管理，未独立核算；

注 9：除租赁合同直接约定 20 年的租赁期限外，上述租赁合同期限均已包含免租期；另外，由于北四环店签订合同较早，租赁合同于《合同法》生效前签署，因此租赁期限按照租赁合同约定的期限 28 年列示；

注 10：租赁期限超过 15 天（包括 15 天）按照 1 个月计算，未超过 15 天不作计算。

2、租赁物业产权情况

（1）租赁物业整体产权情况分析

居然新零售及其下属子公司 133 处租赁物业的产权情况如下：

①85 处合计租赁面积为 5,480,307.82 平方米的物业，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 71.85%。其中 64 处物业已用于经营自营租赁卖场及配套设施（共涉及自营租赁卖场 55 家），合计租赁面积 4,177,016.01 平方米。

②48 处合计租赁面积为 2,146,919.94 平方米的物业，出租方未能提供房屋所有权证或不动产权证等权属证书，该等物业的租赁面积占居然新零售租赁物业总面积的 28.15%。其中 41 处物业已用于经营自营租赁卖场及配套设施（共涉及自营租赁卖场 29 家），合计租赁面积 1,821,372.03 平方米。

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。该等 48 处瑕疵物业具体情况如下：

A. 27 处合计租赁面积为 1,447,798.79 平方米的房屋，已获得了乡级及以上相关政府部门、街道办事处等机构组织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 18.98%；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B. 21 处合计租赁面积为 699,121.15 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 9.17%。具体如下：

序号	门店/公司名称	承租方	出租方	地址	面积（平方米）	土地性质
1	北京北四环店	北京居然之家投资控股集团有限公司	北京华汇亚辰投资有限公司	北京市朝阳区安外北四环东路 65 号	136,218.11	国有
2		北京居然之家家居建材市场有限公司	北京市朝阳区园林绿化综合服务中心	东至北湖渠西路，西至居然之家建筑用地红线延长线，南至北四环辅路，北至与建筑红线南侧相接	9,700.00	国有
3	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	集体
4	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	集体
5			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	集体
6			北京东方汇美家居市场有限公司	北京市朝阳区东三环十里河桥东南角	48,693.00	国有
7		居然新零售	彩宣世界贺美丽家（北京）建材市场有限公司	北京市朝阳区大羊坊路和小武基路交汇处以北	55,000.00	集体
8		居然新零售、北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京龙凤之家家居建材市场有限责任公司	北京市朝阳区十八里店乡周家庄村周庄综合楼一层北侧、二层、三层	15,716.00	国有
9	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	集体
10	呼市玉泉店	北京居然之家投资控股集团有限公司	内蒙古洪兴置业有限公司	内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区昭君路 88 号	67,385.36	出让
11	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	划拨
12			北京吉嘉投资有限公司	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	划拨
13	贵阳金阳店	贵阳居然之家家居建材市场有限公司	贵阳世纪金源购物中心置业有限公司	贵阳市观山湖区金阳南路六号	666.6	-
14	包头民东店	包头市居然之家家居建材市场有限公司	包头市昆北街道办事处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	集体
15	呼市新城店	北京居然之家投资控股集团有限公司	内蒙古天旭房地产开发有限责任公司	内蒙古自治区呼和浩特市新城区兴安北路与东库街交叉口西北角（兴安北路 88 号）	45,036.00	出让
16		呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	赵建斌	呼和浩特市新城区东库街北侧兴安北路西侧	101.00	-
17		呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	内蒙古东元商贸实业有限责任公司	新城区东库街 139 号南侧	140.00	出让

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	门店/公司名称	承租方	出租方	地址	面积（平方米）	土地性质
18	广西分公司（注 3）	广西居然之家家居有限公司	广西宝立方投资管理有限公司	南宁市青秀区中柬路 8 号龙光世纪中心 2 号楼 2903 号、2905 号	127.28	出让
19	长春赛德店	长春居然之家家居市场有限公司	朱萍	东至会展大街、南至芜湖路、西至虹桥街北海丽景一期	58.60	-
20	北京居然无忧科技有限公司（注 4）	北京居然无忧科技有限公司	北京亚奥开源国际酒店用品市场有限公司	北京市朝阳区朝来绿色家园 26、27 号楼中间底商	405.50	-
21	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	划拨

注 1：该处物业为广西分公司临时办公用房，如因物业权属瑕疵问题导致广西分公司无法使用该等物业的，可在较短时间内找到替代办公场所

注 2：该处物业为北京居然无忧科技有限公司办公用房，如因物业权属瑕疵问题导致北京居然无忧科技有限公司无法使用该等物业的，可在较短时间内找到替代办公场所

上述瑕疵租赁物业中，出租方未能提供房屋所有权证、不动产权证或其他权属证明的主要原因包括权属证书尚在办理过程中、租赁房屋所占土地为集体土地或国有划拨用地、以及部分物业建设规划审批存在一定障碍等。部分物业瑕疵形成的历史较久、原因复杂且解决难度较高，居然新零售综合考虑其商业价值等各方面因素后选择继续租赁。针对前述租赁物业，办理房屋所有权证或不动产权证等权属证书的责任主体为业主方，如因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，其责任承担主体同样为出租方或业主方，居然新零售将积极督促出租方及业主方尽快办理权属证书。

上述 21 处瑕疵租赁物业中，10 处物业已获得相关地块村民委员会的证明文件对居然新零售租赁相关地块事项予以确认，或已取得所属门店所在地北京市朝阳区政府就支持居然新零售及相关门店在其辖区内开展业务出具的函件。具体情况如下：

序号	门店名称	地址	租赁面积（平方米）	证明文件
1	北京北四环店	北京市朝阳区安外北四环东路 65 号	136,218.11	2019 年 4 月 19 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于商请支持居然之家上市工作的函》，“居然之家在我区合法合规经营，我区将根据国家支持实体经济和民营企业发展的要求，一如既往地支持居然之家在我区发展，并将继续提供相关配套服务，为企业长期稳定经营创造良好环境。”
2	北京北五环店	北京市朝阳区来广营西路 55 号	45,346.48	2019 年 4 月 19 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于商请支持居然之家上市工作的函》，“居然之家在我区合法合规经营，我区将根据国家支持实体经济和民营企业发展的要求，一如既往地支持居然之家在我区发展，并将继续提供相关配套服务，为企业长期稳定经营创造良好环境。”
3	北京十里河店	北京市朝阳区大洋路 106 号	25,456.00	2019 年 4 月 15 日，周家庄村村委会出具《证明》：“1.兹证明位于北京市朝阳区十八里店乡周家庄村 106 号“居然之家十里河店

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	门店名称	地址	租赁面积（平方米）	证明文件
				装饰材料 1、2、3 号馆”的房屋产权归北京市朝阳区十八里店乡周家庄村村民委员会所有，该处房屋所使用的土地为北京市朝阳区十八里店乡周家庄村村民委员会所有的集体土地，目前不属于宅基地、农用地。该处房屋可由北京居然之家十里河家居建材市场有限公司（“居然之家”）在租赁期间内正常经营使用。居然之家租赁前述房产的行为不存在受到本村委会处罚的情形，使用的该处房屋权属及房屋所坐落的土地权属不存在纠纷争议。” 2019 年 4 月 19 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于商请支持居然之家上市工作的函》，“居然之家在我区合法合规经营，我区将根据国家支持实体经济和民营企业发展的要求，一如既往地支持居然之家在我区发展，并将继续提供相关配套服务，为企业长期稳定经营创造良好环境。”
4		北京市朝阳区大羊坊路	26,376.00	2019 年 4 月 19 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于商请支持居然之家上市工作的函》，“居然之家在我区合法合规经营，我区将根据国家支持实体经济和民营企业发展的要求，一如既往地支持居然之家在我区发展，并将继续提供相关配套服务，为企业长期稳定经营创造良好环境。”
5		北京市朝阳区东三环十里河桥东南角	48,693.00	2019 年 4 月 19 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于商请支持居然之家上市工作的函》，“居然之家在我区合法合规经营，我区将根据国家支持实体经济和民营企业发展的要求，一如既往地支持居然之家在我区发展，并将继续提供相关配套服务，为企业长期稳定经营创造良好环境。”
6		北京市朝阳区东三环十里河桥东南角	48,693.00	2019 年 4 月 15 日，周家庄村村委会出具《证明》：“兹证明位于北京市朝阳区大羊坊路和小武基路交汇处以北“居然之家十里河店靓屋灯饰馆”的房屋产权归北京市朝阳区十八里店乡周家庄村村民委员会与彩宣世界贺美丽家（北京）建材市场有限公司（曾用名：彩宣世界（北京）建材市场有限公司）按份共有，该处房屋所使用的土地为北京市朝阳区十八里店乡周家庄村村民委员会所有的集体土地，目前不属于宅基地、农用地。同意彩宣世界贺美丽家(北京)建材市场有限公司将该处房屋出租给居然之家，该处房屋可由居然之家在租赁期间内正常经营使用。居然之家租赁前述房产的行为不存在受到本村委会处罚的情形，使用的该处房屋权属及房屋所坐落的土地权属不存在纠纷争议。” 2019 年 4 月 19 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于商请支持居然之家上市工作的函》，“居然之家在我区合法合规经营，我区将根据国家支持实体经济和民营企业发展的要求，一如既往地支持居然之家在我区发展，并将继续提供相关配套服务，为企业长期稳定经营创造良好环境。”
7		北京市朝阳区大羊坊路和小武基路交汇处以北	55,000.00	2019 年 4 月 15 日，周家庄村村委会出具《证明》：“兹证明位于北京市朝阳区十八里店乡周家庄村“居然之家十里河店办公楼”的房屋产权归北京市朝阳区十八里店乡周家庄村村民委员会与北京力维斯凯亚房地产开发有限公司（曾用名：北京凯亚房地产开发有限公司）按份共有，该处房屋所使用的土地已征为国有，土地使用权人为北京市朝阳区十八里店乡周家庄村村民委员会。现由居然之家实际使用。居然之家租赁前述房产的行为不存在受到本村委会处罚的情形，使用的该处房屋权属及房屋所坐落的土地权属不存在纠纷争议。” 2019 年 4 月 19 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于商请支持居然之家上市工作的函》，“居然之家在我区合法合规经营，我区将根据国家支持实体经济和民营企业发展的要求，一如既往地支持居然之家在我区发展，并将继续提供相关配套服务，为企业长期稳定经营创造良好环境。”
8	酒店用品城	北京市朝阳区十八里店乡吕家营 118 号	29,730.00	2019 年 4 月 19 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于商请支持居然之家上市工作的函》，“居然之家在我区合法合规经营，我区将根据国家支持实体经济和民营企业发展的要求，一如既往地支持居然之家在我区发展，并将继续提供相关配套服务，为企业长

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	门店名称	地址	租赁面积（平方米）	证明文件
				期稳定经营创造良好环境。”
9	包头民东店	包头市昆都仑区民族东路与文化路路口北	59,290.00	2016 年 5 月 20 日，甲尔坝村村委会出具《证明》，说明该房屋为甲尔坝集体产权，无房本。2018 年 5 月 25 日，甲尔坝村村委会出具说明，由于集体产权的特殊性，《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《房屋所有权证》至今未能办理；另外《集体土地使用权证》用途为“住宅”，与原租赁合同所约定的“商业用房”不符；甲尔坝村村委会承诺因未办理产权证及用地规划与实际不符等使承租方的权益受到影响时，其愿意承担一切风险和损失。
10	居然之家光谷店	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	武汉市东湖新技术开发区曙光村村民委员会出具《证明》：“武汉曙光集团有限责任公司现持有《国有土地使用证》（武新国用（2013）第 015 号），根据该证件记载，土地使用权人为武汉曙光集团有限公司，土地坐落于东湖新技术开发区曙光村，用途为城镇住宅用地（还建），使用权类型为划拨，土地使用面积为 34,902.43 平方米。截至基本证明出具日，该土地上的曙光星城 D 区购物中心已经建设完成，目前正在办理相关验收手续，其后续办理房产证不存在实质性障碍。武汉曙光集团有限责任公司已授权武汉恒正时代商业管理有限公司外出租经营曙光新城 D 区购物中心。同意武汉恒正时代商业管理有限公司将曙光星城 D 区购物中心 1-5 层约 75,213.19 平米的房屋出租给武汉居然之家家居建材营销有限公司使用。武汉居然之家家居建材营销有限公司向武汉恒正时代商业管理有限公司租赁使用的该处物业作为家居卖场没有违反相关法律法规的规定，不存在任何纠纷争议。”

上述 10 处物业已由相关单位出具了合规经营的认定或对居然新零售租赁相关物业的支持性意见，虽无法完全解决相关物业的瑕疵，但基于该等文件和相关门店历史和目前运营情况，居然新零售继续租赁和使用该等物业不会因瑕疵而受到重大不利影响。

（2）房屋租赁中，存在的租赁集体土地的情况

截至 2019 年 7 月 31 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）
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
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）建材市场有限公司	北京市朝阳区大羊坊路和小武基路交汇处以北	55,000
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	门店名称	承租方	出租方	地址	面积（平方米）
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
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	居然新零售、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、四季嘉诚物业服务集团北京昊永物业管理有限公司	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
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
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

根据《中华人民共和国土地管理法》第六十三条的规定，任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地；但是，兴办乡镇企业和村民建设住宅经依法批准使用本集体经济组织农民集体所有的土地的，或者乡（镇）村公共设施和公益事业建设经依法批准使用农民集体所有的土地的除外。根据《中华人民共和国土地管理法》第十五条的规定，农民集体所有的土地由本集体经济组织以外的单位或者个人承包经营的，必须经村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意，并报乡（镇）人民政府批准。

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。上述 11 处坐落于集体土地的租赁物业全部取得了村民委员会及以上级别的相关机构或政府部门出具的证明文件或函件，其中 8 处租赁物业已获得相关地块村民委员会或乡级政府部门的证明文件，对居然新零售租赁相关地块事项予以确认。此外，5 处位于北京市朝阳区门店涉及的租赁物业已取得朝阳区政府就支持居然新零售及相关门店在其辖区内开展业务出具的函件。具体情况如下：

序号	门店名称	地址	租赁面积	证明文件
1	北京北五环店	北京市朝阳区来广营西路 55 号	45,346.48	2019 年 4 月 19 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于商请支持居然之家上市工作的函》，“居然之家在我区合法合规经营，我区将根据国家支持实体经济和民营企业发展的要求，一如既往地支

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	门店名称	地址	租赁面积	证明文件
				持居然之家在我区发展，并将继续提供相关配套服务，为企业长期稳定经营创造良好环境。”
2	北京十里河店	北京市朝阳区大洋路 106 号	25,456.00	2019 年 4 月 15 日，周家庄村村委会出具《证明》：“1.兹证明位于北京市朝阳区十八里店乡周家庄村 106 号“居然之家十里河店装饰材料 1、2、3 号馆”的房屋产权归北京市朝阳区十八里店乡周家庄村村民委员会所有，该处房屋所使用的土地为北京市朝阳区十八里店乡周家庄村村民委员会所有的集体土地，目前不属于宅基地、农用地。该处房屋可由北京居然之家十里河家居建材市场有限公司（“居然之家”）在租赁期间内正常经营使用。居然之家租赁前述房产的行为不存在受到本村委会处罚的情形，使用的该处房屋权属及房屋所坐落的土地权属不存在纠纷争议。” 2019 年 4 月 19 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于商请支持居然之家上市工作的函》，“居然之家在我区合法合规经营，我区将根据国家支持实体经济和民营企业发展的要求，一如既往地支持居然之家在我区发展，并将继续提供相关配套服务，为企业长期稳定经营创造良好环境。”
3		北京市朝阳区大羊坊路	26,376.00	2019 年 4 月 19 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于商请支持居然之家上市工作的函》，“居然之家在我区合法合规经营，我区将根据国家支持实体经济和民营企业发展的要求，一如既往地支持居然之家在我区发展，并将继续提供相关配套服务，为企业长期稳定经营创造良好环境。”
4		北京市朝阳区大羊坊路和小武基路交汇处以北	55,000	2019 年 4 月 15 日，周家庄村村委会出具《证明》：“兹证明位于北京市朝阳区大羊坊路和小武基路交汇处以北“居然之家十里河店靓屋灯饰馆”的房屋产权归北京市朝阳区十八里店乡周家庄村村民委员会与彩宣世界贺美丽家（北京）建材市场有限公司（曾用名：彩宣世界（北京）建材市场有限公司）按份共有，该处房屋所使用的土地为北京市朝阳区十八里店乡周家庄村村民委员会所有的集体土地，目前不属于宅基地、农用地。同意彩宣世界贺美丽家(北京)建材市场有限公司将该处房屋出租给居然之家，该处房屋可由居然之家在租赁期间内正常经营使用。居然之家租赁前述房产的行为不存在受到本村委会处罚的情形，使用的该处房屋权属及房屋所坐落的土地权属不存在纠纷争议。” 2019 年 4 月 19 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于商请支持居然之家上市工作的函》，“居然之家在我区合法合规经营，我区将根据国家支持实体经济和民营企业发展的要求，一如既往地支持居然之家在我区发展，并将继续提供相关配套服务，为企业长期稳定经营创造良好环境。”
5	酒店用品城	北京市朝阳区十八里店乡吕家营 118 号	29,730.00	2019 年 4 月 19 日，北京市朝阳区人民政府出具《关于商请支持居然之家上市工作的函》，“居然之家在我区合法合规经营，我区将根据国家支持实体经济和民营企业发展的要求，一如既往地支持居然之家在我区发展，并将继续提供相关配套服务，为企业长期稳定经营创造良好环境。”
6	北京玉泉营店	北京市丰台区玉泉营环岛西南侧	43,500.00	2018 年 8 月 22 日，北京市丰台区花乡人民政府、北京市丰台区花乡人民政府规划建设与环境保护办公室、北京市丰台区花乡草桥村村民委员会出具《证明》：“位于北京市丰台区玉泉营环岛西南侧的房屋产权归集体企业北京草桥实业总公司所有，该房屋所使用的土地为北京市丰台区花乡草桥村村民委员会所有的集体建设用地，用地非农用地、宅基地，该 43,500 平方米经营场所不属于违章建筑，亦不存在面临拆迁或冻结的情况。同意北京草桥实业总公司对外出租该 43,500 平方米房屋。居然控股及其下属企业租赁使用的该处房屋及所使用的土地没有违反相关法律法规的规定，不存在任何纠纷争议。 位于北京市丰台区玉泉营立交桥西南角的盛源食府 1-2 层约 350 平方米的房屋所使用的土地为北京市丰台区花乡草桥村村民委
7		北京市丰台区玉泉营立交桥西南角盛源食府 1-2 层	350.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	门店名称	地址	租赁面积	证明文件
				员会所有的集体建设用地，用地非农用地、宅基地，该 350 平方米经营场所不属于违章建筑，亦不存在面临拆迁或冻结的情况，同意周化对外出租该处房屋。居然控股及其下属企业租赁使用的该处房屋及所使用的土地没有违反相关法律法规的规定，不存在任何纠纷争议。”
8	北京金源店	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	北京市海淀区四季青镇人民政府、北京市四季青农工商总公司出具《企业住所证明》：“本房产归北京市四季青农工商总公司所有，房屋用途为商业，北京市海淀区远大路 1 号北京金源时代购物中心 B 区 2#B 座 B1 至 2 层建设审批手续齐全，不属于违法建设，不在拆迁冻结区域内。同意北京市四季青农工商总公司租赁方式将 42,808.85 平方米提供给北京居然之家家居建材商业管理有限公司使用，同意其经营装修、装饰、设计、建材等家居配套项目。
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	银川市兴庆区宝湖西路与民族南街交叉口西北角	41,906.00	2018 年 9 月 16 日，银川市兴庆区红花乡光华门村民委员会出具证明，兹证明位于银川市兴庆区宝湖西路与民族南街交叉口西北角的房屋产权归银川市兴庆区红花乡光华门村所有，该房屋所使用的土地为银川市兴庆区红花乡光华门村村民委员会所有的集体建设用地，用地非农用地、宅基地，亦不是违章建筑，不存在面临拆迁或冻结的情况，同意宁夏光耀美居家居购物有限公司对外出租该处房屋。银川居然之家家居建材有限公司租赁使用的该处房屋及所使用的土地没有违反相关法律法规的规定，不存在任何纠纷争议。
11	包头民东店	包头市昆都仑区民族东路与文化路路口北	59,290.00	2016 年 5 月 20 日，甲尔坝村村委会出具《证明》，说明该房屋为甲尔坝集体产权，无房本。2018 年 5 月 25 日，甲尔坝村村委会出具说明，由于集体产权的特殊性，《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《房屋所有权证》至今未能办理；另外《集体土地使用权证》用途为“住宅”，与原租赁合同所约定的“商业用房不符”；甲尔坝村村委会承诺因未办理产权证及用地规划与实际不符等使承租方的权益受到影响时，其愿意承担一切风险和损失。

（3）房屋租赁中，存在的租赁划拨土地的情况

截至 2019 年 7 月 31 日，居然新零售及其下属子公司承租的物业中，共有 9 处面积为 609,781.09 平方米的房屋涉及的所占土地为国有划拨用地，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）
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	门店名称	承租方	出租方	地址	面积（平方米）
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，该处房屋所在土地的土地使用权人为重庆市润科房地产开发有限公司，使用权面积为 90,311.40 平方米，土地用途为城镇住宅用地、批发零售用地、其他商服用地。其中城镇住宅用地为划拨，面积为 84,486.31 平方米；批发零售用地、其他商服用地为出让，土地面积为 5,825.09 平方米。

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。

居然新零售上述 9 处坐落于国有划拨土地的租赁物业中，北京大兴店、济南北园店、天津津昆桥店、汉阳店和荆州店涉及的 6 处物业土地证载用途为商服用地，与物业实际用途一致。

此外，前述 9 处物业中，3 处租赁物业取得了街道办事处及以上级别的相关机构或政府部门的证明文件，另有 1 处租赁物业已取得所属门店所在地郑州市郑东新区管委会就支持居然新零售及相关门店在其辖区内开展业务出具的函件，具体情况如下：

序号	门店名称	证明文件
1	济南北园店	济南市天桥区北园街道办事处出具《证明》：“济南市建华五金交电化工公司现持有《国有土地使用证》（天桥国用 2003 第 0400605 号），根据该证记载，土地使用权人为济南市建华五金交电化工公司，土地座落于天桥区北园大街 241 号，用途为商业，使用权类型为划拨，土地使用权面积为 31,067 平方米。截至本证明出具日，位于该土地上的建筑物已经建设完成，目前正在办理相关验收手续，其后续办理房产证不存在实质性障碍。济南市建华五金交电化工公司已经将该建筑物授权济南泰和家居广场管理有限公司对外出租经营。 同意济南泰和家居广场管理有限公司将该建筑物约 50,045 平米的房屋出租给北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司及其下属企业使用。北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司及下属企业向济南泰和家居广场管理有限公司租赁使用的该处物业作为家居卖场在租赁期内没有违反相关法律法规的规定，不存在任何纠纷争议。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	门店名称	证明文件
2	居然之家光谷店	武汉市东湖新技术开发区曙光村村民委员会出具《证明》：“武汉曙光集团有限责任公司现持有《国有土地使用证》（武新国用（2013）第 015 号），根据该证件记载，土地使用权人为武汉曙光集团有限公司，土地坐落于东湖新技术开发区曙光村，用途为城镇住宅用地（还建），使用权类型为划拨，土地使用面积为 34，902.43 平方米。截至本证明出具日，该土地上的曙光星城 D 区购物中心已经建设完成，目前正在办理相关验收手续，其后续办理房产证不存在实质性障碍。武汉曙光集团有限责任公司已授权武汉恒正时代商业管理有限公司外出租经营曙光新城 D 区购物中心。同意武汉恒正时代商业管理有限公司将曙光星城 D 区购物中心 1-5 层约 75，213.19 平米的房屋出租给武汉居然之家家居建材营销有限公司使用。武汉居然之家家居建材营销有限公司向武汉恒正时代商业管理有限公司租赁使用的该处物业作为家居卖场没有违反相关法律法规的规定，不存在任何纠纷争议。”
3	天津津昆桥店	天津市东丽区人民政府万新街道办事处出具《证明》：“天津市万新房地产开发有限公司现持有《房地产权证》（房地产津字第 110051100301 号），根据该证记载，土地使用权人为天津市万新房地产开发有限公司，土地坐落于东丽区昆仑路以东，用途为商服用地，使用权类型为划拨，土地使用权面积为 22,453.1 平方米。截至本证明出具日，该土地上的世纪慧通大厦已经建设完成，目前正在办理相关验收手续，其后续办理房地产不存在实质性障碍。天津市万新房地产开发有限公司已授权天津慧通世纪投资发展有限公司对外出租世纪慧通大厦。天津慧通世纪投资发展有限公司将世纪慧通大厦地下 1 层-地上 5 层 56,812.48 平米的房屋出租给北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司及其下属企业使用，并支持北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司及其下属企业在此建筑物长期稳定发展。北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司及其下属企业向天津慧通世纪投资发展有限公司租赁使用的该处物业无拆迁计划。”
4	居然之家欧凯龙北龙湖店	郑州市郑东新区管理委员会出具《郑州新区管委会关于支持郑州居然之家购物中心有限公司等在郑东新区发展的函》，“我区根据国家支持实体经济和民营企业发展的精神，大力支持居然之家在郑东新区发展，并努力为企业长期稳定经营创造良好环境。目前．居然之家正在全力筹备上市工作，为助力居然之家通过资本市场做优做强．请贵单位在其上市过程中给予工作支持和业务指导。”

（4）无法解决租赁瑕疵对本次交易作价、交易进程的影响

本次交易作价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评估值为基础，经交易双方友好协商确定。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评估结论。

居然新零售的瑕疵租赁物业目前均在正常经营中，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租赁物业而受到的损失。考虑到居然新零售存在多项措施应对瑕疵物业可能对业务产生的负面影响，具体见下述“（5）瑕疵租赁物业情况对居然新零售经营稳定性的影响分析”，在此基础上，如果因物业瑕疵问题导致居然新零售被处罚或不能继续使用相关物业，居然控股亦承诺将全额补偿居然新零售相关费用支出和经济损失。因此，租赁物业的权属瑕疵不影响收益法评估结果，对本次交易作价没有实质影响。

此外，与本次交易的重组预案相关的议案已经上市公司 2019 年第二次临时董事会审议通过，与本次交易的重组报告书（草案）相关的议案已经上市公司 2019 年第三次

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

临时董事会审议通过，本次交易方案已经上市公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过，交易涉及的相关事项已经武汉市人民政府批准同意。居然新零售瑕疵租赁物业的相关信息已公开披露，且重组报告书中已对该事项做重大风险提示，因此交易各方知悉并认可居然新零售租赁物业存在的权属瑕疵及相应的应对措施。综上所述，无法解决租赁瑕疵对本次交易进程没有实质影响。

（5）瑕疵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，且居然新零售采取了相应的应对措施：

①居然新零售以直营和加盟两种模式发展连锁卖场，截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售共经营管理 290 家“居然之家”卖场，其中直营模式类为 86 家，加盟模式类为 204 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主要属于直营模式卖场，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 28 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 48 处权属存在瑕疵的租赁物业共涉及 29 家已开业的自营租赁卖场，多数卖场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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

通过加盟方式扩大公司经营规模，提升公司盈利能力。

2016 年至 2018 年，公司加盟模式类门店从 69 家增加至 199 家，占所有门店数量的比例从 47.26%增加至 69.82%；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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比
直营	86	29.66%	86	30.18%	81	40.10%	77	52.74%
加盟	204	70.34%	199	69.82%	121	59.90%	69	47.26%
合计	**290**	**100.00%**	**285**	**100.00%**	**202**	**100.00%**	**146**	**100.00%**

注：2019 年 1 季度包括春节等节假日，此阶段居然新零售新开加盟门店数量相对较少。

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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
直营	180,561.06	92.20%	698,069.85	89.87%	630,026.29	92.99%	569,786.54	95.37%
加盟	15,277.74	7.80%	78,658.51	10.13%	47,519.46	7.01%	27,653.06	4.63%
合计	**195,838.80**	**100%**	**776,728.36**	**100%**	**677,545.75**	**100%**	**597,439.60**	**100%**

注：受春节因素影响，居然新零售向加盟方提供的服务主要在下半年完成，导致 2019 年 1 季度加盟模式收入占比下降

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，如果因物业瑕疵问题导致居然新零售被处罚或不能继续使用相关物业，居然控股亦承诺将全额补偿居然新零售相关费用支出和经济损失，具体见本节“十二/（二）/6、居然控股针对租赁物业相关事项出具的补偿承诺及其合理性与可行性”。

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。

3、瑕疵租赁物业的土地权属证明、建筑物规划审批与消防验收情况

截至 2019 年 7 月 31 日，前述出租方未提供房屋所有权证或不动产权证等权属证书的 48 处租赁物业，其土地权属证明、建筑物规划审批与消防验收情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承租方	出租方	坐落	土地权属证明文件	土地性质	已取得的规划审批文件	办理消防验收或取得消防合规证明情况
1	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	北京市丰台区花乡人民政府出具的《证明》	集体	建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
2	北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司	周化	北京市丰台区玉泉营立交桥西南角的盛源食府 1-2 层[1]	北京市丰台区花乡人民政府出具的《证明》	集体	-	-
3	居然新零售、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、四季嘉诚物业服务集团北京昊永物业管理有限公司	北京金源时代购物中心 2 号 B 座（二期）地上 1 层、地下 1 层	京海国用（2004 出）字第 3187 号	集体	建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
4	居然新零售、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、四季嘉诚物业服务集团北京昊永物业管理有限公司	北京金源时代购物中心 2 号 B 座 2 层	京海国用（2004 出）字第 3187 号	集体	建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
5	保定居然之家商业管理有限公司	保定隆信房地产开发有限公司	保定市七一路与三环路交叉口西北角	保定市国用（2010）第 130600005873 号	出让	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
6	廊坊市集美居然市场服务有限公司	廊坊天和商贸有限公司	光明东道 3 号	廊国用（2002）字第 00033 号	出让	建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	2018 年 12 月 17 日廊坊市广阳区公安消防大队出具的消防合规证明
7	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	107 国道东、连霍高速南	郑国用（2008）第 0681 号	划拨	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	-
8	居然新零售、枣庄居然之家家居建材有限公司	枣庄锦绣大地实业有限公司	新城区祁连山路西	枣土国用（2007）第 35 号	出让	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书

1 根据居然新零售的确认，该处租赁物业实际作为办公用房使用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承租方	出租方	坐落	土地权属证明文件	土地性质	已取得的规划审批文件	办理消防验收或取得消防合规证明情况
9	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	天桥区北园大街 241 号	天桥国用（2003）第 0400606 号	划拨	-	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
10	居然新零售、大同居然之家家居有限公司	大同市新德房地产开发有限责任公司	大同市永泰南路东侧	同国用（2012）第 000026 号	出让	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
11	居然控股	天水市商贸基础设施建设经营有限公司	天水市麦积区花牛镇天水商贸城片区[2]	天国用（2014）第麦 044 号	出让	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	出租方正在办理中
12	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	兴庆区宝湖路以北、敬德街东侧	宁（2017）兴庆区不动产权第 0037821 号	集体	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
13	西安居然之家家居建材有限公司	西安蓝溪科技企业（集团）有限责任公司	西安高新区高新四路 9 号	西高科技国用（2011）第 36503 号	出让	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
14	西安居然之家家居建材有限公司	西安嘉琛实业有限公司	西安市未央区北二环西段北侧	西未国用（2000 出）字第 962 号	出让	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
15	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	大渡口组团 D 分区 D11-1/05 地块	渝（2016）大渡口区不动产权第 000753099 号	划拨/出让	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书

2 根据居然新零售的说明，截至 2019 年 7 月 31 日，该处租赁物业仅签署租赁合同，尚未进行租赁物业交接。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承租方	出租方	坐落	土地权属证明文件	土地性质	已取得的规划审批文件	办理消防验收或取得消防合规证明情况
16	居然控股	中铁信托有限责任公司	武昌区水果湖街徐东路50号	武国用（2004）第1275号	出让	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书
17	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	东湖新技术开发区曙光村	武新国用（2013）第045号	划拨	建设用地规划许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
18	昆明居然之家家居建材市场有限公司	绿地集团（昆明五华）房地产开发有限公司	昆明市五华区普吉街道办事处	五国用（2013）第00681号	出让	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
19	昆明居然之家家居建材市场有限公司呈贡分公司	呈贡区大成置业有限公司	昆明市呈贡新区洛龙街道办事处西部[3]	呈国用（2011）第0010号	出让	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	出租方正在办理中
20	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	东丽区昆仑路以东	房地证津字第110051100301号	划拨	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
21	哈尔滨居然之家家居建材市场有限公司	哈尔滨大中至正商业有限公司	哈尔滨市南岗区哈西大街与学府三道街交角地段	哈国用（2012）第03905136号	出让	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
22	居然新零售、沈阳居然之家购物广场有限公司	沈阳克莱斯特国际置业第一有限公司	沈阳市皇姑区黄河南大街38号	沈阳国用（2001）第0309号	出让	建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
23	居然新零售、沈阳居然之家购物广场有限公司	沈阳克莱斯特国际置业第一有限公司	沈阳市皇姑区黄河南大街38号	沈阳国用（2001）第0309号	出让	建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书

3 根据居然新零售的说明，截至2019年7月31日，该处租赁物业仅签署租赁合同，尚未进行租赁物业交接。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承租方	出租方	坐落	土地权属证明文件	土地性质	已取得的规划审批文件	办理消防验收或取得消防合规证明情况
24	新疆居然之家商业管理有限公司	乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	经济技术开发区（头屯河区）高铁北一路 555 号	乌国用（2016）第 06200269 号	出让	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
25	居然控股	北京华汇亚辰投资有限公司	北京市朝阳区安外北四环东路 65 号	北京市国土资源局出具的《国有土地地籍调查成果确认单》（朝地调成果[09](193)号）	国有	建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
26	北京居然之家家居建材市场有限公司	北京市朝阳区园林绿化综合服务中心	东至北湖渠西路，西至居然之家建筑用地红线延长线，南至北四环辅路，北至与建筑红线南侧相接[4]	-	国有	建设用地规划许可证	2019 年 4 月 18 日北京市朝阳区公安消防支队出具的消防合规证明
27	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	京朝集用（2006）划第 0012 号[5]	集体	建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
28	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 号四、五、六号商业用房	北京市朝阳区十八里店乡人民政府出具的《证明》	集体	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
29	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	北京市朝阳区十八里店乡人民政府出具的《证明》	集体	-	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
30	北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京东方汇美家居市场有限公司	北京市朝阳区东三环十里河桥东南角	北京市朝阳区十八里店乡人民政府出具的《证明》	国有	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书

4 根据居然新零售的说明，该处租赁物业实际作为停车场使用。

5 该处土地证载使用权人为北京北苑实业发展公司；根据公开渠道查询，北京北苑实业发展公司为北京市朝阳区来广营乡红军营村经济合作社下属公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承租方	出租方	坐落	土地权属证明文件	土地性质	已取得的规划审批文件	办理消防验收或取得消防合规证明情况
31	居然新零售、北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京龙凤之家家居建材市场有限责任公司	北京市朝阳区十八里店乡周家庄村周庄综合楼一层北侧、二层、三层	北京市朝阳区十八里店乡周家庄村村民委员会出具的《证明》	国有	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
32	居然新零售	彩宣世界贺美丽家（北京）建材市场有限公司	北京市朝阳区大羊坊路和小武基路交汇处以北	北京市朝阳区十八里店乡周家庄村村民委员会出具的《证明》	集体	-	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
33	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	北京十八里店吕家营经济合作社、北京营韵吕营投资发展有限公司出具的《说明》	集体	建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
34	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	京兴国用（2006 划）第 011 号	划拨	建设工程规划许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
35	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	大兴区枣园路与兴丰大街交汇处原北京农商银行及五号门东西侧连廊区域	京兴国用（2006 划）第 011 号	划拨	建设工程规划许可证	2018 年 9 月 19 日北京市大兴区公安消防支队出具的消防合规证明
36	兰州居然之家万佳家居建材有限公司	甘肃温商房地产开发有限公司	甘肃省兰州市七里河区马滩村	兰国用（2015）第 Q2587 号	出让	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书
37	贵阳居然之家家居建材市场有限公司	贵阳世纪金源购物中心置业有限公司	贵阳市观山湖区金阳南路六号[6]	-	-	-	-

6 根据居然新零售的确认，该处租赁物业实际作为办公用房使用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承租方	出租方	坐落	土地权属证明文件	土地性质	已取得的规划审批文件	办理消防验收或取得消防合规证明情况
38	武汉居然之家市场有限公司	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	阳国用（2016）第 6 号	划拨	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
39	长春居然之家商业管理有限公司	朱萍	东至会展大街、南至芜湖路、西至虹桥街北海丽景一期[7]	-	-	-	-
40	包头市居然之家家居建材市场有限公司	包头市昆北街道办事处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	包集用（2001）字第 0005 号	集体	建设用地规划许可证	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
41	居然控股	内蒙古洪兴置业有限公司	内蒙古自治区呼和浩特市玉泉区昭君路 88 号	-	出让	-	消防验收意见书、公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
42	居然控股	内蒙古天旭房地产开发有限责任公司	内蒙古自治区呼和浩特市新城区兴安北路与东库街交叉口西北角（兴安北路 88 号）	呼国用（2010）第 00058 号	出让	建设用地规划许可证	-
43	广西居然之家家居有限公司	广西宝立方投资管理有限公司	南宁市青秀区中柬路 8 号龙光世纪中心 2 号楼 2903 号、2905 号[8]	南宁国用（2012）第 585596 号	出让	-	-
44	北京居然无忧科技有限公司	北京亚奥开源国际酒店用品市场有限公司	北京市朝阳区朝来绿色家园 26、27 号楼中间底商[9]	-	-	-	-

7 根据居然新零售的确认，该处租赁物业实际作为员工宿舍使用。

8 根据居然新零售的确认，该处租赁物业实际作为办公用房使用。

9 根据居然新零售的确认，该处租赁物业实际作为办公用房使用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承租方	出租方	坐落	土地权属证明文件	土地性质	已取得的规划审批文件	办理消防验收或取得消防合规证明情况
45	武汉居然之家家居市场有限公司	荆州裕宝家居有限公司	荆州市沙市区塔桥北路以西、徐桥路以北[10]	荆州国用（2014）第020100030号	划拨	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证/意见书
46	沧州居然之家家居有限公司	沧州彩龙房地产开发有限公司	沧州市新华区黄河路“彩龙国际商贸广场”41栋119、120、121、122、123号独立商铺[11]	沧新国用（2013）第003号	出让	建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证	消防验收意见书
47	呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	赵建斌	呼和浩特市新城区东库街北侧兴安北路西侧	-	-	-	-
48	呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	内蒙古东元商贸实业有限责任公司	新城区东库街139号南侧[12]	-	出让	-	-

10 根据居然新零售的说明，截至2019年7月31日，该处租赁物业仅签署租赁合同，尚未进行租赁物业交接。

11 根据居然新零售的确认，该处租赁物业实际作为办公用房使用。

12 根据居然新零售的确认，该处租赁物业实际作为锅炉房使用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据居然新零售的说明，上述 48 处瑕疵租赁物业中 8 处物业实际作为停车场或办公用房等辅助设施使用，具有可替代性，若最终无法取得消防备案，居然新零售将在租赁期满后将不再续租，另行租赁能够办理消防验收备案的场所予以替代；其余 40 处作为家居卖场经营的物业中，5 处未取得消防验收或消防合规证明。基于下述理由，上述情形不会对居然新零售的持续经营产生重大不利影响：

（1）根据《消防法》第五十八条、《建设工程消防监督管理规定》第六十条的规定，应当经消防验收而未经消防验收的建设工程，擅自投入使用的，以及逾期不进行竣工消防验收备案的建设单位，有被处责令停止施工、停止使用或者停产停业并处罚款的行政处罚风险，但未规定就违规行为拆除房屋建筑。上述出租方未办理消防验收/取得消防合规证明的第 11 项、第 19 项租赁物业中仅签署租赁合同，尚未进行租赁物业交接，出租方正在办理消防验收等相关手续；其余未办理消防验收/取得消防合规证明的第 7 项、第 42 项、第 47 项租赁物业的面积占比、净利润占比均较小。此外，上述出租方未办理消防验收/取得消防合规证明的租赁物业在区位分布上较为分散，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）根据居然新零售发展规划，报告期内及未来一段时间，居然新零售重点通过加盟方式扩大公司经营规模，提升公司盈利能力。加盟模式门店数量和收入规模占比的提高将使直营门店物业瑕疵情况给标的公司经营带来的潜在风险有所分散。

（3）上述租赁物业中，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因未办理消防验收导致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。

（4）就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，如果因物业瑕疵问题导致居然新零售被处罚或不能继续使用相关物业，居然控股亦承诺将全额补偿居然新零售相关费用支出和经济损失。

综上，上述租赁物业中未办理消防验收/取得消防合规证明的情形不会对居然新零售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的持续经营产生重大不利影响。

4、租赁备案情况

根据《商品房屋租赁管理办法》，房屋租赁合同订立后 30 日内，房屋租赁当事人应当到租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案。截至本报告书签署日，居然新零售及其子公司现有租赁合同已办理租赁备案 19 处，具体租赁备案办理情况如下：

序号	承租方	出租方	坐落	是否取得权属证书
1	石家庄居然之家市场管理服务有限公司	北京居然之家商业地产有限公司	长安区光华路 321 号 1 号厂房	是
2	信阳居然之家家居建材有限公司	信阳中泰置业有限公司	羊山新区新二十四大街国际商城二期居然之家 1 层 102 号等 2 套、2 层 201 号、3 层 301 号、4 层 401 号	是
3	青岛居然之家商业管理有限公司	青岛市市北区双峰工贸总公司	市北区同德路 8 号 1-5 层商业、1-5 层汽车坡道、3-5 层汽车坡道	是
4	太原居然之家河西家居有限公司	山西坤成投资有限公司	迎泽西大街 333 号 1 幢-1-5 层	是
5	运城居然之家家居有限公司	运城市德利丰置业有限公司	运城区开发区居然之家家居广场	是
6	泰安居然之家家居建材有限公司	泰安泰和家居广场管理有限公司	泰安市龙潭路南段路西徐家楼办事处南 1-5 层 02 号	是
7	吕梁离石居然之家家居建材有限公司	山西绿金地科贸有限公司	离石区田家会街道办盘龙塔村（居然之家）1 幢	是
8	合肥居然之家家居有限公司北城分公司	安徽北城世纪金源购物中心有限责任公司	长丰县双墩镇蒙城北路东侧北城世纪城 A7 区锦徽苑 1#购物中心 A，B 楼	是
9	北京居然之家投资控股集团有限公司	安徽省环宇经济发展有限公司	长江东路 628 号	是
10	六安居然之家家居建材有限公司	安徽金三角集团商业管理有限公司、安徽金三角投资集团有限公司	六安经济开发区国际汽车城亿丰家居第一至第五层	是
11	泉州居然之家家居建材有限公司	泉州五金机电商城房地产开发有限公司	洛江区万安开发区安吉路中段泉州五金机电商城房地产开发有限公司泉州洛江中心商城	是
12	银川居然之家家居建	宁夏光耀房地产开发有限公司	兴庆路民族南街光耀美居一层至无	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	承租方	出租方	坐落	是否取得权属证书
	材有限公司		层营业房	
13	西安居然之家家居建材有限公司	陕西中联新纪元家居有限公司	未央区北二环西段北侧	是
14	宜昌居然之家家居建材市场有限公司	宜昌市易中物流有限责任公司	宜昌市西陵区发展大道 69 号	是
15	昆明居然之家家居建材市场有限公司、曲靖居然之家家居建材有限公司	曲靖市宫霄房地产开发经营有限责任公司	曲靖市珠江源大道西侧、曲珠路北侧闽南商业区、金庭花园商场幢第 1 层至第 5 层	是
16	哈尔滨居然之家家居建材市场有限公司	哈尔滨信源商业管理有限公司	道外区先锋路 168 号	是
17	阳江居然之家家居建材有限公司	阳江市华科市场投资有限公司	阳东县东城镇广雅东路 268 号	是
18	沈阳居然之家购物广场有限公司浑南分公司	沈阳临奥置业有限公司	辽宁省沈阳市浑南新区金卡路 16 号亿丰时代广场	是
19	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	天津远恒投资有限公司	武清区新城泉发路西侧彩虹谷广场	是

根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》第四条规定：“当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由，请求确认合同无效的，人民法院不予支持。当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的，从其约定。但当事人一方已经履行主要义务，对方接受的，则不影响该租赁合同的效力”。居然新零售及其子公司签署的房屋租赁合同均未明确约定以办理租赁合同备案登记为合同生效条件。因此，其余租赁合同未办理租赁备案登记手续不会影响租赁合同的效力。

此外，居然新零售的控股股东居然控股及实际控制人汪林朋已出具承诺：若居然新零售及其合并报表范围内子公司因租赁房屋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采取积极措施，避免或减少居然新零售及其合并报表范围内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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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子公司经营活动的持续稳定。

5、租赁物业中由居然控股签署租赁合同的情况

截至本报告书签署日，居然新零售存在租赁合同由出租方与居然控股签署，实际由居然新零售使用的情形，共涉及物业 16 处（分属于 12 家门店）。该等物业中，除鞍山四达路店所处物业外，均由居然新零售下属运营该门店的子公司直接向出租方支付租金，并由出租方向该子公司开具相关发票。具体情况如下：

序号	门店名称	实际使用人	承租方	出租方	租赁面积（平方米）	租赁用途
1	北京北四环店	北京居然之家家居建材市场有限公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	北京华汇亚辰投资有限公司	136,218.11	用于北京居然家装市场经营
2	长治博源店	长治居然之家家居建材有限公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	山西博源房地产开发有限公司	96,761.24	用于经营“居然之家”品牌大型家具建材商场
3	合肥长江东路店	合肥居然之家家居有限公司长江东路分公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	安徽省环宇经济发展有限公司	87,193.99	用于经营大型家居建材商场
4	天水成纪新城店	天水居然之家家居建材有限公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	天水市商贸基础设施建设经营有限公司	59,519.00	用于经营包含各类中、高档品牌的“居然之家”家居建材商场
5	武汉汉口店	武汉居然之家家居市场有限公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	武汉武商百盛实业发展有限公司	73,700.00	用于承办“居然之家武汉分店”
6	武汉武昌店	武汉居然之家家居市场有限公司武昌分公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	中铁信托有限责任公司	21,578.16	经营范围限于家居、建材、装饰类产品的批发和零售及配套服务项目
7	无锡锡沪路店	无锡居然之家商业管理有限公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	无锡市莫家庄实业有限公司	41,500.00	用于经营“居然之家”品牌大型家居建材商场
8	无锡锡沪	无锡居然之家商业	北京居然之家投资	无锡好艺家置业投资有限公	41,484.8	经营“居然之家”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	门店名称	实际使用人	承租方	出租方	租赁面积（平方米）	租赁用途
	路店	管理有限公司	控股集团有限公司	司		
9	无锡锡沪路店	无锡居然之家商业管理有限公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	无锡市崇安区广益资产经营公司	46,244.00	用于开办家具建材零售卖场
10	大庆龙凤店	大庆居然之家家居建材有限公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	大庆市煜凯丰房地产开发有限公司	94,293.90	用于经营“居然之家”品牌大型家居建材商城
11	鞍山四达路店	鞍山居然之家购物中心有限公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	鞍山凯瑞房地产开发有限公司	55,000.00	用于经营“居然之家”品牌大型家居建材商城
12	大连金三角店	大连居然之家金三角购物中心有限公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	大连东方投资置业有限公司	69,413.66	/
13	呼市玉泉店	呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司玉泉分公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	内蒙古洪兴置业有限公司	67,385.36	用于经营“居然之家”品牌大型家居建材商城
14	呼市新城店	呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	蒙苑实业（集团）有限责任公司	8,996.74	用于经营“居然之家”品牌大型家居建材商城
15	呼市新城店	呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	蒙苑实业（集团）有限责任公司	38,980.62	用于经营“居然之家”品牌大型家居建材商城
16	呼市新城店	呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	北京居然之家投资控股集团有限公司	内蒙古天旭房地产开发有限责任公司	58,000.00	用于经营“居然之家”品牌大型家居建材商城

注 1：鞍山四达路店在 2017 年 1 月由居然控股直接支付租金合计 2,333.1 万元，对于上述租金，居然新零售已在 2018 年 12 月 31 日前清偿完毕。

居然新零售为 2015 年新设立公司，此前在历史经营过程中，自营卖场的物业租赁合同历史上由居然控股与出租方签署，但长期以来由居然金源及其下属实际运营主体具体执行租赁合同，2015 年 12 月 5 日居然控股将所持居然金源的全部股权转让给居然新零售。报告期内，居然新零售持续推动将原居然控股与出租方签署的租赁合同签署主体换为居然新零售和/或实际运营“居然之家”自营家居卖场的下属公司，截至本报告书签署日，尚有 16 处租赁物业因存在涉及租赁合同相关诉讼、门店筹备期尚未开业、出租方

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

希望保持租赁合同现状否则要支付较大金额的保证金等原因，未完成租赁合同签署主体变更。对于上述 16 处未完成换签的租赁物业，租赁合同均以居然控股名义与出租方签署，除北京北四环店租赁合同签署时间较早外，租赁合同中明确约定：“居然控股负责组建以居然控股为实际控制人的经营“居然之家”品牌大型家居建材商场的有限责任公司，对租赁物业实施有效的经营管理”。

根据居然控股的说明，“居然之家”自营家居卖场租赁合同由居然控股与出租方签署，但居然新零售下属公司实际使用，出租方在历史合作过程中对前述安排并无异议，也没有发生针对前述安排的诉讼。此外根据《合同法》规定，承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人。承租人转租的，承租人与出租人之间的租赁合同继续有效。承租人未经出租人同意转租的，出租人可以解除合同。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用若干问题的解释》规定，出租人知道或者应当知道承租人转租，但在六个月内未提出异议，其以承租人未经同意为由请求解除合同或者认定转租合同无效的，人民法院不予支持。居然控股与出租方签署租赁合同，出租方向居然金源及其下属相关门店等实际运营主体收取租金并开具发票，由此可认定出租方已知悉该种安排。根据居然新零售的确认，自租赁合同签署以来出租方向居然新零售就前述租赁情况未提出过异议，因此，即便出现有出租方以“居然控股未经出租方同意而转租”为由质疑前述安排和转租合同无效的，按照《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用若干问题的解释》的规定，人民法院也不予支持。

上述未完成换签的 16 份租赁合同中，居然新零售拟采取以下措施持续推进：（1）因处于筹备期尚未开业的 4 份租赁合同（涉及无锡锡沪路店、天水成纪新城店），居然新零售将在租赁合同对应家居卖场开业前完成合同主体换签工作；（2）因出租方希望维持历史合作模式或其他原因暂时保持租赁合同现状的 9 份租赁合同，居然新零售、居然控股正在积极与出租方进行沟通，推动租赁合同主体换签工作；（3）因涉及租赁合同纠纷的 3 份租赁合同（涉及呼市新城店），居然控股、居然新零售已聘请律师积极应诉，为隔离相关诉讼可能带来的风险，居然新零售将根据法院最终判决、综合考虑各项因素，决定是否退租或启动租赁合同主体的换签工作，居然控股届时将积极配合居然新零售完成相关手续，以避免对居然新零售对应门店的经营造成损失。

综上所述，以居然控股为主体签署租赁合同具有特殊历史背景及合理性，且绝大多

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

数合同均已完成换签安排，剩余部分合同虽未完成换签，但上述租赁行为不会对“居然之家”自营家居卖场继续依据对应租赁合同的约定使用该处租赁物业造成重大不利影响；上述由居然控股与出租方签署租赁合同，由居然新零售下属公司实际使用的模式，不会对居然新零售的经营独立性造成实质性影响；针对由于客观原因未能完成租赁合同主体的换签工作，居然控股及居然新零售将采取有效措施积极予以解决。

6、居然控股针对租赁物业相关事项出具的补偿承诺及其合理性与可行性

针对前述权属瑕疵、未办理租赁登记备案等租赁物业相关事项，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。

上述补偿承诺具有合理性，且切实可行，具体原因如下：

居然控股系控股型公司，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还包括大消费板块、金融板块、开发板块和其他板块。根据居然控股 2018 年度审计报告，截至 2018 年 12 月 31 日，居然控股母公司个别报表中的总资产达 206.52 亿元，净资产达 94.20 亿元；根据居然控股 2019 年 1 季度财务报表，截至 2019 年 3 月 31 日，居然控股母公司个别报表中的总资产达 208.28 亿元，净资产达 92.11 亿元，居然控股具备较强的资金实力。此外，居然控股拥有良好与稳定的融资能力与信用评级，截至本报告书签署日，其主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定；截至 2019 年 6 月末，不考虑居然新零售，居然控股授信余额为 966,067.98 万元，为其履行相关承诺提供了较强支撑。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

该等承诺函作为居然控股签署确认的文件，对其具有法律约束力，当承诺函中相关承诺履行的条件触发时，居然新零售有权要求居然控股履行承诺，若居然控股不履行承诺，则居然新零售有权据此向有管辖权的法院提起诉讼要求其履行承诺，并要求其承担相应赔偿责任。

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》（中国证监会公告[2013]55 号，以下简称“《监管指引第 4 号》”）的规定，如因相关法律法规、政策变化、自然灾害等居然控股自身无法控制的客观原因导致承诺无法履行或无法按期履行的，上市公司将及时进行信息披露；除因相关法律法规、政策变化、自然灾害等自身无法控制的客观原因外，承诺确已无法履行或者履行承诺不利于维护上市公司权益的，居然控股将对履约过程中的障碍如实说明理由，充分披露原因，向上市公司或其他投资者提出用新承诺替代原有承诺或者提出豁免履行承诺义务，并需提交股东大会审议。前述信息披露的要求以及需要履行的审批程序要求在一定程度上可督促居然控股严格履行其作出的承诺。

上市公司将在定期报告中披露报告期内居然控股公开承诺的事项及进展情况。如发现居然控股作出的承诺事项存在无法履行、无法按期履行或其他不符合《监管指引第 4 号》要求的情形，上市公司将及时披露相关信息并向投资者作出风险提示。

综上所述，居然控股履行补偿承诺具有合理性，且居然新零售具有督促居然控股履行相关承诺的切实可行措施。

（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 2019 年 3 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	1,753.27	-	25,680.72
软件	85,189.19	11,444.74	-	73,744.44
租赁合同权益	20,584.75	257.85	-	20,326.89
合计	**133,207.92**	**13,455.87**	-	**119,752.05**

1、土地使用权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2019 年 3 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 2019 年 7 月 31 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 2019 年 7 月 31 日，居然新零售及其子公司拥有 383 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	居然	1548162	2	2011-04-07 至 2021-04-06	居然新零售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
24	居然之家 Easyhome	3421113	35	2014-08-07 至 2024-08-06	居然新零售
25	居然之家 Easyhome	3421114	31	2014-02-07 至 2024-02-06	居然新零售
26	居然之家 Easyhome	3421115	36	2014-11-14 至 2024-11-13	居然新零售
27	居然之家 Easyhome	3421116	37	2015-03-28 至 2025-03-27	居然新零售
28	居然之家 Easyhome	3421117	39	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售
29	居然之家 Easyhome	3421118	40	2014-08-07 至 2024-08-06	居然新零售
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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
96	家之尊	9521513	8	2012-07-14 至 2022-07-13	居然新零售
97	家之尊	9521514	5	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
98	家之尊	9521516	7	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
99	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
101	家之尊	9521519	15	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
102	家之尊	9521520	12	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
103	家之尊	9521521	38	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
104	家之尊	9521522	39	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
105	家之尊	9521523	40	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
106	家之尊	9521524	11	2012-07-14 至 2022-07-13	居然新零售
107	家之尊	9521525	41	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
108	家之尊	9521526	42	2012-06-21 至 2022-06-20	居然新零售
109	居然之家黄花梨博物馆	11007383	41	2013-10-14 至 2023-10-13	居然新零售
110	居然之家黄花梨博物馆	11007384	35	2014-02-28 至 2024-02-27	居然新零售
111	居然之家黄花梨博物馆	11007385	45	2014-02-28 至 2024-02-27	居然新零售
112	居然之家黄花梨博物馆	11007386	42	2014-02-28 至 2024-02-27	居然新零售
113	黄花梨 居然之家黄花梨博物馆	11007387	45	2014-02-28 至 2024-02-27	居然新零售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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	juran.cn 居然在线	12453006	41	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
156	juran.cn 居然在线	12453007	39	2015-02-21 至 2025-02-20	居然新零售
157	juran.cn 居然在线	12453009	35	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售
158	juran.cn 居然在线	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
162	居然在线	12453017	42	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售
163	居然沉香	13357178	42	2015-01-21 至 2025-01-20	居然新零售
164	居然沉香	13357179	35	2015-01-28 至 2025-01-27	居然新零售
165	居然沉香	13357180	37	2015-01-21 至 2025-01-20	居然新零售
166	居然安康	15437955	35	2015-11-14 至 2025-11-13	居然新零售
167	居然电器屋	18236894	11、35	2016-12-14 至 2026-12-13	居然新零售
168	居然电气屋	18601322	35	2017-01-21 至 2027-01-20	居然新零售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
169	COHO	19118366	6、18、20、24、27	2017-06-14 至 2027-06-13	居然新零售
170	EASYHOME TOP DESIGN CENTER 居然顶层设计中心	19180473	35、37、42	2017-04-07 至 2027-04-06	居然新零售
171	EASYHOME TOP DESIGN CENTER 居然顶层设计中心	19180474	35、37、42	2017-04-07 至 2027-04-06	居然新零售
172	居然装饰	20854956	35、42	2017-09-28 至 2027-09-27	居然新零售
173	居然到家	22789348	35、37、39	2018-02-21 至 2028-02-20	居然新零售
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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	居然之家	1548682	27	2011-04-07 至 2021-04-06	居然新零售
214	居然之家	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	居然之家	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
221		1568626	16	2011-05-14 至 2021-05-13	居然新零售
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
234		3421104	2	2014-09-14 至 2024-09-13	居然新零售
235		3421105	1	2014-10-28 至 2024-10-27	居然新零售
236		3421106	3	2014-09-14 至 2024-09-13	居然新零售
237		3421107	6	2014-10-07 至 2024-10-06	居然新零售
238		3421112	27	2014-08-07 至 2024-08-06	居然新零售
239		3421194	16	2014-11-07 至 2024-11-06	居然新零售
240		3421196	19	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售
241		3862298	8	2015-12-14 至 2025-12-13	居然新零售
242		3862299	7	2016-02-07 至 2026-02-06	居然新零售
243		3862300	6	2015-11-21 至 2025-11-20	居然新零售
244		3862302	4	2015-08-07 至 2025-08-06	居然新零售
245		3862304	32	2015-10-14 至 2025-10-13	居然新零售
246		3862338	30	2015-11-07 至 2025-11-06	居然新零售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
247		3862339	29	2015-11-07 至 2025-11-06	居然新零售
248		3862347	20	2016-04-28 至 2026-04-27	居然新零售
249		3862348	19	2016-04-28 至 2026-04-27	居然新零售
250		3862350	17	2016-02-07 至 2026-02-06	居然新零售
251		3862364	1	2016-02-07 至 2026-02-06	居然新零售
252		3862418	32	2015-10-14 至 2025-10-13	居然新零售
253		3862420	30	2015-11-07 至 2025-11-06	居然新零售
254		3862421	29	2016-01-21 至 2026-01-20	居然新零售
255		3862432	38	2016-05-14 至 2026-05-13	居然新零售
256		3862588	9	2016-02-07 至 2026-02-06	居然新零售
257		3862589	10	2015-05-28 至 2025-05-27	居然新零售
258		3862590	11	2015-10-14 至 2025-10-13	居然新零售
259		3862591	12	2016-02-07 至 2026-02-06	居然新零售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
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
330	Juran	12391315	38	2014-09-14 至 2024-09-13	居然新零售
331	Juran.cn 居然在线	12453008	38	2015-02-21 至 2025-02-20	居然新零售
332	Juran.cn 居然在线	12453010	9	2015-08-21 至 2025-08-20	居然新零售
333	居然在线	12453012	9	2014-09-28 至 2024-09-27	居然新零售
334	居然在线	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	居然数码 Easyhomedigital	30943867A	35	2019-5-7 至 2029-5-6	居然新零售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
338	居然吃创天下	33234924	36	2019-5-14 起至 2029-5-13	居然新零售
339	居然吃创天下	33234923	43	2019-5-14 起至 2029-5-13	居然新零售
340	居然吃创天下	33234921	35	2019-5-14 起至 2029-5-13	居然新零售
341	乐屋	6733274	21	2010-04-07 至 2020-04-06	居然装饰
342	乐屋	6733275	20	2012-07-21 至 2022-07-20	居然装饰
343	乐屋	6733276	17	2010-04-07 至 2020-04-06	居然装饰
344	乐屋	6733279	7	2010-03-28 至 2020-03-27	居然装饰
345	乐屋	6733281	9	2010-06-14 至 2020-06-13	居然装饰
346	乐屋	6733283	3	2010-04-07 至 2020-04-06	居然装饰
347	乐屋	6733285	11	2010-06-14 至 2020-06-13	居然装饰
348	乐屋	6733286	19	2010-06-21 至 2020-06-20	居然装饰
349	乐屋	6733287	25	2014-07-28 至 2024-07-27	居然装饰
350	乐屋	6733289	26	2010-08-21 至 2020-08-20	居然装饰
351	乐屋	6733291	10	2010-03-28 至 2020-03-27	居然装饰
352	乐屋	6733295	14	2010-05-28 至 2020-05-27	居然装饰
353	乐屋	6733296	16	2012-07-21 至 2022-07-20	居然装饰
354	乐屋	6733297	35	2010-09-21 至 2020-09-20	居然装饰

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
355	乐屋装饰	25082261	42	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
356	乐屋装饰	25082262	44	2018-07-07 至 2028-07-06	居然装饰
357	乐屋装饰	25082263	37	2018-07-14 至 2028-07-13	居然装饰
358	乐屋装饰	25082265	1	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
359	快屋装饰	25082266	44	2018-07-14 至 2028-07-13	居然装饰
360	快屋装饰	25082269	2	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
361	快屋装饰	25082270	1	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
362	丽屋帮手	25082271	37	2018-07-07 至 2028-07-06	居然装饰
363	乐屋装饰	25082272	2	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
364	乐屋装饰	25082273	37	2018-07-14 至 2028-07-13	居然装饰
365	乐屋装饰	25082274	42	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
366	乐屋装饰	25082275	44	2018-07-14 至 2028-07-13	居然装饰
367	快屋装饰	25082277	44	2018-07-07 至 2028-07-06	居然装饰

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
368	快屋装饰	25082279	2	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
369	乐屋装饰	25082280	1	2018-10-21 至 2028-10-20	居然装饰
370	快屋装饰	25082281	1	2018-07-07 至 2028-07-06	居然装饰
371	乐屋	6733300	37	2010-04-21 至 2020-04-20	居然装饰
372	乐屋	6733303	44	2010-09-14 至 2020-09-13	居然装饰
373	乐屋	6733304	32	2010-04-07 至 2020-04-06	居然装饰
374	快屋家装	20854958	35、42	2017-11-14 至 2027-11-13	居然装饰
375	快 屋	16549522	37、42	2016-06-28 至 2026-06-27	居然装饰
376	快屋装饰	25082278	37	2019-03-14 至 2029-03-13	居然装饰
377	无忧服务	9949972	37	2013-01-07 至 2023-01-06	北京居然无忧科技有限公司
378	优居联盟	13408487	35	2015-08-21 至 2025-08-20	朔州居然之家家居有限公司
379		3488017	36	2015-02-28 至 2025-02-27	吉林太阳城
380		3488027	37	2015-05-21 至 2025-05-20	吉林太阳城
381		11666517	35	2014-03-28 至 2024-03-27	吉林太阳城

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	商标名称	注册号	类别	有效期限	权利人
382		11666537	36	2014-03-28 至 2024-03-27	吉林太阳城
383		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2019年7月31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
9	亿家净水门店管理系统 V1.0	2019SR0299488	2019-04-02	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
10	亿家净水设备状态提示系统 V1.0	2019SR0299492	2019-04-02	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
11	亿家净水设备销售/服务管理系统 V1.0	2019SR0645867	2019-06-24	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
12	亿家净水水质数据库在线管理系统 V1.0	2019SR0299498	2019-04-02	全部权利	北京居然无忧科技有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	软件著作权名称	登记号	登记日期	权利范围	著作权人
13	亿家净水设备产品质量监测系统 V1.0	2019SR0307603	2019-04-08	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
14	云净空气大数据平台 V1.0	2019SR0299485	2019-04-02	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
15	云净净水大数据平台 V1.0	2019SR0299481	2019-04-02	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
16	云净水质大数据平台 V1.0	2019SR0299479	2019-04-02	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
17	云净家庭环境物联网平台 V1.0	2019SR0299475	2019-04-02	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
18	YunJ+云净净水&新风滤芯耗材大数据实时计算系统 V1.0	2019SR0299472	2019-04-02	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
19	云净新风（空气）物联网平台 V1.0	2019SR0299468	2019-04-02	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
20	YunJ+云净 YFS 服务开放平台 V1.0	2019SR0645843	2019-06-24	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
21	YunJ+云净 YWS 销售服务管理系统 V1.0	2019SR0645850	2019-06-24	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
22	YnuJ+云净 YOS 运营管理支撑系统 V1.0	2019SR0645873	2019-06-24	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
23	YunJ+云净 PaaS 系统平台 V1.0	2019SR0645864	2019-06-24	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
24	YunJ+云净服务营销运营管理平台 V1.0	2019SR0645857	2019-06-24	全部权利	北京居然无忧科技有限公司
25	居然管家 Android 版软件[简称：居然管家]V1.0	2019SR0272113	2019-03-22	全部权利	北京居然无忧科技有限公司

5、域名

截至2019年7月31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	2022.03.17
2	easyhome.com.cn	居然新零售	2022.04.11

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3	juran.cn	居然新零售	2022.04.02
4	juranzhijia.com.cn	居然新零售	2022.11.01
5	juranzhijia.cn	居然新零售	2022.11.04
6	juranzhijia.com	居然新零售	2022.02.13
7	biffjuran.com	中展居然	2022.02.16
8	bihdjuran.com	中展居然	2022.11.09
9	juran.info	居然新零售	2022.02.25

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 2019 年 3 月 31 日账面价值	取得时间	形成原因
广东盛雅	15,395.51	2017-2019 年 1-3 月	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	4,931.38	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、最近三年及一期主要财务数据

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
资产总计	2,826,601.76	2,779,128.59	2,169,559.96	2,014,493.08
负债合计	1,686,547.37	1,609,753.34	1,822,137.53	1,684,242.85
股东权益合计	1,140,054.39	1,169,375.25	347,422.44	330,250.23
归属于母公司股东权益合计	1,091,494.14	1,119,910.72	343,226.79	328,695.39

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	204,967.26	836,944.82	738,934.90	649,791.33
营业成本	116,914.28	463,753.29	448,263.16	428,324.88
营业利润	58,990.24	263,222.63	151,760.64	114,142.26
利润总额	58,696.91	260,954.30	151,376.15	115,084.30
净利润	43,174.08	196,161.24	112,594.56	82,919.17
归属于母公司股东的净利润	42,538.43	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	40,091.86	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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	51,111.23	256,077.48	249,028.97	219,502.45
投资活动产生的现金流量净额	-49,081.21	-362,764.96	-315,974.14	-181,554.46
筹资活动产生的现金流量净额	-77,226.74	337,695.98	190,218.80	23.45
现金及现金等价物净增加额	-75,196.72	231,008.50	123,273.63	37,971.45

（四）非经常性损益

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	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	78.61	-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）	23.53	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	268.15	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	3,311.41	13,964.36	-1,063.78	2,799.47
其他营业外收支净额	-293.33	-2,468.33	-384.49	155.44
小计	**3,388.37**	**16,895.15**	**-3,558.92**	**23,434.37**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
减：所得税影响数	-941.54	-5,891.39	-715.01	-1,842.85
减：归属于少数股东的非经常性损益	-0.26	-8.23	-14.35	-16.86
归属于母公司股东的非经常性损益	**2,446.57**	**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	**5.75%**	**5.63%**	**-3.82%**	**25.91%**

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增减资及股权转让情况

1、最近三年，居然新零售增减资及股权转让的原因、作价依据及其合理性、股权变动相关方的关联关系

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	时间	变动事项	原因	作价依据及合理性	股权变动相关方的关联关系
1	2016年12月	第一次股权转让：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	同一实际控制人下对标的公司的股权架构调整	本次股权转让按照注册资本金额转让，系同一控制下的内部转让行为，非市场化转让，交易作价与本次交易不具可比性，作价依据具有合理性	受让方汪林朋为居然控股实际控制人
2	2018年1月	第二次股权转让：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	同一实际控制人下对标的公司的股权架构调整	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，作价依据具有合理性	慧达装饰、慧鑫达建材为居然控股全资子公司，致达建材为汪林朋出资的个人独资企业
3	2018年3月	第一次增资及第三次股权转让：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、中联国泰、鑫泰中信、歌斐殴曼、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名投资者进行了股权转让，合计转让注册资本金额1,836.73万元，占增资后股比14.40%	为了扩充资本实力，同时引进阿里巴巴等战略投资者。在引进新股东的同时，老股东有转让老股的需求，故在增资的同时同步进行了股权转让	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交易作价基本一致，不存在重大差异，作价依据具有合理性	增资方在本次增资前与居然新零售不存在关联关系，股权受让方与股权转让方不存在关联关系
4	2019年1月	第四次股权转让：致达建材将其持有的标的公司322.45万元出资（占注册	致达建材系汪林朋出资成立的个人独资企	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，与本次交	股权受让方汪林朋为转让方致达建

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		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	业，无法开立证券账户，故无法作为本次重组的交易对方；信中利少海汇基于自身的基金投资策略，为避免交易风险，尽早获取预期收益回报，决定不再参与本次重组交易	易标的交易作价基本一致，不存在重大差异，作价依据具有合理性；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，作价依据具有合理性	材的出资人；信中利海丝普通合伙人青岛信中利少海汇高创投资管理有限公司为信中利少海汇普通合伙人北京信中利股权投资管理有限公司的控股子公司
5	2019 年 4 月	第五次股权转让：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	工银投资基于自身投资安排决定不再参与本次重组交易	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，与本次交易标的交易作价较为接近，作价依据具有合理性	工银投资与居然控股不存在关联关系

2、是否履行必要的审议和批准程序，是否符合相关法律法规及公司章程的规定，是否存在违反限制或禁止性规定而转让的情形

前述第一次股权转让由持有居然新零售 100%股权的居然控股作出股东决定，第二次股权转让、第一次增资及第三次股权转让、第四次股权转让、第五次股权转让均由居然新零售召开股东会审议通过，上述股权增资及转让均履行了必要的审议和批准程序，符合相关法律法规及公司章程的规定，不存在违反限制或禁止性规定而转让的情形。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

根据居然新零售的说明及提供的资料，截至本重组报告书签署日，已披露的 3 项尚未了结的标的金额在 500 万元以上的重大未决诉讼、仲裁案件的进展情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	原告	被告	案由	主要案情及诉讼请求	案件进展情况	会计处理情况	会计处理依据
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	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 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 9,041,095.89 元；	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。 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、根据居然装饰的说明，由于法院原因，截至本报告书签署日，该案尚未开庭审理。	居然新零售在北京弘高装修工程期间，向物业业主支付租金及物业管理费共计 904 万已计入合同总租金，并按照直线法确认营业成本。对于诉讼请求中的违约金、租金成本赔偿金、预期租金收益损失赔偿金，居然新零售暂未确认，待确定收到后再进行账务处理。 对于对方诉讼请求中的应付工程款、违约金及赔偿金等，基于诉讼代理人的说明和意见，居然新零售评估无需确	根据《企业会计准则第 21 号-租赁》（2006），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。 根据诉讼代理人的说明，2018 年底居然装饰已与被告北京弘高建筑装饰设计工程有限公司初步达成协商意见：（1）北京弘高建筑装饰设计工程有限公司向居然装饰支付 700 万元作为赔偿；（2）同时北京弘高建筑装饰设计工程有限公司同意放弃对居然新零售下属的沈阳店、银川怡星儿童城、昆明店以及长春店主张共计 1,100 万元的工程款及保证金，以作为对居然装饰进一步的赔偿。 因此，居然新零售认为，无需要向北京弘高建筑装饰设计工程有限公司支付工程款及违约金。因此，无需确认预计负债。 根据《企业会计准则第 13 号-或有事项》第四条：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	原告	被告	案由	主要案情及诉讼请求	案件进展情况	会计处理情况	会计处理依据
				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、判令被告立即撤离原告场地。 2018 年 2 月，北京弘高建筑装饰设计工程有限公司向合肥市中级人民法院提交反诉状，请求如下： 1、判令反诉被告居然装饰向反诉原告支付工程款 11,551,176.17 元及至履行之日止的利息； 2、判令反诉被告居然装饰向反诉原告支付违约金 11,880,261.8 元； 3、判令反诉被告居然装饰向反诉原告赔偿损失 9,945,410.5 元； 4、本案的诉讼费用由反诉被告居然装饰承担。		认负债。	第十三条 企业不应当确认或有负债和或有资产。 或有负债，是指过去的交易或者事项形成的潜在义务，其存在须通过未来不确定事项的发生或不发生予以证实；或过去的交易或事项形成的现时义务，履行该义务不是很可能导致经济利益流出企业或该义务的金额不能可靠计量。 或有资产，是指过去的交易或事项形成的潜在资产，其存在须通过未来不确定的发生或不发生予以证实。
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居然控股，租赁期限为 2007 年 3 月 1 日至 2027 年 12	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	根据判决结果居然新零售无需承担赔偿责任，因此未对此诉讼结果计提预计负债。	根据《企业会计准则第13号——或有事项》第四条： 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债： （一）该义务是企业承担的现时义务； （二）履行该义务很可能导致

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	原告	被告	案由	主要案情及诉讼请求	案件进展情况	会计处理情况	会计处理依据
				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。之后，周耀明与居然控股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。	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《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，请求 1、撤销原判，将本案发回重审或依法改判驳回周耀明的原审全部诉讼请求；2、一二审诉讼费用由周耀明承担。 3、2019 年 7 月 24 日，呼和浩特市中级人民法院作出《民事判决书》（[2019]内 01 民终 2359 号），判决如下：（1）撤销呼和浩特市新城区		经济利益流出企业； （三）该义务的金额能够可靠计量。 且根据法院民事判决书居然新零售非《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，因此无需确认预计负债。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	原告	被告	案由	主要案情及诉讼请求	案件进展情况	会计处理情况	会计处理依据
					人民法院作出的《民事判决书》([2018]内 0102 民初 1033 号）；（2）居然控股于本判决生效之日起十五日内向周耀明支付自 2017 年 6 月 7 日至 2018 年 5 月 9 日的租金 2,871,286.509 元；（3）驳回周耀明其他诉讼请求；（4）一审案件受理费 116,965 元，由周耀明负担 95,798.1 元，由居然控股负担 21,166.9 元；二审案件受理费 116,965 元，由周耀明负担 95,798.1 元，由居然控股负担 21,166.9 元。4、2019 年 8 月 2 日，呼和浩特市中级人民法院作出《民事裁定书》（[2019]内 01 民终 2359 号），将《民事判决书》（[2019]内 01 民终 2359 号）第（2）项判决居然控股于本判决生效之日起十五日内向周耀明支付自 2017 年 6		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	原告	被告	案由	主要案情及诉讼请求	案件进展情况	会计处理情况	会计处理依据
					月 7 日至 2018 年 5 月 9 日的租金“2,871,286.509 元”补正为“2,747,319.939 元”。		
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	特许经营合同纠纷	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，案件的诉讼费用由西安居然之家家居建材有限公司承担。 被告西安居然之家家居建材有限公司向原告提出反诉请求如下： 判令陕西聚富园投资运营管理有	1、2019 年 6 月 20 日，陕西省西安市中级人民法院作出《民事判决书》（[2018]陕 01 民初 1920 号）判决如下：（1）驳回原告陕西聚富园投资运营管理有限公司的诉讼请求；（2）驳回被告（反诉原告）西安居然之家家居建材有限公司的诉讼请求；（3）本诉案件受理费 46,800 元由陕西聚富园投资运营管理有限公司承担；（4）反诉案件受理费 23,400 元由西安居然之家家居建材有限公司承担。 2、2019 年 6 月，本诉原告陕西聚富园投资运营管理有限公司不服一审判决，向陕西省高级人民法院提起上诉。 3、2019 年 6 月，本诉被告西安居然之家家居建材有限公	截至本报告书签署日，由于一审法院判决未支持本诉原告陕西聚富园投资运营管理有限公司的主要诉讼请求，西安居然之家家居建材有限公司诉讼代理人意见认为二审维持一审判决的概率较高，因此不满足确认预计负债的条件，未确认预计负债。	根据《企业会计准则第13号——或有事项》第四条： 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债： （一）该义务是企业承担的现时义务； （二）履行该义务很可能导致经济利益流出企业； （三）该义务的金额能够可靠计量。 由于一审判决驳回了原告和被告的诉讼请求，因此居然新零售无需计提预计负债。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	原告	被告	案由	主要案情及诉讼请求	案件进展情况	会计处理情况	会计处理依据
				限公司向西安居然之家家居建材有限公司支付违约金 500 万元，案件的诉讼费用由陕西聚富园投资运营管理有限公司承担。	司不服一审判决，向陕西省高级人民法院提起上诉，请求：（1）撤销一审判决第二项，改判陕西聚富园投资运营管理有限公司向西安居然之家家居建材有限公司支付违约金 500 万元；（2）判令陕西聚富园投资运营管理有限公司承担本案一审、二审诉讼费。		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、若涉及败诉、赔偿等，相关责任的承担主体，会计处理及对本次交易的影响

（1）居然装饰与北京弘高建筑装饰设计工程有限公司合同纠纷案

该案中，居然新零售合并报表范围内子公司居然装饰为本诉原告。根据居然装饰及其诉讼代理人的说明，2018 年底居然装饰已与被告北京弘高建筑装饰设计工程有限公司初步达成协商意见：（1）北京弘高建筑装饰设计工程有限公司向居然装饰支付 700 万元作为赔偿；（2）同时北京弘高建筑装饰设计工程有限公司同意放弃对居然新零售下属的沈阳店、银川怡星儿童城、昆明店以及长春店主张共计 1,100 万元的工程款及保证金，以作为对居然装饰进一步的赔偿。

根据居然装饰诉讼代理人的进一步说明，合肥市中级人民法院近期将对该案进行开庭审理，且双方已将上述协商意见告知了审理法官。该案最终可能调解结案，且即便法院最终做出判决，最终的判决结果也应该与上述协商意见接近，因此在该案中居然装饰败诉的几率较小。

鉴于（1）居然新零售合并报表范围内子公司为上述案件的本诉原告，（2）根据双发达成的初步协商意见以及居然装饰诉讼代理人意见，居然装饰最终败诉的几率较小，故上述尚未了结的诉讼不会对本次交易造成重大不利影响。

（2）周耀明与居然控股、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案

2019 年 7 月 24 日，呼和浩特市中级人民法院作出《民事判决书》（[2019]内 01 民终 2359 号），判令居然控股向原告支付租金 2,871,286.509 元及部分诉讼费用；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《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，因此未判令呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司承担任何租金或诉讼费用。

根据上述法院的二审判决及蒙苑实业（集团）有限责任公司与居然控股签署的《租赁合同》，呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司非《租赁合同》相对人，因此无需承担向原告支付房屋租金的民事责任。

就上述案件，居然控股已出具说明，居然控股不对呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司进行任何形式的追偿。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

鉴于（1）法院二审判决中未要求呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司承担责任，（2）居然控股已出具相关说明，不会对呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司进行任何形式的追偿，故上述尚未了结的诉讼不会对本次交易造成重大不利影响。

（3）陕西聚富园投资运营管理有限公司与西安居然之家家居建材有限公司特许经营合同纠纷一案

该案中，一审法院判决未支持本诉原告陕西聚富园投资运营管理有限公司的主要诉讼请求。根据西安居然之家家居建材有限公司诉讼代理人的说明，该案二审判决维持一审判决的概率较高。此外，即使二审法院判决支持本诉原告陕西聚富园投资运营管理有限公司的全部诉讼请求，西安居然之家家居建材有限公司仅需承担不高于 500 万元的违约金以及一审及二审的诉讼费用。

鉴于（1）一审法院判决未支持本诉原告陕西聚富园投资运营管理有限公司的主要诉讼请求，（2）西安居然之家家居建材有限公司诉讼代理人意见认为二审维持一审判决的概率较高，故上述尚未了结的诉讼不会对本次交易造成重大不利影响。

综上，上述已披露的尚未了结的重大诉讼不会对本次交易造成重大不利影响。

2、报告期内标的资产及其子公司其他已决的、未决的诉讼、仲裁情况

（1）报告期内标的资产及其子公司 500 万元以上的已决诉讼、仲裁

经核查，并根据居然新零售的说明，除上述已披露的诉讼外，报告期内，居然新零售及其下属子公司存在 1 宗 500 万元以上的已决诉讼，其具体情况及对本次交易的影响如下：

①张嘉鹏与居然控股、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案的基本情况

2006 年蒙苑实业（集团）有限责任公司与居然控股签署《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居然控股，租赁期限为 2007 年 3 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。2017 年 5 月 18 日，张嘉鹏依据《民事调解书（[2015]呼民四初字第 00037 号）》及《执行裁定书》（[2015]呼执字第 000206 号），取得位于呼和浩特市新城区兴安

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

北路 169 号财富中心 1 号楼 2 层 201 号即兴安北路 85 号 B 座 2 层 201 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。之后，张嘉鹏与居然控股就前述租赁合同继续履行以及租金支付产生争议。

2017 年，原告张嘉鹏向呼和浩特市新城区人民法院对被告居然控股、呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司提起诉讼，原告张嘉鹏的诉讼请求如下：（1）判令被告支付 2015 年 12 月 4 日起至今的租金 3,406,542 元；（2）判令被告支付 2015 年 12 月 4 日起至今的租金利息 204,436 元；3、判令被告承担本案的诉讼费用。

2017 年 10 月 27 日，呼和浩特市新城区人民法院作出《民事判决书》（[2017]内 0102 民初 1377 号），判决如下：（1）被告居然控股于该判决生效后十日内向原告张嘉鹏支付 2015 年 12 月 4 日起至 2017 年 1 月 1 日期间的租金 3,406,542 元，并从 2017 年 1 月 1 日开始继续按每平米每日 0.8 元上浮 5%向原告支付租金。（2）被告居然控股于该判决生效后十日内向原告张嘉鹏支付 2015 年 12 月 4 日起至 2017 年 1 月 1 日期间延期支付租金的利息 204,426 元，并从 2017 年 1 月 1 日开始继续按租金应付日至结清日全部迟误付款额的万分之二点一的日息支付利息。（3）案件受理费 35,688 元由居然控股承担。另外，就两被告民事责任的承担，呼和浩特市新城区人民法院认定：依据合同的相对性，居然控股签订房屋租赁合同，应履行合同约定义务，因此被告居然控股应当承担向原告支付房屋租金的民事责任。

居然控股不服上述判决，向呼和浩特市中级人民法院申请上诉，请求：（1）撤销原审判决，发回重审或改判驳回张嘉鹏全部诉讼请求；（2）一审、二审诉讼费用由张嘉鹏承担。

2018 年 4 月 2 日，呼和浩特市中级人民法院作出《民事判决书》（[2018]内 01 民终 57 号），判决如下：（1）驳回上诉，维持原判；（2）二审案件受理费 35,688 元由居然控股承担[16]。

根据居然控股说明，截至 2019 年 3 月 31 日，居然控股已依据《民事判决书》（[2017]内 0102 民初 1377 号），向张嘉鹏支付 9,080,075.9 元。

2019 年 8 月 13 日，内蒙古自治区高级人民法院作出《民事裁定书》（[2018]内民审

[16] 由于该案在 2018 年二审法院已作出终审判决，故报告期内该案件已决。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3189 号），裁定：（1）前述案件由内蒙古自治区高级人民法院提审；（2）再审期间，终止原判决执行。

②张嘉鹏与居然控股、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案对本次交易的影响

根据上述法院的判决结果，以及蒙苑实业（集团）有限责任公司与居然控股签署的《租赁合同》，呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司非《租赁合同》相对人，因此无需承担向原告张嘉鹏支付房屋租金的民事责任。另外根据居然控股已出具的说明，不会对呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司进行任何形式的追偿，故上述尚未了结的诉讼不会对本次交易造成重大不利影响。

（2）报告期内标的公司及其下属子公司 200 万元以上 500 万元以下的诉讼、仲裁

经核查，并根据居然新零售的说明，报告期内，居然新零售合并报表范围的子公司 200 万元以上 500 万元以下诉讼、仲裁（含已决和未决）共有 11 宗，其中居然新零售合并报表范围内的子公司作为原告的诉讼共有 3 宗，作为被告的诉讼共有 8 宗，具体情况如下：

①居然新零售合并报表范围内的子公司作为原告的诉讼

序号	原告名称	被告名称	纠纷类型	诉讼状态
1	沈阳居然之家家居建材市场有限公司[17]、沈阳居然之家家居建材市场有限公司浑南分公司	莆田市映日家居有限公司；李机航	与商户之间的追偿权纠纷	已决
2	武汉居然之家家居市场有限公司	荆门海盛置业有限公司	与加盟商之间的特许经营合同纠纷	已决
3	长沙居然之家家居建材营销有限公司	熊波	与商户之间的房屋租赁合同纠纷	已决

②居然新零售合并报表范围内的子公司作为被告的诉讼

序号	原告名称	被告名称	纠纷类型	诉讼状态
1	晶晶	呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	与员工之间的劳动争议纠纷	未决
2	毛雪峰	北京居然之家投资控股	与出租方之间的房屋	已决

[17] 已更名为沈阳居然之家购物广场有限公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		集团有限公司、呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	租赁合同纠纷	
3	呼和浩特市丰华小额贷款有限责任公司	北京居然之家投资控股集团有限公司、呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司	与出租方之间的房屋租赁合同纠纷	已决
4	赵明；王睿	莆田市映日家居有限公司、沈阳居然之家家居建材市场有限公司	与消费者之间的买卖合同纠纷	已决
5	沈超	无锡居然之家投资有限公司、北京蓝色早晨国际家居有限公司	与消费者之间的买卖合同纠纷	已决
6	林明恺	东莞富运傢俬有限公司、北京爱迪理想空间家具有限公司、北京居然之家家居建材商业管理有限公司	与第三方之间的侵害商标权纠纷	已决
7	新区玉玲珑石材空间建材经营部	无锡居然之家投资有限公司	与商户之间的租赁合同纠纷	未决
8	丁海英	北京居然之家家居建材市场有限公司	与商户之间的返还原物纠纷	未决

上述 11 宗诉讼，鉴于其涉案金额较小（均小于 500 万元），多数处于已决状态，且部分诉讼中居然新零售合并报表范围子公司仅为原告，因此上述 11 宗诉讼不会对本次交易造成重大不利影响。

（二）居然新零售的行政处罚情况

1、行政处罚情况

自 2016 年 1 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日，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 34 项，具体处罚及整改情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	整改情况
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	相关被处罚主体及时缴纳了罚款，积极按主管部门的要求进行了整改，标的公司相应强化了门店店长责任和门店巡视制度，对门店违反相关法律规定进行有奖销售的行为进行严格追责。目前根据修订后的《中华人民共和国反不正当竞争法》，对于抽奖式的有奖销售，最高奖的金额不得超过五万元
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	责令停止违法行为、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	责令停止违法行为、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监督管理局	成锦市监处字（2016）第 018 号	举办抽奖式的有奖销售，最高奖的金额超过五千元	罚款 40,000.00 元	2016 年 9 月 7 日	
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质量监督管理局	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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	整改情况
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	盘锦居然之家购物中心有限公司	盘锦市市场监督管理局	盘市监处字〔2019〕015 号	未执行国家有关电价政策	罚款 250,965.63 元	2019 年 7 月 25 日	
12	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	
13	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	
14	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	
15	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	

注：根据盘锦市市场监督管理局出具的《盘锦市市场监督管理局延期/分期缴纳罚款通知书》（盘市监延缴/分缴〔2019〕015 号），盘锦市市场监督管理局同意盘锦居然之家购物中心有限公司分两期履行罚款缴纳义务，于 2019 年 9 月 12 日前缴纳 5 万元罚款，其余罚款于 2019 年 12 月 31 日前缴纳。截至本报告书签署日，盘锦居然之家购物中心有限公司已缴纳首期 5 万元罚款。

截至本报告书签署日，就上述 1-11 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	整改情况
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	及时缴纳了罚款，加强了税收管理，对相关人员进行了批评教育，杜绝此类情况再次发生；对相关财务人员进行培训，进一步加强对税务法律法规的学习
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	整改情况
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	及时缴纳了罚款，居然新零售已对相关责任人员进行了内部追责。同时，前述行政处罚发生后，居然新零售已对所有装饰装修
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	罚款 90,000.00 元	2016 年 2 月 15 日	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	整改情况
				投入使用（营业）前检查擅自营业			供应商、内部员工及门店工作人员进行了宣导教育，加强消防安全意识，以避免此类情况再次发生
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 元	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 元	2017 年 11 月 15 日	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	整改情况
10	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〔2019〕0037 号	商场 A 座首层至 5 层公共走道处未进行消防设计审核，擅自搭建展示台	责令停止使用，罚款 30,000.00 元	2019 年 5 月 31 日	
11	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	
12	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 1-10 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）针对第 11 项处罚，独立财务顾问华泰联合证券、天风证券、中信建投证券、中信证券和律师海问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	整改情况
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	已及时缴纳罚款，及时报审并且取得相关手续，按照环保要求设计施工并运行

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	已及时缴纳罚款，于 2017 年底重新论证并改造施工，于 2018 年初完成环评后投入使用
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	已及时缴纳罚款，并申请补办了用水指标，杜绝此类情况再次发生
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	已及时缴纳罚款，并对相关人员进行了相应处罚，严格要求在今后的工程项目中务必做好前期各项手续的办理跟进，杜绝此类情况再次发生
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	已及时缴纳罚款，对相关人员进行了处罚或追责，并按照要求进行整改；已办理《卫生许可证》，并要求从业人员办理健康合格证，严格按照规定开展公共场所商场经营活动，杜绝此类事件再次发生

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）标的公司内控制度的完善情况

为提高经营管理水平和风险防范能力，促进规范运作和可持续发展，居然新零售严格按照《公司法》、《证券法》以及《企业内部控制基本规范》及配套的《企业内部控制应用指引》等法律、法规及规范性文件的规定，并根据自身的经营目标和具体情况制定了完善的企业内部控制制度，并随着标的公司业务的发展变化不断完善。

1、内部控制制度建立方面，居然新零售已建立了完善的内部控制制度

从内部控制的制度层面而言，对于上述行政处罚所涉及的工商、税务、消防等方面，标的公司均已建立了一系列的内控制度。居然新零售每年组织对现行的制度文件的适用性进行评议和修订，并及时进行发布，现已完善并发布了《办公室管理制度》、《财务预算制度》、《运营管理制度汇编》、《营销管理制度汇编》、《经营管理制度汇编》、《招商管理制度汇编》、《IT 管理制度》、《2018 年物业安全管理标准化手册》、《基本建设项目管理办法》等一系列管理制度。

2、内部控制制度的执行层面，居然新零售内部控制执行不存在重大缺陷

从内部控制的执行层面，居然新零售及其下属分、子公司出现前述行政处罚，总体上是由于居然新零售及其下属分、子公司的相关经办人员对相关的法律、法规的认知和重视程度不够到位所致，亦与居然新零售下属门店较多、地域分布广、管理跨度较大有一定关系。但从金额和性质上来看，前述行政处罚所涉行为不属于重大违法违规行为，不影响居然新零售内部控制制度保证公司经营管理合法合规的目标的实现。而且，前述行政处罚行为发生后，居然新零售遵循已经建立的相关内控制度，积极、有序地进行了有效的整改，并对相关内部控制制度进行了进一步完善。

根据普华永道出具的普华永道中天特审字（2019）第 2504 号《内部控制鉴证报告》，居然新零售于 2018 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

综上所述，从内部控制制度的建立及其执行情况来看，标的公司内部控制不存在重大缺陷。

（三）6 项行政处罚非重大处罚证明的最新进展情况，对本次交易及交易完成后上市公司的影响。是否符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十八条第（二）项的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

规定及详细依据

截至本报告书签署日，工商处罚第 12-15 项、消防处罚第 12 项、其他处罚第 5 项合计 6 项行政处罚尚未取得非重大处罚证明。现对上述 6 项行政处罚对本次交易及交易完成后上市公司的影响，以及是否符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十八条第（二）项的规定及详细依据分析如下：

1、上述 6 项行政处罚属于情节不严重或处罚金额占被处罚子公司净利润比例较低情形，不会对标的公司的财务状况和持续经营能力产生重大不利影响

（1）北京居然之家杨庄家居建材有限公司因有奖销售行为的行政处罚

根据京工商石处字〔2018〕第 1953 号《行政处罚决定书》，2018 年 6 月 25 日，北京市工商行政管理局石景山分局因北京居然之家杨庄家居建材有限公司的有奖销售行为，对其处以 5 万元罚款，法规依据为当时适用的《中华人民共和国反不正当竞争法》（2017 年 11 月修订）第二十二条“经营者违反本法第十条规定进行有奖销售的，由监督检查部门责令停止违法行为，处五万元以上五十万元以下的罚款”。北京居然之家杨庄家居建材有限公司被处以 5 万元罚款，罚款金额属于《中华人民共和国反不正当竞争法》（2017 年 11 月修订）第二十二条规定的下限，不属于情节严重的情形。

（2）泉州居然之家家居建材有限公司因涉嫌不正当有奖销售行为的行政处罚

根据泉工商处字〔2017〕44 号《行政处罚决定书》，2017 年 12 月 28 日，泉州市工商行政管理局因泉州居然之家家居建材有限公司因涉嫌不正当有奖销售行为，对其处以 5 万元罚款，法规依据为当时适用的《中华人民共和国反不正当竞争法》（1993 年 9 月发布）第二十六条“经营者违反本法第十三条规定进行有奖销售的，监督检查部门应当责令停止违法行为，可以根据情节处以一万元以上十万元以下的罚款。”泉州居然之家家居建材有限公司被处以 5 万元罚款，罚款金额属于《中华人民共和国反不正当竞争法》（1993 年 9 月发布）第二十六条规定的较低档，不属于情节严重的情形。

（3）海口居然之家商业管理有限公司因有奖销售行为的行政处罚

根据海工商秀处字〔2018〕4 号《行政处罚决定书》，2018 年 3 月 1 日，海南省海口市秀英区工商行政管理局因海口居然之家商业管理有限公司有奖销售行为，对其处以 10 万元罚款，法规依据为当时适用的《中华人民共和国反不正当竞争法》（2017 年 11

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

月修订）第二十二条“经营者违反本法第十条规定进行有奖销售的，由监督检查部门责令停止违法行为，处五万元以上五十万元以下的罚款”。根据上述《行政处罚决定书》，“鉴于当事人能配合调查，如实提供证据，其违法行为社会危害性较小。其行为符合国家工商总局《关于工商行政管理机关正确行使处罚自由裁量权的指导意见》第三条第（五）项第 2 款所规定从轻处罚的情形。”

前述处罚决定书未认定海口居然之家商业管理有限公司的有奖销售行为属于情节严重的情形，且确认其社会危害性较小，同时 10 万元的罚款金额属于《中华人民共和国反不正当竞争法》（2017 年 11 月修订）第二十二条规定的较低档，因此海口居然之家商业管理有限公司的违法行为不属于情节严重的情形。

（4）海口居然之家商业管理有限公司因广告中使用了绝对用语的行政处罚

根据海工商行政处字（2018）52 号《行政处罚决定书》，2018 年 8 月 15 日，海南省海口市工商行政管理局因海口居然之家商业管理有限公司广告中使用了绝对用语，对其处以 9.8 万元罚款，法规依据为当时适用的《中华人民共和国广告法》（2015 年 4 月修订）第五十七条“有下列行为之一的，由工商行政管理部门责令停止发布广告，对广告主处二十万元以上一百万元以下的罚款，情节严重的，并可以吊销营业执照，由广告审查机关撤销广告审查批准文件、一年内不受理其广告审查申请；对广告经营者、广告发布者，由工商行政管理部门没收广告费用，处二十万元以上一百万元以下的罚款，情节严重的，并可以吊销营业执照、吊销广告发布登记证件：（一）发布有本法第九条、第十条规定的禁止情形的广告的；”。根据上述行政处罚决定书，当事人的广告宣传影响范围较小，且案发后当事人积极配合调查，主动认错，及时删除广告，主动减轻该违法行为危害后果，其行为符合国家工商总局《关于工商行政管理机关正确行使行政处罚自由裁量权的指导意见》规定的减轻处罚情形。

前述处罚决定书未认定海口居然之家商业管理有限公司广告中使用了绝对用语的行为属于情节严重的情形，且确认其行为符合减轻处罚的情形，同时 9.8 万元罚款未达到《中华人民共和国广告法》（2015 年 4 月修订）第五十七条规定的下限，因此海口居然之家商业管理有限公司的违法行为不属于情节严重的情形。

（5）海口居然之家商业管理有限公司因室内装修未经消防设计审核擅自施工的行政处罚

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据海秀公（消）行罚[2016]0005 号《行政处罚决定书》，2016 年 4 月 15 日，海口市公安消防支队秀英区大队因海口居然之家商业管理有限公司室内装修未经消防设计审核擅自施工，对其处以 5 万元罚款，法规依据为当时适用的《中华人民共和国消防法》（2008 年 10 月修订）第五十八条第一款第一项“违反本法规定，有下列行为之一的，责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款：（一）依法应当经公安机关消防机构进行消防设计审核的建设工程，未经依法审核或者审核不合格，擅自施工的；”。海口居然之家商业管理有限公司被处以 5 万元罚款，罚款金额属于《中华人民共和国消防法》（2008 年 10 月修订）第五十八条第一款规定的较低档，不属于情节严重的情形。

（6）兰州居然之家万佳家居建材有限公司因卫生许可证及健康合格证明问题的行政处罚

根据城卫公罚字[2018]95 号《行政处罚决定书》，2018 年 8 月 15 日，兰州市城关区卫生和计划生育局因兰州居然之家万佳家居建材有限公司未取得《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未取得健康合格证明即上岗工作，对其处以 34,000 元罚款，法规依据为《公共场所卫生管理条例实施细则》（2017 年 12 月修订）。该笔处罚金额占兰州居然之家万佳家居建材有限公司 2018 年净利润的比例约为 0.07%，占比较低，不会对兰州居然之家万佳家居建材有限公司的财务状况和持续经营能力产生重大不利影响。

综上，上述 6 项行政处罚属于情节不严重或处罚金额占被处罚子公司净利润比例较低情形，且被处罚子公司已针对上述行政处罚及时缴纳了罚款，并进行了整改，上述行政处罚不会对标的公司的财务状况和持续经营能力产生重大不利影响。

2、上述 6 项行政处罚所涉及的 4 家子公司对居然新零售主营业务收入或净利润不具有重要影响

上述 6 项行政处罚共涉及 4 家子公司，4 家子公司最近一年营业收入、净利润情况见下表：

单位：万元

序号	处罚对象	处罚事由	营业收入	净利润	营业收入占比	净利润占比

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	处罚对象	处罚事由	营业收入	净利润	营业收入占比	净利润占比
1	北京居然之家杨庄家居建材有限公司	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	9,292.58	1,473.80	1.11%	0.75%
2	泉州居然之家家居建材有限公司	涉嫌不正当有奖销售行为	4,754.04	227.99	0.57%	0.12%
3	海口居然之家商业管理有限公司	举办抽奖式的有奖销售，最高奖的金额超过五万元	8,973.37	1,195.44	1.07%	0.61%
4	海口居然之家商业管理有限公司	广告中使用了绝对用语	-	-	-	-
5	海口居然之家商业管理有限公司	室内装修未经消防设计审核擅自施工	-	-	-	-
6	兰州居然之家万佳家居建材有限公司	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	10,204.54	4,745.02	1.22%	2.42%
合计			**33,224.53**	**7,642.26**	**3.97%**	**3.90%**

注：上述四家子公司营业收入、净利润均为 2018 年未经审计数据，营业收入占比及净利润占比均为占居然新零售 2018 年合并报表营业收入、净利润的比例，其中居然新零售 2018 年合并报表营业收入、净利润为经审计数据。

上述四家子公司 2018 年营业收入、净利润合计占居然新零售 2018 年合并报表营业收入、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。鉴于上述四家子公司营业收入、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，故上述未取得非重大处罚证明的 6 项行政处罚不视为居然新零售本身存在相关违法行为，因此对本次交易及交易完成后上市公司不构成重大影响，符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十八条第（二）项的规定。

综上，上述 6 项行政处罚属于情节不严重或处罚金额占被处罚子公司净利润比例较低情形，且被处罚子公司已针对上述行政处罚及时缴纳了罚款，并进行了整改，上述行

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

政处罚不会对标的公司的财务状况和持续经营能力产生重大不利影响；行政处罚所涉及的四家子公司营业收入、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，故上述未取得非重大处罚证明的 6 项行政处罚不视为居然新零售本身存在相关违法行为，因此对本次交易及交易完成后上市公司不构成重大影响，符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十八条第（二）项的规定。

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、标的公司最近三年及一期财务报表”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	不计提减值	期末出现减值迹象时，计提减值	成本模式下，减值计提金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	公允价值计量模式	成本计量模式	金额影响
减值		准备，计入资产减值损失	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：

单位：%

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

二十、纳税情况及相关税务处理

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率			
		2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
增值税	场地租赁收入[2]	5%及 11%	5%及 11%	5%及 10%	5%及 10%
	管理服务费收入	6%	6%	6%	6%
	加盟费及权益金收入	6%	6%	6%	6%
	形象展示位收入	6%	6%	6%	6%
	商品销售收入	17%	17%	17%及 16%	16%
	按建造合同收入[3]	3%及 11%	3%及 11%	3%及 10%	3%及 10%
	小规模纳税人按相关税收规定计算的销售额	3%	3%	3%	3%
营业税[1]	场地租赁及管理服务收入	5%	不适用	不适用	不适用
	加盟费及权益金收入	5%	不适用	不适用	不适用
	形象展示位收入	5%	不适用	不适用	不适用
	建造合同收入	3%	不适用	不适用	不适用
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税和营业税的税额	7%	7%	7%	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税和营业税的税额	3%	3%	3%	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税和营业税的税额	2%	2%	2%	2%
印花税	-	按实际规定税率缴纳	按实际规定税率缴纳	按实际规定税率缴纳	按实际规定税率缴纳
房产税	按租金收入或房产余值	经主管税务机关核准，除太阳城家居部分空置的房屋按照税务机关核准的房产余值的 1.2%计缴外，其他按照租金收入 12%计缴	经主管税务机关核准，除太阳城家居部分空置的房屋按照税务机关核准的房产余值的 1.2%计缴外，其他按照租金收入 12%计缴	全部按照租金收入 12%计缴	全部按照租金收入 12%计缴

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

企业所得税税(除下述享受所得税优惠政策的子公司)	应纳税所得税额	25%	25%	25%	25%

注 1：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，标的公司场地租赁及管理服务费收入、加盟管理收入建筑业务等由缴纳营业税改为缴纳增值税。标的公司包括市场管理费、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；

注 2：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，标的公司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，标的公司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%；

注 3：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，标的公司对合同开工日期在 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。

（二）优惠依据及有效期，相关的备案或认定文件

居然新零售在报告期内存在部分设立在西部地区的子公司享受企业所得税优惠，除此之外，没有其他税收优惠。优惠情况及依据如下：

根据财税[2011]58 号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》、国家税务总局 2012 年第 12 号公告《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》以及《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)，经地方税务主管部门批准，居然新零售子公司西安居然之家家居建材有限公司、西安家之尊家居建材有限公司、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、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 2016 年和 2017 年按 15%税率征收企业所得税，西安居然之家家居建材有限公司中联分公司 2017 年成立后按 15%税率征收企业所得税。根据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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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与当地税务机关的沟通，2018 年和 2019 年暂按 15%税率征收企业所得税。

根据财税【2011】58 号文，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。不考虑国家税收政策的变化，居然新零售设立在西部地区且符合条件的子公司预计可以享受该优惠至 2020 年度。

2016 年度及 2017 年度，上述享受企业所得税优惠的公司均按照要求向当地税务局备案；2018 年 4 月 25 日，国家税务总局发布了 2018 年第 23 号公告，修改后的《企业所得税优惠政策事项办理办法》正式实施，明确规定企业享受优惠事项采取“自行判别、申报享受、相关资料留存备查”的办理方式。经过与当地税务局沟通确认，2018 年度和 2019 年一季度居然新零售没有再向当地税务局备案。居然新零售按照该办法的规定留存了相关备查资料。

（三）报告期各季度居然新零售所得税预交情况和年度汇算清缴情况

2016 年度、2017 年度及 2018 年度和 2019 年 1-3 月份各期缴纳企业所得税合计数分别为 36,631.79 万元，47,357.66 万元，57,484.93 万元和 43,121.89 万元。

报告期各季度居然新零售所得税预交情况和年度汇算清缴情况具体如下：

单位：万元

缴纳季度	预缴所得税				汇算清缴缴纳所得税			
	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月
第一季度	1,770.55	6,059.27	5,360.04	43,121.89	-	-	-	-
第二季度	2,235.55	3,155.85	3,943.24	-	23,722.04	27,364.48	32,013.93	-
第三季度	3,535.66	3,847.16	4,749.77	-	-	-	-	-
第四季度	5,367.99	6,930.90	11,417.95	-	-	-	-	-
合计	**12,909.75**	**19,993.18**	**25,471.00**	**43,121.89**	**23,722.04**	**27,364.48**	**32,013.93**	-

（四）报告期内增值税缴纳情况

2016 年度、2017 年度及 2018 年度和 2019 年 1-3 月份各期缴纳增值税合计数分别为 8,424.76 万元，28,856.66 万元，38,242.72 万元和 13,024.58 万元。

报告期内，居然新零售增值税缴纳情况具体如下：

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
年初未交数	-22,609.25	-9,871.32	-2,074.86	-1,038.10
本年销项税	18,983.63	67,402.61	66,912.09	36,098.46
本年进项税	-13,082.12	-48,850.00	-51,517.00	-31,497.85
本年进项税额转出	758.40	8,894.87	8,152.32	2,786.62
本年减免数	-	-0.15	-0.21	-0.33
本年缴纳数	-13,024.58	-38,242.72	-28,856.66	-8,424.76
合并范围变更	-	-1,942.54	-2,487.00	1.11
年末未交数	-28,973.91	-22,609.25	-9,871.32	-2,074.86
本年重分类至其他流动资产及其他非流动资产	32,920.24	27,177.67	18,253.85	6,747.69
本年末应交增值税	3,946.32	4,568.42	8,382.53	4,672.83

注：期末未交数=期初未交数+本年销项税+本年进项税+本年进项税转出+本年减免数+本年缴纳数+合并范围变更。

（五）报告期内应交所得税余额、所得税费用与利润总额的勾稽关系

1、报告期内，居然新零售应交所得税增减变动情况如下：

单位：万元

期间	期初未交数	本年计提数	本期预缴重分类至其他流动资产	本期缴纳数	期末未交数
2016 年度	47,901.34	42,216.69	-	-36,631.79	53,486.24
2017 年度	53,486.24	43,699.10	-	-47,357.66	49,827.68
2018 年度	49,827.68	63,767.90	228.55	-57,484.93	56,339.20
2019 年 1-3 月	56,339.20	18,030.93	12,908.36	-43,121.89	44,156.60

注：期末未交数=期初未交数+本年计提数+本期预缴重分类至其他流动资产-本期缴纳数。

2、报告期内，居然新零售所得税费用如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
当期所得税费用	18,030.93	63,767.90	43,699.10	42,216.68
递延所得税费用	-2,508.10	1,025.17	-4,917.51	-10,051.55
合计	**15,522.83**	**64,793.06**	**38,781.59**	**32,165.13**

3、报告期内，居然新零售所得税费用与利润总额的勾稽关系如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利润总额	58,696.91	260,954.30	151,376.15	115,084.30
按适用税率计算的所得税	14,674.23	65,238.58	37,844.04	28,771.08

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

优惠税率的影响	-1,155.11	-4,868.62	-3,209.36	-2,833.83
不得扣除的成本、费用和损失	176.63	1,035.09	940.65	4,671.78
使用前期未确认递延所得税产生的可抵扣亏损	-835.88	-2,106.37	-4,463.87	-663.94
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	-	435.37	4,068.39	102.56
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	2,662.96	5,059.01	3,601.75	2,117.48
合计	**15,522.83**	**64,793.06**	**38,781.59**	**32,165.13**

（六）相关税务处理符合企业会计准则的规定

1、企业所得税的会计处理

居然新零售采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的汇算清缴调整。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

企业所得税根据税务规定季度预缴，年度汇算清缴。季末或年末如有盈利，根据相应比例计算出所得税后，借记“所得税”科目，贷记本科目。缴纳时，借记本科目，贷记“银行存款”科目。

2、增值税会计处理

居然新零售在“应交税费”科目下设置“应交增值税”、“未交增值税”。

在“应交增值税”明细账内设置“进项税额”、“销项税额”、“已交税金”、“转出未

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

交增值税”、“进项税额转出”等专栏。

购进免税农业产品，按购入农业产品的买价和规定的税率计算的进项税额，借记“应交税费——应交增值税——进项税额”科目，按买价减去按规定计算的进项税额后的差额，借记 “库存商品”等科目，按应付或实际支付的价款，贷记“应付账款”、“银行存款”等科目。

购进商品取得增值税发票时，借记“库存商品”等科目，借记“应交税费—应交增值税—进项税额”科目，贷记“银行存款”等科目。

销售商品月末结转收入的同时，计算销项税金，借记“主营业务收入”科目，贷记“应交税费—应交增值税—销项税额”科目。

购入的物资发生非正常损失或用于按规定不得抵扣进项税额项目的，应将原已计入进项税额的增值税转入有关成本费用。

月末公司计算出当月应交未交的增值税（销项税额+进项税额转出-本期进项税额－上期留抵进项税），借记“应交税费—应交增值税—转出未交增值税”科目，贷记“应交税费—未交增值税”科目。

综上所述，居然新零售相关税务会计处理符合企业会计准则的规定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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2019年3月31日，居然新零售共经营管理290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2019年3月31日，标的公司在国内29个省、自治区及直辖市经营了290个卖场（总经营面积约为1,060.57万平方米），包含86个自营卖场（总经营面积约为447.86万平方米）及204个加盟卖场（总经营面积约为612.71万平方米）。标的公司截至2019年3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	25	28
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

省份	自有门店	加盟门店	总计
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	10	12
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	6	7
吉林省	2	4	6
贵州省	1	5	6
江苏省	1	5	6
新疆维吾尔族自治区	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**	**204**	**290**

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	2019 年 1-3 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁管理	180,561.06	88.21%	698,069.85	84.34%	630,026.29	85.54%	569,786.54	87.69%
加盟管理	15,277.74	7.46%	78,658.51	9.50%	47,519.46	6.45%	27,653.06	4.26%
装修	6,819.31	3.33%	37,631.37	4.55%	40,608.71	5.51%	34,615.44	5.33%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月		2018 年		2017 年		2016 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商品销售	2,031.73	0.99%	13,368.91	1.62%	18,393.84	2.50%	17,736.28	2.73%
合计	**204,689.85**	**100.00%**	**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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、2019 年 3 月末居然新零售的卖场门店数量情况如下：

卖场性质	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
自营卖场	86	86	81	77
加盟卖场	204	199	121	69
合计	**290**	**285**	**202**	**146**

居然新零售的直营门店以租赁物业为主，截至 2018 年 12 月 31 日，标的公司经营的 86 家直营门店中，75 家为租赁物业，11 家为自有物业。75 家直营租赁门店的经营面积占标的公司直营门店经营总面积的 82.04%，占全部门店经营总面积的 34.88%。2018 年度，直营租赁门店共实现营业收入 594,186.44 万元，占标的公司当年营业收入的 70.99%，共实现毛利 224,302.58 万元，占标的公司当年毛利的 60.10%。

截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司直营门店数量较 2018 年末无变化，75 家直营租赁门店的经营面积占标的公司直营门店经营总面积的 82.13%，占全部门店经营总面积的 34.68%。2019 年 1 季度，直营租赁门店共实现营业收入 156,112.69 万元，占标的公司当年营业收入的 76.16%，共实现毛利 59,162.80 万元，占标的公司当年毛利的 67.19%，具体如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：平方米、万元

项目	经营面积（截至 2018 年 12 月 31 日）		2018 年营业收入		2018 年毛利	
	数量	占比	金额	占比	金额	占比
租赁物业	3,658,986.44	34.88%	594,186.44	70.99%	224,302.58	60.10%
自有物业	801,168.00	7.64%	99,635.61	11.90%	68,969.99	18.48%
合计	**4,460,154.44**	**42.52%**	**693,822.05**	**82.90%**	**293,272.57**	**78.59%**
项目	**经营面积（截至 2019 年 3 月 31 日）**		**2019 年 1 季度营业收入**		**2019 年 1 季度毛利**	
	数量	**占比**	**金额**	**占比**	**金额**	**占比**
租赁物业	3,678,347.93	34.68%	156,112.69	76.16%	59,162.80	67.19%
自有物业	800,240.00	7.55%	24,185.91	11.80%	16,365.83	18.59%
合计	**4,478,587.93**	**42.23%**	**180,298.60**	**87.96%**	**75,528.63**	**85.78%**

注 1：上表数据的统计口径为标的公司截至 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 3 月 31 日经营的 86 家直营门店，未包含已闭店门店及非家居卖场业务等租赁管理收入及毛利润；
注 2：占比分母为标的公司截至 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 3 月 31 日经营的全部门店总经营面积、2018 年及 2019 年 1 季度营业收入、2018 年及 2019 年 1 季度毛利润。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

报告期内各期，标的公司的家居建材超市业务前五名超市主体情况如下：

（1）报告期内，经销模式下前五大超市主体的名称、销售金额、占商品销售比重情况：

单位：万元

报告期	序号	超市主体名称	销售金额	占商品销售收入比重
2019 年 1-3 月	1	北京居然之家家居建材超市有限公司[注]	761.65	37.49%
	2	太原居然之家建材超市有限公司	65.84	3.24%
	3	武汉居然之家建材超市有限公司	47.59	2.34%
	4	天津居然之家家居建材超市管理有限公司	39.44	1.94%
	5	重庆居然之家建材超市经营管理有限公司	17.30	0.85%
	合计		**931.82**	**45.86%**
2018 年度	1	北京居然之家家居建材超市有限公司	5,909.81	44.21%
	2	武汉居然之家建材超市有限公司	293.52	2.20%
	3	太原居然之家建材超市有限公司	266.35	1.99%
	4	天津居然之家家居建材超市管理有限公司	231.95	1.74%
	5	重庆居然之家建材超市经营管理有限公司	101.00	0.76%
	合计		**6,802.63**	**50.90%**
2017 年度	1	北京居然之家家居建材超市有限公司	9,504.48	51.67%
	2	太原居然之家建材超市有限公司	414.17	2.25%
	3	合肥居然之家家居建材超市有限公司	335.87	1.83%
	4	武汉居然之家建材超市有限公司	297.73	1.62%
	5	天津居然之家家居建材超市管理有限公司	218.92	1.19%
	合计		**10,771.17**	**58.56%**
2016 年度	1	北京居然之家家居建材超市有限公司	9,105.26	51.34%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期	序号	超市主体名称	销售金额	占商品销售收入比重
	2	武汉居然之家建材超市有限公司	633.85	3.57%
	3	太原居然之家建材超市有限公司	500.48	2.82%
	4	天津居然之家家居建材超市管理有限公司	178.16	1.00%
	5	重庆居然之家建材超市经营管理有限公司	101.16	0.57%
	合计		**10,518.91**	**59.30%**

注：北京居然之家家居建材超市有限公司包括：北京居然之家家居建材超市有限公司十里河分店、北京居然之家家居建材超市有限公司石景山分店、北京居然之家家居建材超市有限公司北四环分店、北京居然之家家居建材超市有限公司大兴分店、北京居然之家家居建材超市有限公司西四环分店、北京居然之家家居建材超市有限公司丽泽桥分店、北京居然之家家居建材超市有限公司玉泉营分店、北京居然之家家居建材超市有限公司顺义分店。

报告期内，经销模式下标的公司前五大超市主体未发生较大变动。

（2）报告期内，代销模式下前五大超市主体的名称、销售金额、占商品销售比重情况：

单位：万元

报告期	序号	超市主体名称	销售金额	占商品销售收入比重
2019 年 1-3 月	1	北京居然之家家居建材超市有限公司[注]	896.28	44.11%
	2	重庆居然之家建材超市经营管理有限公司	32.42	1.60%
	3	武汉居然之家建材超市有限公司	30.09	1.48%
	4	太原居然之家建材超市有限公司	21.57	1.06%
	5	郑州居然之家家居建材超市有限公司	8.18	0.40%
	合计		**988.55**	**48.66%**
2018 年度	1	北京居然之家家居建材超市有限公司	5,210.60	38.98%
	2	武汉居然之家建材超市有限公司	327.84	2.45%
	3	太原居然之家建材超市有限公司	320.38	2.40%
	4	郑州居然之家家居建材超市有限公司	111.56	0.83%
	5	重庆居然之家建材超市经营管理有限公司	87.53	0.65%
	合计		**6,057.90**	**45.31%**
2017 年度	1	北京居然之家家居建材超市有限公司	5,645.70	30.69%
	2	武汉居然之家建材超市有限公司	415.72	2.26%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期	序号	超市主体名称	销售金额	占商品销售收入比重
	3	太原居然之家建材超市有限公司	414.94	2.26%
	4	重庆居然之家建材超市经营管理有限公司	125.60	0.68%
	5	青岛居然之家超市有限公司	67.65	0.37%
	合计		**6,669.61**	**36.26%**
2016 年度	1	北京居然之家家居建材超市有限公司	5,424.26	30.58%
	2	太原居然之家建材超市有限公司	544.66	3.07%
	3	武汉居然之家建材超市有限公司	504.48	2.84%
	4	重庆居然之家建材超市经营管理有限公司	180.56	1.02%
	5	天津居然之家家居建材超市管理有限公司	57.41	0.32%
	合计		**6,711.37**	**37.84%**

注：北京居然之家家居建材超市有限公司包括：北京居然之家家居建材超市有限公司十里河分店、北京居然之家家居建材超市有限公司石景山分店、北京居然之家家居建材超市有限公司北四环分店、北京居然之家家居建材超市有限公司大兴分店、北京居然之家家居建材超市有限公司西四环分店、北京居然之家家居建材超市有限公司丽泽桥分店、北京居然之家家居建材超市有限公司玉泉营分店、北京居然之家家居建材超市有限公司顺义分店。

报告期内，代销模式下标的公司前五大超市主体未发生较大变动。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

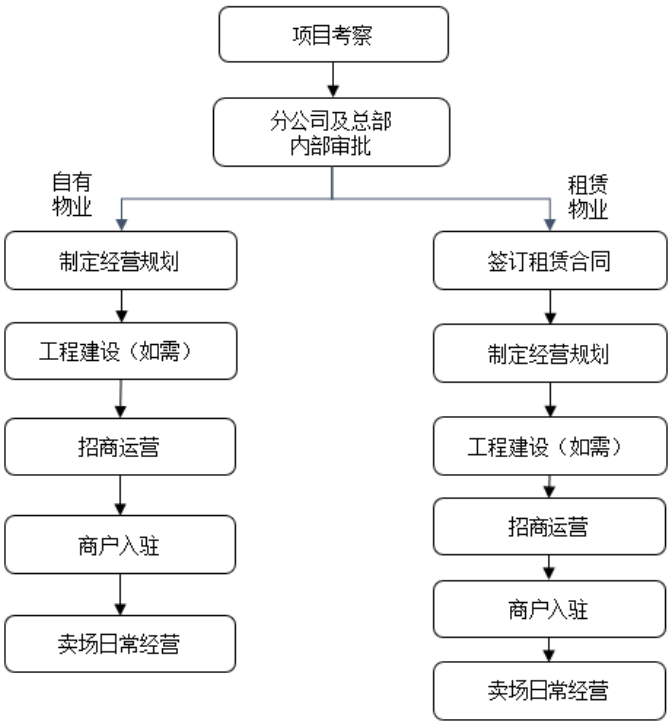
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

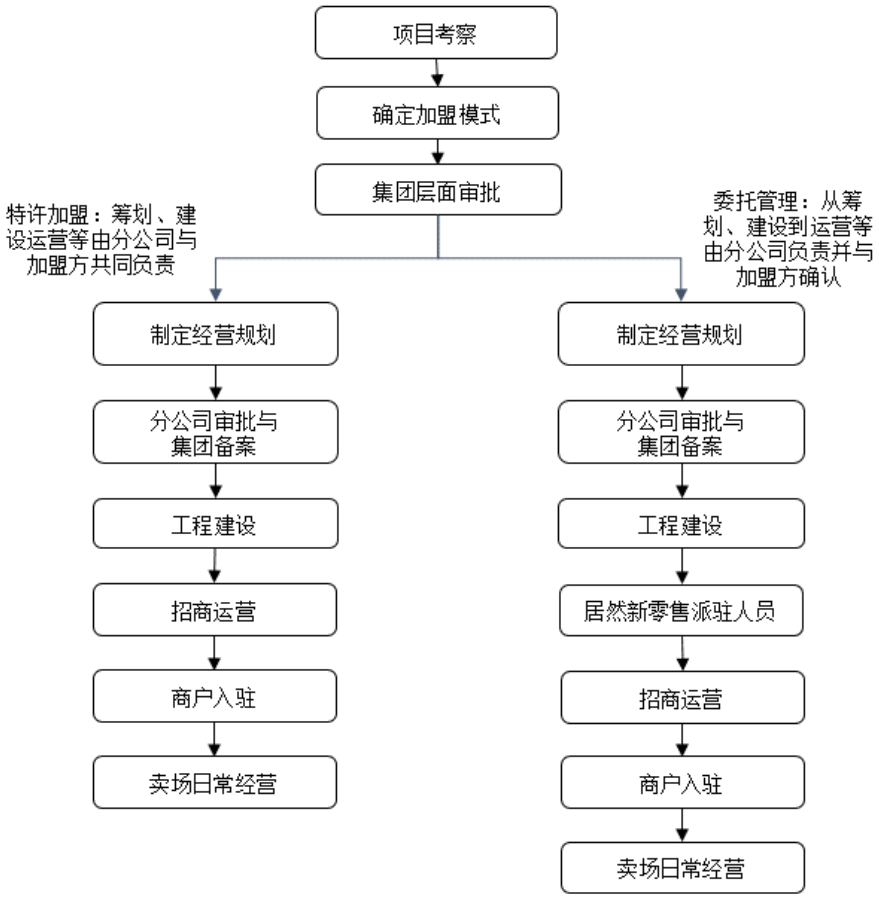
与商号等资源开展经营的商业模式。此种模式下，居然新零售向加盟方收取加盟费及权益金[18]。

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或比例的权益金。同时，在两种模式下，均由加盟方负责提供经营物业并与商铺租户签署招商合同，加盟方与物业业主签订租赁协议，居然新零售与物业业主和商铺租户无直接关系，即加盟方负责项目投资，自负盈亏并承担经营风险。

加盟模式的具体业务扩张流程如图表所示：

[18]居然新零售委托管理加盟模式下的权益金类收入主要包括权益金和委托管理费，特许加盟模式下的权益金类收入主要为权益金。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



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 2-3 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（3）直营模式与加盟模式对比

直营模式和委托管理加盟模式、特许加盟模式的主要差异包括如下几个方面：

A. 盈利模式

在盈利模式上，直营模式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。委托管理加盟模式和特许加盟模式的收入来源均为向加盟方收取加盟费及权益金，其中，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，并每年对门店按经营成果的一定比例或按固定金额收取权益金。

直营模式下，租金、物业管理费和市场管理费的收费对象是商户，即家居产品的品牌商、经销商等。而委托管理加盟模式和特许加盟模式下收费主体是加盟方，通常不是卖场内的商户，而是物业持有人或物业运营方。

B. 商场外观设计、商场规划与装修

在外观设计、商场规划和装修上，居然新零售要求直营店和加盟店参照制定的标准进行。居然新零售的直营模式卖场和加盟模式卖场在外观设计、规划、装修的标准设置上无明显差异。居然新零售在《运营管理制度汇编规范》中对门店外观设计，内部装修，商场的停车位规划、公共区域设施规划等均做出了详细的规定，包括加盟店统一使用“居然之家”的店招和标识，外墙面的定期维护等要求，还设立了包括门头高度、设计风格标准，出入口设计等标准。无论直营店还是加盟店，其外观设计、商场规划和装修须符合此标准。居然新零售要求加盟店的装修方案必须报居然新零售审批，装修结果须由居

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

然新零售验收合格。

在选址上，直营店的选址多位于大型城市，如直辖市、省会城市（含副省级城市）等。加盟模式的选址多位于地级城市和县级（含县级市）城市。相应的，直营店店面规模以 7-8 万平米为主，加盟模式中的委托管理店店面规模以 4-6 万平米为主，特许经营店店面规模以 2-3 万平米为主（根据实际情况可能有所调整）。

C. 日常管理团队规模

在管理团队设置上，直营店完全由居然新零售进行管理和经营，其员工与居然新零售为劳动合同关系。

委托管理模式下，根据委托管理加盟合同，居然新零售将委派总经理、业务经理和财务经理三名管理人员进驻委托管理加盟店进行管理，其余管理人员和经营人员由居然新零售派驻人员负责招聘和安排。特许加盟模式下，门店自行负责管理人员和经营人员的选聘，但管理人员需经过居然新零售的书面认可。此外，居然新零售也对特许加盟门店管理人员提出统一要求，以把控管理质量。例如，特许加盟合同约定特许加盟门店的店长和主要管理骨干必须每年到居然新零售至少参加一次期限不少于 15 天的培训；此外，对于确有需要的特许加盟店，居然新零售亦会派驻部分临时管理人员协助门店管理团队进行运营管理。

D. 招商品牌

在招商品牌上，居然新零售不同经营模式下的门店间整体存在一定差异，但主要系门店所处地区发展程度、当地消费者偏好、当地家居产品品牌数量不同所致，与经营模式无必然联系。居然新零售对招商过程严格把控，无论是直营门店还是加盟门店，其招商计划均需通过居然新零售的审批，但具体招商品牌的安排由门店自行负责。

E. 促销及活动政策

在促销及活动政策上，居然新零售的直营门店与加盟店的活动方案设置无显著差异，仅在促销费用的划分上有一定区别。

从活动方案上看，无论是直营店还是加盟店，门店均可自行拟定包含折扣、优惠券、满返、抽奖等形式的活动方案。但是，在“6·18”、“双 11”等大型促销活动时间节点，居然新零售要求各店的促销主题和促销主视觉基本一致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

从促销费用的划分上看，促销活动期间，无论是直营店还是加盟店，均会按照坪效、面积等标准收取商户一定费用，促销费也采用门店和商户共同承担的方法。除商户承担的促销费外，直营店的促销费用由居然新零售承担，加盟店促销费用由加盟方自行承担。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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”卖场主要采用投放广告、聘请形象代言人的方式进行品牌推广。居然新零售通过影响力较大的电视媒体和户外大型 LED 彩屏等终端媒体全方位、立体地投放广告。一直以来，居然新零售聘请陈宝国作为代言人，并于 2017 年新签约景甜为代言人，进一步强化年轻化品牌形象，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“3·15”、五一、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。

5、加盟模式协议约定

居然新零售在与委托管理加盟方签署的《居然之家加盟店委托管理合同》（以下简称“委托加盟合同”）、与特许加盟方签署的《居然之家加盟店特许经营合同》（以下简称“特许加盟合同”）中对加盟店的合作期限、激励机制、违约条款及问责制度、风险

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

控制办法及权责划分、同区域内的排他性条款、是否存在租金达标的承诺、加盟费及权益金约定等方面进行了详细的约定，具体如下：

（1）合作期限

在加盟模式下，居然新零售与加盟方的合作期限均由双方通过协商制定，通常来说，加盟店合作期限以 15-20 年为主，最少不能低于 10 年。

（2）激励机制

加盟店的激励机制主要体现在以利润为主的经营目标和财务预算管理制度中，在加盟店开业后一个月内，居然新零售委派人员向加盟方提交当年的经营目标和财务预算，以后每年的经营目标和财务预算在上一年 12 月底之前提交，原则上各年度的经营目标和财务预算应达到相应标准。加盟方在收到居然新零售委派人员提交的年度经营目标和财务预算后，只要报告事项符合委托管理加盟合同的约定，则加盟方必须在 30 日内完成批复。当加盟店的经营环境发生变化导致年度预算利润减少时，居然新零售委派人员必须向加盟方报告并申请调整经营目标和财务预算，若加盟方同意调整，则居然新零售按调整后的经营目标和财务预算履行委托管理权，若加盟方不同意调整，则居然新零售可以选择提前终止委托加盟合同，且双方无需因此相互承担违约责任。

（3）违约条款及问责制度

① 委托管理加盟模式

对于委托管理加盟模式，合同的一方不履行约定义务而给另一方造成损失的，守约方有权要求违约方予以改正并赔偿损失。

合作方出现如下情形之一时，居然新零售有权提前解除合同，合作方应赔偿居然新零售相当于 6 个月营业收入的违约金（以协议实际解除之前加盟店 12 个月平均营业收入标准为依据；加盟店营业未满 12 个月的，以营业期间平均营业收入标准为依据；未产生营业收入的，违约金总额以 1,000 万元为依据 ）：

A. 合作方违反合同的相关约定导致居然新零售提前终止合同的；

B. 合作方在连续 12 个月之内拒不执行居然新零售对消费者投诉、商户投诉的处理意见（或合作方与商户和消费者的关系处理失当、商户和消费者未处理投诉总计达到 10 起以上）以及不执行居然新零售规定的对金牌 VIP 的招商优惠政策（金牌 VIP 名单由居

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

然新零售向合作方提供）到 5 次以上或发生其它不构成解除合同的违约行为累计达到 20 次以上，经居然新零售发出书面整改通知后不予回复或拒不改正的；

C. 加盟店发生产权纠纷和债务纠纷，或者因规划、消防不符合规定而被政府部门勒令停业或者整改，给正常的营业带来严重影响或导致居然新零售商誉严重受损的；

D. 不使用居然新零售的 ERP 系统进行市场管理或不采用居然新零售的资金清分系统进行结算的；

E. 其它因合作方严重违约给居然新零售利益造成严重损害或导致合同无法履行的。

居然新零售依据上述情形提前解除合同时，应书面通知合作方，合作方对居然新零售解约通知的异议期为 7 个自然日。居然新零售亦可选择不解除合同，但居然新零售仍有权要求合作方赔偿其遭受的一切实际损失。

居然新零售出现如下情形之一时，合作方有权提前解除合同，居然新零售应赔偿合作方相当于 6 个月营业收入的违约金（以协议实际解除之前加盟店 12 个月平均营业收入标准为依据；加盟店营业未满 12 个月的，以营业期间平均营业收入标准为依据，未产生营业收入的，违约金总额以 1,000 万元为依据，违约金总额无论如何不得低于合作方已付加盟费的 1 倍）：

A. 居然新零售违反合同的相关约定导致合作方提前终止合同的；

B. 居然新零售利用委托管理权进行非法活动，严重损害合作方利益的；

C. 其它因居然新零售严重违约给合作方利益造成严重损害或导致合同无法履行的。

② 特许加盟模式

对于特许加盟模式，合作方出现如下情形之一时，居然新零售有权提前解除合同：

A. 合作方违反合同的相关约定导致合作方被居然新零售视同违约而终止合同的；

B. 合作方从事重大违法经营活动被政府部门停业的；

C. 加盟店因规划审批、建筑质量、消防系统等物业条件出现严重问题，被政府部门勒令停业整顿一个月以上仍不能恢复正常营业的；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

D. 合作方因劳资关系处理失当，导致员工集体上访或形成群体闹事事件给居然新零售声誉带来恶劣影响的；

E. 合作方与商户和消费者的关系处理失当、商户和消费者未处理投诉总计达到 10 起以上，不执行居然新零售规定的对金牌 VIP 的招商优惠政策（金牌 VIP 名单由居然新零售向合作方提供）到 5 次以上或发生其它不构成解除合同的违约行为累计达到 20 次以上，经居然新零售规发出书面整改通知后不予回复或拒不改正的；

F. 加盟店发生产权纠纷和债务纠纷，给正常的营业带来严重影响或导致居然新零售商誉严重受损的；

G. 加盟店超过合同约定的开业时间一年以上仍未开业的；

H. 不使用居然新零售的 ERP 系统进行市场管理或不采用居然新零售的资金清分系统进行结算的；

I. 其他因合作方严重违约造成合同无法履行的。

居然新零售依据上述情形提前解除合同时，应书面通知合作方，合作方对居然新零售解约通知的异议期为 7 个自然日。居然新零售亦可选择不解除合同，但居然新零售仍有权要求合作方赔偿其遭受的一切实际损失。

居然新零售出现如下情形之一时，合作方有权提前解除合同：

A. 居然新零售单方面提前终止合同收回特许经营权；

B. 合作方向居然新零售支付加盟费、权益金等费用后，居然新零售不能提供合法票据金额达到 200 万元的；

C. 居然新零售未经合作方同意在加盟店所在城市另行开设直营店或加盟店的。

合作方依据上述情形提前解除合同时，应书面通知居然新零售；合作方亦可选择不解除合同，但合作方仍有权要求居然新零售赔偿其遭受的一切实际损失。

（4）风险控制办法及居然新零售与合作方的权责划分

① 委托管理加盟模式

对于委托管理加盟模式，居然新零售和合作方权责划分如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

A. 装修方面，加盟店必须按居然新零售的统一标准进行装修，装修方案必须报居然新零售审批，装修结果须由居然新零售验收合格。若在加盟之前加盟方已对加盟店进行过统一装修，并且装修标准获得居然新零售认可的，则加盟方可以在加盟之后不再进行重新装修。

B. 广告宣传和招商推介方面，居然新零售向加盟方提供招商咨询，并由居然新零售委派人员制定招商计划，实际招商工作和广告宣传工作由加盟方按照居然新零售的招商管理制度施行，居然新零售委派人员负责管理。在居然新零售委派人员到位之前，加盟方不得私自以任何形式进行含有“居然之家”字号的广告宣传和招商推介，否则居然新零售有权撤回委派人员并视同加盟方违约终止合同，加盟方须承担违约责任。

C. 财务管理方面，委托加盟店的财务管理由居然新零售委派的财务经理全权负责，委托加盟方可委派一名财务副经理配合工作并进行监督。

D. 人事管理方面，居然新零售通常向加盟方委派 2-3 名管理人员，包括加盟店的总经理、业务经理和财务经理。委派管理人员的主要职责包括确保“居然之家”经营服务理念、企业文化、商业模式及各项管理制度的落实；负责加盟店年度经营管理目标和财务收支预算的拟定和执行；确保加盟店经营效果的最大化；在居然新零售和加盟方之间建立沟通桥梁，维护合作各方的合法权益等。

E. 保守商业机密和竞业禁止方面，在委托加盟合同有效期内及终止后，加盟方有义务保守商业机密。在委托加盟合同有效期内及终止后半年内，未经居然新零售书面同意，加盟方不得经营、投资、受聘或以任何方式参与或指导他人经营与居然新零售特许经营相同的业务；不得将加盟店改为同“居然之家”有竞争关系的品牌名称。在委托加盟合同履行期间，由于加盟方过错导致上述约定内容外泄并给居然新零售带来严重影响和损失的，居然新零售视同加盟方违约并有权终止合同；若违约行为在合同终止后发生，居然新零售有权追究加盟方由此带来的损失并要求加盟方承担赔偿责任。

F. 加盟店的转让方面，加盟方须确保加盟店（包括产权和经营权）的完整性；在委托加盟合同签订后，未经居然新零售书面允许，加盟方不得再将加盟店（包括产权和经营权）以任何形式分割销售或分割转让给第三方，否则加盟方应按出售（转让）部分每平米 1,500 元的标准向居然新零售支付违约金，另外居然新零售有权提前终止合同，并要求加盟方承担相应的违约责任；加盟方发生企业合并、分立、控股股东变更、债务重

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

组等事件导致居然新零售实际合作对象发生变化，加盟方应提前通知居然新零售并由新的权利人出具继续履行委托管理加盟合同和确保居然新零售权益不受损害的承诺书，否则居然新零售视同加盟方将加盟店对外转让而有权终止合同，并要求加盟方承担相应的违约责任；加盟方转让加盟店（包括产权和经营权）时，居然新零售拥有优先收购或租赁权。

除前述权责划分情况外，居然新零售与合作方在其他方面的权责划分情况如下：

居然新零售的权利及义务：

A. 按照合同约定授予合作方特许经营权并行使委托管理权。

B. 按合同约定委派富有管理经验和能力的人员开展加盟店的经营工作。

C. 加强对委派人员的培训，不断提高委派人员的管理水平，促进加盟店的效益提升。

D. 努力实现经营管理目标并遵守财务收支预算的规定。

E. 对合作方的违约情况提出改正要求。

F. 在经营过程中保守商业机密。

合作方的权利及义务:

A. 为居然新零售受托管理提供必要的外部环境和便利的管理条件，包括外联、公共关系协调、公务用车等。

B. 维护居然新零售的口碑，杜绝损害居然新零售口碑事项的发生，支持居然新零售委派人员的各项工作（包括售后服务、招商管理、店面管理等）。

C. 无条件执行居然新零售关于消费者投诉、商户投诉的处理意见，无条件执行居然新零售关于对金牌 VIP 的招商优惠。

D. 按合同约定向居然新零售支付各项费用。

E. 及时向居然新零售反馈委派人员的表现，并有权按照合同约定提出更换委派人员的要求。

F. 保守居然新零售的商业机密。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

② 特许加盟模式

对于特许加盟模式，居然新零售和合作方权责划分如下：

A. 装修方面，加盟店必须严格按照居然新零售的标准化方案进行装修，装修的设计方案必须报居然新零售审核批准，装修结果必须由居然新零售验收合格后方可开业。加盟店不按居然新零售装修方案装修并未经居然新零售验收就擅自开业的，居然新零售视同加盟方违约并有权终止合同。

B. 广告宣传和招商推介方面，加盟方委托居然新零售负责加盟店开业前的招商，完成招商交接后，经营过程中的招商调整由加盟方自行负责，居然新零售负责经营布局规划指导、厂家和品牌的协调。加盟方必须保证每年投入一定的广告费用于加盟店的宣传，宣传的主题必须与居然新零售的经营服务理念相吻合，广告设计必须遵从居然新零售的要求。

C. 经营管理和财务管理方面，加盟店原则上在居然新零售和加盟方签订的特许加盟合同约定的框架内由加盟方自行管理，经营管理过程中的一切法律责任和经营后果由加盟方自行承担。加盟店的经营管理制度和财务管理制度由加盟方制定并报居然新零售进行备案。

若加盟方由需求或根据实际经营情况的需要，居然新零售将及时对加盟方进行经营管理指导。加盟店的店长必须参加居然新零售的月度总结会议。

居然新零售对加盟方的经营活动过程和经营结果拥有了解权和知情权，加盟方必须按居然新零售的要求每月向居然新零售提供经营情况报告和财务收支情况报告居然新零售可以根据需要对加盟店的经营管理情况开展审计，加盟方必须予以支持和配合，加盟方不配合导致居然新零售无法开展审计的，居然新零售视同加盟方违约并有权终止合同。

D. 人事管理方面，居然新零售要求加盟店必须选派能力和品行都胜任工作要求的优秀人才担任店长，所派人选必须报居然新零售书面认可。若加盟方有需求，居然新零售也可派出人员协助加盟方进行管理。

E. 保守商业机密和竞业禁止方面，在特许加盟合同有效期内及终止后，加盟方有义务保守商业机密，若加盟方违反此规定，居然新零售视同加盟方违约并有权随时终止

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合同并要求加盟方赔付违约金 500 万元。

F. 加盟店的转让方面，加盟方须确保加盟店（包括产权和经营权）的完整性；在特许加盟合同签订后，未经居然新零售书面允许，加盟方不得再将加盟店（包括产权和经营权）以任何形式分割销售或分割转让给第三方，否则加盟方应按出售（转让）部分每平米 1,500 元的标准向居然新零售支付违约金。另外居然新零售有权提前终止合同，要求加盟方承担相应的违约责任；加盟方发生企业合并、分立、控股股东变更、债务重组等事件导致居然新零售实际合作对象发生变化，加盟方应提前通知居然新零售并由新的权利人出具继续履行特许加盟合同和确保居然新零售权益不受损害的承诺书，否则居然新零售视同加盟方将加盟店对外转让而有权终止合同，并要求加盟方承担相应的违约责任；加盟方转让加盟店（包括产权和经营权）时，居然新零售拥有优先收购或租赁权。

（5）合同终止

① 委托管理加盟模式

在委托管理模式下，除双方协商一致外，出现下列情况时，双方均可选择提前解除合同，双方互不承担违约责任：

A. 当加盟店的经营环境发生变化，居然新零售委派人员可申请调整经营目标和财务预算并向合作方汇报，调整方案未得到合作方批准；或居然新零售委派人员提交的经营管理目标和财务收支预算不符合合同相关条款的规定，且双方在 60 日内达不成一致的；

B. 加盟店连续三年未完成经营管理目标和财务收支预算目标；

C. 发生不可抗力导致合同目的无法实现。

② 特许加盟模式

在特许加盟模式下，在下述情况下合同终止：

A. 加盟方连续三年发生经营亏损，在双方结清有关费用后，居然新零售可以提前终止合同。

B. 合同期满，双方如不再续约，合同自行终止。

（6）同区域内的排他性条款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在委托管理加盟模式下，合同中通常约定，合作方在合同约定地址之外再开办第二家加盟店必须报居然新零售书面同意并另行签订合同；在合同签订后，未经居然新零售书面允许，合作方不得再将加盟店（包括产权和经营权）以任何形式分割销售或分割转让给第三方，否则合作方应按出售（转让）部分每平米一定金额的标准向居然新零售支付违约金，且居然新零售有权提前终止合同，并要求合作方按合同相关规定承担违约责任；合作方发生企业合并、分立、控股股东变更、债务重组等事件导致居然新零售实际合作对象发生变化，合作方应提前通知居然新零售并由新的权利人出具继续履行合同和确保居然新零售权益不受损害的承诺书，否则居然新零售视同合作方将加盟店对外转让而有权终止合同，并要求合作方按合同相关规定承担违约责任；合作方转让加盟店（包括产权和经营权）时，居然新零售拥有优先收购或租赁权。

（7）租金达标的承诺

在加盟模式下，居然新零售与合作方签署的加盟合同通常不会约定租金达标承诺。

（8）加盟费及权益金约定

① 委托管理加盟业务的合同期限、加盟费及权益金约定、双方权利义务约定

项目	相关约定
合同期限	合同期限基本介于 10 年至 20 年之间。
加盟费	加盟费为居然新零售于加盟店筹办期为加盟方提供的筹办商业咨询及招商服务等收取的服务费，具体包括市场调研、实地考察、商场规划设计、装修布局指导、招商指导、广告策划、宣传推广及筹备期人员培训等。
权益金类收入	委托管理加盟模式下的权益金类收入主要包括权益金和委托管理费。 权益金是指加盟商为获得“居然之家”商标商号使用权而向居然新零售支付的费用。委托管理费是加盟商委托居然新零售对加盟店引进管理而向居然新零售支付的费用。权益金和委托管理费一般按每年经营成果的一定比例收取。
居然新零售的权利义务	居然新零售的主要权利义务如下： （1）按协议约定向加盟商收取各项收入； （2）按照协议约定，为加盟商提供加盟店市场调研、实地考察、商场规划设计、装修布局指导、招商指导、广告策划、宣传推广及筹备期人员培训等服务； （3）按照协议约定授予加盟商使用“居然之家”品牌，行使委托管理权，并授权加盟商使用居然新零售的 ERP 管理系统，在合同约定期限和区域内经营加盟店； （4）按协议约定委派富有管理经验和能力的人员开展加盟店的经营工作； （5）加强对委托人员的培训，不断提高委派人员的管理水平，促进加盟店的效益提升； （6）按照《加盟委托管理协议》向加盟商提交经营管理目标和财务收支预算报告，实现经营管理目标并遵守财务收支预算的规定； （7）对加盟商的违约情况提出改正要求。
加盟商的权利义务	加盟商的主要权利义务如下： （1）获得居然新零售提供的筹办商业咨询及招商等服务； （2）获得“居然之家”品牌的使用权及委托管理服务，并获得居然新零售的 ERP 管理系统使用权，在合同约定期限和区域内经营加盟店；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	相关约定
	（3）按协议规定向居然新零售支付各项费用； （4）维护居然之家的口碑，支持居然新零售委派人员的各项工作（包括售后服务、招商管理、店面管理等）； （5）经双方协商一致，执行居然新零售关于消费者投诉、商户投诉的处理意见，无条件执行与居然新零售签订合同中约定的招商优惠政策； （6）在收到甲方委派人员提交的经营管理目标和财务收支预算报告后及时批复； （7）及时向居然新零售反馈委派人员的表现，并有权按照协议的规定提出更换委派人员的要求。

② 特许加盟业务的合同期限、加盟费及权益金约定、双方权利义务约定

项目	相关约定
合同期限	合同期限基本介于 10 年至 20 年之间。
加盟费	加盟费为居然新零售于加盟店筹办期为加盟方提供的筹办商业咨询及招商服务等收取的服务费，具体包括市场调研、实地考察、商场规划设计、装修布局指导、广告策划、宣传推广及筹备期人员培训等。
权益金类收入	特许加盟模式下的权益金类收入主要为权益金。 权益金是指加盟商为获得“居然之家”商标商号使用权而每年按经营成果的一定比例或按固定金额向居然新零售支付的费用。
居然新零售的权利义务	（1）按照协议约定，为加盟商提供加盟店市场调研、实地考察、商场规划设计、装修布局指导、招商指导、广告策划、宣传推广及筹备期人员培训等服务； （2）按照协议约定授予加盟商使用“居然之家”品牌，在合同约定期限和区域内经营加盟店； （3）居然新零售对加盟商的经营活动和经营成果拥有了解权和知情权； （4）按协议约定向加盟商收取各项收入。
加盟商的权利义务	（1）获取居然新零售提供的实地考察、市场调研、人员培训、宣传推广、广告策划等服务； （2）获得“居然之家”品牌的使用权，在合同约定期限和区域内经营加盟店； （3）按协议规定向居然新零售支付各项费用； （4）加盟店由加盟商自行进行管理，应加盟商要求，居然新零售也可以派出人员协助加盟商进行管理； （5）应加盟商要求或根据实际经营管理的需要，居然新零售应及时对加盟商进行经营管理指导； （6）加盟商需要按照居然新零售的要求建立规范、透明的招商管理机制，健全企业的内部激励机制，完善加盟店组织架构，制定加盟店经营管理制度、财务管理制度，以防止损害“居然之家”口碑和声誉的行为发生； （7）加盟商必须遵循居然新零售的先行赔付、绿色环保、向消费者倾斜、一个月内无理由退换货等服务承诺。

（9）加盟模式协议的违约、终止或不能续约的风险情况，对标的资产经营稳定性和持续盈利能力的影响及应对措施

报告期内居然新零售已针对加盟模式制定了一系列的措施以降低和应对相关风险；历史上加盟模式运营情况良好，未发生重大风险事件，预计未来出现大范围的履约风险的概率较低。此外，加盟模式整体及单店收入规模均占比较小，即使未来运营过程中出现少数违约、终止或不能续约的情形，亦不会对居然新零售的经营稳定性及持续盈利能力产生重大影响。除重组报告书“第四节 标的资产基本情况/十八、重大未决或潜在的诉

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

讼、仲裁、调查或行政处罚情况”已披露的争议金额为500万的诉讼外，截至本报告书出具日，居然新零售与加盟方合作情况良好，不存在尚未解决的重大纠纷。同时，公司已在重组报告书重大风险提示章节针对“潜在合作方违约的风险”进行了披露和提示。

6、加盟模式管理措施

为确保居然新零售下属门店能够向客户提供统一的高水平服务，居然新零售通过统一形象、统一运营标准、统一管理制度、统一系统等措施，规范加盟店日常运营行为。在客户、渠道、产品质量控制等措施方面，居然新零售对加盟店的管理与直营店不存在明显差异。

（1）加盟店与直营店保持统一形象

居然新零售通过规范加盟店装修、经营布局、LOGO使用、广告营销等手段，对加盟店进行统一形象管理，在形象上保持与直营店一致。

装修方面，加盟店需严格按照标准化方案进行装修，确保加盟店装修风格与品牌整体风格相统一；经营布局方面，加盟店经营布局方案须经居然新零售审批同意后方可开始营业，开业后如需对经营布局进行调整，调整方案需报居然新零售进行备案；LOGO使用方面，加盟店LOGO需依照居然新零售的设计标准进行制作，并在居然新零售认可的位置进行安装，防止“居然之家”的品牌权益受到侵犯；广告营销方面，居然新零售要求加盟店以年收入为基准投入广告宣传费用，广告的宣传主题、设计需与居然新零售经营理念保持一致，提升“居然之家”品牌的知名度。

（2）加盟店与直营店执行统一运营标准

为确保居然新零售下属门店能够向客户提供统一的高水平服务，居然新零售对于加盟店与直营店采取统一运营标准进行管理，包括招商、营销、售后服务、店面管理等。

日常经营方面，居然新零售通过向加盟店出具详细的制度汇编，对店面形象、销售流程、商户风险把控、服务等板块进行统一要求，规范经营活动，并通过定期巡查对门店的经营情况进行把控。

招商引资方面，对于有自主招商能力的加盟商，其招商品牌及方案在经直管分公司批准后，可依据方案进行自主招商；对于没有自主招商能力的加盟商，由居然新零售代为招商，待招商完毕达到运营状态后，移交至加盟店进行管理。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

此外，针对售后服务、会员管理等关键环节，居然新零售设置了相应部门负责，以进行重点管理和把控。以会员管理为例，居然新零售的长期合作客户可以注册为会员，由居然新零售统一制定会员管理办法，决定会员权益、管理积分商城、组织会员营销活动，并制定各分店管理考核指标，以执行统一运营标准，保障各地会员权益。通过有针对性的管理措施，居然新零售能够提高服务质量与管理效率，确保“先行赔付”等经营承诺能够严格履行，维护“居然之家”品牌价值。

（3）加盟店与直营店执行统一管理制度

居然新零售在业务发展过程中，基于多年的管理经验，建立了完善的门店运营管理制度，对加盟店的财务、人员、物业安全等方面采用和直营店相同的制度管理。

财务管理方面，加盟店原则上按照直营店财务管理制度进行管理。居然新零售采取财务预算制度对门店财务收支进行总体把控，各门店需将财务预算统一上报居然新零售进行审核备案，并严格依据预算进行收支管控；对于财务异常情况，居然新零售有权随时派驻审计人员，对于加盟店的财务情况进行审计，对其经营情况进行核实。

人员管理方面，对于委托加盟店，居然新零售派出富有经验和能力的管理人员负责加盟店的经营管理，并加强对派出人员的培训，不断提高其管理能力；对于特许加盟店，店长选择必须由居然新零售书面认可，同时居然新零售通过考核、培训的方式，确保加盟店的核心管理人员具备门店管理能力。特许加盟店开业前，店长及核心管理人员必须到居然新零售接受为期至少 6 个月的岗位学习和培训，开业后，需每年前往居然新零售参加至少一次的为期 15 天以上的培训，以提高管理水平，确保其有能力管理加盟店，使其正常、独立经营。

物业安全方面，加盟店与直营店采取统一制度进行管理。居然新零售针对配电系统、消防系统、安防系统、空调系统、电梯系统、给水排水系统、环境管理系统制定了详细的规则指引，并对紧急情况设置应急预案，由居然新零售各门店物业保卫部全面负责店面的安全管理工作，确保下属门店的物业安全。

（4）加盟店与直营店采用居然新零售统一系统

居然新零售采用与直营店相同的企业信息系统，对于加盟店进行统一系统管理，确保及时、准确掌握加盟店的经营信息。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然新零售加盟店比照直营店，统一安装 ERP 企业管理系统，对于软件、招商合同、销售合同、销售凭证进行线上管理，使得居然新零售能够准确掌握其日常经营数据，提高运营透明度，便于居然新零售执行统一经营管理标准以及进行辅导与检查。

（5）重大运营风险的管理把控

为确保居然新零售能够有效规避运营风险，避免“居然之家”品牌价值受到损害，在加盟店发生合作方违约、重大行政处罚等严重不利事件时，居然新零售有权视情况要求加盟店进行改正、赔偿以及采用终止合同、摘牌等手段，保护“居然之家”品牌价值。合同终止后，加盟店不再享有特许经营权，并需在 7 日内拆除含有“居然之家”文字或商标的宣传材料，在 3 个月内注销含有“居然之家”字号的公司实体，确保“居然之家”品牌不受侵犯。

（6）加盟店管理模式落实措施

通常情况下，居然新零售向委托管理加盟店委派 2-3 名管理人员，对于确有需要的特许加盟店，居然新零售亦会派驻部分临时管理人员协助门店管理团队进行运营管理。为确保上述管理制度能够切实落实，居然新零售下属各分公司会定期派出检查人员，对加盟店运营情况进行检查，居然新零售也会采取不定期抽查的方式，对于下属加盟店的运营状况进行了解。此外，如居然新零售认为有需要，可随时派出审计人员，对加盟店经营情况进行审计，确保加盟店规范运营。

综上，报告期内，居然新零售通过加盟模式，加快业务扩张速度，积极布局三线以下中小城市，加盟门店的数量、营业收入稳步上升，对于“居然之家”扩大经营和品牌推广起到了积极的作用。居然新零售已针对加盟店制定了全面和完善的管理制度和操作流程，通过统一形象、运营标准、管理制度、系统，以及派驻管理人员和审计人员等方式，确保加盟店的日常运营工作能够有序开展；同时，为了进一步加强对特许加盟门店的管控力度，居然新零售目前正在研究向特许加盟门店派驻长期管理人员的管理模式转型。上述措施能够确保居然新零售对于加盟门店的重大运营风险进行有效把控，切实保护“居然之家”的品牌价值。

（三）报告期内卖场扩张情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、报告期内标的公司卖场扩张情况概述

报告期内，标的公司的新增卖场扩张情况如下：

商场类型	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
自营卖场	0	7	6	6
加盟卖场	6	78	52	30
合计	**6**	85	58	35

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，标的公司每期新开的自营卖场数量为 6 家、6 家、7 家、0 家，标的公司每年新开的加盟卖场数量为 30 家、52 家、78 家、6 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。

2、报告期内标的公司卖场关店情况

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，标的公司每期关闭的自营卖场数量分别为 0 家、1 家、2 家、0 家，每年关闭的加盟商场数量分别为 0 家、1 家、0 家、1 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	-
4	2019 年度	-	株洲醴陵店

报告期内，居然新零售关闭 2 家直营店（西宁海湖店、马鞍山店）的主要原因均为经营状况不佳，闭店前一年已产生较大亏损；关闭 1 家直营店（大连金州店）主要原因为物业存在一定问题且经营状况不佳，导致无法持续经营。为减少经营损失，维护“居然之家”品牌形象及企业信誉，并有效防控后期风险，居然新零售选择关闭上述 3 家直营门店。报告期内，居然新零售关闭的 2 家加盟店（淮安欧蓓莎店、株洲醴陵店）均为特许加盟店，因加盟方自身原因无法继续履行加盟合同导致关闭门店。

报告期内，居然新零售关店门店数量较少，居然新零售本着友好协商的态度处理闭店事项，以减小对“居然之家”品牌的影响。

（1）与店铺出租人及商铺承租人的结算情况、租约违约赔偿情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①与店铺出租人的结算情况及租约违约赔偿情况

直营门店情况下，门店与店铺出租人的结算主要涉及租赁协议解除及租约违约赔偿。如关店时，门店与物业出租方的租赁合同没有到期，居然新零售通常选择与物业出租方进行平等协商，签署租赁解除协议，并及时向物业出租方支付租金及违约补偿金，物业出租方不再追究违约责任。

在居然新零售关闭的 3 家直营卖场中，西宁海湖店闭店已与物业方签订提前解除租赁协议的《协议书》，支付解约补偿金 1,500.00 万元。

因历史原因，大连金州店、马鞍山店两家门店的物业租赁合同系物业方与居然控股签订，下属门店具体执行合同。居然新零售已将马鞍山店、大连金州店按可以可靠估计的关店损失确认当期损失。大连金州店、马鞍山店尚未与店铺出租人就租约违约赔偿达成一致，目前物业方与居然控股正通过诉讼处理纠纷，具体诉讼情况如下：

2018 年 11 月 22 日，居然控股因与大连中益置业有限公司合同纠纷一案向辽宁省高级人民法院提起诉讼，要求确认于 2010 年 8 月 19 日签订的《租赁合同》及其补充协议已于 2018 年 10 月 31 日解除，返还 6,670.04 万元预付租金及未按约定返还预付租金的违约金，支付违约金 2,523.01 万元以及遭受的实际损失 1,713.00 万元，返还已支付的地下 1 层的租金 593.59 元及利息 370.92 万元，返还垫付的电费 53.52 万元。辽宁省高级人民法院已受理该案，案号为（2018）辽民初 170 号。截至本报告书签署日，本案尚未开庭审理。

2019 年 2 月 25 日，大连中益置业有限公司因与居然控股合同纠纷一案向辽宁省大连市中级人民法院提起诉讼，要求居然控股向其支付因《租赁合同》、《补充协议》、《补充协议二》、《补充协议三》解除造成的设计、施工等经济损失 500 万元、因免租期及租金优惠造成的租金收入损失 6,755.10 万元以及违约金 2,649.30 万元。辽宁省大连市中级人民法院已受理该案，案号为（2019）辽 02 民初 279 号。截至本报告书签署日，本案尚未开庭审理。

2019 年 4 月 3 日，马鞍山市煜凯丰房地产开发有限公司因与居然控股合同纠纷一案向安徽省马鞍山市中级人民法院提起诉讼，要求北京居然之家投资控股集团有限公司向其支付租金、设备维护费以及逾期付款违约金合计 2,238.27 万元及逾期付款的利息。安徽省马鞍山市中级人民法院已受理该案，案号为（2019）皖 05 民初 246 号。截至本报

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

告书签署日，本案已开庭审理，尚未作出判决。

考虑到上述诉讼的被告或原告均为居然控股，居然控股已出具承诺将根据前述判决或裁决的结果最终承担相应的责任，不对居然新零售（含其合并报表范围内子公司）进行任何形式的追偿。

加盟门店中，租赁店铺物业由加盟方负责，居然新零售不涉及与店铺出租人的结算及租约违约赔偿。

②与商铺承租人的结算情况及租约违约赔偿情况

直营门店情况下，如门店与商户的租赁合同尚未到期，关店前会与商户签订《商户撤场及补偿协议》，就相关费用结算事宜进行协商确认，结算内容主要包括保证金、商户货款、租金、补偿金额等。门店人员在对商户进行售后回访后将退还保证金，补偿金额则由双方评估协商后确认，所有费用结算清楚后，双方不再有债权、债务纠纷。如有商户出现提前撤租或者其他欠款问题，门店会通过法律诉讼，收回商户的欠费。在居然新零售关闭的 3 家直营卖场中，大连金州店在闭店时与租赁合同尚未到期的商铺承租人签订了《商户撤场及补偿协议》，共计赔偿 945.10 万元（含转移至其他门店的租金优惠）。而西宁海湖店与马鞍山店在闭店时与商户的租赁合同均已到期，与商铺承租人的货款、保证金已结算完毕，不存在居然新零售进行租约违约赔偿。加盟门店中，店铺出租由加盟方负责，居然新零售不涉及与商铺承租人结算及租约违约赔偿。

（2）人员安置情况

直营门店方面，在关店前至关店结束期间，门店会对员工进行逐步遣散及安置，居然新零售外派人员将被调回原公司进行安排；部分员工将被调配至同一区域其他门店；针对无法安置或沟通后主动离职的员工，门店会与其解除劳动关系，并通过对员工工作年限和任职内贡献等考虑进行相应经济补偿。加盟门店仅涉及居然新零售的外派人员，居然新零售的外派人员将被调回原公司进行安排，或者经协商后调配至其他门店参与门店管理工作。

（3）装修处理情况

居然新零售关闭的直营门店，装修资产已全额计提减值损失或一次性摊销。如关店过程中，确有店铺租赁方因为关店事项造成装修方面的损失，门店会进行相应赔偿。关

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

闭加盟店的装修处理由加盟方负责，居然新零售不涉及装修处理。

报告期内，居然新零售累计关闭加盟卖场 2 家、直营卖场 3 家，关店的数量较少。其中，关闭的 2 家加盟卖场（淮安欧蓓莎店和株洲醴陵店）均为特许加盟店，因加盟方自身原因无法继续履行加盟合同导致关闭。关闭的 3 家直营门店的资产和盈利情况如下表所示：

单位：万元

序号	门店名称	闭店前一年	资产总额	营业收入	净利润
1	西宁海湖店	2016 年	206.74	1,716.51	-1,982.25
占居然新零售 2016 年相应指标的比例			0.01%	0.26%	-2.39%
2	大连金州店	2017 年	11,431.87	2,813.71	-1,566.51
3	马鞍山店	2017 年	656.34	726.53	-1,317.92
占居然新零售 2017 年相应指标的比例			0.56%	0.48%	-2.56%

注：上述财务数据为门店闭店前一会计年度数据。

西宁海湖店、大连金州店、马鞍山店闭店前一年净利润分别为-1,982.25 万元、-1,566.51 万元、-1,317.92 万元，资产总额分别为 206.74 万元、11,431.87 万元、656.34 万元，已产生一定亏损，但其资产总额、营业收入、净利润占居然新零售相应年度合并财务报表指标的比例不超过 3%。居然新零售在关闭门店的当地或邻近城市均有两家以上门店布局，上述门店关闭后顾客仍可选择在临近门店消费，对居然新零售的业务经营不构成重大不利影响。

3、报告期内标的公司卖场经营模式转换情况

报告期内，标的公司由加盟商场转为自营商场的门店仅 1 家，为西安高新至尊店。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	西安高新至尊店	2016/3/12	加盟	2016/6/20	直营

2016 年 6 月 20 日，西安高新至尊店由加盟商场转为自营商场。根据西安市商业业态调研，西安高新至尊店自 2016 年 3 月 12 日开业以来，市场反响较好，且储备商户资源充足，报告期内，西安高新至尊店出租率均大于 99%。西安高新至尊店由加盟商场到自营商场的转型有利于今后西北分公司的发展，使居然新零售利益最大化。

报告期内，标的公司由自营商场转为加盟商场的门店共 2 家，分别为福州茶亭店和

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

济宁任城店。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	2016/6/1	加盟
2	济宁任城店	2013/1/1	直营	2017/9/28	加盟

2016 年 6 月 1 日，福州茶亭店由自营商场转为加盟商场，主要原因为项目地处市中心，合作方拟经营综合性商场，以家居为主业，同时引入娱乐生活配套业态，以加大商场客流。福州茶亭店由自营商场转为加盟商场的转型有利于提高该店的盈利能力与商业价值。

2017 年 9 月 28 日，济宁任城店由自营商场转为加盟商场，主要原因为，一方面物业方租金相对较高，租金优惠较小，且商场结构需要改造，导致盈利能力相对较低。另一方面，物业方有继续深入合作的意愿，希望加强自主经营，故直接转为加盟方，济宁店最终由直营商场转为加盟商场，有利于提高该店的盈利能力与商业价值。

4、报告期内加盟门店数量增长情况及合理性

截至 2016 至 2018 年末及 2019 年 3 月末，居然新零售加盟店数量为 69 家、121 家、199 家和 204 家，该等加盟店按所属城市等级分布情况如下：

城市等级	2019 年 3 月末数量	2018 年末数量	2017 年末数量	2016 年末数量
一线城市	1	1	-	-
二线城市	59	57	36	20
三线城市	48	47	30	16
四线及以下城市	96	94	55	33
合计	**204**	**199**	**121**	**69**

注：城市等级划分依据《第一财经》发布的《2019 城市商业魅力排行榜》，其中“新一线城市”划分至“二线城市”，下同。

报告期内，除由自营卖场变更为加盟卖场的 2 家门店之外，居然新零售新开加盟店数量分别为 30 家、52 家、78 家和 6 家，按所属城市等级分布情况如下：

城市等级	2019 年 1-3 月新增加盟店数量	2018 年新增加盟店数量	2017 年新增加盟店数量	2016 年新增加盟店数量
一线城市	-	1	-	-
二线城市	2	21	16	12
三线城市	2	17	14	10
四线及以下	2	39	22	8

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

城市				
合计	**6**	**78**	**52**	**30**

居然新零售 2019 年一季度新开加盟店 6 家，主要因为一季度包括春节等节假日，且处于预算目标确定期，故此阶段居然新零售新开门店数量相对较少。2016 至 2018 年同期新开加盟店数量分别为 2 家、6 家和 2 家。

从上述新增加盟店所属城市等级分布情况可以看出，报告期内居然新零售新开门店以二、三线及以下城市为主，与标的公司“一线城市发展直营门店、其他区域以品牌和管理输出、实施加盟模式为主”的扩张战略相契合，具有合理性。

① 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，居然新零售制定了以加盟模式为主的发展策略，并践行实施

随着我国城镇化水平的提升，人口迁移和新增住房需求不断推动泛家居行业的发展。同时，2014 年至 2018 年间，我国城镇居民和农村居民人均可支配收入均实现了年均 8%以上的复合增长速度。随着收入水平持续增长，消费者开始追求更舒适、更高品质的居住空间，对家装建材、家居、家具的要求也不断提升。近年来，国家控制房价政策效果明显，有效减弱房地产的投资属性而回归至正常的居住属性，促使大量投资、投机性住房转化为居住性住房，成为家居装饰及家具市场需求的新来源。同时，家居新零售市场新增需求逐步呈现下沉趋势，市场的竞争“主战场”由一线、二线城市逐渐下沉至三四线及以下城市。

针对市场竞争态势的变化，居然新零售针对性地制定了坚定以加盟模式为主的门店发展模式，并根据市场需求下沉趋势向三四线城市拓展，选择人口净流入的城市作为拓展的重点，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。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，为居然新零售业务规模的增长奠定基础。

报告期内，居然新零售新开直营店数量分别为 6 家、6 家、7 家和 0 家，加盟店新开数量分别为 30 家、52 家、78 家和 6 家。由此说明，居然新零售在三线及以下城市的业务拓展路径，符合其以加盟模式为主的扩张策略，也符合行业发展趋势。

②以品牌和管理输出为主的加盟模式能够实现快速发展

居然新零售现有的业务规模及市场地位与特有的发展模式密不可分。居然新零售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品牌和管理输出，该模式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

可降低资本需求，以轻资产模式实现快速复制。

为了实现加盟模式的快速发展，居然新零售针对加盟运营模式制定了系统的管理制度，通过统一形象、统一运营标准、统一管理制度、统一系统等措施，规范加盟店日常运营行为，为加盟模式的快速推广奠定了坚实基础。

居然新零售未来也将继续以品牌和管理输出为主的加盟模式稳妥推进连锁发展，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，坚定走持续的快速扩张道路。

综上，为适应市场发展及竞争态势变化，居然新零售针对性地采用了以加盟店为主的门店发展模式，以加快市场布局、建立先发优势；同时，居然新零售建立健全了加盟运营管理的全套制度，从而使得以品牌和管理输出为主的加盟模式能够在报告期内实现快速扩张，因此报告期内居然新零售加盟店数量快速增长具有合理性。

（四）报告期内经营商场的情况

1、自营卖场

（1）出租率及其合理性

截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售经营 86 个自营卖场，各门店报告期内出租率情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	城市级别	物业情况	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
1	居然之家欧凯龙北龙湖店[注 2]	2018/12/30	河南郑州	二线城市	租赁	128,464.84	97	99	未开业	未开业
2	燕郊东环路集美店[注 3]	2018/12/15	河北廊坊	三线城市	租赁	28,348.21	96	89	未开业	未开业
3	廊坊集美店[注 4]	2018/10/28	河北廊坊	三线城市	租赁	16,690.11	95	95	未开业	未开业
4	沧州迎宾大道店	2018/9/1	河北沧州	三线城市	租赁	43,815.21	97	97	未开业	未开业
5	昆明五华店	2018/8/18	云南昆明	二线城市	租赁	24,749.00	99	>99	未开业	未开业
6	乌鲁木齐高铁店	2018/7/21	新疆乌鲁木齐	三线城市	自有	44,969.74	91	94	未开业	未开业
7	汉阳店	2018/6/16	湖北汉阳	二线城市	租赁	33,219.00	>99	>99	未开业	未开业
8	居然之家光谷店	2017/12/30	湖北武汉	二线城市	租赁	44,236.82	82	90	>99	未开业
9	长春太阳城店	2017/12/16	吉林长春	二线城市	自有	80,402.30	92	92	>99	未开业
10	西安中联至尊店	2017/9/23	陕西西安	二线城市	租赁	41,928.69	>99	>99	>99	未开业
11	天津武清店	2017/5/20	天津	二线城市	租赁	24,610.00	>99	>99	>99	未开业
12	郑州中陆店	2017/4/29	河南郑州	二线城市	租赁	63,152.50	98	>99	>99	未开业
13	哈尔滨哈西店	2017/2/25	黑龙江哈尔滨	二线城市	租赁	26,085.89	76	69	62	未开业
14	长春赛德店	2016/12/18	吉林长春	二线城市	租赁	59,461.54	97	>99	>99	97
15	岳阳大道店	2016/11/26	湖南岳阳	三线城市	租赁	50,145.18	>99	99	>99	97

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	城市级别	物业情况	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
16	天津滨海店	2016/8/27	天津	二线城市	租赁	27,059.00	96	>99	>99	>99
17	青岛市北店	2016/7/16	山东青岛	二线城市	租赁	96,022.99	98	>99	99	>99
18	成都家之尊店	2016/6/18	四川成都	二线城市	租赁	25,432.90	84	86	76	65
19	保定未来石店	2016/4/30	河北保定	三线城市	租赁	51,167.58	95	98	98	95
20	西安高新至尊店	2016/3/12	陕西西安	二线城市	租赁	35,330.92	>99	>99	>99	>99
21	宜昌易中店	2015/7/12	湖北宜昌	三线城市	租赁	40,892.00	99	>99	>99	98
22	淄博中心店	2015/3/15	山东淄博	三线城市	租赁	42,121.85	99	>99	>99	99
23	吕梁离石店	2014/11/30	山西吕梁	其他	租赁	55,052.90	96	>99	98	75
24	酒店用品城	2014/11/22	北京	一线城市	租赁	19,306.52	>99	>99	>99	>99
25	北京八角店	2014/11/16	北京	一线城市	租赁	25,064.80	>99	>99	>99	>99
26	兰州雁北路店[注 5]	2014/11/15	甘肃兰州	二线城市	租赁	65,308.42	>99	>99	>99	>99
27	合肥北城店[注 6]	2014/10/1	安徽合肥	二线城市	租赁	27,393.51	96	闭店改造	77	72
28	银川光耀店	2014/10/1	宁夏银川	三线城市	租赁	71,928.19	89	94	99	67
29	大连金三角店	2014/6/28	辽宁大连	二线城市	租赁	47,856.16	93	95	>99	>99
30	无锡金城路店[注 7]	2014/5/10	江苏无锡	二线城市	自有	56,837.33	闭店改造	闭店改造	闭店改造	67
31	北京大兴店	2014/5/1	北京	一线城市	租赁	39,925.86	97	>99	>99	>99

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	城市级别	物业情况	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
32	临汾尧都店	2014/1/1	山西临汾	其他	自有	56,885.50	>99	>99	>99	>99
33	呼市玉泉店	2014/1/1	内蒙古呼和浩特	三线城市	租赁	36,849.00	82	84	67	61
34	潍坊奎文店	2013/12/14	山东潍坊	三线城市	租赁	34,325.20	95	>99	95	77
35	长治博源店	2013/11/23	山西长治	其他	租赁	65,074.10	>99	>99	>99	>99
36	信阳羊山店	2013/11/9	河南信阳	三线城市	租赁	39,451.71	>99	>99	>99	>99
37	曲靖麒麟店	2013/10/16	云南曲靖	其他	租赁	43,350.00	95	>99	97	80
38	阳江华科国际店	2013/9/18	广东阳江	其他	租赁	41,254.77	82	82	92	90
39	运城华源店	2013/3/16	山西运城	其他	租赁	70,692.10	96	98	>99	99
40	枣庄新城店	2013/3/16	山东枣庄	其他	租赁	40,141.92	>99	>99	>99	>99
41	沧州新华店	2013/1/12	河北沧州	三线城市	租赁	46,349.00	88	95	98	93
42	泉州洛江店	2012/12/29	福建泉州	二线城市	租赁	50,718.25	90	99	99	91
43	大庆龙凤店	2012/11/24	黑龙江大庆	三线城市	租赁	55,371.70	92	95	84	82
44	天津珠江友谊店	2012/10/20	天津	二线城市	租赁	57,362.20	>99	>99	>99	>99
45	鞍山四达路店	2012/10/18	辽宁鞍山	三线城市	租赁	33,182.50	83	90	98	82
46	赤峰新城店	2012/9/23	内蒙古赤峰	其他	租赁	48,842.48	95	97	94	86
47	通辽河西店	2012/9/22	内蒙古通辽	其他	租赁	38,500.90	97	95	97	88

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	城市级别	物业情况	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
48	北京顺义店	2012/9/15	北京	一线城市	租赁	45,473.32	97	>99	>99	>99
49	六安金三角店	2012/8/26	安徽六安	其他	租赁	44,634.00	98	>99	闭店改造	67
50	石家庄长安店	2012/6/9	河北石家庄	二线城市	自有	78,347.67	91	94	93	93
51	长沙高桥店	2012/4/22	湖南长沙	二线城市	租赁	41,795.57	85	84	>99	94
52	合肥长江东路店[注 6]	2011/11/26	安徽合肥	二线城市	租赁	57,839.83	96	>99	闭店改造	80
53	大同永泰店	2011/11/19	山西大同	其他	租赁	48,823.90	99	>99	>99	>99
54	新乡饮马口店	2011/11/12	河南新乡	三线城市	租赁	33,698.88	>99	>99	>99	>99
55	盘锦兴隆店	2011/10/1	辽宁盘锦	其他	自有	80,607.90	81	>99	>99	97
56	成都琉璃店	2011/9/24	四川成都	二线城市	租赁	53,149.73	82	88	95	95
57	朔州古北店	2011/6/18	山西朔州	其他	租赁	44,872.57	>99	>99	98	91
58	太原河西店	2011/5/15	山西太原	二线城市	自有	133,860.94	>99	>99	>99	99
59	贵阳金阳店	2011/3/5	贵州贵阳	二线城市	租赁	47,844.70	>99	>99	>99	>99
60	天津津昆桥店	2011/1/1	天津	二线城市	租赁	37,558.99	96	>99	>99	>99
61	长沙金源店	2010/11/27	湖南长沙	二线城市	租赁	45,015.97	89	90	>99	94
62	洛阳王城店	2010/8/28	河南洛阳	三线城市	租赁	58,577.71	>99	>99	>99	>99
63	包头民东店	2010/8/21	内蒙古包头	三线城市	租赁	38,637.90	>99	>99	>99	97
64	海口滨海大道	2010/8/15	海南海口	二线城市	自有	58,145.80	>99	>99	>99	>99

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	城市级别	物业情况	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
	店									
65	重庆二郎店	2010/8/8	重庆	二线城市	租赁	49,011.71	>99	>99	>99	>99
66	北京丽泽店	2010/7/3	北京	一线城市	租赁	83,299.64	89	99	>99	>99
67	沈阳浑南店	2010/5/22	辽宁沈阳	二线城市	自有	76,761.90	91	>99	>99	96
68	合肥滨湖店	2010/3/27	安徽合肥	二线城市	租赁	46,165.78	94	99	>99	>99
69	鄂尔多斯东胜店	2009/11/7	内蒙古鄂尔多斯	其他	租赁	41,276.20	>99	>99	>99	>99
70	武汉武昌店	2009/6/28	湖北武汉	二线城市	租赁	58,748.18	99	>99	>99	>99
71	郑州商都店	2009/5/1	河南郑州	二线城市	租赁	61,645.10	>99	>99	>99	>99
72	哈尔滨先锋店	2009/4/1	黑龙江哈尔滨	二线城市	自有	53,270.74	87	83	87	>99
73	济南北园店	2009/2/11	山东济南	二线城市	租赁	31,620.00	>99	>99	>99	>99
74	泰安龙潭店	2009/2/11	山东泰安	三线城市	租赁	35,631.33	>99	>99	>99	99
75	昆明金源店	2008/5/25	云南昆明	二线城市	租赁	61,637.50	>99	>99	>99	>99
76	哈尔滨爱建店	2008/5/11	黑龙江哈尔滨	二线城市	租赁	39,365.82	98	96	99	>99
77	西安北二环店	2007/10/5	陕西西安	二线城市	租赁	37,021.96	>99	>99	>99	>99
78	呼市新城店	2007/10/1	内蒙古呼和浩特	三线城市	租赁	74,552.00	92	>99	99	93
79	武汉汉口店	2007/5/1	湖北武汉	二线城市	租赁	51,347.07	92	93	>99	88

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	城市级别	物业情况	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
80	沈阳皇姑店	2006/11/18	辽宁沈阳	二线城市	租赁	53,796.93	97	>99	>99	>99
81	重庆金源店	2006/10/21	重庆	二线城市	租赁	64,611.60	>99	>99	>99	>99
82	太原春天店	2005/10/1	山西太原	二线城市	自有	80,150.18	96	>99	>99	>99
83	北京金源店	2004/10/1	北京	一线城市	租赁	65,916.82	>99	>99	>99	>99
84	北京玉泉营店	2003/10/1	北京	一线城市	租赁	29,703.46	>99	>99	>99	>99
85	北京十里河店	2003/8/7	北京	一线城市	租赁	107,893.82	95	97	>99	>99
86	北京北四环店	1999 年 3 月	北京	一线城市	租赁	130,943.52	99	>99	>99	>99
平均出租率							**95.29**	**97.08**	**97.38**	**93.75**

注 1：经营面积指基于内部记录，商场内可用于对外出租经营产生收入的面积；
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：前身为“合肥环宇店”；
注 7：2017 年居然新零售对无锡金城路店经营战略进行调整，实施了闭店改造规划，截至 2019 年 3 月 31 日闭店改造尚在进行中；
注 8：出租率是基于内部记录，按截至各有关期末商场的实际租赁面积除以经营面积计算得出。一年内不同期间，出租率会随着商户的增加和减少而浮动。“>99”的出租率是公司系统里记录商场出租率为 100%的类别，考虑到审慎披露，所有 100%出租率在本报告书中记录为“>99”；
注 9：此处披露的面积为标的公司直营模式下自有卖场部分的经营面积，本重组报告书“第四节标的资产基本情况/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”披露的标的公司拥有的房屋建筑物面积为证载面积。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在自营商场模式下，标的公司主要为商户提供营销与销售场地，无需承担库存风险。但由于家居装饰及家具行业的竞争较为激烈，自营卖场的出租率将取决于商场保留现有商户并引入新的商户的能力。

为保证商场的正常运营，标的公司及下属商场严格把控商场运营过程中的各项环节，吸引合适的商户，确保招商的高效性与连贯性，维持较为合理的出租率。截至报告期各期期末，标的公司自营商场平均出租率分别为：

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
自营卖场平均出租率	95.29%	97.08%	97.38%	93.75%

截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售经营 86 家自营商场，总经营面积 4,478,587.93 平方米，平均出租率为 95.29%，自营商场不存在出租率持续低迷或下滑的情况。

根据同行业可比公司公告，可比公司美凯龙通过经营及管理自营商场，获得租赁及管理收入。截至 2018 年 12 月 31 日，美凯龙自营卖场平均出租率在 90%以上。标的公司直营商场模式下出租率水平较为合理，与同行业可比公司变动趋势保持一致，报告期内均在 90%以上，总体水平较高，总体不存在出租率持续低迷或下滑的情况，具有较强的稳定性。

（2）租赁期内租金单价、免租期、租金、付款方式及优惠等特殊约定

A. 租赁期内租金单价

居然新零售 75 家租赁卖场租赁期内租金单价情况如下：

卖场名称	租赁期内租金单价（元/平方米/天）
门店 1	1.17
门店 2	1.17
门店 3	1.17
门店 4	1.18
门店 5	1.25
门店 6	1.32
门店 7	1.34
门店 8	1.34

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

卖场名称	租赁期内租金单价（元/平方米/天）
门店 9	1.35
门店 10	1.37
门店 11	1.49
门店 12	0.80
门店 13	0.81
门店 14	0.81
门店 15	0.39
门店 16	0.56
门店 17	0.57
门店 18	0.64
门店 19	0.67
门店 20	0.67
门店 21	0.73
门店 22	2.77
门店 23	2.86
门店 24	3.07
门店 25	0.99
门店 26	0.99
门店 27	1.00
门店 28	1.00
门店 29	1.12
门店 30	1.12
门店 31	1.14
门店 32	1.15
门店 33	1.16
门店 34	1.97
门店 35	2.18
门店 36	2.31
门店 37	2.38
门店 38	2.45
门店 39	2.62
门店 40	0.82

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

卖场名称	租赁期内租金单价（元/平方米/天）
门店 41	0.83
门店 42	0.83
门店 43	0.85
门店 44	0.66
门店 45	1.51
门店 46	1.52
门店 47	1.52
门店 48	1.56
门店 49	0.77
门店 50	1.86
门店 51	1.94
门店 52	1.95
门店 53	1.58
门店 54	1.59
门店 55	1.61
门店 56	0.81
门店 57	0.82
门店 58	1.66
门店 59	1.74
门店 60	0.85
门店 61	0.91
门店 62	0.91
门店 63	0.92
门店 64	0.93
门店 65	1.77
门店 66	1.81
门店 67	1.84
门店 68	0.94
门店 69	0.96
门店 70	0.96
门店 71	1.02
门店 72	1.04

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

卖场名称	租赁期内租金单价（元/平方米/天）
门店 73	1.05
门店 74	1.12
门店 75	注 2

注 1：租赁期内租金单价=租赁期内租金成本/（租赁期内租赁面积*租赁时间）；
注 2：根据大庆煜凯丰于 2015 年 6 月出具的承诺书，如其未在 2015 年 7 月 30 日之前完成大庆店物业的正式双路供电，则大庆店无需向大庆煜凯丰支付租金；根据大庆煜凯丰 2016 年 5 月向大庆市中级人民法院出具的《情况证明》，由于大庆煜凯丰就大庆店物业双回路供电问题构成违约，大庆店有权自 2015 年 7 月 31 日起中止支付租金，大庆煜凯丰对此无异议。

B. 租赁期内免租期、租金及付款方式优惠等的具体条款

居然新零售 75 家租赁卖场涉及的 103 处物业租赁期内免租期、租金及付款方式优惠等的具体条款情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
物业 1	开业后 12 个月为免租期	1、2019 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日：按每月每建筑平方米 22 元计算；2023 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日：按每月每建筑平方米 29 元计算；2028 年 7 月 1 日至 2033 年 6 月 30 日：按每月每建筑平方米 34 元计算；2033 年 7 月 1 日至 2038 年 6 月 30 日：按每月每建筑平方米 49 元计算；2、乙方同意向甲方支付 3,000 万元人民币的设备设施建设使用费
物业 2	-	第 1 年：1,900 万元；第 2 年：2,300 万元；第 3 年：2,600 万元；第 4 年：2,600 万元；第 5 年：2,600 万元；第 6 年至第 15 年：逐年递增 2%
物业 3	1、租赁物业交付后 6 个月为装修筹备期，装修筹备期内无需支付租金；2、开业后 27 个月为免租期：第一合同年(租赁物业交付之日起 6 个月后开始计算合同年)免租 9 个月、第二合同年免租 9 个月、第三合同年免租 5 个月、第四合同年免租 2 个月、第五合同年免租 2 个月	第 1 年至第 5 年：每月每建筑平方米 30 元；第 6 年至第 10 年：每月每建筑平方米 33 元；第 11 至第 15 年：每月每建筑平方米 36.3 元
物业 4	租赁物业交付后 6 个月为免租期	1、租金：第 1 年至第 3 年：按 180 万每月计算；第 4 年至第 6 年：按 190.8 万每月计算；第 7 年至第 9 年：按 202.25 万每月计算；第 10 年至第 12 年：按 214.38 万每月计算；第 13 年至第 15 年：按 227.25 万每月计算；2、设备维护费：第 1 年至第 3 年：按 100 万每月计算；第 4 年至第 6 年：按 106 万每月计算；第 7 年至第 9 年：按 112.36 万每月计算；第 10 年至第 12 年：按 119.10 万每月计算；第 13 年至第 15 年：按 126.25 万每月计算
物业 5	1、除地下办公区域外：共计 24 个月为免租期；2、地下办公区域：自实际进场时间起 6 个月为免租期	1、商业用品房：第 1 年至第 3 年：起步租金为 1.05 元/平方米/天；2、地下办公区：第 1 年至第 3 年：起步租金为 0.5 元/平方米/天，合同签订日第四年起租金每三年在前一年的基础上递增 5%；2、电费：按 1.2 元/度（诗兰德超市，横店影视，青少年教育中心，铁木真烧烤，宝力豪健身）；3、水费：按市政标准 1.2 倍（诗兰德超市，铁木真烧烤，宝力豪健）；4、物业费：青少年教育中心为 0.25 元/平米/天，超市、铁木真烧烤、宝力豪健身为 0.3 元/平米/天
物业 6	租赁物业交付后 5 个月为装修筹备期，无需支付租金和设备设施维护费；开业后甲方给予乙方 19 个月免租期	1、租金：第 1 年至第 5 年：按每天每建筑平方米 0.6 元计算；从第 6 年（含）起，每五年递增一次，在前一年的租金标准基础上递增 8%；2、设备维护费：第 1 年至第 5 年：按每天每建筑平方米 0.4 元计算；从第 6 年（含）起，每五年递增一次，在前一年的租金标准基础上递增 8%
物业 7	-	租金为 2,880 元/月，总计 34,560 元
物业 8	1、装修免租期：租赁物业交付后 6 个月为装修筹备期，无需支付租金；2、开业后 27 个月为免租期	第 1 年至第 5 年：按每月每建筑平方米 40 元计算；第 6 年至第 10 年：按每月每建筑平方米 44 元计算；第 11 年至第 15 年：按每月每建筑平方米 48.4 元计算；第 15 年至第 20 年：按每月每建筑平方米 53.24 元计算

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
物业 9	-	第 1 年：按每月每建筑平方米 15.66 元计算；第 2 年至第 5 年：按每月每建筑平方米 47 元计算；第 6 年至第 10 年：按每月每建筑平方米 55 元计算；第 11 年至第 15 年：按每月每建筑平方米 63 元计算；第 16 年至第 20 年：按每月每建筑平方米 73 元计算
物业 10	开业后 15 个月为免租期	1、自 2017 年 8 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日：按每月每建筑平方米 21 元计算；2020 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日：按每月每建筑平方米 22.47 元计算；2023 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日：按每月每建筑平方米 24.04 元计算；2026 年 8 月 1 日至 2029 年 7 月 31 日：按每月每建筑平方米 25.72 元计算；2029 年 8 月 1 日之后：按每月每建筑平方米 27.52 元计算；2、设备维护费：2016.5.1-2017.7.31 为免租期，无；2017.8.1-2020.7.31，每月每建筑平方米 8 元；2020.8.1-2023.7.31，每月每建筑平方米 8.56 元;2023.8.1-2026.7.31，每月每建筑平方米 9.16 元;20126.8.1-2029.4.310，每月每建筑平方米 10.48 元
物业 11	租赁物业交付后，共有 36 个月租金优惠期，租金优惠期租金为 1560 万	本合同租赁标的物起步租金为 1.35 元/平方米/天，且自租金优惠期结束之日起，租金每三年递增 5%
物业 12	-	第 1 年总租金 4,000 万元；第 2-3 年每年租金 4,100 万元；第 4-6 年每年租金 4,500 万元；第 7-9 年每年租金 6,600 万元，第 10-12 年每年租金 8,400 万元，第 13-15 年每年租金 9,200 元，第 16-18 每年租金 10,000 万元，第 19-20 年每年租金 11,000 万元
物业 13	租赁物业免租期 12 个月	1、租金：免租期后第 1 年至第 3 年：按每天每建筑平方米 1.0 元计算；第 4 年以后：每三年在前一年基础上环比递增 8%；2、物业管理费：免租期后第 1 年至第 3 年：按每天每建筑平方米 1.0 元计算；第 4 年以后：每三年在前一年基础上环比递增 8%；3、根据补充协议：自 2014 年 12 月 7 日至 2015 年 12 月 6 日为免租期，乙方不需要支付租金；2015 年 12 月 7 日至 2017 年 3 月 6 日，按每天每建筑平方米 1.0 元计算；2017 年 3 月 7 日至 2018 年 3 月 6 日，按每天每建筑平方米 0.3425 元计算；2018 年 3 月 7 日至 2018 年 12 月 6 日，按每天每建筑平方米 1 元计算从第 4 年起，租金每 3 年在前一年基础上环比递增 8%
物业 14	免租期为 8 个月	第 1 年至第 3 年：租金按每天每建筑平方米 1.06 元计算，设备维护费按每天每建筑平方米 0.54 元计算；第 4 年至第 6 年：租金按每天每建筑平方米 1.19 元计算，设备维护费按每天每建筑平方米 0.59 元计算；第 7 年至第 9 年：租金按每天每建筑平方米 1.33 元计算，设备维护费按每天每建筑平方米 0.65 元计算；第 10 年至第 12 年：租金按每天每建筑平方米 1.48 元计算，设备维护费按每天每建筑平方米 0.72 元计算；第 13 年至第 15 年：租金按每天每建筑

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
		平方米 1.65 元计算，设备维护费按每天每建筑平方米 0.79 元计算；第 16 年至第 18 年：租金按每天每建筑平方米 1.83 元计算，设备维护费按每天每建筑平方米 0.87 元计算；第 19 年至第 20 年：租金按每天每建筑平方米 2.03 元计算，设备维护费按每天每建筑平方米 0.96 元计算
物业 15	-	1999.8.18-2002.8.18 年租金 550 万元；2002.8.19-2006.5.18 年租金 605 万元；2006.5.19-2006.8.18，3 个月 375 万元：2006.8.19-2007.8.18 年租金 1,200 万元；2007.8.19-2008.8.18 年租金 1,650 万元；2008.8.19-2011.5.18 年租金 2,150 万元：2011.5.19-2012.8.18 年租金 2,450 万；2012.8.19-2017.8.18 年租金 2,725 万元；2017.8.19-2021.8.18 年租金 3,027.5 万元；2021.8.19-2022.8.18 年租金 3,327.5 万元；2022.8.19-2027.8.18 年租金 3,660.25 万元
物业 16	-	第 1 年至第 3 年为人民币 30 万元整；第 4 年至第 6 年为人民币 31.5 万元整；第 7 年至第 9 年为人民币 33.075 万元整；第 10 年至第 12 年为人民币 34.73 万元整；第 13 年至第 15 年为人民币 36.47 万元整；第 16 年至第 18 年为人民币 38.29 万元整；第 19 年至第 20 年为人民币 40.2 万元整
物业 17	租赁物业交付后 6 个月为免租期，2013 年 4 月 10 日至 2013 年 10 月 9 日	免租期自 2013 年 4 月 10 日至 2013 年 10 月 9 日，前三年租金金额如下：第一年（2013.4.10 至 2014.4.9）租金：13,241,172.16 元；第二年（2014.4.10 至 2015.4.9）租金：26,482,344.32 元；第三年（2015.4.10 至 2016.4.9）租金：26,482,344.32 元；从第 4 年起，租金每 3 年在前一年基础上环比递增 5%
物业 18	2018.11.18-2023.11.17，每年减免 2 个月，2023.11.18-2024.11.17，减免 1 个月	1、2018 年 8 月至 2023 年 5 月，年租金为 2,200 万元，2023 年 5 月至 2028 年 5 月，年租金为 2,420 万元，2028 年 5 月至 2031 年 11 月，年租金为 2,662 万元，自第 2031 年 11 月 17 日开始每年 3,000 万元，且每 5 年递增 12%；2、根据补充协议，乙方同意增加场地使用费每年 124.49 万元
物业 19	-	1、六号馆、七号馆：第 1 年至第 5 年：每年为 1,420 万元；第 6 年至第 10 年：每年为 1,820 万元；第 11 年至第 15 年：每年为 2,020 万元；第 16 年及之后：每年为 2,020 万元；2、八号馆：第 1 年至第 11 年：每年为 900 万元，一层及负一层第 12 年及之后每年为 333 万元，第二层、第三层、第四层、第五层的租金另行商定；3、根据补充协议，承租面积由 93,000 平方米减少为 62,229.08 平方米，对应租金调整 2018.10.1-2018.12.31 为 355 万元；2019.1.1-2023.12.31 为 2,497 万元；2024.1.1-2033.12.31 为 2,717 万元
物业 20	-	1、租金：第一年 538 万元；前十年每两年递增 1%；之后每年递增 1%；2、水：商业 5.5 元/吨；电：商业 0.8 元/度；3、燃气：2.1 元/立方；4、中央空调：24 元/平方米/季；5、物业管理费：0.5 元/建筑平方米/月；6、根据补充协议，自 2018.6.28 不再收取物业管理费，每月额外收取 13,161.50 元租金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
物业 21	-	租金为 3,500 元/月
物业 22	1、装修免租期：租赁物业实际交付日后 3 个月为装修免租期；2、免租期：自装修免租期满后 20 个月为免租期	1、租金：0.5 元/平方米/天，自租赁期始之日计算，每 3 年环比递增 10%；2、物业费：0.65 元/平方米/天，自租赁期始之日计算，每 3 年环比递增 10%；免租期内，乙方需按 0.1 元/天/平方米的标准向甲方缴纳服务管理费；3、根据补充协议，2016.4.10-2016.4.29 按照 0.10 元/日/平米支付物业服物费，按照 0.6475 元/日/平米计算租金；2016.4.30-2017.12.31 按照 0.15 元/日/平米支付物业服物费，按照 0.6475 元/日/平米计算租金；2018.1.1 -2022.4.29 按照 84,500 平米，0.6475 元/日/平米计算；2022.4.30-2025.4.29 按照 84,500 平米，1.3915 元/日/平米计算，2025.4.30 -2028.4.29 按照 84,500 平米，1.53065 元/日/平米计算；合同期内租金及物业费共计 399,205,892.04 元
物业 23	免租期为 2 个月	1、主体承租面积租金标准：2016 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日：租金按每天每建筑平方米 0.551 元计算，综合服务费按每天每建筑平方米 0.826 元；2021 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日：租金按每天每建筑平方米 0.654 元计算，综合服务费按每天每建筑平方米 0.980 元；2026 年 9 月 1 日至 2031 年 8 月 31 日：租金按每天每建筑平方米 0.724 元计算，综合服务费按每天每建筑平方米 1.086 元；2、“美克美家”承租面积租金标准：2016 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日：租金按每天每建筑平方米 1.973 元计算，综合服务费按每天每建筑平方米 2.959 元；2021 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日：租金按每天每建筑平方米 2.104 元计算，综合服务费按每天每建筑平方米 3.156 元；2026 年 9 月 1 日至 2031 年 8 月 31 日：租金按每天每建筑平方米 2.236 元计算，综合服务费按每天每建筑平方米 3.353 元
物业 24	1、交付租赁物业后 24 个月为免租期；2、增加 4 个月的免租期	1、第 1、2 年为免租期；第 3 年：租金按每建筑平米 20 元/月；物业管理费按每建筑平方米 6 元/月；第 4 年至第 6 年：租金按每建筑平米 21.6 元/月，物业管理费按每建筑平方米 6.48 元/月；第 7 年至第 9 年：租金按每建筑平米 23.33 元/月，物业管理费按每建筑平方米 7 元/月；第 10 年至第 12 年：按每建筑平米 25.19 元/月，物业管理费按每建筑平方米 7.56 元/月；第 13 年至第 15 年：按每建筑平米 27.21 元/月，物业管理费按每建筑平方米 8.16 元/月；2、根据补充协议，2018.1.1-2020.12.31 每月租金 1,300,000.00 元，每月物业费 525,200 元；2021.1.1-2023.12.31 每月租金 1,300,000.00 元，每月物业费 671,450 元；2024.1.1-2026.12.31 每月租金 1,300,000.00 元，每月物业费 828,750 元；2027.1.1-2029.12.31 每月租金 1,300,000.00 元，每月物业费 999,050 元
物业 25	租赁物业交付后 15 个月为免租期	1、免租期后第 1 年至第 3 年：每天每建筑平方米 0.60 元；自第 4 年起，每三

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
		年在前一年基础上环比递增 8%；2、设备维护费标准：免租期后，第 1-3 年每天每建筑平方米 0.33 元，自第 4 年每 3 年在前一年基础上环比递增 8%
物业 26	租赁物业交付后 6 个月为免租期；地上库房无免租期	免租期后第 1 年至第 3 年：每天每建筑平方米 1.5 元；自第 4 年起，每三年在前一年基础上环比递增 5%
物业 27	1、租赁物业交付后 12 个月为免租期；2、原租赁物业增加 9 个月免租期；3、从计租日 2017 年 3 月 1 日开始给予新增部分 3 年免租期	1、租金：第 1 年至第 3 年：每天 0.44 元/平方米；第 4 年至第 6 年：每天 0.46 元/平方米；第 7 年至第 9 年：每天 0.49 元/平方米；第 10 年至第 12 年：每天 0.52 元/平方米；第 13 年至第 15 年：每天 0.54 元/平方米；2、广告牌和停车场使用费：第 1 年至第 3 年：每天 0.33 元/平方米；第 4 年至第 6 年：每天 0.35 元/平方米；第 7 年至第 9 年：每天 0.37 元/平方米；第 10 年至第 12 年：每天 0.39 元/平方米；第 13 年至第 15 年：每天 0.42 元/平方米；3、设备维护费：第 1 年至第 3 年：每天 0.33 元/平方米；第 4 年至第 6 年：每天 0.35 元/平方米；第 7 年至第 9 年：每天 0.37 元/平方米；第 10 年至第 12 年：每天 0.39 元/平方米；第 13 年至第 15 年：每天 0.42 元/平方米；4、根据补充协议》，乙方承租小吃城面积 4,709.87：租金：第 1 年至第 3 年：每天 0.32 元/平方米；第 4 年至第 6 年：每天 0.34 元/平方米；第 7 年至第 9 年：每天 0.36 元/平方米；第 10 年至第 12 年：每天 0.38 元/平方米；第 13 年至第 15 年：每天 0.40 元/平方米；广告牌和停车场使用费：第 1 年至第 3 年：每天 0.24 元/平方米；第 4 年至第 6 年：每天 0.25 元/平方米；第 7 年至第 9 年：每天 0.27 元/平方米；第 10 年至第 12 年：每天 0.28 元/平方米；第 13 年至第 15 年：每天 0.30 元/平方米；设备维护费：第 1 年至第 3 年：每天 0.24 元/平方米；第 4 年至第 6 年：每天 0.25 元/平方米；第 7 年至第 9 年：每天 0.26 元/平方米；第 10 年至第 12 年：每天 0.28 元/平方米；第 13 年至第 15 年：每天 0.30 元/平方米
物业 28	双方确认 2014 年 5 月 15 日为租赁物业交付日期，甲方在原合同约定的基础上再給予乙方两个半月的免租期，免租时间为 2014 年 5 月 15 日至 2015 年 1 月 31 日	1、第 1 年至第 3 年：按每天每建筑平方米 2.7 元计算；从第 4 年起，每三年在前一年基础上环比递增 5%；2、根据补充协议，自 2016.1.1 起，租金按每天每建筑平方米 2.025 元计算，物业使用费按每天每建筑平方米 0.675 元计算
物业 29	1、租赁物业交付后 12 个月为免租期；2、由于物业方延迟交付，增加 5 个月免租期	1、租金：免租期后第 1 年至第 3 年：月租金标准为 21 元/平方米；第 4 年至第 6 年：月租金标准为 24 元/平方米；第 7 年至第 9 年：月租金标准为 27 元/平方米；第 10 年至第 12 年：月租金标准为 30 元/平方米；第 13 年及以后：月租金标准为 36 元/平方米；2、设备维护费：免租期后第 1 年至第 3 年：月租金标准为 15 元/平方米；第 4 年至第 6 年：月租金标准为 17 元/平方米；第 7 年至第 9 年：月租金标准为 19 元/平方米；第 10 年至第 12 年：月租金标准为 21 元/平方米；第 13 年至第 15 年：月租金标准为 25 元/平方米

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
物业 30	2014 年 03 月 01 日至 2017 年 08 月 31 日为免租期	1、2014 年 03 月 01 日至 2019 年 08 月 31 日：40.000 元/平方米/月；2019 年 09 月 01 日至 2022 年 08 月 31 日：42.000 元/平方米/月；2022 年 09 月 01 日至 2025 年 08 月 31 日：44.100 元/平方米/月；2025 年 09 月 01 日至 2028 年 08 月 31 日：46.305 元/平方米/月；2028 年 09 月 01 日至 2031 年 08 月 31 日：48.620 元/平方米/月；2031 年 09 月 01 日至 2034 年 02 月 28 日：51.051 元/平方米/月；2、物业管理费：营业日起 36 个月按每月每平方米 4 元，36 个月后，按 6 元；3、空调费：营业日起每月每平方米 8 元
物业 31	租赁物业交付后 9 个月为免租期	1、免租期后第 1 年至第 3 年：租金按每月每建筑平方米 12 元计算；从第 4 年起,租金每三年在前一年基础上环比递增 8%；2、设备维护费：第 1 年至第 3 年：按每月每建筑平方米 21 元计算；从第 4 年起,设备维护费每三年在前一年基础上环比递增 8%
物业 32	免租期为 2013 年 11 月 23 日至 2015 年 3 月 22 日	1、免租期后第 1 年至第 3 年：按每月每建筑平方米 12 元计算；从第 4 年起,租金每三年在前一年基础上环比递增 8%；2、设备维护费：第 1 年至第 3 年：按每月每建筑平方米 21 元计算；从第 4 年起,设备维护费每三年在前一年基础上环比递增 8%
物业 33	租赁物业交付后 12 个月为免租期	免租期后：第 1 年至第 2 年：按每天每建筑平方米 1.3 元计算；第 3 年至第 4 年：按每天每建筑平方米 1.4 元计算；第 5 年至第 9 年：在第 4 年的基础上增长 8%,以后每五年在前一年基础上环比递增 8%
物业 34	租赁物业交付后 7 个月为免租期	第 1 年至第 3 年：按每天每建筑平方米 2 元计算；从第 4 年起，租金每三年在前一年基础上环比递增 8%
物业 35	-	第 1 年至第 3 年：按 10 元/平米/天计算：第 4 年至第 6 年：环比递增 8%，按 10.8 元/平米/天计算
物业 36	1、2013 年 7 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日免租 18 个月；2、剩余 30 个月免租分摊至 2015 年-2019 年，即每年免租 6 个月	第 1 年至第 3 年：按每天每建筑平方米 1.00 元计算；第 4 年至第 6 年：按每天每建筑平方米 1.10 元计算；第 7 年至第 9 年：按每天每建筑平方米 1.20 元计算；第 10 年至第 12 年：按每天每建筑平方米 1.30 元计算；第 13 年至第 15 年：按每天每建筑平方米 1.40 元计算
物业 37	物业交付时间为 2013 年 9 月 30 日，免租期为 2013 年 10 月 1 日至 2016 年 4 月 30 日	第 1 年至第 3 年：每天每建筑平方米 0.45 元，自第 4 年开始每三年在前一年基础上环比递增 8%；设备维护费：1-3 年每天每建筑平米 0.4 元，自第 4 年开始每 3 年在前一年基础上递增 8%
物业 38	-	第 1 年：每天 0.1 元/平方米；第 2 年：每天 0.8 元/平方米；第 3 年每天 0.9 元/平方米；第 4 年至第 6 年：每天 1.1 元/平方米；第 7 年至第 9 年：每天 1.2 元/平方米；第 10 年至第 12 年：每天 1.3 元/平方米；第 13 年至第 15 年：每天 1.4 元/平方米；第 16 年至第 18 年：每天 1.5 元/平方米；第 19 年至第 20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
		年：每天 1.6 元/平方米
物业 39	租赁物业交付后 24 个月为免租期	租金：第 1 年至第 5 年：每天每建筑平米 0.54 元；自第 6 年开始每五年环比递增 5%；物业维护费：第 1 年至第 5 年：每天每建筑平米 0.36 元。自第六年开始每五年环比递增 5%
物业 40	租赁物业交付后 12 个月为免租期	1、租金：第 1 年至第 3 年：按每月每平米 16 元人民币计算；第 4 年至第 6 年：按每月每平米 17.28 元人民币计算；第 7 年至第 9 年租金：按每月每平米 18.66 元人民币计算；第 10 年至第 12 年租金：按每月每平米 20.15 元人民币计算；第 13 年至第 15 年租金：按每月每平米 21.76 元人民币计算；第 16 年至第 18 年租金：按每月每平米 23.50 元人民币计算；第 19 年至第 20 年租金：按每月每平米 25.38 元人民币计算；设备维护费：第 1 年至第 3 年：按每月每平米 14 元人民币计算；第 4 年至第 6 年：按每月每平米 15.12 元人民币计算；第 7 年至第 9 年租金：按每月每平米 16.33 元人民币计算；第 10 年至第 12 年租金：按每月每平米 17.64 元人民币计算；第 13 年至第 15 年租金：按每月每平米 19.05 元人民币计算；第 16 年至第 18 年租金：按每月每平米 20.57 元人民币计算；第 19 年至第 20 年租金：按每月每平米 22.22 元人民币计算；2、根据补充协议，2016 年甲方减免乙方租金 110 万元；2016 年乙方应付租金物业费共计 2,464.272 万元，第四季度应付租金及设备维护费 651.384 万元，甲方减免租金后，第四季度实际应付 541.384 万元； 3、根据补充协议，租金、物业管理费第 1 年至第 3 年：按每月每平米 27 元计算；第 4 年至第 6 年：按每月每平米 29.16 元计算；第 7 年至第 9 年租金：按每月每平米 31.49 元计算；第 10 年至第 12 年租金：按每月每平米 34 元计算；第 13 年至第 15 年租金：按每月每平米 36.72 元计算；第 16 年至第 18 年租金：按每月每平米 39.66 元计算；第 19 年至第 20 年租金：按每月每平米 42.83 元计算
物业 41	免租期为 2014 年 1 月 20 日至 2019 年 1 月 19 日	免租期后第 1 年至第 3 年：按每天每建筑平方米 0.4 元计算；从第 4 年：每三年在前一年基础上递增 10%；设备维护费：免租期后的第 1-3 年：按每天每建筑平米 0.4 元计算，从免租期后的第 4 年开始每 3 年在前一年的基础上递增 10%
物业 42	租赁物业交付后 12 个月为免租期	1、根据租赁合同，租金：第 1-3 年每天 0.54 元/㎡；第 4-6 年每天 0.66 元/㎡；第 7-9 年每天 0.72 元/㎡；第 10-12 年每天 0.78 元/㎡；第 13-15 年每天 0.84 元/㎡；第 16-18 年每天 0.90 元/㎡；第 19-20 年每天 0.96 元/㎡；乙方应向甲方支付物业设备设施及停车广场的更新改造费用，具体标准如下： 第 1-3 年：每天 0.36 元/㎡；第 4-6 年：每天 0.44 元/㎡；第 7-9 年：每天 0.48

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
		元/㎡；第 10-12 年：每天 0.52 元/㎡；第 13-15 年：每天 0.56 元/㎡；第 16-18 年：每天 0.60 元/㎡；第 19-20 年：每天 0.64 元/㎡；2、根据补充协议，自 2007.10.1 起，租金及设备维护费调整如下：（1）地下一层租金标准：2017.10.1-2019.12.31 每天 0.25 元/㎡；2020.1.1-2022.12.31 每天 0.29 元/㎡；2023.1.1-2025.12.31 每天 0.32 元/㎡；2026.1.1-2028.12.31 每天 0.35 元/㎡；2029.1.1-2031.12.31 每天 0.38 元/㎡；2032.1.1-2033.12.31 每天 0.42 元/㎡；（2）地下一层设备维护费标准：2017.10.1-2019.12.31 每天 0.60 元/㎡；2020.1.1-2022.12.31 每天 0.69 元/㎡；2023.1.1-2025.12.31 每天 0.76 元/㎡；2026.1.1-2028.12.31 每天 0.83 元/㎡；2029.1.1-2031.12.31 每天 0.90 元/㎡；2032.1.1-2033.12.31 每天 0.97 元/㎡；（3）一层至六层租金标准：2017.10.1-2019.12.31 每天 0.33 元/㎡；2020.1.1-2022.12.31 每天 0.36 元/㎡；2023.1.1-2025.12.31 每天 0.39 元/㎡；2026.1.1-2028.12.31 每天 0.42 元/㎡；2029.1.1-2031.12.31 每天 0.45 元/㎡；2032.1.1-2033.12.31 每天 0.48 元/㎡；（4）一层至六层设备维护费标准：2017.10.1-2019.12.31 每天 0.77 元/㎡；2020.1.1-2022.12.31 每天 0.84 元/㎡；2023.1.1-2025.12.31 每天 0.91 元/㎡；2026.1.1-2028.12.31 每天 0.98 元/㎡；2029.1.1-2031.12.31 每天 1.05 元/㎡；2032.1.1-2033.12.31 每天 1.12 元/㎡
物业 43	租赁物业交付后 5 年为免租期	1、第 1 年至第 3 年：每天每建筑平方米 0.33 元，自第 4 年开始每三年递增 10%；设备维护费：第 1-3 年每天每建筑平方米 0.22 元，自第 4 年开始每 3 年递增 10%；2、根据补充协议，租金费从第六年开始，按每天每建筑平米 0.35 元计算、设备维护费按 0.3 元计算，以后每三年租金和设备维护费在前一年的基础上递增 10%
物业 44	租赁物业交付后 12 个月为免租期	1、第 1 年每天 0.6 元/建筑平米,逐年递增 2%；设备设施使用费：第一年每天 0.4 元/建筑平米，逐年递增 2%；2、根据补充协议，2016.10.1-2016.12.31 应付租金 258.05 万元，折让 15%，需付 242.27 万元。
物业 45	-	合同期内每年租金（该套商铺）为人民币 75,000 元/年
物业 46	租赁物业交付后 26 个月为免租期，及 2015-2018 年每年 1 个月的免租期	1、第 1 年至第 3 年：按每天每建筑平方米 1.00 元计算；第 4 年至第 6 年：按每天每建筑平方米 1.08 元计算；第 7 年至第 9 年：按每天每建筑平方米 1.17 元计算；第 10 年至第 12 年：按每天每建筑平方米 1.26 元计算；第 13 年至第 15 年：按每天每建筑平方米 1.36 元计算；第 16 年至第 18 年：按每天每建筑平方米 1.47 元计算；第 19 年至第 20 年：按每天每建筑平方米 1.59 元计算；甲方收取的物业管理费为每月每建筑平方米 1.5 元人民币；2、根据补充协议，乙方自 2015.2.1 不再承租物业第五层（面积 21,403.54 平米），乙方不再支付第

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
		五层的租金及物业费
物业 47	免租期共 24 个月，分布于 2012 年至 2017 年期间	1、免租期满后第 1-3 年：按每天每建筑平米 1.3 元计算；从第 4 年开始每 3 年在前一年基础上递增 5%；2、根据补充协议，3,960 平方米摊位，租金标准由原来的 1.3 元人民币/平方米/日调整为 0.65 元/平方米/日，从 2016 年 9 月 1 日起，每 3 年在前一个年度递增 5%
物业 48	租赁物业交付后 6 个月为免租期	1、免租期后：第 1 年：租金按每天每建筑平方米 1.2 元计算；第 2 年至第 10 年：租金每年在前一年基础上环比增长 2%；第 11 年至第 15 年：租金每年在前一年基础上环比增长 3%；2、设备管理费：第一年每天每建筑平方米 1.1 元，第二年至第十年每年在前一年基础上增长 2%；第十一年至第十五年，在前一年环比增长 3%
物业 49	1、乙方开业后，给予 24 个月免租期；2、补充协议规定，甲方同意减免乙方上述期间 2017 年 7 月，2018 年 1 月，2018 年 7 月，2019 年 1 月和 2019 年 5 月租金	第 1 年至第 5 年：按每日每建筑平方米 0.7 元计算；第 6 年至第 10 年：每日每建筑平方米为 0.8 元；第 11 年至第 15 年：每日每建筑平方米为 0.9 元；第 16 年至第 20 年，每日每建筑平方米为 1.1 元
物业 50	免租期为 24 个月，分别为 2012 年 10 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日的 15 个月；及 2015 年度、2016 年度、2017 年度的每年 3 个月	第 1 年至第 3 年：租金按每天每建筑平方米 0.80 元计算；第 4 年至第 6 年：租金按每天每建筑平方米 1.00 元计算；第 7 年至第 9 年：租金按每天每建筑平方米 1.10 元计算；第 10 年至第 12 年：租金按每天每建筑平方米 1.20 元计算；第 13 年至第 15 年：租金按每天每建筑平方米 1.30 元计算；第 16 年至第 18 年：租金按每天每建筑平方米 1.40 元计算；第 19 年至第 20 年：租金按每天每建筑平方米 1.50 元计算
物业 51	租赁物业交付后 18 个月为免租期；	1、免租期满后第 1 年至第 3 年：每天每建筑平方米 0.7 元；免租期满后第 4 年至第 6 年：每天每建筑平方米 1.0 元；免租期满后第 7 年开始每两年在前一年基础上递增 0.1 元；自 2014.9.1-2015.8.31，每平方米物业管理费 0.5 元，共计 9,041.5 元；2、根据补充协议，2017 年租金、市场管理费之和按 0.5/元/天/平方米；2018 年租金、市场管理费之和按 0.6/元/天/平方米；2019 年租金、市场管理费之和按 0.75/元/天/平方米，以后租金、市场管理费每两年分别递增 0.06 元和 0.04 元
物业 52	自交付之日起 14 个月免租期	1、2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日：按每建筑平米 48 元/月；2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日：按每建筑平米 50.4 元/月；2019 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日：按每建筑平米 52.92 元/月；2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日：按每建筑平米 55.57 元/月；2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日：按每建筑平米 58.34 元/月；2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日：按每建筑平米 61.26 元/月；2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日：按每建筑平米

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
		64.32 元/月；2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日：按每建筑平米 67.54 元/月；2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日：按每建筑平米 70.92 元/月；空调费每月 8 元/平方米；2、根据补充协议，2013.1.1-2015.12.31：42 元/月/平方米；2016.1.1-2018.12.31：44.4 元/月/平方米；2019.1.1-2020.12.31：46.92 元/月/平方米；2021.1.1-2021.12.31：49.57 元/月/平方米；2022.1.1-2022.12.31：52.34 元/月/平方米；2023.1.1-2023.12.31：55.26 元/月/平方米；2024.1.1-2024.12.31：58.32 元/月/平方米；2025.1.1-2025.12.31：61.54 元/月/平方米；2026.1.1-2026.12.31：64.92 元/月/平方米；乙方支付物业管理费 6 元/月/平方米
物业 53	-	房屋租金：每月 3,000 元，另税费为每月租金的 5%即 150 元/月，房租含税价总计 3,150 元整
物业 54	租赁物业交付后 12 个月为免租期	第 1 年至第 3 年：租金按每天每建筑平方米 0.80 元计算；第 4 年至第 6 年：租金按每天每建筑平方米 0.90 元计算；第 7 年至第 9 年：租金按每天每建筑平方米 1.00 元计算；第 10 年至第 12 年：租金按每天每建筑平方米 1.10 元计算；第 13 年至第 15 年：租金按每天每建筑平方米 1.20 元计算；第 16 年至第 18 年：租金按每天每建筑平方米 1.30 元计算；第 19 年至第 20 年：租金按每天每建筑平方米 1.40 元计算
物业 55	1、租赁物业交付后 12 个月为免租期；2、甲方同意给予乙方租赁物业地下一层建筑面积 7,202.26 平方米的免租优惠，免租期限为 2015 年 12 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，免租金额共计人民币 5,691,225.85 元	1、免租期后的第 1 年至第 3 年：按每天每建筑平方米 1.70 元计算；从免租期后的第 4 年开始每三年在前一年基础上递增 8%；2、根据补充协议，新增 6000 平米物业，交付之日至 2013.12.31 免租金，免租期后 1-3 年 1 元/平方米/天，从第四年开始每三年递增 8%；3、根据补充协议，依据第三方测量成果报告，甲乙双方达成以下一致结论：依据《租赁合同》,第一个租赁年度乙方应当按每天 1.70 元每建筑平米向甲方交纳租金的面积是 62,238.40 平米（其中地上建筑面积是 60,125.67 平米;地下建筑面积是 2,112.73 平米）；依据《补充协议》，第一个租赁年度，乙方应当按每天 1.0 元每建筑平米向甲方交纳租金的面积是 7,202.26 平米。租金、支付时间和方式、租金递增幅度等条款按《租赁合同》、《补充协议》执行
物业 56	免租期为 2011 年 11 月 12 日至 2013 年 6 月 30 日	第 1 年至第 5 年：租赁费用为各层按每天每建筑平方米 0.8 元算（租金 0.56 元，物业管理费 0.24 元）；自第 6 年开始每五年递增 5%，即：第 6 年至第 10 年交纳的年租赁费用为第 5 年租赁费用的 105%；第 11 年至第 15 年交纳的年租赁费用为第六年租赁费用的 105%；第 16 年至第 20 年交纳的年租赁费用为第 11 年租赁费用的 105%
物业 57	-	1、2011.9.24-2012.4.23 每月每建筑平方米 30.00 元；2012.4.24-2013.4.23 每月每建筑平方米 32.50 元；2013.4.24-2014.4.23 每月每建筑平方米 51.50 元；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
		2014.4.24-2015.4.23 每月每建筑平方米 53.05 元；2015.4.24-2016.4.23 每月每建筑平方米 54.64 元；2016.4.24-2017.4.23 每月每建筑平方米 56.28 元；2017.4.24-2018.4.23 每月每建筑平方米 57.96 元；2018.4.24-2019.4.23 每月每建筑平方米 59.70 元；2019.4.24-2020.4.23 每月每建筑平方米 61.49 元；2020.4.24-2021.4.23 每月每建筑平方米 63.34 元；2021.4.24-2022.4.23 每月每建筑平方米 65.24 元；2022.4.24-2023.4.23 每月每建筑平方米 67.20 元；2023.4.24-2024.4.23 每月每建筑平方米 69.21 元；2024.4.24-2025.24.23 每月每建筑平方米 71.29 元；2025.4.24-2026.4.23 每月每建筑平方米 73.43 元；2026.4.24-2027.423 每月每建筑平方米 75.63 元；2、根据补充协议，2013.4.24-2013.12.23 调整为 41.125 元/平方米/月；2013.12.24-2014.4.23 调整为 51.50 元/平方米/月；3、根据补充协议，甲乙双方协商将原合同 10.1 的租金标准第七部分“2017 年 4 月 24 日起至 2018 年 4 月 23 日 57.96 元/平方米/月”的租金标准调整为：2017 年 6 月 24 日起至 2017 年 9 月 23 日 54.33 元/平方米/月
物业 58	2014 年 8 月 1 日至 2015 年 7 月 31 日租金及物业管理费中，减免半年租金、物业设备设施及停车广场管理费用	1、第 1 年至第 5 年：每天 0.6 元/平米；第 6 年至第 10 年：每天 0.72 元/平米；第 11 年至第 15 年：每天 0.84 元/平米；第 16 年至第 20 年：每天 0.96 元/平米；乙方向甲方支付物业设备设施及停车广场的管理费用：第 1 年至第 5 年：每天 0.4 元/平米；第 6 年至第 10 年：每天 0.48 元/平米；第 11 年至第 15 年：每天 0.56 元/平米；第 16 年至第 20 年：每天 0.64 元/平米； 2、根据补充协议，租金：2015.8.1-2016.7.31：每天 0.3 元/平米；2016.8.1-2021.7.31：每天 0.36 元/平米；2021.8.1-2026.7.31：每天 0.42 元/平米；2026.8.1-2031.7.31：每天 0.48 元/平米；设备及停车管理费：2015.8.1-2016.7.31：每天 0.7 元/平米；2016.8.1-2021.7.31：每天 0.84 元/平米；2021.8.1-2026.7.31：每天 0.98 元/平米；2026.8.1-2031.7.31：每天 1.12 元/平米
物业 59	租赁物业交付后 6 个月为免租期	根据补充协议，甲方同意 2016 合同年度租金及管理费按 1,500 万元核算，合计 3,000 万元，2017 年合计 3,000 万元，2018 年合计 3,800 万元
物业 60	1、主楼交付租赁场地后 9 个月为免租期，按合同第一年免 6 个月，合同第二年免 3 个月实施；2、连廊&三楼交付租赁场地后 9 个月为免租期，按合同第一年免 6 个月，合同第二年免 3 个月实施；3、“灯饰吊顶馆”交付新增区域后 12 个月为免租期；4、南楼 1 号楼底商一、二层交付新增区域后 12 个月为免租期，分 3 年享有，每年免租 4 个月	1、第 1 年至第 3 年：每建筑平米每天 0.48 元；第 4 年至第 8 年：每建筑平米每天 0.54 元；第 9 年至第 15 年:每建筑平米每天 0.60 元；2、根据补充协议，新增 7,655 平方米自 2014.6.30-2026.11.18，设备更新改造费用：第 1-3 年每天 0.28 元/平方米；第 4-8 年，每天 0.32 元/平方米；第 9-13 年，每天 0.36 元/平方米；租金标准：第 1-3 年每天 0.42 元/平方米；第 4-8 年每天 0.48 元/平方米；第 9-13 年每天 0.54 元/平方米；3、根据补充协议，新增 3,632.92 平方米自 2016.11.15-2026.11.18，设备更新改造费用：第 1-3 年每天 0.32 元/平方米；第 4-8 年，每天 0.36 元/平方米；第 9-10 年，每天 0.40 元/平方米；租金标准：第

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
		1-3 年每天 0.48 元/平方米；第 4-8 年每天 0.54 元/平方米；第 9-10 年每天 0.60 元/平方米
物业 61	免租期为 18 个月，分布于 2010 年-2014 年期间	1、设备租金标准第 1 年至第 5 年：每天每建筑平方米 0.25 元计算；从第 6 年始，每 5 年其比增长 8%即：2010 年 9 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日：设备租金为 0.25 元/平方米/天；2015 年 9 月 1 日至 2020 年 8 日 31 日：设备租金为 0.27 元/平方米/天；2020 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日：设备租金为 0.29 元/平方米/天；2025 年 9 月 1 日至 2030 年 8 月 31 日：设备租金为 0.31 元/平方米/天；2、设备维护费标准第 1 年至第 5 年按租赁场地每天每建筑平方米 0.25 元计算：从第 6 年始，每 5 年其比增长 8%，即：2010 年 9 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日：设备租金为 0.25 元/平方米/天；2015 年 9 月 1 日至 2020 年 8 日 31 日：设备租金为 0.27 元/平方米/天；2020 年 9 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日：设备租金为 0.29 元/平方米/天；2025 年 9 月 1 日至 2030 年 8 月 31 日：设备租金为 0.31 元/平方米/天
物业 62	免租期为 7 个月	1、第 1 年至第 3 年：地上各层按每天每建筑平方米 0.54 元计算，地下一层按每天每建筑平方米 0.48 元计算：自第 4 年开始每三年递增 8%，即：第 4 年至第 6 年交纳的年租金为第 3 年租金的 108%；第 7 年至第 9 年交纳的年租金为第 6 年租金的 108%；第 10 年至第 12 年交她的年租金为第 9 年租金的 108%；第 13 年至第 15 年交纳的年租金为第 12 年租金的 108%;第 16 年至第 18 年交纳的年租金为第 15 年租金的 108%；第 19 年至合同期终止交纳的年租金为第 18 年租金的 108%；2、租赁场地甲方收取对应的设备维护费，第 1 年至第 3 年地上各层按每天每建筑平方米 0.36 元，地下按每天每建筑平方米 0.32 元，自地年起每三年递增 8%，即第 4-6 年为第三年的 108%，第 7-9 年为第六年的 108%
物业 63	免租期为 8 个月	1、第 1 年至第 3 年：地上各层按每天每建筑平方米 0.54 元计算，地下一层按每天每建筑平方米来 0.48 元计算：自第 4 年开始每三年递增 8%，即：第 4 年至第 6 年交纳的年租金为第 3 年租金的 108%；第 7 年至第 9 年交纳的年租金为第 6 年租金的 108%;第 10 年至第 12 年交纳的年租金为第 9 年租金的 108%;第 13 年至第 15 年交纳的年租金为第 12 年租金的 108%;第 16 年至第 18 年交纳的年租金为第 15 年租金的 108%；2、租赁场地甲方收取对应的设备维护费，第 1 年至第 3 年地上各层按每天每建筑平方米 0.36 元，地下按每天每建筑平方米 0.32 元，自地年起每三年递增 8%，即第 4-6 年为第三年的 108%，第 7-9 年为第六年的 108%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
物业 64	租赁场地交付后个 21 月为免租期	1、第 1 年至第 3 年：按每天每建筑平方米 0.70 元计算；第 4 年至第 6 年：按每天每建筑平方米 0.90 元计算；第 7 年至第 9 年：按每天每建筑平方米 1.00 元计算;第 10 年至第 12 年：按每天每建筑平方米 1.10 元计算；第 13 年至第 15 年：按每天每建筑平方米 1.20 元计算；2、根据补充协议，原合同约定第一至第三年租金按每天每建筑平方米 0.7 元计算，第四至第六年租金按每天每建筑平方米 0.90 元计算。依照原租赁合同，租金自 2014.6.39 开始上涨，现甲方为支持乙方经营，同意将涨租日期延后至 2015.12.31，即 2011.6.30-2015.12.31 租金按 0.7 元每天每建筑平方米，其他内容按原租赁合同约定执行
物业 65	自交付租赁场地之日起 30 个月为免租期：其中，自交接日起前 6 个月为装修期，营业日后乙方享有 24 个月免租期	1、第 1 年至第 6 年：按每月每平方米 40 元人民币计算，其中前 24 个月为为免租期；第 7 年至第 9 年：按每月每平方米 45 元人民币计算；第 10 年至第 12 年：按每月每平方米 47.25 元人民币计算；第 13 年至第 15 年：按每月每平方米 49.61 元人民币计算；第 16 年至第 18 年：按每月每平方米 52.09 元人民币计算；第 19 年至第 20 年：按每月每平方米 54.70 元人民币计算；2、物业标准费按每月每平方米 4 元，空调费每月每平方米 6 元
物业 66	8 个月免租期	第 1 年至第 5 年租金标准：按每月每平方米 30.00 元人民币计算
物业 67	租赁物业交付后 9 个月为免租期	第 1 年至第 10 年：月租金总额为 4,973,657.11 元；从第 11 年开始，每五年环比增长 3%
物业 68	-	1、第 1 年至第 3 年：为免租期；第 4 年至第 6 年：按每月每平方米 40 元人民币计算；第 7 年至第 9 年：按每月每平方米 45.00 元人民币计算；第 10 年至第 12 年：每天每平方米 47.25 元人民币计算；第 13 年至第 15 年：按每月每平方米 49.61 元人民币计算；第 16 年至第 18 年：按每天每平方米 52.09 元人民币计算；第 19 年至第 20 年：按每月每平方米 54.70 元人民币计算；2、根据补充协议，2010.2.1-2011.1.31 每月每平方米 10 人民币；2011.2.1-2012.1.31 每月每平方米 18 人民币；2012.2.1-2013.1.31 每月每平方米 20 人民币；2013.2.1-2014.1.31 每月每平方米 22 人民币；2014.2.1-2015.1.31 每月每平方米 25 人民币；2015.2.1-2016.1.31 每月每平方米 25 人民币；第 7-9 年，每月每平方米 45 人民币；第 10-12 年，每月每平方米 47.25 人民币；第 13-15 年，每月每平方米 49.61 人民币；第 16-18 年，每月每平方米 52.09 人民币；第 19-20 年，每月每平方米 54.7 人民币
物业 69	2009 年 8 月 24 日至 2010 年 11 月 7 日为免租期	1、第 1 年至第 3 年：按每天每建筑平方米 0.6 元计算；第 4 年至第 6 年：按每天每建筑平方米 0.8 元计算；第 7 年至第 9 年：按每天每建筑平方米 1.0 元计算；第 10 年至第 12 年：按每天每建筑平方米 1.1 元计算；第 13 年至第 15

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
		年：按每天每建筑平方米 1.2 元计算；2、额外出租四楼建筑面积为 1,106.98 平方米给乙方，租金标准第 1 年至第 3 年：每天每建筑平方米 0.5 元；第 4 年至第 6 年：每天每建筑平方米 0.7 元；第 7 年至第 9 年：每天每建筑平方米 0.9 元；第 10 年至第 12 年：每天每建筑平方米 1.0 元；第 12 年至第 13 年：每天每建筑平方米 1.0 元；第 13 年至第 16 年：每天每建筑平方米 1.1 元；3、根据补充协议，租金标准按下列新标准执行：2014.1.1-2016.11.7 每天每建筑平方米租金 0.6 元，设备维护费 0.2 元；2016.11.8-2019.11.7 每天每建筑平方米租金 0.7 元，设备维护费 0.3 元；2019.11.8-2022.11.7 每天每建筑平方米租金 0.8 元，设备维护费 0.3 元；2022.11.8-2025.11.7 每天每建筑平方米租金 0.8 元，设备维护费 0.4 元
物业 70	1、交付租赁场地之日起，享有 4 个月的装修免租期；2、营业日后享有 23 个月经营免租期	1、第 1 年至第 5 年：按每月每平方米 50.00 元人民币计算；第 6 年至第 8 年：按每月每平方米 52.5 元人民币计算；第 9 年至第 11 年：按每月每平方米 55.13 元人民币计算；第 12 年至第 15 年：按每月每平方米 57.88 元人民币计算；2、物业管理费每月每平方米 8 元人民币，空调费每月每平方米 8 元人民币
物业 71	租赁场地交付后甲方给与乙方 23 个月免租期，其中 2010 年 4 月 1 日至 2011 年 9 月 30 日免租 18 个月，其余 5 个月分别在 2013 年、2014 年、2015 年、2016 年和 2017 年每年的 3 月份免租	从 2011 年 10 月 1 日起租赁费平均单价为 28 元/平方米/月，每月租赁费为人民币 2,184,000.00 元；自 2013 年 10 月 1 日起，租赁费每两年按 6%递增一次 甲乙双方同意 C2-C5 区内街面积 3,587.95 平方米甲方按 1,794 平方米计租；初始租金单价为 22 元/月/平方米,每月租金为 39,468.00 元
物业 72	-	承包经营期内，乙方应向甲方缴纳车库车位的净承包经营费总额为人民币 978,635 元
物业 73	-	1、合同签订之日至 2013 年 11 月 30 日：地上 1 至 4 层部分区城按每天每建筑平方米 1.3 元计算，地下 1 层部分区装按每天每平方米 1.2 元计算；自 2013 年 12 月 1 日开始每五年递增 10%；2、合同签订之日至 2015 年 8 月 31 日：地上 1 至 4 层扩建区域按每天每建筑平方米 1.3 元计算；自 2015 年 9 月 1 日开始每五年递增 10%；3、合同签订之日至 2015 年 12 月 4 日；地下一层扩建区域、设备区及通道按每天每建筑平方米 1.2 元计算；自 2015 年 12 月 5 日开始每 5 年递增 10%
物业 74	1、装修免租期从 2010 年 5 月 11 日至 2010 年 7 月 10 日；2、租赁开始日起分四年每年一个月的免租期	第 1 年至第 5 年：每年租金 1,900 万元；第 6 年至第 10 年：每年租金 2,200 万元；自第十一年起：每五年环比递增 8%
物业 75	-	第 1 年至第 5 年：每年租金 1,200 万元：第 6 年至第 10 年，每年租金 1,400 万元；自第十一年起，每五年环比递增 8%
物业 76	-	日租金为 2 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
物业 77	租赁物业交付后 12 个月为免租期	第 1 年至第 5 年：按每天每建筑平方米 1.3 元计算；第 6 到至第 10 年：租金标准每建筑平方米 1.63 元/天；第 11 年至第 15 年，租金标准每建筑平方米 1.97 元/天
物业 78	租货场地交付后 24 个月为免租期	2012 年 7 月 1 日至 2015 年 3 月 31 日：每天每建筑平方米 1.3 元计算；2015 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日：每建筑平方米 1.63 元/天；2020 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日：每建筑平方米 1.97 元/天
物业 79	租赁场地正式交付后 7 个月为免租期	第 1 层至第 5 层：一层,二层为 1.2 元/天/平方米；夹层为 0.6 元/天/平方米；递增率：自第六年开始每五年环比增长 10%
物业 80	免租期为自 2007 年 3 月开始 24 个月	2008 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日：一层：按每天每建筑平方米 1.0 元计算；二层：按每天每建筑平方米 0.8 元计算；三层：按每天建筑平方米 0.7 元计算；四层：按每天每建筑平方米 0.6 元计算；自 2013 年 7 月 1 日开始,每五年环比增长 5%
物业 81	租赁物业交付后 25 个月为免租期	第 1 年至第 5 年：按每天每建筑平方米 1.3 元计算；从第 6 年开始每五年在前一年基础上递增 10%
物业 82	租赁起始日为 2008 年 7 月 1 日，物业服务费从 2009 年 11 月 26 日开始计算，免租期为 16 个月零 25 天	1、租金标准：一层：按每天每建筑平方米 1.0 元计算；二层：按每天每建筑平方米 0.8 元计算；三层：按每天每建筑平方米 0.7 元计算；四层：按每天每建筑平方米 0.6 元计算；地下一层：按每无建筑平方米 0.4 元计算；增长率：2004 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日：在上一个五年的基础上递增 5%；2019 年 5 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日：在上一个五年的基础上递增 10%；2、根据补充协议，自 2009 年 11 月 26 日至 2014 年 11 月 25 日，1 层：租金 0.7/天/平米，物业费 0.3/天/平米；2 层：租金 0.56/天/平米,物业费 0.24/天/平米；3 层：租金 0.49/天/平米,物业费 0.21/天/平米；4 层：租金 0.42/天/平米,物业费 0.18/天/平米；2014 年 11 月 26 日至 2019 年 11 月 25 日，租金及物业费递增 5%；2019 年 11 月 26 日至 2027 年 12 月 31 日递增 10%；3、根据补充协议，建筑面积 23,897.5 平方米的商业用租金及物业费优惠，2016 年 2 月 1 日至 2017 年 1 月 31 日每季度优惠 125,000 元
物业 83	免租期共计 61 天	自 2017 年 7 月 11 日至 2026 年 5 月 17 日每平方米日租金 1.5 元，共计 48,9496.5 元
物业 84	-	使用期限自 2018 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日，费用标准为每年人民币 75,000 元
物业 85	-	甲方每年 1 月 10 日前一次性收取乙方本年度场地使用费，第一年收取人民币 100,000 元（含发票）。以后等两年遗增 20,000 元（含发票）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
物业 86	开业前免收租金	1、2006 年 1 月 1 日至 2006 年 12 月 31 日：1,172 万元每年；2007 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日：1,225 万元每年；2008 年 1 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日：1,279 万元每年；2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日：1,332 万元每年；2010 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日：1,399 万元每年；2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日：1,468 万元每年；2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日：1,615 万元每年；2021 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日：1,777 万元每年；2、乙方向甲方一次性支付物业管理费 100 万元
物业 87	交付场地后 9 个月免租及 2014 年 6 月 1 日至 2015 年 7 月 31 日共 14 个月免租	1、第 1 年至第 3 年：按每天每建筑平方米 1.5 元计算，年租金总金额为 39,967,500；从第 4 年开始,每五年环比增长 8%；2、根据补充协议，租赁场地六、七层日租金由 1.5 元/平米降至 1 元/平米
物业 88	-	合同期限内第 8 层至第 9 层物业的租金总额为 1 亿元，每年租金总额为 6,666,666.67 元
物业 89	免租期为 54 个月，自 2006 年 9 月 1 日至 2011 年 2 月 28 日	1、每建筑平方米每月基准租金为人民币 50 元；租金优惠：第一年免租；第二年优惠 50%；第三年优惠 40%；2、根据补充协议，第一年免租；第二年优惠 60%；第三年优惠 40%；物业收费标准为每月每平方米人民币 5.5 元，空调费每月每平方米 7.5 元。自 2006 年 9 月 1 日至 2008 年 12 月 31 日，乙方应缴物业管理费，空调费共计 32,608,545.85 元，现甲方同意收取 17,336,076,99 元；3、根据补充协议，新增 905 平米按原标准收取，新增 11,467 按每月每平方米 40 元
物业 90	-	场地占用费按每平方米人民币 19 元/月为标准计收
物业 91	租赁物业交付后 6 个月为免租期	1、第 1 年至第 10 年：按每天每平方米 2.8 元计算，月租金总金额为 4,973,657.11 元人民币；从第 11 年开始,每五年环比增长 3%；2、乙方向甲方支付物业管理费和空调费，物业管理费每月 350,394.63 元；空调费每月 467,192.84 元；3、根据补充协议，甲方同意对乙方 2005 年 6 月 1 日至 2006 年 5 月 31 日，每月支付 3,978,925.69 元；3、根据补充协议，2006 年 6 月 1 日至 2007 年 5 月 31，每月支付 4,227,608.54 元
物业 92	租赁物业交付后 6 个月为免租期	1、第 1 年：月租金总金额为 1,324,670.98 元人民币；第 2 年：月租金总金额为 1,727,831.71 元人民币；第 3 年至第 5 年：月租金总金额为 2,207,784.96 元人民币;从第 6 年开始,每五年环比增长 3%；2、乙方向甲方支付物业管理费和空调费，物业管理费每月 189,351.42 元；空调费每月 252,468.56 元；3、根据补充协议，自 2008.12.1-2014.5.31,甲方给予租金优惠价格为每天每平方米 2.1 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
物业 93	租赁物业交付后 6 个月为免租期	1、第 1 年：月租金总金额为 652,917.54 元人民币；第 2 年：月租金总金额为 824,737.94 元人民币，第 3 年至第 5 年：月租金总金额为 859,102.02 元人民币，第 6 年租金比上一年租金增长 3%；从第 6 年开始,每五年环比增长 3%；2、乙方向甲方支付物业管理费和空调费，物业管理费每月 67,786.68 元；空调费每月 90,382.24 元；3、根据补充协议，自 2008.10.1-2014.5.31,甲方给予租金优惠价格为每天每平方米 2.2 元
物业 94	甲方同意给予乙方 2 个月免租期作为乙方改造、筹备期	1、原租赁合同规定年租金为 2,500 万元整；2、根据补充协议，租金从 2,500 万元改为 2,000 万元；3、根据补充协议，乙方同意加盖物业正式开业后，甲乙双方于 2003 年 9 月 11 日签订的补充协议中约定的租金标准在原有基础上增加 1,000 万元，即每年 3,000 万元
物业 95	-	房屋租金总计 190 万元，协议签订后的 10 日内一次性支付
物业 96	甲方同意给乙方 6 个月装修期，装修期免租	第一个五年每年支付租金 1,000 万元，以后每五年递增 10%
物业 97	租赁场地交付后的 6 个月内，乙方进行开业准备，在此期间无需交纳租金	第 1 年至第 3 年：每年租金 16,934,400 元；第 4 年至第 8 年：每年租金 18,144,000 元；第 9 年至第 13 年：每年租金 20,160,000 元；第 14 年至第 20 年：每年租金 25,200,000 元
物业 98	租赁物业交付后 2 个月为免租期	第 1 年至第 5 年：租金每年 5,000 万元；第 6 年至 10 年：租金每年 5,500 万元；第 11 年至第 15 年：租金每年 6,050 万元；第 16 年至第 20 年：租金每年 6,655 万元
物业 99	租赁物业交付后 3 个月为免租期	第 1 年至第 4 年：按每天每建筑平方米 2.5 元计算,此后按每 4 年递增 8%计算租金标准，即第 5 年至第 8 年按每天每建筑平方米 2.7 元计算，第 9 年至第 12 年按每天每建筑平方米 2.9 元计算，以此类推
物业 100	免租期 12 个月：（1）租赁物业交付后 9 个月；（2）租赁物业期限届满前 3 个月	1、免租期后，第 1 年至第 2 年：租金按每天每建筑平方米 2 元计算；第 3 年：租金按每天每建筑平方米 2.2 元计算；从第 4 年起，租金每 3 年在前一年基础上环比递增 8%；2、根据补充协议：甲方将商业用房顶层房屋面积 976 平方米及空地面积 1,100 平方米三年内（2016.10.1-2019.9.30）免费提供乙方使用，三年后租金按同期每平方米均价*976 平方米计算
物业 101	租赁物业交付后 24 个月为免租期	第 1 年至第 5 年：按每月每平方米 40 元人民币计算；第 6 年至第 10 年：按每月每平方米 42 元人民币计算；第 11 年至第 15 年：按每月每平方米 44.10 元人民币计算；第 16 年至第 20 年：按每月每平方米 46.305 元人民币计算
物业 102	从租赁场地正式交付之日起的 4 个月为装饰期，装修期满后的 4 个月为市场培育期，装修期及市场培育期免租	第 1 年至第 3 年：按每天每建筑平方米 1.2 元计；以后每 3 年在上年的基础上递增 3.5%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

物业名称	主要免租期	主要租金条款
物业 103	免租期为租赁场地交付后 15 个月及合同期第 4 年全年	1、第 1 年至第 3 年：年租金总额为 700 万元人民币；第 4 年免租；第 5 年租金：按每天每建筑平方米 0.35 元计算（第 5 合同年度租金调整为人民币 792 万）；第 6 年至第 10 年，年租金在第 5 年基础上增加 8%；第 11 年至第 15 年，年租金在第 10 年基础上增加 8%；第 16 年至第 20 年，年租金在第 15 年基础上增加 8%；停车位费用：乙方每年支付 200 万，第五个合同年度调整为 226 万；广告位租金：每年 800 万元，第五个合同年度调整为 905 万；物业设备设施使用费：300 万，第五个合同年度为 340 万；2、根据补充协议，第二个和第三个合同年租金、停车位、广告、物业设备合计 4,000 万；3、根据场地使用合同，第一至第五年每年 855.36 万；第六至十年，在第五年基础上增加 8%；第十一至十五在第十年基础上增加 8%

注：根据租赁合同，甲方指租赁合同的物业方，乙方指标的公司及其合并报表范围内的子公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然新零售租赁协议主要为合同期限 10 至 20 年的长期租赁协议，租赁期内租金不固定，一般是按照一定的标准分阶段增加。协议中通常包括出租方获取居然新零售一定期限免租期的优惠条款。此外，在租赁期内，居然新零售可能会与出租方协商给予一定的短期租金减免优惠。付款方式为以支票或银行转账方式支付租金。

C. 相关会计处理情况

根据《企业会计准则第 21 号——租赁》（2006）的规定，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。居然新零售将租赁合同租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入营业成本，免租期内确认了租金费用及相应的负债，其会计处理符合企业会计准则的规定。

（3）自营卖场业务商户续租率情况

报告期内，居然新零售 86 家直营卖场的续租率情况如下表所示：

单位：%

编号	名称	开业时间	2018 年续租率	2017 年续租率	2016 年续租率
1	居然之家欧凯龙北龙湖店	2018/12/30	-	-	-
2	燕郊东环路集美店	2018/12/15	-	-	-
3	廊坊集美店	2018/10/28	-	-	-
4	沧州迎宾大道店	2018/9/1	-	-	-
5	昆明五华店	2018/8/18	-	-	-
6	乌鲁木齐高铁店	2018/7/21	-	-	-
7	汉阳店	2018/6/16	-	-	-
8	居然之家光谷店	2017/12/30	93	-	-
9	长春太阳城店	2017/12/16	76	-	-
10	西安中联至尊店	2017/9/23	88	-	-
11	天津武清店	2017/5/20	98	-	-
12	郑州中陆店	2017/4/29	79	-	-
13	哈尔滨哈西店	2017/2/25	84	-	-
14	长春赛德店	2016/12/18	98	92	-
15	岳阳大道店	2016/11/26	77	92	-
16	天津滨海店	2016/8/27	82	90	-
17	青岛市北店	2016/7/16	78	89	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	2018 年续租率	2017 年续租率	2016 年续租率
18	成都家之尊店	2016/6/18	69	79	-
19	保定未来石店	2016/4/30	86	77	-
20	西安高新至尊店	2016/3/12	91	55	-
21	宜昌易中店	2015/7/12	83	75	95
22	淄博中心店	2015/3/15	75	79	86
24	吕梁离石店	2014/11/30	79	76	73
23	酒店用品城	2014/11/22	91	88	85
25	北京八角店	2014/11/16	87	85	83
26	兰州雁北路店	2014/11/15	85	66	69
27	银川光耀店	2014/10/1	81	70	59
28	合肥北城店	2014/10/1	闭店改造	70	57
29	大连金三角店	2014/6/28	86	70	77
30	无锡金城路店	2014/5/10	闭店改造	闭店改造	67
31	北京大兴店	2014/5/1	87	80	86
32	临汾尧都店	2014/1/1	85	79	72
33	呼市玉泉店	2014/1/1	74	79	85
34	潍坊奎文店	2013/12/14	91	72	64
35	长治博源店	2013/11/23	84	79	82
36	信阳羊山店	2013/11/9	88	80	85
37	曲靖麒麟店	2013/10/16	81	67	73
38	阳江华科国际店	2013/9/18	82	69	75
40	枣庄新城店	2013/3/16	84	76	79
39	运城华源店	2013/3/16	77	81	75
41	沧州新华店	2013/1/12	67	67	62
42	泉州洛江店	2012/12/29	83	66	72
43	大庆龙凤店	2012/11/24	79	57	65
44	天津珠江友谊店	2012/10/20	84	82	88
45	鞍山四达路店	2012/10/18	75	75	59
46	赤峰新城店	2012/9/23	85	76	73
47	通辽河西店	2012/9/22	58	84	70
48	北京顺义店	2012/9/15	83	73	87
49	六安金三角店	2012/8/26	闭店改造	闭店改造	71

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	2018 年续租率	2017 年续租率	2016 年续租率
50	石家庄长安店	2012/6/9	73	56	73
51	长沙高桥店	2012/4/22	79	72	64
53	合肥长江东路店	2011/11/26	闭店改造	闭店改造	67
54	大同永泰店	2011/11/19	79	80	82
55	新乡饮马口店	2011/11/12	84	84	78
56	盘锦兴隆店	2011/10/1	76	76	75
57	成都琉璃店	2011/9/24	67	65	64
58	朔州古北店	2011/6/18	91	83	84
59	太原河西店	2011/5/15	77	76	73
60	贵阳金阳店	2011/3/5	80	75	76
61	天津津昆桥店	2011/1/1	78	74	81
62	长沙金源店	2010/11/27	70	68	71
63	洛阳王城店	2010/8/28	91	80	78
64	包头民东店	2010/8/21	79	77	82
65	海口滨海大道店	2010/8/15	80	93	66
66	重庆二郎店	2010/8/8	75	62	81
67	北京丽泽店	2010/7/3	86	78	84
52	沈阳浑南店	2010/5/22	70	80	76
68	合肥滨湖店	2010/3/27	80	63	72
69	鄂尔多斯东胜店	2009/11/7	78	84	79
70	武汉武昌店	2009/6/28	80	73	83
71	郑州商都店	2009/5/1	81	81	76
72	哈尔滨先锋店	2009/4/1	57	72	81
74	泰安龙潭店	2009/2/11	88	87	74
73	济南北园店	2009/2/11	93	74	86
75	昆明金源店	2008/5/25	84	78	76
76	哈尔滨爱建店	2008/5/11	48	78	78
77	西安北二环店	2007/10/5	80	73	82
78	呼市新城店	2007/10/1	85	81	84
79	武汉汉口店	2007/5/1	73	68	65
80	沈阳皇姑店	2006/11/18	73	66	73
81	重庆金源店	2006/10/21	75	74	79

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	2018 年续租率	2017 年续租率	2016 年续租率
82	太原春天店	2005/10/1	88	73	73
83	北京金源店	2004/10/1	76	85	81
84	北京玉泉营店	2003/10/1	91	83	89
85	北京十里河店	2003/8/7	86	85	71
86	北京北四环店	1999 年 3 月	73	79	76

注 1：续租率计算口径为前一年末的品牌在当年末的留存数量/前一年末品牌数量；
注 2：新开业门店、闭店改造门店由于不涉及续约情况，无续租率。

报告期内，各门店结合标的公司市场定位，并顺应市场需求变化，持续调整品牌布局，优化品牌组合，包括引进优质品牌，淘汰经营不善的品牌，使得各门店续租率出现一定波动。

（4）居然新零售自营卖场盈利前十名的商场情况及对应的客户构成情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，居然新零售自营卖场盈利前十名的商场情况及对应的客户构成情况如下：

门店简称	城市	地理位置	经营面积（m^2）	物业性质	报告期	盈利排名	收入（万元）	收入占比	毛利(万元)	毛利占比	客户（商户）性质、客户数量及客户构成情况						
											客户数量	法人客户比例	个人客户比例	租赁管理收入区间			
														200 万元及以上商户比例	50（含）-200 万元商户比例	10（含）-50 万元商户比例	10 万元以下商户比例
北京北四环店	北京	北京市朝阳区北四环东路 65 号	130,943.52	租赁	2019 年 1-3 月	1	19,063.97	10.56%	15,915.38	21.82%	542	94.46%	5.54%	-	-	-	-
					2018 年	1	75,059.72	10.75%	62,042.61	21.82%	795	78.11%	21.89%	12.20%	35.60%	25.53%	26.67%
					2017 年	1	70,876.79	11.25%	57,941.41	25.30%	900	76.44%	23.56%	10.22%	28.33%	26.11%	35.33%
					2016 年	1	66,872.34	11.74%	53,921.00	29.67%	787	71.41%	28.59%	10.04%	33.04%	28.72%	28.21%
北京金源店	北京	北京海淀区远大路 1 号	65,916.82	租赁	2019 年 1-3 月	2	8,592.14	4.76%	5,266.18	7.22%	296	100.00%	0.00%	-	-	-	-
					2018 年	2	33,391.55	4.78%	20,164.77	7.09%	522	99.43%	0.57%	7.47%	30.08%	35.06%	27.39%
					2017 年	2	33,235.29	5.28%	19,348.19	8.45%	441	100.00%	0.00%	7.71%	35.60%	46.26%	10.43%
					2016 年	2	32,813.55	5.76%	19,908.48	10.96%	449	99.33%	0.67%	8.46%	33.41%	49.22%	8.91%
北京十里河店	北京	北京市朝阳区大羊坊路 106 号	107,893.82	租赁	2019 年 1-3 月	3	9,979.65	5.53%	4,844.28	6.64%	427	97.19%	2.81%	-	-	-	-
					2018 年	3	39,409.61	5.65%	19,030.04	6.69%	538	96.28%	3.72%	7.99%	33.09%	43.12%	15.80%
					2017 年	3	36,066.51	5.72%	17,751.80	7.75%	533	94.37%	5.63%	7.13%	31.33%	44.47%	17.07%
					2016 年	4	33,589.70	5.90%	15,695.90	8.64%	541	90.94%	9.06%	4.62%	31.79%	46.21%	17.38%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

门店简称	城市	地理位置	经营面积（m^2）	物业性质	报告期	盈利排名	收入（万元）	收入占比	毛利(万元)	毛利占比	客户（商户）性质、客户数量及客户构成情况						
											客户数量	法人客户比例	个人客户比例	租赁管理收入区间			
														200万元及以上商户比例	50（含）-200万元商户比例	10（含）-50万元商户比例	10万元以下商户比例
太原春天店	山西太原	山西省太原市小店区长治路185号(家具馆）/太原市小店区长风街579号（建材馆）	80,150.18	自有	2019年1-3月	4	6,074.06	3.36%	4,639.22	6.36%	321	15.26%	84.74%	-	-	-	-
					2018年	4	23,962.46	3.43%	18,143.43	6.38%	378	15.87%	84.13%	5.03%	35.45%	44.97%	14.55%
					2017年	4	22,625.67	3.59%	16,407.33	7.16%	446	18.16%	81.84%	4.04%	27.58%	46.64%	21.75%
					2016年	3	22,499.74	3.95%	16,590.07	9.13%	480	17.71%	82.29%	3.75%	26.46%	49.58%	20.21%
太原河西店	山西太原	山西省太原市万柏林区迎泽西大街332号居然之家太原河西店	133,860.94	自有	2019年1-3月	5	5,347.40	2.96%	4,540.87	6.22%	449	14.48%	85.52%	-	-	-	-
					2018年	5	20,106.74	2.88%	17,043.73	6.00%	630	12.54%	87.46%	1.43%	18.41%	48.89%	31.43%
					2017年	5	19,317.52	3.07%	15,166.15	6.62%	637	12.87%	87.13%	0.94%	15.70%	52.75%	30.61%
					2016年	6	19,931.32	3.50%	12,005.39	6.61%	646	13.16%	86.84%	1.08%	16.10%	54.80%	28.02%
北京玉泉	北京	北京市丰台区	29,703.46	租赁	2019年1-3月	6	4,349.27	2.41%	3,251.82	4.46%	216	100.00%	0.00%	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

门店简称	城市	地理位置	经营面积（m^2）	物业性质	报告期	盈利排名	收入（万元）	收入占比	毛利(万元)	毛利占比	客户（商户）性质、客户数量及客户构成情况						
											客户数量	法人客户比例	个人客户比例	租赁管理收入区间			
														200万元及以上商户比例	50（含）-200万元商户比例	10（含）-50万元商户比例	10万元以下商户比例
营店		南三环西路58号			2018年	6	17,645.02	2.53%	13,181.10	4.64%	271	99.26%	0.74%	5.54%	36.53%	40.22%	17.71%
					2017年	6	17,625.70	2.80%	13,246.32	5.78%	278	99.64%	0.36%	5.04%	39.57%	37.77%	17.63%
					2016年	5	16,710.86	2.93%	12,423.89	6.84%	266	99.62%	0.38%	4.51%	38.35%	47.37%	9.77%
重庆金源店	重庆	重庆市江北区北滨路368号金源时代购物广场	64,611.60	租赁	2019年1-3月	7	4,317.73	2.39%	2,667.30	3.66%	286	17.13%	82.87%	-	-	-	-
					2018年	7	17,200.35	2.46%	10,585.56	3.72%	370	16.49%	83.51%	2.16%	29.46%	46.76%	21.62%
					2017年	8	15,934.57	2.53%	9,488.35	4.14%	338	15.38%	84.62%	1.18%	31.36%	50.00%	17.46%
					2016年	8	15,568.36	2.73%	8,699.05	4.79%	327	15.29%	84.71%	1.22%	35.17%	44.65%	18.96%
郑州商都店	河南郑州	郑州市郑东新区商都路六号	61,645.10	租赁	2019年1-3月	8	4,001.16	2.22%	2,289.30	3.14%	293	17.41%	82.59%	-	-	-	-
					2018年	9	16,078.04	2.30%	8,520.02	3.00%	359	17.83%	82.17%	2.23%	25.07%	55.43%	17.27%
					2017年	11	14,694.06	2.33%	7,552.68	3.30%	341	20.23%	79.77%	1.76%	27.57%	52.79%	17.89%
					2016年	11	13,640.32	2.39%	6,674.05	3.67%	346	21.39%	78.61%	1.16%	23.70%	60.12%	15.03%
武汉武昌店	湖北武汉	武汉市武昌区徐东大街50号	58,748.18	租赁	2019年1-3月	9	3,752.44	2.08%	2,153.62	2.95%	258	20.16%	79.84%	-	-	-	-
					2018年	8	15,825.28	2.27%	9,357.38	3.29%	306	17.65%	82.35%	2.29%	31.05%	55.23%	11.44%
					2017年	10	14,452.30	2.29%	8,185.43	3.57%	329	17.02%	82.98%	1.52%	27.96%	58.36%	12.16%
					2016年	9	14,314.60	2.51%	7,818.95	4.30%	319	15.99%	84.01%	1.25%	28.53%	57.68%	12.54%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

门店简称	城市	地理位置	经营面积（m^2）	物业性质	报告期	盈利排名	收入（万元）	收入占比	毛利(万元)	毛利占比	客户（商户）性质、客户数量及客户构成情况						
											客户数量	法人客户比例	个人客户比例	租赁管理收入区间			
														200万元及以上商户比例	50（含）-200万元商户比例	10（含）-50万元商户比例	10万元以下商户比例
沈阳浑南店	辽宁沈阳	浑南新区金卡路16号居然之家/沈阳奥体中心路南	76,761.90	自有	2019年1-3月	10	3,086.50	1.71%	2,097.01	2.87%	286	15.73%	84.27%	-	-	-	-
					2018年	16	12,028.39	1.72%	5,824.59	2.05%	396	18.69%	81.31%	0.76%	14.14%	53.54%	31.57%
					2017年	39	10,359.70	1.64%	886.76	0.39%	349	23.78%	76.22%	0.00%	14.33%	57.88%	27.79%
					2016年	61	8,804.08	1.55%	-771.07	-0.42%	330	25.76%	74.24%	0.00%	13.64%	57.27%	29.09%
沈阳皇姑店	辽宁沈阳	沈阳市皇姑区黄河南大街38号/沈阳第四人民医院北200米	53,796.93	租赁	2019年1-3月	12	3,049.95	1.69%	1,613.58	2.21%	242	21.49%	78.51%	-	-	-	-
					2018年	10	13,023.97	1.87%	7,656.70	2.69%	336	22.02%	77.98%	2.68%	20.83%	51.19%	25.30%
					2017年	9	12,867.81	2.04%	9,432.34	4.12%	337	27.00%	73.00%	0.59%	23.44%	55.79%	20.18%
					2016年	10	12,640.84	2.22%	7,698.57	4.24%	413	30.02%	69.98%	0.97%	17.92%	43.10%	38.01%
哈尔滨先锋店	黑龙江哈尔滨	哈尔滨市道外区先锋路471号	53,270.74	自有	2019年1-3月	53	727.74	0.40%	220.07	0.30%	149	6.71%	93.29%	-	-	-	-
					2018年	12	7,757.23	1.11%	6,268.38	2.20%	220	5.45%	94.55%	0.91%	18.18%	58.18%	27.27%
					2017年	7	11,778.61	1.87%	10,473.72	4.57%	286	10.84%	89.16%	2.45%	24.13%	46.85%	26.57%
					2016年	7	12,096.65	2.12%	10,720.76	5.90%	258	10.08%	89.92%	3.49%	27.52%	49.61%	19.38%

注1：上表中三年一期前十大盈利自营卖场共计12家；
注2：经营面积为截至2019年3月31日各卖场经营面积；
注3：收入及毛利为租赁管理板块不含税金额，占比为租赁管理板块收入及毛利占比；
注4：上述客户（商户）数量统计口径为当期产生收入的累计客户数量；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注 5：由于个人商户数量众多，上表统计时将同一姓名的个人商户及相应收入合并统计，未就重名情况作具体甄别；
注 6：由于 2019 年 1-3 月的收入与全年不具有可比性，未统计其收入期间构成比例；
注 7：重庆金源店因实施智慧门店改造，原有摊位扩展为更大面积的摊位，使得商户续租率下降，2019 年 1-3 月客户数量出现减少；
注 8：沈阳浑南店 2017 年起陆续收购所租赁物业，租赁成本降低，毛利大幅改善；
注 9：哈尔滨先锋店 2018 年进行装修升级改造，且由于经营不善，在报告期内收入与毛利逐年下滑。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，居然新零售自营卖场盈利前十名的卖场共计 12 家，主要位于北京、太原、重庆、郑州、武汉、沈阳及哈尔滨。其中北京卖场 4 家，太原与沈阳卖场各 2 家、重庆、武汉、郑州、哈尔滨各 1 家。

从各卖场客户数量来看，2016 年至 2018 年，居然新零售上述卖场内客户（商户）数量基本保持稳定。

从各卖场客户构成及变动情况来看，报告期各期，除 4 家北京卖场的法人客户数量占比保持在 70%以上，外埠卖场的商户均以个人客户为主。上述情况主要系泛家居行业经营特点所致，行业内存在较多经营家具销售的小型个体工商户。

从单个商户年度租赁管理收入区间来看，报告期内上述卖场中 80%至 90%商户收入低于 200 万元，各卖场不存在严重依赖单个商户的情形。

2、加盟卖场

（1）出租率及其合理性

截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售经营 204 家加盟卖场，各加盟模式卖场报告期内出租率情况如下：

1、报告期内，加盟卖场业务模式下的出租率情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
1	龙岩店	2019/3/30	福建龙岩	三线城市	委托管理加盟店	28,629.00	99	-	-	-
2	岳阳九盛店	2019/3/16	湖南岳阳	三线城市	委托管理加盟店	17,423.89	91	-	-	-
3	陕西渭南蒲城店	2019/3/16	陕西渭南	其他	特许加盟店	27,174.00	92	-	-	-
4	铜川正阳店	2019/3/9	陕西铜川	其他	特许加盟店	24,700.00	>99	-	-	-
5	重庆铜梁店	2019/3/9	重庆铜梁	二线城市	特许加盟店	16,033.91	>99	-	-	-
6	重庆巫山店	2019/3/9	重庆巫山	二线城市	特许加盟店	17,208.17	>99	-	-	-
7	广州新塘店	2018/12/31	广东广州	一线城市	特许加盟店	18,899.00	86	91	-	-
8	巴中恒大店	2018/12/30	四川巴中	其他	委托管理加盟店	37,119.50	99	99	-	-
9	阜阳临泉店	2018/12/30	安徽阜阳	三线城市	特许加盟店	18,087.24	>99	>99	-	-
10	芜湖无为店	2018/12/30	安徽芜湖	三线城市	委托管理加盟店	20,865.96	98	>99	-	-
11	孝感云梦店	2018/12/30	湖北孝感	其他	特许加盟店	18,198.70	83	46	-	-
12	玉林毅德店	2018/12/30	广西玉林	其他	委托管理加盟店	18,393.50	56	56	-	-
13	重庆潼南店	2018/12/30	重庆	二线城市	委托管理加盟店	15,499.50	>99	>99	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
14	渭南大荔店	2018/12/29	陕西渭南	其他	委托管理加盟店	18,331.43	>99	>99	-	-
15	乌兰浩特店	2018/12/29	内蒙古乌兰浩特	其他	委托管理加盟店	36,161.90	96	96	-	-
16	新余东方巴黎店	2018/12/29	江西新余	其他	特许加盟店	101,094.00	90	87	-	-
17	赣州安远店	2018/12/28	江西赣州	三线城市	特许加盟店	36,456.42	91	89	-	-
18	忻州东方家园店	2018/12/25	山西忻州	其他	特许加盟店	29,294.65	93	92	-	-
19	敦化亿洋店	2018/12/24	吉林敦化	其他	特许加盟店	7,725.00	>99	>99	-	-
20	济源太行店	2018/12/23	河南济源	其他	委托管理加盟店	31,052.81	注 4	注 4	-	-
21	三明宁化店	2018/12/23	福建三明	三线城市	委托管理加盟店	14,030.77	>99	>99	-	-
22	新乡盛联店	2018/12/23	河南新乡	三线城市	委托管理加盟店	25,700.00	注 5	注 5	-	-
23	安康天贸城店	2018/12/22	陕西安康	其他	特许加盟店	30,935.00	75	83	-	-
24	鞍山台安店	2018/12/22	辽宁鞍山	三线城市	特许加盟店	10,158.00	71	80	-	-
25	惠州大亚湾店	2018/12/22	广东惠州	二线城市	委托管理加盟店	42,539.00	95	91	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
26	建水金山店	2018/12/22	云南建水	其他	特许加盟店	15,475.00	注 6	注 6	-	-
27	双鸭山宝清店	2018/12/22	黑龙江宝清	其他	特许加盟店	11,000.00	80	注 7	-	-
28	宜宾古蔺店	2018/12/22	四川泸州	其他	特许加盟店	11,810.70	96	96	-	-
29	驻马店乐山店	2018/12/22	河南驻马店	其他	委托管理加盟店	37,318.97	>99	>99	-	-
30	盘锦万合店	2018/12/16	辽宁盘锦	其他	委托管理加盟店	12,311.40	53	53	-	-
31	咸宁天成店	2018/12/1	湖北咸宁	其他	委托管理加盟店	62,573.16	75	76	-	-
32	枣庄森博店	2018/12/1	山东枣庄	其他	委托管理加盟店	69,600.37	90	89	-	-
33	儋州佳邦家居广场店	2018/11/28	海南儋州	其他	特许加盟店	42,000.00	75	75	-	-
34	南安华生店	2018/11/28	福建泉州	二线城市	特许加盟店	8,482.22	60	56	-	-
35	安康天一店	2018/11/18	陕西安康	其他	委托管理加盟店	13,303.50	>99	>99	-	-
36	珲春金地家居店	2018/11/18	吉林珲春	其他	特许加盟店	12,808.41	84	80	-	-
37	锦州南广路店	2018/11/18	辽宁锦州	其他	委托管理加盟店	26,866.67	54	49	-	-
38	奎屯瑞明万佳店	2018/11/18	新疆奎屯	其他	特许加盟店	21,056.72	92	>99	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
39	宁乡鑫佰店	2018/11/18	湖南宁乡	二线城市	特许加盟店	22,621.10	92	80	-	-
40	浙商国际店	2018/11/18	宁夏固原	其他	特许加盟店	8,835.00	注 8	注 8	-	-
41	黄岛中心店	2018/11/17	山东青岛	二线城市	委托管理加盟店	32,225.50	80	74	-	-
42	成都新津店	2018/11/11	四川成都	二线城市	特许加盟店	12,212.30	94	84	-	-
43	大安安盛店	2018/11/11	吉林大安	其他	特许加盟店	10,165.00	80	79	-	-
44	准格尔旗店	2018/11/11	内蒙古准格尔旗	其他	特许加盟店	12,726.26	>99	>99	-	-
45	青州亿丰店	2018/10/1	山东青州	三线城市	特许加盟店	22,925.80	96	96	-	-
46	荥阳海龙店	2018/10/1	河南荥阳	二线城市	特许加盟店	15,034.81	>99	>99	-	-
47	长兴开发区店	2018/10/1	浙江长兴	三线城市	特许加盟店	34,846.14	>99	>99	-	-
48	黄冈红安店	2018/9/30	湖北黄冈	其他	特许加盟店	11,253.00	73	62	-	-
49	文登建材城店	2018/9/30	山东威海	三线城市	特许加盟店	25,000.00	>99	>99	-	-
50	珠海前山店	2018/9/29	广东珠海	二线城市	特许加盟店	20,615.00	92	92	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
51	上饶德兴店	2018/9/28	江西上饶	三线城市	特许加盟店	12,719.15	91	84	-	-
52	介休弘盛昌店	2018/9/22	山西介休	其他	特许加盟店	43,000.00	91	90	-	-
53	贵阳兴义店	2018/9/16	贵州兴义	其他	委托管理加盟店	19,724.50	>99	>99	-	-
54	徐州八里店	2018/9/9	江苏徐州	二线城市	特许加盟店	92,676.30	93	98	-	-
55	威海高区店	2018/9/1	山东威海	三线城市	特许加盟店	28,335.30	>99	>99	-	-
56	衡水永兴店	2018/8/26	河北衡水	其他	委托管理加盟店	22,468.04	>99	>99	-	-
57	侯马丽源店	2018/8/18	山西侯马	其他	特许加盟店	9,544.04	89	89	-	-
58	怀化加盟店	2018/7/28	湖南怀化	其他	委托管理加盟店	26,668.80	>99	>99	-	-
59	兰州海鸿店	2018/7/28	甘肃兰州	二线城市	委托管理加盟店	18,055.80	92	98	-	-
60	吉林众安居店	2018/7/22	吉林吉林	三线城市	特许加盟店	51,126.47	>99	>99	-	-
61	阎良永晓国际店	2018/7/22	陕西西安	二线城市	特许加盟店	17,712.60	>99	>99	-	-
62	西安太奥店	2018/7/15	陕西西安	二线城市	委托管理加盟店	60,350.48	96	97	-	-
63	保山隆阳店	2018/7/8	云南保山	其他	委托管理加盟店	28,485.00	>99	>99	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
64	汉中远大店	2018/6/30	陕西汉中	其他	特许加盟店	29,070.00	90	95	-	-
65	天门竟陵店	2018/6/30	湖北天门	其他	特许加盟店	14,294.37	99	99	-	-
66	兴城广场西路店	2018/6/30	辽宁兴城	其他	特许加盟店	13,305.70	94	>99	-	-
67	海拉尔店	2018/6/16	内蒙古海拉尔	其他	委托管理加盟店	12,595.39	>99	>99	-	-
68	原点新城店	2018/6/9	陕西西安	二线城市	委托管理加盟店	43,112.18	>99	>99	-	-
69	重庆黔江店	2018/6/9	重庆	二线城市	特许加盟店	16,663.10	>99	>99	-	-
70	鞍山海城店	2018/5/26	辽宁海城	三线城市	特许加盟店	14,632.69	80	72	-	-
71	霸州益津北路店	2018/5/26	河北霸州	三线城市	特许加盟店	16,215.40	>99	>99	-	-
72	大连庄河店	2018/5/20	辽宁庄河	二线城市	特许加盟店	13,161.69	92	85	-	-
73	甘肃张掖店	2018/5/5	甘肃张掖	其他	特许加盟店	14,896.00	>99	>99	-	-
74	遵化金卓店	2018/5/1	河北遵化	三线城市	特许加盟店	12,349.00	>99	>99	-	-
75	乌兰察布集宁店	2018/4/29	内蒙古乌兰察布	其他	委托管理加盟店	23,732.84	>99	>99	-	-
76	杨凌时代广	2018/4/29	陕西杨	三线城市	委托管理加盟店	20,104.70	86	80	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
	场店		凌							
77	郑州中原路店	2018/4/29	河南郑州	二线城市	委托管理加盟店	41,076.74	>99	>99	-	-
78	航海东路店	2018/4/22	河南郑州	二线城市	特许加盟店	51,279.88	98	97	-	-
79	信阳北湖店	2018/4/1	河南信阳	三线城市	委托管理加盟店	16,672.68	92	>99	-	-
80	郑州农业南路店	2018/4/1	河南郑州	二线城市	委托管理加盟店	68,129.40	99	>99	-	-
81	郑州上街店	2018/4/1	河南郑州	二线城市	委托管理加盟店	22,253.30	96	>99	-	-
82	郑州嵩山路店	2018/4/1	河南郑州	二线城市	委托管理加盟店	20,698.59	89	97	-	-
83	焦作鸿运店	2018/3/17	河南焦作	其他	特许加盟店	28,684.70	>99	>99	-	-
84	重庆璧山店	2018/3/17	重庆	二线城市	特许加盟店	35,648.00	90	97	-	-
85	湖北郧阳店	2017/12/30	湖北十堰	其他	特许加盟店	16,953.00	86	89	70	-
86	汉中竹园店	2017/12/30	陕西汉中	其他	委托管理加盟店	19,453.46	>99	>99	>99	-
87	嘉裕关天诚美居店	2017/12/30	甘肃嘉峪关	其他	委托管理加盟店	28,381.60	78	91	98	-
88	铜川耀州店	2017/12/30	陕西铜川	其他	委托管理加盟店	10,550.52	94	>99	88	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
89	西安明珠店	2017/12/30	陕西西安	二线城市	委托管理加盟店	34,211.73	90	84	96	-
90	庆阳博华店	2017/12/30	甘肃庆阳	其他	委托管理加盟店	13,952.80	71	84	96	-
91	简爱中山星汇店	2017/12/28	广东中山	二线城市	特许加盟店	13,354.00	解约中	解约中	解约中	-
92	简爱河源店	2017/12/28	广东河源	其他	特许加盟店	18,044.00	解约中	解约中	解约中	-
93	简爱中山东区店	2017/12/28	广东中山	二线城市	特许加盟店	9,502.92	解约中	解约中	解约中	-
94	简爱中山古镇店	2017/12/28	广东中山	二线城市	特许加盟店	13,830.00	解约中	解约中	解约中	-
95	简爱惠州惠阳店	2017/12/28	广东惠州	二线城市	特许加盟店	13,822.50	解约中	解约中	解约中	-
96	简爱惠州江北店	2017/12/28	广东惠州	二线城市	特许加盟店	15,704.67	解约中	解约中	解约中	-
97	简爱中山小榄店	2017/12/28	广东中山	二线城市	特许加盟店	9,361.68	解约中	解约中	解约中	-
98	简爱中山石岐店	2017/12/28	广东中山	二线城市	特许加盟店	19,796.83	解约中	解约中	解约中	-
99	居然之家绵阳店	2017/12/23	四川绵阳	三线城市	委托管理加盟店	31,062.54	92	91	90	-
100	临沂北城店	2017/12/23	山东临沂	三线城市	委托管理加盟店	53,668.00	>99	>99	>99	-
101	文昌大道店	2017/12/1	海南文昌	其他	特许加盟店	8,890.00	72	79	81	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
102	桐城桐安路店	2017/11/25	安徽桐城	三线城市	委托管理加盟店	28,304.12	95	95	92	-
103	长沙金桥店	2017/11/25	湖南长沙	二线城市	委托管理加盟店	47,327.74	78	80	63	-
104	重庆秀山店	2017/11/25	重庆	二线城市	特许加盟店	30,539.14	>99	96	80	-
105	宜宾城北店	2017/10/22	四川宜宾	其他	委托管理加盟店	24,491.00	95	94	83	-
106	滕州荆河店	2017/10/15	山东枣庄	其他	委托管理加盟店	13,820.10	94	>99	>99	-
107	佛山家博城店	2017/10/1	广东佛山	二线城市	委托管理加盟店	205,807.76	87	88	79	-
108	平顶山凌云店	2017/10/1	河南平顶山	其他	委托管理加盟店	34,332.66	>99	>99	>99	-
109	泉州晋江店	2017/10/1	福建泉州	二线城市	委托管理加盟店	23,630.12	>99	>99	94	-
110	长治襄垣店	2017/10/1	山西长治	其他	特许加盟店	7,713.33	99	>99	55	-
111	十堰中岳店	2017/9/23	湖北十堰	其他	特许加盟店	10,068.60	>99	>99	86	-
112	西安航天城店	2017/9/23	陕西西安	二线城市	委托管理加盟店	27,640.75	>99	>99	>99	-
113	咸阳正大店	2017/9/23	陕西咸阳	三线城市	特许加盟店	43,730.00	96	95	95	-
114	蚌埠家博城店	2017/9/9	安徽蚌埠	三线城市	委托管理加盟店	34,932.58	90	>99	>99	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
115	哈尔滨群力店	2017/9/9	黑龙江哈尔滨	二线城市	委托管理加盟店	36,205.42	94	97	>99	-
116	阜阳三清路店	2017/8/26	安徽阜阳	三线城市	委托管理加盟店	41,358.34	>99	>99	>99	-
117	天水景园店	2017/8/26	甘肃天水	其他	委托管理加盟店	25,179.64	92	92	>99	-
118	遵义黔贵城店	2017/8/26	贵州遵义	三线城市	委托管理加盟店	35,649.00	>99	>99	>99	-
119	仁怀惠邦店	2017/8/19	贵州仁怀	三线城市	特许加盟店	36,265.71	>99	>99	>99	-
120	威海经区店	2017/7/29	山东威海	三线城市	委托管理加盟店	42,018.90	>99	>99	>99	-
121	商洛晨光店	2017/7/2	陕西商洛	其他	特许加盟店	13,453.57	98	99	>99	-
122	黄冈蕲春店	2017/6/25	湖北黄冈	其他	特许加盟店	12,173.28	>99	>99	95	-
123	香河秀水店	2017/5/29	河北廊坊	三线城市	特许加盟店	97,696.55	84	80	90	-
124	富平千禧龙店	2017/5/28	陕西渭南	其他	特许加盟店	19,779.59	99	99	87	-
125	昌吉富美国际店	2017/4/29	新疆昌吉	其他	特许加盟店	33,269.30	76	79	81	-
126	洛阳开元店	2017/4/29	河南洛阳	三线城市	委托管理加盟店	26,881.43	>99	>99	>99	-
127	常州同济桥店	2017/4/22	江苏常州	二线城市	特许加盟店	33,433.61	85	85	89	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
128	赣州金湾广场店	2017/4/22	江西赣州	三线城市	委托管理加盟店	28,290.25	>99	>99	>99	-
129	承德武烈路店	2017/4/15	河北承德	其他	委托管理加盟店	32,716.51	>99	>99	>99	-
130	武汉余家头店[注 3]	2017/4/15	湖北武汉	二线城市	特许加盟店	33,910.98	83	84	90	-
131	高密凤凰店	2017/3/12	山东高密	三线城市	委托管理加盟店	15,040.70	>99	>99	>99	-
132	广元利州店	2017/3/5	四川广元	其他	委托管理加盟店	39,097.93	94	95	92	-
133	荣成博隆店	2017/3/4	山东荣成	三线城市	委托管理加盟店	49,111.87	>99	>99	98	-
134	渭南临渭店	2017/3/4	陕西渭南	其他	委托管理加盟店	25,881.27	97	>99	>99	-
135	开封大宏店	2017/1/1	河南开封	其他	委托管理加盟店	46,202.83	98	>99	>99	-
136	辽阳河东店	2017/1/1	辽宁辽阳	其他	特许加盟店	24,914.41	89	91	87	-
137	重庆聚信店	2016/12/16	重庆	二线城市	委托管理加盟店	32,227.15	>99	>99	>99	>99
138	巴彦淖尔临河店	2016/12/10	内蒙古巴彦淖尔	其他	委托管理加盟店	27,451.00	70	>99	>99	>99
139	大理宾川店	2016/12/9	云南大理	其他	特许加盟店	14,213.00	89	92	91	76
140	吴忠恒美店	2016/12/1	宁夏吴	其他	特许加盟店	32,860.00	92	86	78	72

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
			忠							
141	台州路桥店	2016/11/11	浙江台州	二线城市	委托管理加盟店	43,085.59	>99	>99	>99	80
142	新乡长垣店	2016/11/9	河南新乡	三线城市	特许加盟店	19,678.00	>99	>99	>99	>99
143	长治田昊店	2016/11/5	山西长治	其他	特许加盟店	6,229.70	解约中	解约中	解约中	>99
144	秦皇岛华山店	2016/10/29	河北秦皇岛	三线城市	委托管理加盟店	33,126.01	>99	>99	>99	>99
145	邯郸浴新店	2016/10/22	河北邯郸	三线城市	委托管理加盟店	32,383.59	87	92	>99	88
146	丹东东港店	2016/10/7	辽宁丹东	其他	特许加盟店	11,328.80	91	93	91	99
147	青岛新区店	2016/10/2	山东青岛	二线城市	委托管理加盟店	33,356.82	>99	>99	>99	>99
148	芜湖天门山路店	2016/10/1	安徽芜湖	三线城市	委托管理加盟店	43,399.06	>99	>99	>99	>99
149	西安南二环店	2016/10/1	陕西西安	二线城市	委托管理加盟店	31,327.20	>99	>99	>99	>99
150	孝感北京南路店	2016/10/1	湖北孝感	其他	特许加盟店	28,211.30	>99	>99	>99	>99
151	常州万都陶瓷城店	2016/9/26	江苏常州	二线城市	特许加盟店	90,000.00	72	81	83	85
152	泉州石狮店	2016/9/24	福建泉州	二线城市	委托管理加盟店	36,971.90	86	96	79	53

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
153	重庆园博园店	2016/9/16	重庆	二线城市	委托管理加盟店	50,796.20	>99	>99	>99	>99
154	大足西南城店	2016/9/10	重庆	二线城市	委托管理加盟店	22,615.20	>99	>99	>99	>99
155	包头一宫店	2016/9/3	内蒙古包头	三线城市	特许加盟店	33,322.50	65	76	83	73
156	白银阳明店	2016/8/28	甘肃白银	其他	特许加盟店	33,853.49	86	91	92	89
157	齐齐哈尔凤凰城店	2016/7/30	黑龙江齐齐哈尔	其他	委托管理加盟店	17,555.40	85	90	86	99
158	襄阳天贸城店	2016/5/29	湖北襄阳	三线城市	委托管理加盟店	42,214.54	74	74	86	83
159	龙口五洲国际店	2016/5/21	山东龙口	二线城市	委托管理加盟店	29,732.00	>99	>99	>99	99
160	兰州立达店	2016/5/19	甘肃兰州	二线城市	特许加盟店	6,100.34	52	52	94	92
161	枣阳中兴大道店	2016/5/2	湖北枣阳	三线城市	特许加盟店	23,096.76	>99	>99	>99	>99
162	乌鲁木齐新联店	2016/4/30	新疆乌鲁木齐	三线城市	委托管理加盟店	37,187.10	73	74	90	>99
163	珠海上冲店	2016/4/30	广东珠海	二线城市	委托管理加盟店	50,114.91	87	88	92	89
164	盐城兴宇店	2016/3/26	江苏盐城	三线城市	特许加盟店	39,388.00	72	78	78	注 9

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
165	咸阳秦都店	2016/3/12	陕西咸阳	三线城市	委托管理加盟店	44,522.22	91	>99	>99	96
166	成都金沙店	2015/12/5	四川成都	二线城市	委托管理加盟店	27,372.49	96	92	98	99
167	克拉玛依鑫茂店	2015/11/28	新疆克拉玛依	其他	委托管理加盟店	42,208.89	97	>99	>99	>99
168	腾冲西山坝店	2015/11/22	云南腾冲	其他	特许加盟店	12,236.00	80	85	87	84
169	凯里迎宾店	2015/11/7	贵州凯里	其他	委托管理加盟店	27,422.27	>99	>99	>99	>99
170	神木西沙店	2015/11/7	陕西神木	其他	特许加盟店	28,370.62	99	98	88	73
171	晋中田森店	2015/10/1	山西晋中	其他	委托管理加盟店	29,730.10	>99	>99	>99	>99
172	临潼兴盛店	2015/10/1	陕西西安	二线城市	特许加盟店	14,006.95	86	90	98	92
173	许昌宏安店	2015/10/1	河南许昌	其他	特许加盟店	26,121.56	>99	>99	>99	>99
174	庆安店	2015/8/2	黑龙江绥化	其他	特许加盟店	4,630.00	93	90	>99	>99
175	齐齐哈尔中汇城店	2015/4/26	黑龙江齐齐哈尔	其他	委托管理加盟店	48,845.41	69	69	86	66
176	绥化大世界店	2015/4/17	黑龙江绥化	其他	委托管理加盟店	48,022.83	97	98	>99	95

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
177	西宁家博园店	2015/3/28	青海西宁	其他	委托管理加盟店	64,894.79	>99	>99	>99	>99
178	涪陵滨江店	2014/11/30	重庆	二线城市	委托管理加盟店	26,975.78	>99	>99	>99	97
179	兰州天水路店	2014/11/16	甘肃兰州	二线城市	委托管理加盟店	38,186.98	>99	>99	>99	>99
180	邢台中兴店	2014/11/1	河北邢台	其他	委托管理加盟店	41,765.63	96	>99	>99	95
181	宣威文化路店	2014/11/1	云南宣威	其他	特许加盟店	18,137.60	71	68	84	87
182	德阳恒大店	2014/10/26	四川德阳	其他	委托管理加盟店	57,755.70	96	93	96	94
183	菏泽牡丹店	2014/10/18	山东菏泽	其他	特许加盟店	29,874.51	79	82	96	90
184	太原坤泽店	2014/10/1	山西太原	二线城市	委托管理加盟店	41,120.50	94	>99	90	95
185	榆林上郡店	2014/7/20	陕西榆林	其他	特许加盟店	23,485.91	94	96	90	82
186	邵阳双龙店	2014/6/28	湖南邵阳	其他	委托管理加盟店	11,678.12	64	63	77	72
187	滁州中普店	2014/5/25	安徽滁州	三线城市	委托管理加盟店	39,012.47	98	99	>99	99
188	宝鸡荟萃店	2014/4/26	陕西宝鸡	其他	委托管理加盟店	46,704.75	>99	>99	>99	>99
189	延安天宝店	2014/3/9	陕西延安	其他	委托管理加盟店	34,399.91	>99	>99	>99	>99

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
190	临淄齐都店	2014/1/1	山东淄博	三线城市	特许加盟店	27,714.80	85	85	90	92
191	招远迎宾店	2013/10/19	山东招远	二线城市	特许加盟店	30,082.90	87	88	87	93
192	毕节远航店	2013/7/28	贵州毕节	其他	委托管理加盟店	42,267.80	>99	>99	>99	>99
193	淮南永安店	2013/3/9	安徽淮南	其他	委托管理加盟店	41,868.33	94	94	93	91
194	济宁任城店	2013/1/1	山东济宁	三线城市	特许加盟店	37,088.54	78	82	64	85
195	营口老边店	2012/11/2	辽宁营口	其他	委托管理加盟店	40,448.12	93	96	96	92
196	晋城黄华店	2012/9/22	山西晋城	其他	特许加盟店	40,061.20	98	96	>99	99
197	莱阳龙门店	2012/7/22	山东莱阳	二线城市	特许加盟店	28,028.00	89	84	71	76
198	唐山新华道店	2012/6/10	河北唐山	三线城市	委托管理加盟店	18,228.39	81	97	69	83
199	福州茶亭店	2011/12/18	福建福州	二线城市	特许加盟店	16,448.65	95	96	>99	>99
200	铁岭凯隆店	2010/5/23	辽宁铁岭	其他	特许加盟店	53,719.92	99	>99	>99	>99
201	十堰北京北路店	2010/4/18	湖北十堰	其他	特许加盟店	35,598.60	>99	>99	>99	>99
202	南通优家尤嘉店	2010/3/12	江苏南通	二线城市	特许加盟店	84,161.00	82	82	74	92

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	分店名称	开业时间	位置	城市级别	门店性质	截至 2019 年 3 月 31 日经营面积[注 1]（平方米）	出租率（%）			
							截至 2019 年 3 月 31 日	截至 2018 年 12 月 31 日	截至 2017 年 12 月 31 日	截至 2016 年 12 月 31 日
203	阳泉滨河店	2009/11/28	山西阳泉	其他	特许加盟店	45,090.73	92	92	80	77
204	唐山建设路店	2006/9/2	河北唐山	三线城市	委托管理加盟店	51,318.21	94	96	>99	90
平均出租率							**91.58**	**92.23**	**92.72**	**91.99**

注 1：经营面积指基于内部记录，商场内可用于对外出租经营产生收入的面积；
注 2：出租率是基于内部记录，按截至各有关期末商场的实际租赁面积除以经营面积计算得出。一年内不同期间，出租率可能较高或较低。“>99%”的出租率是公司系统里记录商场出租率为 100%的类别，考虑到审慎披露，所有 100%出租率在本报告书中记录为“>99%”；
注 3：“武汉余家头店”原名“武汉星南方店”；
注 4：济源太行店商户品牌与标的公司定位不符，商户布局与构造与标的公司经营理念不符，因此闭店重新改造调整与招商；
注 5：新乡盛联店商户品牌与标的公司定位不符，商户布局与构造与标的公司经营理念不符，因此闭店重新改造调整与招商；
注 6：双鸭山宝清店加盟方卖场调整，部分区域未开，因此未能提供截至 2018 年 12 月 31 日的出租率；
注 7：建水金山店 2018 年 12 月 22 日挂牌，商户品牌与标的公司定位不符，商户布局与构造与标的公司经营理念不符，因此闭店重新改造调整与招商；
注 8：截至 2019 年 3 月 31 日，浙商国际店尚未完全开业；
注 9：2016 年尚未成立分公司，盐城兴宇店数据未录入系统。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在加盟商场模式下，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。

截至报告期各期期末，标的公司加盟商场平均出租率分别为：

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
加盟卖场平均出租率	91.58%	92.23%	92.72%	91.99%

截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售共有 204 家加盟商场，总经营面积 6,127,063.19 平方米，平均出租率为 91.58%。

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，委托管理加盟店的平均出租率分别为 93.55%、95.63%、94.40%和 92.90%，始终稳定在 90%以上。

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，特许加盟店的平均出租率分别为 89.93%、88.30%、89.80%和 90.16%，基本保持稳定。

综上，报告期内，标的公司委托管理加盟店和特许加盟店出租率整体较为稳定。

根据同行业可比公司公告，可比公司美凯龙通过向委管商场业主提供委管服务，并以公司的品牌名称经营合作方的家居装饰及家具商场，以收取咨询及管理费。截至 2018 年 12 月 31 日，美凯龙委管商场出租率在 90%以上，标的公司加盟商场模式下出租率水平较为合理，与同行业可比公司变动趋势保持一致，报告期内均在 90%以上，不存在出租率持续低迷或下滑的情况，具有较强的稳定性。

（2）加盟门店商户续租率合理性及对经营的影响分析

A. 加盟门店商户续租率合理性

a. 续租率变动是正常商业行为产生的结果

就标的公司自身而言，为保证居然新零售一贯的品牌形象，其对直营模式与加盟模式采用相同的招商标准和商户淘汰标准。各门店在商户入驻方面的差异，主要由门店所

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

处地区发展程度、当地消费者偏好、当地家居产品品牌数量不同所致。标的公司对招商过程严格把控，无论是直营门店还是加盟门店，其招商计划均需通过居然新零售的审批，具体招商安排则由门店自行负责。在商户淘汰上，标的公司对直营门店和加盟门店保持一视同仁的标准。如商户出现顾客投诉率过高、销售排名长期位于同品类末位、付款不及时等情况，无论是直营门店还是加盟门店，标的公司均会考虑暂停合作意向，不再考虑续约。

b. 商户租约期限通常为一年一签，以便于居然新零售调整品牌布局，对续租率造成一定影响

标的公司直营门店与加盟门店的商户租约期限通常为一年一签。由于消费者偏好不断改变，标的公司采取上述签约方式，能够随时根据市场反应及时调整卖场的品牌布局，优化品牌组合。因此，如当年签约的商户品牌实力下滑，居然新零售会考虑不再与其续约。因此，在一年一签的租约期限设定下，居然新零售的卖场续租率会存在波动。

B. 加盟门店商户续租率变动对经营无重大影响

商户合同到期后是否续租，是商场与商户的双向选择，只要商场能及时招商引入新的商户，保证出租率，即使续租率波动较大也不会对商场的经营造成重大影响。

从标的公司直营门店来看，直营店出租率相对较高且具有稳定性，而续租率相较出租率而言更低且具有波动性。上述情况未对标的公司直营门店租赁管理收入产生较大影响。

类比直营模式，加盟模式下，报告期内标的公司委托管理加盟与特许加盟店的出租率均保持稳定且维持在较高水平。加盟门店的续租率受商场与商户双向选择及市场变化的影响，其变动具备合理性，且不会对经营稳定性造成重大影响。

C. 同行业可比公司续租率对比

商户当年是否续租，既取决于商户自身经营方向与战略，又取决于居然新零售是否保持合作意向，是商户和卖场的双向选择。

由于续租率不属于家居连锁卖场经营的主要参考指标，根据公开市场信息查询，同行业公司未披露过续租率情况。

（3）加盟协议中由居然控股作为签署方的相关情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然新零售为 2015 年新设立公司，在历史经营过程中，为便于对加盟店进行统一管理，最初统一由居然控股与加盟方签署加盟协议；自居然控股就家居卖场业务启动内部重组以来，已统一改由居然新零售或其下属分子公司与加盟方签署协议。报告期内，相关合作方对前述安排并无异议，也没有发生针对前述安排的诉讼。

标的公司为规范相关加盟协议签署情况，在报告期内持续推动加盟协议主体的换签工作，截至本报告书签署日，居然新零售尚余 4 份协议尚未完成协议主体换签工作。其中：①淮安欧蓓莎店已于 2017 年关店，不再安排协议主体换签工作；②与简爱家居股份有限公司合作的 8 家门店正在履行解约程序中，因此未安排协议主体换签工作；③齐齐哈尔凤凰城店，合作方希望可继续由居然控股签署协议，从而维护双方合作的稳定性和持续性，因而未能完成主体换签工作，后续居然控股将继续与对方进行友好协商，推进换签工作；④华东城项目未来是否开业存在不确定性，待该加盟店确定开业后会立即启动换签工作。上述 4 份尚未完成协议主体换签工作的加盟协议对应 11 家加盟店，具体情况如下：

序号	合作方	加盟店名称	开业时间	加盟店经营面积（平方米）	协议约定的加盟费	报告期内加盟费收取方
1	江苏欧蓓莎置业有限公司	淮安店	2011/10/22（已关店）	67,497 [注1]	一次性收取加盟费 150 万并按每年营业收入的 5%收取权益金	居然新零售
2	简爱家居股份有限公司	简爱中山星汇店	2017/12/28	13,354.00	简爱家居股份有限公司与居然控股成立合资公司，由合资公司管理 8 家简爱加盟店，居然控股每年向简爱家居股份有限公司收取品牌使用费 300 万元	由居然控股代收，后续转付给居然新零售
		简爱河源店	2017/12/28	18,044.00		
		简爱中山东区店	2017/12/28	9,502.92		
		简爱中山古镇店	2017/12/28	13,830.00		
		简爱惠州惠阳店	2017/12/28	13,822.50		
		简爱惠州江北店	2017/12/28	15,704.67		
		简爱中山小榄店	2017/12/28	9,361.68		
		简爱中山石岐店	2017/12/28	19,796.83		
3	齐齐哈尔欣豪置业有限公司	齐齐哈尔凤凰城店	2016/7/30	17,555.40	一次性收取加盟费 200 万，并按每年营业收入的 4%收取权益金，按每年营业收入的 4%收取委托管理费，且每年的权益金和委托管理费的总和不低于 100 万元	加盟费：2016 年由居然控股收取并转付居然新零售；以后年度由居然新零售直接收取 权益金和委托管理费：由居然新零售直接收取

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4	江西嘉君置业有限公司	华东城项目	尚未开业	5-6 万[注 2]	一次性收取加盟费 500 万，并按每年营业收入的 5%收取权益金，按每年营业收入的 5%收取委托管理费，且每年的权益金和委托管理费的总和不低于 300 万元	尚未产生收入，后续由居然新零售直接收取

注 1：因淮安店于 2017 年关闭门店，该处面积为签署协议列示的建筑面积。
注 2：因华东城项目尚未开业，该处面积为所签署协议列示的建筑面积。

报告期内，上述 4 份协议执行主体均为居然新零售，协议项下的权利义务均由居然新零售承担。

报告期内，除以下两笔款项外，未完成换签的加盟协议项下约定的加盟费款项已全部由居然新零售最终收取。报告期内未体现的两笔款项具体情况如下：

序号	加盟店名	加盟方名称	居然控股收款时间	居然控股收款金额
1	中山店	中山市恩典商业投资管理有限公司	2016 年 10 月、2017 年 4 月	500 万元
2	简爱中山星汇店等 8 家	简爱家居股份有限公司	2016 年 12 月	300 万元

因居然新零售设立初期没有在广东地区设立下属公司，加盟费由居然控股收取。截至本报告书签署日，居然控股已偿还上述代收加盟费款项。上述加盟门店后续的管理已由广东公司负责，权益金类收入将直接由广东公司收取。

该部分代收、代垫形成的资金拆借成因主要系居然新零售为 2015 年新设立公司，在历史经营过程中，存在居然控股由于便于统一管理等原因与合作方直接签署合同的情况，由于历史原因和合作方客观原因导致报告期内有部分租赁合同或加盟协议签署方未换签为居然新零售及其下属子公司，在报告期内存在由居然控股代垫租金、代收加盟费收入的情况。截至本报告书签署日，上述代垫及代收余额均已清理完毕。

居然新零售及其下属公司对加盟店的项目立项、合同签订及费用收取等依据《分公司连锁项目上报及合同审批流程》、《加盟委托管理店财务预算管理办法》及《加盟费及权益金、委托管理费收款管理办法》等文件执行。《分公司连锁项目上报及合同审批流程》规定了项目上报流程，包括立项、加盟项目的可行性报告、项目合同终止流程、加盟费用制定、调整及审批流程以及分店开店标准。《加盟委托管理店财务预算管理办法》规定了加盟委托管理店的预算管理事项；《加盟费及权益金、委托管理费收款管理办法》规定了加盟费、权益金及委托管理费的管理和收款方法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

加盟商有意向加盟居然之家时，由下属公司负责与加盟方接洽，对其城市的经济、人口、加盟方物业的地理位置及物业相关布局进行调研、分析及建议等。完成可行性研究后，下属公司编写关于加盟项目的可行性研究情况说明，由下属公司总经理签字确认后，上报给居然新零售连锁拓展部总监进行审核。居然新零售连锁拓展部会对加盟店商务条款及物业的产权状况进行审核。商务条款主要包括加盟费、权益金比例、委托管理费比例等收费标准。经审核后，按照居然新零售集团制式合同，由下属公司与加盟方签订合同，并派出管理人员对委托加盟店进行管理。

下属公司财务部根据加盟合作协议条款建立台账，明确加盟费金额、合同约定缴纳期限、权益金、委托管理费等收费项目计算方式、费率、缴纳期限等。加盟费收入一般一次性收取，由下属公司总经理及连锁拓展专员负责加盟费的催缴。每年一月初、七月初，对于按经营成果一定比例收取的权益金类收入，下属公司财务部根据加盟店的租金及物业管理费等收入金额，按加盟协议约定费率和方式，计算权益金及委托管理费等收费项目，与加盟店财务负责人核对无误后，填写应收权益金类收入计算表，报下属公司财务负责人审核后，向加盟合作方发确认函并收款；对于按固定金额收取的权益金类收入，直接根据加盟协议约定向加盟合作方发确认函并收款。

居然新零售连锁拓展部和各下属公司严格执行了上述制度，操作符合内部制度和流程的要求。

综上所述，报告期内，以居然控股为主体签署加盟协议具有特殊历史背景及合理性，且绝大多数协议均已完成换签安排，剩余部分协议虽未完成换签，但均与业主方进行了沟通和安排，并取得了合作方的认可，不存在违反《商业特许经营管理条例》等相关规定的情形。上述个别协议虽尚未完成换签，但是实际协议执行主体均为居然新零售，协议项下的权利义务均由居然新零售承担，加盟费由居然新零售确认收入，不存在居然控股代为承担加盟协议项下成本支出的情形，也不存在居然控股收取加盟费收入侵占居然新零售权益的情形；且考虑到剩余未换签协议数量较小，收入占比较低，不会对居然新零售的独立性和持续经营产生重大不利影响；且针对截至目前由于客观原因未能完成加盟协议主体的换签工作，居然控股及居然新零售将采取有效措施积极予以解决。

（4）加盟卖场保底收入的实际完成率情况

居然新零售委托管理加盟模式下的权益金类收入主要包括权益金和委托管理费，特

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

许加盟模式下的权益金类收入主要为权益金。

2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，居然新零售委托管理加盟店的平均出租率分别为 93.55%、95.63%、94.40%和 92.90%，始终稳定在 90%以上；特许加盟店的平均出租率分别为 89.93%、88.30%、89.80%和 90.16%，基本保持稳定。

就加盟门店保底收入设置情况，居然新零售会结合加盟门店地域布局考量、对加盟门店的战略定位、加盟方在当地的影响力等因素进行综合考虑，最终与加盟方友好协商确定是否设置保底收入及保底收入具体金额。其中，针对委托管理加盟门店，居然新零售以按照加盟门店年度收入一定比例收取权益金和委托管理费模式为主，同时一般会设置保底收入；而针对特许加盟门店，居然新零售以每年收取固定权益金模式为主，少数加盟门店会按照加盟店年度收入/净利润一定比例收取权益金并设置保底收入。此外，居然新零售针对加盟门店保底收入的设置以自然年度（即截至 12 月 31 日）为时间单位。同时，考虑到加盟门店从开业至稳定运营需一定的时间周期，居然新零售针对加盟门店开业后第一个自然年度（即开业至当年 12 月 31 日）一般不设置保底收入。

截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售拥有 204 家加盟店，各加盟店权益金和委托管理费保底收入的实际完成率情况具体如下表所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	分店名称	门店状态	开业时间	门店性质（截至2019年3月31日的状态）	2016年完成率	2017年完成率	2018年完成率
1	龙岩店	正常经营	2019/3/30	委托管理加盟店	-	-	-
2	岳阳九盛店	正常经营	2019/3/16	委托管理加盟店	-	-	-
3	陕西渭南蒲城店	正常经营	2019/3/16	特许加盟店	-	-	-
4	铜川正阳店	正常经营	2019/3/9	特许加盟店	-	-	-
5	重庆铜梁店	正常经营	2019/3/9	特许加盟店	-	-	-
6	重庆巫山店	正常经营	2019/3/9	特许加盟店	-	-	-
7	广州新塘店	正常经营	2018/12/31	特许加盟店	-	-	-
8	阜阳临泉店	正常经营	2018/12/30	特许加盟店	-	-	-
9	芜湖无为店	正常经营	2018/12/30	委托管理加盟店	-	-	-
10	玉林毅德店	正常经营	2018/12/30	委托管理加盟店	-	-	-
11	孝感云梦店	正常经营	2018/12/30	特许加盟店	-	-	-
12	巴中恒大店	正常经营	2018/12/30	委托管理加盟店	-	-	-
13	重庆潼南店	正常经营	2018/12/30	委托管理加盟店	-	-	-
14	新余东方巴黎店	正常经营	2018/12/29	特许加盟店	-	-	-
15	乌兰浩特店	正常经营	2018/12/29	委托管理加盟店	-	-	-
16	渭南大荔店	正常经营	2018/12/29	委托管理加盟店	-	-	-
17	赣州安远店	正常经营	2018/12/28	特许加盟店	-	-	-
18	忻州东方家园店	正常经营	2018/12/25	特许加盟店	-	-	-
19	敦化亿洋店	正常经营	2018/12/24	特许加盟店	-	-	-
20	三明宁化店	正常经营	2018/12/23	委托管理加盟店	-	-	-
21	济源太行店	闭店改造	2018/12/23	委托管理加盟店	-	-	-
22	新乡盛联店	闭店改造	2018/12/23	委托管理加盟店	-	-	-
23	惠州大亚湾店	正常经营	2018/12/22	委托管理加盟店	-	-	-
24	驻马店乐山店	正常经营	2018/12/22	委托管理加盟店	-	-	-
25	建水金山店	闭店改造	2018/12/22	特许加盟店	-	-	
26	双鸭山宝清店	正常经营	2018/12/22	特许加盟店	-	-	-
27	鞍山台安店	正常经营	2018/12/22	特许加盟店	-	-	-
28	宜宾古蔺店	正常经营	2018/12/22	特许加盟店	-	-	-
29	安康天贸城店	正常经营	2018/12/22	特许加盟店	-	-	-
30	盘锦万合店	正常经营	2018/12/16	委托管理加盟店	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

31	咸宁天成店	正常经营	2018/12/1	委托管理加盟店	-	-	-
32	枣庄森博店	正常经营	2018/12/1	委托管理加盟店	-	-	-
33	南安华生店	正常经营	2018/11/28	特许加盟店	-	-	-
34	儋州佳邦家居广场店	正常经营	2018/11/28	特许加盟店	-	-	-
35	珲春金地家居店	正常经营	2018/11/18	特许加盟店	-	-	-
36	锦州南广路店	正常经营	2018/11/18	委托管理加盟店	-	-	-
37	安康天一店	正常经营	2018/11/18	委托管理加盟店	-	-	-
38	宁乡鑫佰店	正常经营	2018/11/18	特许加盟店	-	-	-
39	奎屯瑞明万佳店	正常经营	2018/11/18	特许加盟店	-	-	-
40	浙商国际店	正常经营	2018/11/18	特许加盟店	-	-	-
41	黄岛中心店	正常经营	2018/11/17	委托管理加盟店	-	-	-
42	大安安盛店	正常经营	2018/11/11	特许加盟店	-	-	-
43	准格尔旗店	正常经营	2018/11/11	特许加盟店	-	-	-
44	成都新津店	正常经营	2018/11/11	特许加盟店	-	-	-
45	荥阳海龙店	正常经营	2018/10/1	特许加盟店	-	-	-
46	青州亿丰店	正常经营	2018/10/1	特许加盟店	-	-	-
47	长兴开发区店	正常经营	2018/10/1	特许加盟店	-	-	-
48	黄冈红安店	正常经营	2018/9/30	特许加盟店	-	-	-
49	文登建材城店	正常经营	2018/9/30	特许加盟店	-	-	-
50	珠海前山店	正常经营	2018/9/29	特许加盟店	-	-	-
51	上饶德兴店	正常经营	2018/9/28	特许加盟店	-	-	-
52	介休弘盛昌店	正常经营	2018/9/22	特许加盟店	-	-	-
53	贵阳兴义店	正常经营	2018/9/16	委托管理加盟店	-	-	169.84%
54	徐州八里店	正常经营	2018/9/9	特许加盟店	-	-	-
55	威海高区店	正常经营	2018/9/1	特许加盟店	-	-	-
56	衡水永兴店	正常经营	2018/8/26	委托管理加盟店	-	-	154.50%
57	侯马丽源店	正常经营	2018/8/18	特许加盟店	-	-	-
58	怀化加盟店	正常经营	2018/7/28	委托管理加盟店	-	-	-
59	兰州海鸿店	正常经营	2018/7/28	委托管理加盟店	-	-	-
60	吉林众安居店	正常经营	2018/7/22	特许加盟店	-	-	-
61	阎良永晓国际店	正常经营	2018/7/22	特许加盟店	-	-	-
62	西安太奥店	正常经营	2018/7/15	委托管理加盟店	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

63	保山隆阳店	正常经营	2018/7/8	委托管理加盟店	-	-	-
64	天门竟陵店	正常经营	2018/6/30	特许加盟店	-	-	92.45%
65	兴城广场西路店	正常经营	2018/6/30	特许加盟店	-	-	-
66	汉中远大店	正常经营	2018/6/30	特许加盟店	-	-	-
67	海拉尔店	正常经营	2018/6/16	委托管理加盟店	-	-	114.45%
68	原点新城店	正常经营	2018/6/9	委托管理加盟店	-	-	-
69	重庆黔江店	正常经营	2018/6/9	特许加盟店	-	-	-
70	霸州益津北路店	正常经营	2018/5/26	特许加盟店	-	-	77.75%
71	鞍山海城店	正常经营	2018/5/26	特许加盟店	-	-	-
72	大连庄河店	正常经营	2018/5/20	特许加盟店	-	-	-
73	甘肃张掖店	正常经营	2018/5/5	特许加盟店	-	-	-
74	遵化金卓店	正常经营	2018/5/1	特许加盟店	-	-	-
75	郑州中原路店	正常经营	2018/4/29	委托管理加盟店	-	-	-
76	乌兰察布集宁店	正常经营	2018/4/29	委托管理加盟店	-	-	129.70%
77	杨凌时代广场店	正常经营	2018/4/29	委托管理加盟店	-	-	64.34%
78	航海东路店	正常经营	2018/4/22	特许加盟店	-	-	-
79	信阳北湖店	正常经营	2018/4/1	委托管理加盟店	-	-	-
80	郑州农业南路店	正常经营	2018/4/1	委托管理加盟店	-	-	-
81	郑州上街店	正常经营	2018/4/1	委托管理加盟店	-	-	-
82	郑州嵩山路店	正常经营	2018/4/1	委托管理加盟店	-	-	-
83	焦作鸿运店	正常经营	2018/3/17	特许加盟店	-	-	-
84	重庆璧山店	正常经营	2018/3/17	特许加盟店	-	-	-
85	湖北郧阳店	正常经营	2017/12/30	特许加盟店	-	-	-
86	汉中竹园店	正常经营	2017/12/30	委托管理加盟店	-	-	136.48%
87	嘉裕关天诚美居店	正常经营	2017/12/30	委托管理加盟店	-	-	-
88	铜川耀州店	正常经营	2017/12/30	委托管理加盟店	-	-	-
89	西安明珠店	正常经营	2017/12/30	委托管理加盟店	-	-	-
90	庆阳博华店	正常经营	2017/12/30	委托管理加盟店	-	-	-
91	简爱河源店	解约中	2017/12/28	特许加盟店	-	-	-
92	简爱惠州惠阳店	解约中	2017/12/28	特许加盟店	-	-	-
93	简爱惠州江北店	解约中	2017/12/28	特许加盟店	-	-	-
94	简爱中山东区店	解约中	2017/12/28	特许加盟店	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

95	简爱中山古镇店	解约中	2017/12/28	特许加盟店	-	-	-
96	简爱中山石岐店	解约中	2017/12/28	特许加盟店	-	-	-
97	简爱中山小榄店	解约中	2017/12/28	特许加盟店	-	-	-
98	简爱中山星汇店	解约中	2017/12/28	特许加盟店	-	-	-
99	临沂北城店	正常经营	2017/12/23	委托管理加盟店	-	-	268.00%
100	居然之家绵阳店	正常经营	2017/12/23	委托管理加盟店	-	-	166.21%
101	文昌大道店	正常经营	2017/12/1	特许加盟店	-	-	-
102	桐城桐安路店	正常经营	2017/11/25	委托管理加盟店	-	-	113.54%
103	长沙金桥店	正常经营	2017/11/25	委托管理加盟店	-	-	-
104	重庆秀山店	正常经营	2017/11/25	特许加盟店	-	-	-
105	宜宾城北店	正常经营	2017/10/22	委托管理加盟店	-	50.00%	50.52%
106	滕州荆河店	正常经营	2017/10/15	委托管理加盟店	-	-	93.93%
107	泉州晋江店	正常经营	2017/10/1	委托管理加盟店	-	128.35%	134.23%
108	佛山家博城店	正常经营	2017/10/1	委托管理加盟店	-	-	-
109	平顶山凌云店	正常经营	2017/10/1	委托管理加盟店	-	121.14%	141.68%
110	长治襄垣店	正常经营	2017/10/1	特许加盟店	-	80.49%	45.07%
111	济宁任城店	正常经营	2013/1/1	特许加盟店	-	-	-
112	十堰中岳店	正常经营	2017/9/23	特许加盟店	-	-	-
113	西安航天城店	正常经营	2017/9/23	委托管理加盟店	-	-	17.08%
114	咸阳正大店	正常经营	2017/9/23	特许加盟店	-	-	-
115	蚌埠家博城店	正常经营	2017/9/9	委托管理加盟店	-	77.67%	41.94%
116	哈尔滨群力店	正常经营	2017/9/9	委托管理加盟店	-	-	99.51%
117	阜阳三清路店	正常经营	2017/8/26	委托管理加盟店	-	283.19%	216.93%
118	天水景园店	正常经营	2017/8/26	委托管理加盟店	-	-	115.06%
119	遵义黔贵城店	正常经营	2017/8/26	委托管理加盟店	-	142.47%	123.27%
120	仁怀惠邦店	正常经营	2017/8/19	特许加盟店	-	-	-
121	威海经区店	正常经营	2017/7/29	委托管理加盟店	-	-	240.67%
122	商洛晨光店	正常经营	2017/7/2	特许加盟店	-	-	-
123	黄冈蕲春店	正常经营	2017/6/25	特许加盟店	-	23.28%	30.06%
124	香河秀水店	正常经营	2017/5/29	特许加盟店	-	56.76%	65.47%
125	富平千禧龙店	正常经营	2017/5/28	特许加盟店	-	-	-
126	洛阳开元店	正常经营	2017/4/29	委托管理加盟店	-	157.63%	155.46%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

127	昌吉富美国际店	正常经营	2017/4/29	特许加盟店	-	-	-
128	常州同济桥店	正常经营	2017/4/22	特许加盟店	-	-	27.87%
129	赣州金湾广场店	正常经营	2017/4/22	委托管理加盟店	-	121.14%	203.45%
130	承德武烈路店	正常经营	2017/4/15	委托管理加盟店	-	-	110.90%
131	武汉余家头店	正常经营	2017/4/15	特许加盟店	-	134.60%	89.73%
132	高密凤凰店	正常经营	2017/3/12	委托管理加盟店	-	-	84.84%
133	广元利州店	正常经营	2017/3/5	委托管理加盟店	-	105.45%	124.52%
134	荣成博隆店	正常经营	2017/3/4	委托管理加盟店	-	-	249.41%
135	渭南临渭店	正常经营	2017/3/4	委托管理加盟店	-	-	-
136	开封大宏店	正常经营	2017/1/1	委托管理加盟店	-	206.15%	186.38%
137	辽阳河东店	正常经营	2017/1/1	特许加盟店	-	-	-
138	重庆聚信店	正常经营	2016/12/16	委托管理加盟店	-	155.85%	164.56%
139	巴彦淖尔临河店	正常经营	2016/12/10	委托管理加盟店	-	-	45.46%
140	大理宾川店	正常经营	2016/12/9	特许加盟店	-	18.78%	33.66%
141	吴忠恒美店	正常经营	2016/12/1	特许加盟店	-	-	-
142	台州路桥店	正常经营	2016/11/11	委托管理加盟店	-	80.58%	91.87%
143	新乡长垣店	正常经营	2016/11/9	特许加盟店	-	-	-
144	长治田昊店	解约中	2016/11/5	特许加盟店	35.46%	23.36%	25.69%
145	秦皇岛华山店	正常经营	2016/10/29	委托管理加盟店	82.62%	76.44%	87.83%
146	邯郸浴新店	正常经营	2016/10/22	委托管理加盟店	-	100.04%	113.39%
147	丹东东港店	正常经营	2016/10/7	特许加盟店	-	-	-
148	青岛新区店	正常经营	2016/10/2	委托管理加盟店	-	292.75%	327.22%
149	芜湖天门山路店	正常经营	2016/10/1	委托管理加盟店	-	81.71%	100.05%
150	孝感北京南路店	正常经营	2016/10/1	特许加盟店	-	62.65%	74.87%
151	西安南二环店	正常经营	2016/10/1	委托管理加盟店	107.89%	105.05%	135.04%
152	常州万都陶瓷城店	正常经营	2016/9/26	特许加盟店	-	-	-
153	泉州石狮店	正常经营	2016/9/24	委托管理加盟店	-	66.40%	93.62%
154	重庆园博园店	正常经营	2016/9/16	委托管理加盟店	-	118.28%	122.91%
155	大足西南城店	正常经营	2016/9/10	委托管理加盟店	100.55%	40.77%	53.64%
156	包头一宫店	正常经营	2016/9/3	特许加盟店	-	-	-
157	白银阳明店	正常经营	2016/8/28	特许加盟店	-	-	-
158	齐齐哈尔凤凰城店	正常经营	2016/7/30	委托管理加盟店	-	66.85%	64.16%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

159	襄阳天贸城店	正常经营	2016/5/29	委托管理加盟店	-	124.70%	112.79%
160	龙口五洲国际店	正常经营	2016/5/21	委托管理加盟店	-	132.67%	151.14%
161	兰州立达店	正常经营	2016/5/19	特许加盟店	-	-	-
162	枣阳中兴大道店	正常经营	2016/5/2	特许加盟店	-	64.02%	-
163	珠海上冲店	正常经营	2016/4/30	委托管理加盟店	-	147.03%	134.95%
164	乌鲁木齐新联店	正常经营	2016/4/30	委托管理加盟店	-	-	-
165	盐城兴宇店	正常经营	2016/3/26	特许加盟店	-	-	-
166	咸阳秦都店	正常经营	2016/3/12	委托管理加盟店	150.40%	184.39%	211.63%
167	成都金沙店	正常经营	2015/12/5	委托管理加盟店	118.66%	139.33%	142.28%
168	克拉玛依鑫茂店	正常经营	2015/11/28	委托管理加盟店	59.47%	118.09%	138.69%
169	腾冲西山坝店	正常经营	2015/11/22	特许加盟店	86.59%	51.21%	44.80%
170	神木西沙店	正常经营	2015/11/7	特许加盟店	-	-	-
171	凯里迎宾店	正常经营	2015/11/7	委托管理加盟店	63.74%	66.61%	111.16%
172	许昌宏安店	正常经营	2015/10/1	特许加盟店	-	-	-
173	晋中田森店	正常经营	2015/10/1	委托管理加盟店	-	-	-
174	临潼兴盛店	正常经营	2015/10/1	特许加盟店	-	-	-
175	庆安店	正常经营	2015/8/2	特许加盟店	-	-	-
176	齐齐哈尔中汇城店	正常经营	2015/4/26	委托管理加盟店	80.34%	79.74%	95.93%
177	绥化大世界店	正常经营	2015/4/17	委托管理加盟店	128.85%	120.49%	137.21%
178	西宁家博园店	正常经营	2015/3/28	委托管理加盟店	26.38%	34.12%	40.40%
179	邢台中兴店	正常经营	2014/12/20	委托管理加盟店	213.40%	234.95%	266.20%
180	涪陵滨江店	正常经营	2014/11/30	委托管理加盟店	127.25%	139.45%	145.12%
181	兰州天水路店	正常经营	2014/11/16	委托管理加盟店	43.13%	41.80%	43.31%
182	宣威文化路店	正常经营	2014/11/1	特许加盟店	25.39%	50.43%	17.90%
183	德阳恒大店	正常经营	2014/10/26	委托管理加盟店	-	-	-
184	菏泽牡丹店	正常经营	2014/10/18	特许加盟店	120.95%	121.59%	124.70%
185	太原坤泽店	正常经营	2014/10/1	委托管理加盟店	226.73%	240.35%	266.26%
186	榆林上郡店	正常经营	2014/7/20	特许加盟店	-	-	-
187	邵阳双龙店	正常经营	2014/6/28	委托管理加盟店	14.39%	17.43%	13.77%
188	滁州中普店	正常经营	2014/5/25	委托管理加盟店	-	-	-
189	宝鸡荟萃店	正常经营	2014/4/26	委托管理加盟店	248.88%	245.98%	265.23%
190	延安天宝店	正常经营	2014/3/9	委托管理加盟店	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

191	临淄齐都店	正常经营	2014/1/1	特许加盟店	128.56%	-	-
192	招远迎宾店	正常经营	2013/10/19	特许加盟店	-	-	-
193	毕节远航店	正常经营	2013/7/28	委托管理加盟店	-	-	-
194	淮南永安店	正常经营	2013/3/9	委托管理加盟店	98.17%	105.84%	97.76%
195	营口老边店	正常经营	2012/11/2	委托管理加盟店	86.82%	105.20%	115.60%
196	晋城黄华店	正常经营	2012/9/22	特许加盟店	-	-	-
197	莱阳龙门店	正常经营	2012/7/22	特许加盟店	-	-	-
198	唐山新华道店	正常经营	2012/6/10	委托管理加盟店	-	-	-
199	福州茶亭店	正常经营	2011/12/18	特许加盟店	-	-	-
200	铁岭凯隆店	正常经营	2010/5/23	特许加盟店	-	-	-
201	十堰北京北路店	正常经营	2010/4/18	特许加盟店	-	-	-
202	南通优家尤嘉店	正常经营	2010/3/12	特许加盟店	-	-	-
203	阳泉滨河店	正常经营	2009/11/28	特许加盟店	-	-	-
204	唐山建设路店	正常经营	2006/9/2	委托管理加盟店	-	-	-

注 1：加盟门店收入完成率=根据加盟合同约定计算应收取的年化权益金和委托管理费（不考虑保底收入前）/年化保底收入，其中加盟合同中未约定及实际执行无保底、加盟门店当期未开业、加盟门店当期无保底加盟门店收入完成率显示“-”；

注 2：居然新零售向加盟商收取的权益金和委托管理费保底收入以自然年度为时间单位（即截至 12 月 31 日），因此不考虑 2019 年 1-3 月完成率情况；

注 3：“武汉余家头店”曾用名“武汉星南方店”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（五）报告期内主要客户、供应商情况

1、主要客户情况

（1）报告期内各期，标的公司的租赁管理板块前五名客户情况

报告期内各期，标的公司的租赁管理板块前五名客户名称、销售金额及占主营业务收入的比重情况如下：

单位：万元

报告期	序号	客户名称	销售金额	占主营业务收入比重
2019年1-3月	1	万家沙发贸易（北京）有限公司	1,784.64	0.87%
	2	梵华怡居（北京）家居有限公司	1,739.40	0.85%
	3	杭州诺贝尔陶瓷有限公司	1,516.92	0.74%
	4	北京建贸新科建材有限公司	1,004.74	0.49%
	5	北京华耐立家建材有限公司	759.72	0.37%
	合计		**6,805.41**	**3.32%**
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	7,367.02	1.00%
	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		**26,865.25**	**3.65%**
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%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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主营业务收入的 50%或严重依赖于少数客户的情形。

A. 居然新零售主要商户选择标准

居然新零售门店入驻品牌众多、客户较为分散，通常情况下，在新开门店进行招商时，居然新零售会根据经营金额、连锁店面数量（跟店率）、店面面积等因素，将客户分为多个层级进行管理，并提供相应的服务。例如：

a. VIP 合作伙伴

居然新零售每年初对跟店率达到一定比例以上或连锁店面积达到一定要求的厂家或经销商颁发居然之家“VIP 合作品牌”（简称 VIP 品牌）奖牌，重点对 VIP 品牌的招商进行协调和管理。总部在每年初向各分公司分店下发当年 VIP 合作品牌名单及品牌合作计划，要求各门店为 VIP 品牌商户提供在营销、落位、直通车服务等方面的优惠待遇。

b. 战略合作伙伴

在 VIP 合作伙伴以外，居然新零售发展一批战略合作品牌作为 VIP 品牌的补充。战略合作伙伴的评选条件如下：

I 虽然目前未达到 VIP 条件，但具有与居然之家连锁发展的强烈意愿，承诺在当年进驻居然之家新开分店数量不低于 50%；

II 品牌发展势头良好，产品创新性强，辨识度高，市场认可度高，在行业内具有一定的前沿性和代表性；

III 自主营销能力强，积极配合居然之家开展营销活动，并坚持把营销重心放到居然之家。

B. 主要客户性质及其签约情况

a. 主要客户性质

报告期内，居然新零售前 20 大客户均为企业商户。各期前 20 大客户年租赁管理收入分层情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：个

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
5,000 万元以上	3	3	1
2,000-5,000 万元	14	14	9
1,000—2,000 万元	3	3	10

注 1：每年前 20 大客户为当期按客户同一实际控制人控制的合并口径统计；
注 2：分层标准选取年度收入数据，因此无 2019 年 1 季度分层情况。

b. 主要客户平均租赁期限

通常情况下，居然新零售与商户签订为期一年的招商合同，如有特殊情况，可适当缩短或延长合同期限。居然新零售前 20 大客户单次合同平均租赁期限如下：

序号	名称	单次签约期限-均值（年）
1	万家沙发贸易（北京）有限公司	0.91
2	杭州诺贝尔陶瓷有限公司	0.89
3	梵华怡居（北京）家居有限公司	1.07
4	北京建贸新科建材有限公司	0.96
5	北京名家尊典家具有限公司	0.84
6	北京利丰家具制造有限公司	0.86
7	北京爱依瑞斯家居用品有限公司	0.92
8	北京蓝色早晨国际家居有限公司	1.18
9	北京欧罗汇国际家居商贸有限公司	0.91
10	山东欧克家具有限公司	0.98
11	北京闼闼同创工贸有限公司	0.81
12	廊坊华日家具股份有限公司	0.91
13	北京非同家具有限公司	1.00
14	北京益世美家家居有限公司	0.69
15	七台河市双叶家具实业有限公司	1.09
16	德中飞美家具（北京）有限公司	0.90
17	东莞市恒大美森美实业有限公司	0.90
18	博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	0.76
19	北京宏华骏成科贸有限公司（曾用名：北京乐华骏成建材有限公司）	0.95
20	北京远东神华陶瓷销售有限公司	1.04
21	华耐家居投资集团有限公司	0.97

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

22	北京宝纳瑞国际家居有限公司	0.84
23	喜临门家具股份有限公司	0.93
24	北京盒马网络科技有限公司	10.78
25	北京锦绣投资有限公司	0.83

注 1：上述前 20 大客户为按客户同一实际控制人控制的合并口径统计（2019 年前 20 大客户为 2019 年 1-3 月收入前 20 大客户），三年一期（即 2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年 1-3 月）前 20 大客户共 25 名；
注 2：北京盒马网络科技有限公司为居然新零售 2018 年引进的战略客户，与入驻门店均签订为期 10 年以上的长期租赁合同。除该客户外，其他重要客户单次合同平均租赁期限约为 1 年。

c. 续约情况

报告期内，居然新零售与主要客户合作关系稳定，续约率高。报告期内，居然新零售前 20 大客户续约情况如下：

序号	名称	2016 年续约情况	2017 年续约情况	2018 年续约情况	2019 年续约情况
1	万家沙发贸易（北京）有限公司	续约	续约	续约	续约
2	杭州诺贝尔陶瓷有限公司	续约	续约	续约	续约
3	梵华怡居（北京）家居有限公司	续约	续约	续约	续约
4	北京建贸新科建材有限公司	续约	续约	续约	续约
5	北京名家尊典家具有限公司	续约	续约	续约	续约
6	北京利丰家具制造有限公司	续约	续约	续约	续约
7	北京爱依瑞斯家居用品有限公司	续约	续约	续约	续约
8	北京蓝色早晨国际家居有限公司	续约	续约	续约	续约
9	北京欧罗汇国际家居商贸有限公司	续约	续约	续约	续约
10	山东欧克家具有限公司	续约	续约	续约	续约
11	北京闼闼同创工贸有限公司	续约	续约	续约	续约
12	廊坊华日家具股份有限公司	续约	续约	续约	续约
13	北京非同家具有限公司	续约	续约	续约	续约
14	北京益世美家家居有限公司	续约	续约	续约	续约
15	七台河市双叶家具实业有限公司	续约	续约	续约	续约
16	德中飞美家具（北京）有限公司	续约	续约	续约	续约
17	东莞市恒大美森美实业有限公司	续约	续约	续约	续约
18	博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	续约	续约	续约	续约
19	北京宏华骏成科贸有限公司（曾用名：北京乐华骏成建材有限公司）	续约	续约	续约	续约
20	北京远东神华陶瓷销售有限公司	续约	续约	续约	续约

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

21	华耐家居投资集团有限公司	续约	续约	续约	续约
22	北京宝纳瑞国际家居有限公司	续约	续约	续约	续约
23	喜临门家具股份有限公司	续约	续约	续约	续约
24	北京盒马网络科技有限公司	-	-	新增	续约
25	北京锦绣投资有限公司	续约	续约	续约	续约

注：上述前 20 大客户为按客户同一实际控制人控制的合并口径统计（2019 年前 20 大客户为 2019 年 1-3 月收入前 20 大客户），三年一期（即 2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年 1-3 月）前 20 大客户共 25 名。

从上表中可以看出，居然新零售与主要客户合作关系稳定，居然新零售业务具有较强的持续性及稳定性。

（2）报告期内各期，标的公司的加盟管理板块前十名客户情况

①报告期内，委托管理加盟业务模式下，前十大客户名称、销售金额及占加盟管理收入的比重情况如下：

单位：万元

报告期	序号	加盟方全称	加盟店简称	销售金额	占加盟管理收入比重
2019 年 1-3 月	1	河南欧凯龙家居集团有限公司	郑州农业南路店	268.60	1.76%
			郑州中原路店	143.27	0.94%
			郑州上街店	68.38	0.45%
			郑州嵩山路店	44.65	0.29%
			信阳北湖店	44.34	0.29%
	2	开封爱思嘉商贸有限公司	开封大宏店	284.03	1.86%
	3	重庆华都营建有限公司	重庆聚信店	202.53	1.33%
	4	成都川宏金沙置业有限公司[注]	成都金沙店	180.09	1.18%
	5	河南金瑞兴实业有限公司	平顶山凌云店	142.42	0.93%
	6	威海星展商业管理有限公司	威海经区店	135.43	0.89%
	7	临沂世纪信投置业有限公司	临沂北城店	134.05	0.88%
	8	重庆齐尔美瑞名家汇市场管理有限公司	重庆园博园店	134.01	0.88%
	9	乌兰浩特市融盛商贸有限责任公司	乌兰浩特店	127.25	0.83%
	10	华联（营口）房地产有限公司	营口老边店	114.25	0.75%
	合计			**2,023.27**	**13.24%**
2018	1	河南欧凯龙家居集团有限	郑州农业南路店	1,315.70	1.67%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期	序号	加盟方全称	加盟店简称	销售金额	占加盟管理收入比重
年度		公司	郑州中原路店	134.40	0.17%
			郑州上街店	227.23	0.29%
			郑州嵩山路店	663.92	0.84%
			信阳北湖店	313.11	0.40%
	2	重庆华都营建有限公司	重庆聚信店	774.10	0.98%
	3	临沂世纪信投置业有限公司	临沂北城店	709.44	0.90%
	4	成都川宏金沙商业管理有限公司[注1]	成都金沙店	668.21	0.85%
	5	开封爱思嘉商贸有限公司	开封大宏店	652.57	0.83%
	6	重庆齐尔美瑞商业管理有限公司	重庆园博园店	584.47	0.74%
	7	威海星展商业管理有限公司	威海经区店	567.49	0.72%
	8	河南金瑞兴实业有限公司	平顶山凌云店	554.01	0.70%
	9	黑龙江省巨宏房地产开发有限公司	哈尔滨群力店	530.19	0.67%
	10	唐山华联商厦（集团）有限公司	唐山建设路店	415.19	0.53%
			唐山新华道店	106.04	0.13%
	合计			**8,216.08**	**10.45%**
2017年度	1	重庆华都营建有限公司	重庆聚信店	773.32	1.63%
	2	开封爱思嘉商贸有限公司	开封大宏店	725.50	1.53%
	3	重庆齐尔美瑞商业管理有限公司	重庆园博园店	569.50	1.20%
	4	成都川宏金沙商业管理有限公司	成都金沙店	530.50	1.12%
	5	唐山华联商厦（集团）有限公司	唐山建设路店	405.60	0.85%
			唐山新华道店	87.06	0.18%
	6	山西坤泽投资集团股份有限公司	太原坤泽店	412.76	0.87%
	7	咸阳博德房地产开发有限公司	咸阳秦都店	400.86	0.84%
	8	杰瑞丰（北京）投资管理有限公司	邢台中兴店	388.14	0.82%
	9	华联（营口）房地产有限公司	营口老边店	384.61	0.81%
	10	兰州万佳家具有限公司	兰州天水路店	382.08	0.80%
	合计			**5,059.92**	**10.65%**
2016年度	1	成都川宏金沙商业管理有限公司	成都金沙店	447.76	1.62%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期	序号	加盟方全称	加盟店简称	销售金额	占加盟管理收入比重
	2	唐山华联商厦（集团）有限公司	唐山建设路店	367.33	1.33%
			唐山新华道店	27.91	0.10%
	3	兰州万佳家具有限公司	兰州天水路店	377.36	1.36%
	4	西宁万佳投资有限公司	西宁家博园店	377.36	1.36%
	5	山西坤泽投资集团股份有限公司	太原坤泽店	320.84	1.16%
	6	宝鸡市联汇房地产有限公司	宝鸡荟萃店	311.32	1.13%
	7	乌鲁木齐昌融达利商贸有限公司	乌鲁木齐新联店	301.99	1.09%
	8	杰睿丰（北京）投资管理有限公司	邢台中兴店	301.98	1.09%
	9	华联（营口）房地产有限公司	营口老边店	283.02	1.02%
	10	四川恒大投资发展有限公司	德阳恒大店	253.81	0.92%
	合计			**3,370.69**	**12.19%**

注 1：原名成都川宏金沙置业有限公司，2015 年该加盟方更名为成都川宏金沙商业管理有限公司；
注 2：上表销售金额不包括一次性加盟费。

报告期内，标的公司不存在向单一加盟商的销售比例超过加盟收入的 50%或严重依赖于少数加盟商的情形。

②报告期内，特许加盟业务模式下，前十大客户名称、销售金额及占加盟管理收入的比重情况如下：

单位：万元

报告期	序号	加盟方全称	加盟店简称	销售金额	占加盟管理收入比重
2019 年 1-3 月	1	阳泉金联置业建设有限责任公司	阳泉滨河店	56.13	0.37%
	2	徐州亿博实业发展有限公司	徐州八里店	53.20	0.35%
	3	许昌宏安房地产开发有限公司	许昌宏安店	51.89	0.34%
	4	焦作鸿运置业有限公司	焦作鸿运店	47.17	0.31%
	5	郑州市恒远钢铁有限公司	航海东路店	47.17	0.31%
	6	威海星展商业管理有限公司	威海高区店	44.81	0.29%
	7	晋城市明睿商贸有限公司	晋城黄华店	44.32	0.29%
	8	十堰市有恒置业有限公司	十堰北京北路店	40.68	0.27%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期	序号	加盟方全称	加盟店简称	销售金额	占加盟管理收入比重
	9	霸州市众和家居用品有限公司	霸州益津北路店	37.97	0.25%
	10	长垣中防房地产开发有限公司	新乡长垣店	35.38	0.23%
	合计			**458.71**	**3.00%**
2018年度	1	宁夏大成兴业投资置业有限公司	辽阳河东店	306.32	0.39%
	2	香河好百年企业管理有限公司	香河秀水店	269.81	0.34%
	3	晋城市明睿商贸有限公司	晋城黄华店	209.45	0.27%
	4	许昌宏安房地产开发有限公司	许昌宏安店	198.11	0.25%
	5	福建华辰房地产有限公司	福州茶亭店	194.19	0.25%
	6	铁岭凯隆房地产开发有限公司	铁岭凯隆店	192.43	0.24%
	7	菏泽市鼎顺置业有限公司	菏泽牡丹店	181.18	0.23%
	8	甘肃华尊立达房地产开发有限公司	兰州立达店	161.32	0.21%
	9	十堰市有恒置业有限公司	十堰北京北路店	159.37	0.20%
	10	焦作鸿运置业有限公司	焦作鸿运店	153.77	0.20%
	合计			**2,025.95**	**2.58%**
2017年度	1	宁夏大成兴业投资置业有限公司	辽阳河东店	246.23	0.52%
	2	长垣中防房地产开发有限公司	新乡长垣店	206.60	0.43%
	3	许昌宏安房地产开发有限公司	许昌宏安店	188.68	0.40%
	4	甘肃华尊立达房地产开发有限公司	兰州立达店	188.83	0.40%
	5	晋城市明睿商贸有限公司	晋城黄华店	178.29	0.38%
	6	铁岭凯隆房地产开发有限公司	铁岭凯隆店	173.48	0.37%
	7	香河好百年企业管理有限公司	香河秀水店	169.44	0.36%
	8	十堰市有恒置业有限公司	十堰北京北路店	148.83	0.31%
	9	简爱家居股份有限公司	简爱家居[注]	141.51	0.30%
	10	万都集团有限公司	常州万都陶瓷城店	122.64	0.26%
	合计			**1,764.54**	**3.71%**
2016年度	1	许昌宏安房地产开发有限公司	许昌宏安店	188.68	0.68%
	2	菏泽市鼎顺置业有限公司	菏泽牡丹店	171.16	0.62%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期	序号	加盟方全称	加盟店简称	销售金额	占加盟管理收入比重
	3	晋城市明睿商贸有限公司	晋城黄华店	169.67	0.61%
	4	铁岭凯隆房地产开发有限公司	铁岭凯隆店	140.91	0.51%
	5	十堰市有恒置业有限公司	十堰北京北路店	126.64	0.46%
	6	神木县辰跃科贸有限公司	神木西沙店	94.34	0.34%
	7	招远市天隆商贸有限公司	招远迎宾店	94.34	0.34%
	8	醴陵市中达商业经营管理有限公司	醴陵店	94.34	0.34%
	9	阳泉金联置业建设有限责任公司	阳泉滨河店	90.24	0.33%
	10	南通尤嘉实业发展有限公司	南通优家尤嘉店	49.69	0.18%
	合计			**1,220.01**	**4.41%**

注 1：简爱家居包括：简爱中山星汇店、简爱河源店、简爱中山东区店、简爱中山古镇店、简爱惠州惠阳店、简爱惠州江北店、简爱中山小榄店、简爱中山石岐店；
注 2：上表销售金额不包括一次性加盟费。

报告期内，标的公司不存在向单一加盟商的销售比例超过加盟管理收入的 50%或严重依赖于少数加盟商的情形。

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	占主营业务成本比重
2019 年 1-3 月	1	重庆金源时代购物广场有限公司	9,219.67	7.90%
	2	北京京信丽泽投资有限公司	4,506.48	3.86%
	3	海南第五建设工程有限公司	1,966.27	1.68%
	4	天津市珠江友谊家园有限公司	1,926.81	1.65%
	5	哈尔滨融昊商贸有限公司	1,797.04	1.54%
	合计		**19,416.26**	**16.64%**
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%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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主营业务成本的 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）因管理或运营不善造成的投诉情况

报告期内，居然新零售受到的消费者投诉情况参见本节“二、标的资产主营业务的具体情况/（六）服务与质量控制/3、消费者投诉事项、曝光的主要问题，以及对因商品质量、服务导致的纠纷或侵权事项，居然之家与有关品牌客户权利义务划分情况”。

（2）因管理或运营不善造成的诉讼情况

报告期内，对于因居然新零售管理或运营不善与相关方造成的租赁合同纠纷、买卖合同纠纷、侵害商标专用权纠纷、财产损失纠纷中，居然新零售作为被告且涉案金额在200万元以上的已决或未决诉讼共10宗。截至本报告书签署日，前述10宗诉讼具体如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	诉讼状态	原告名称	被告名称	案由	审结金额（万元）
1	审理阶段	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	特许经营合同纠纷	尚未审结 涉案金额 500 万元
2	审理阶段	丁海英	北京居然之家家居建材市场有限公司	与商户之间的返还原物纠纷	尚未审结 涉案金额 249.46 万元
3	审理阶段	新区玉玲珑石材空间经营部	无锡居然之家投资有限公司	与商户之间的租赁合同纠纷	尚未审结 涉案金额 204.81 万元
4	已审结	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	与出租方之间的房屋租赁合同纠纷	判令居然控股承担相关责任，未判令呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司承担责任
5	已审结	毛雪峰	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	与出租方之间的房屋租赁合同纠纷	
6	已审结	呼和浩特市丰华小额贷款有限责任公司	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	与出租方之间的房屋租赁合同纠纷	
7	已审结	赵明、王睿	莆田市映日家居有限公司、沈阳居然之家家居建材市场有限公司（现更名为：沈阳居然之家购物广场有限公司）	与消费者之间的买卖合同纠纷	沈阳居然之家家居建材市场有限公司对审结金额 462.24 万元承担连带责任
8	已审结	沈超	无锡居然之家投资有限公司、北京蓝色早晨国际家居有限公司	与消费者之间的买卖合同纠纷	无锡居然之家投资有限公司对审结金额 48.00 万元承担连带责任
9	已审结*	张嘉鹏	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	与出租方之间的房屋租赁合同纠纷	判令居然控股承担相关责任，未判令呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司承担责任
10	已审结	林明恺	东莞富运傢俬有限公司、北京爱迪理想空间家具有限公司、北京居然之家家居建材商业管理有限公司	与第三方之间的侵害商标权纠纷	无需执行 驳回原告全部诉讼请求

注 1：除上表 10 宗诉讼外，报告期内居然新零售作为被告还存在一宗涉案金额 200 万元以上的劳动合同纠纷，但由于与居然新零售管理或运营自营商场或加盟商场无关，因此未包含在上表中；

注 2：上述涉案金额及审结金额为诉讼状/判决书/民事调解书等约定的明确金额，未计算需按照一定期限另行承担的费用、利息以及诉讼相关费用等；

注 3：上述第 9 宗诉讼已经二审审结，但是 2019 年 8 月 13 日，内蒙古自治区高级人民法院作出《民事裁定书》（[2018]内民审 3189 号），裁定：1、案件由内蒙古自治区高级人民法院提审；2、再审期间，终止原判决执行。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）居然新零售报告期内的纠纷不会对品牌造成不利影响，不会对居然新零售盈利能力造成影响

对于报告期内消费者产生的投诉，若涉及到业务类的，最终由进驻卖场的商户进行相关赔偿，不会对居然新零售造成额外支出。对于报告期内产生的与经营、管理不善相关的大额诉讼，其整体涉案金额占居然新零售的净利润比例较小。

如上表所示，第 4、5、6、9 宗诉讼均已审结，且均判令居然控股向原告承担赔偿责任，均未判令呼和浩特市居然之家家居建材市场有限责任公司承担任何赔偿责任。

上表第 8 宗诉讼已经审结，并已由北京蓝色早晨国际家居有限公司执行，居然新零售下属企业无锡居然之家投资有限公司未承担任何赔偿责任。

上表第 10 宗诉讼已驳回原告全部诉讼请求，居然新零售下属企业北京居然之家家居建材商业管理有限公司无需承担任何责任。

除前述 6 宗诉讼外，剩余 4 宗诉讼中 3 宗尚未审结（涉案金额合计 954.27 万元）、1 宗已审结（对审结金额 462.24 万元承担连带责任）。前述 4 宗诉讼可能产生的损失上限合计 1,416.51 万元（未审结的按照涉案金额计算，已审结的按照审结金额计算），分别占居然新零售 2018 年净利润和 2019 年预测净利润的 0.72%、0.69%，占比极低，不会对居然新零售盈利产生较大影响。

综上所述，由于居然新零售对报告期内的投诉、纠纷进行了积极跟进并力求妥善处理，且纠纷造成的潜在损失占净利润比较小，不会对居然新零售品牌和日常经营产生重大不利影响，不会影响居然新零售的盈利能力。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

3、消费者投诉事项、曝光的主要问题，以及对因商品质量、服务导致的纠纷或侵权事项，居然之家与有关品牌客户权利义务划分情况

（1）居然新零售报告期内消费者投诉事项、媒体曝光事项

① 消费者投诉事项

经居然新零售确认，报告期内，居然新零售存在的消费者投诉事项可分为以下四类：业务类投诉、服务类投诉、活动类投诉及其他类投诉。

A. 业务类投诉：业务类投诉指消费者因产品质量、送货安装、会员问题、环保问题、发票问题、余料退款、一个月无理由退换货、同一品牌统一价格等问题发生的投诉事项。

B. 服务类投诉：服务类投诉指消费者对门店服务人员、商户服务人员、坐席服务人员等的投诉事项。

C. 活动类投诉：活动类投诉指消费者因活动现场问题、活动赠品问题、活动内容问题发生的投诉事项。

D. 其他类投诉：其他类投诉指消费者因私单问题、营销电话问题、停车场管理问题等非业务问题发生的投诉事项。

为及时高效满足消费者诉求，快速妥善解决消费者投诉，居然新零售申请开通了 400 呼叫中心业务作为客服投诉热线，并建立了一套行之有效的投诉处理体系。同时，居然新零售制定了《服务监督管理办法》《呼叫中心管理办法》《投诉处理管理规定》等制度，以进一步提升服务水平。

② 媒体曝光事项

经网络核查及居然新零售确认，报告期内消费者通过网络、报刊、电视、电台等媒体投诉曝光涉及的主要事项为产品及服务质量问题。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对于媒体曝光的投诉事项，居然新零售将首先验证投诉事项的真实性，并转至当事子公司或分店正常的投诉受理流程，积极联系当事人协商解决。由于网络媒介的特殊性，特别是自媒体、社交媒体等曝光渠道，信息验证及受理周期较长，除个别事项因商户与终端消费者私下交易、无法与曝光人取得联系等原因仍在处理过程中，居然新零售对绝大多数媒体曝光问题均已妥善处理解决。

（2）对因商品质量、服务导致的纠纷或侵权事项，居然之家与有关品牌客户权利义务划分安排

① 居然新零售与有关品牌客户的权利义务划分

A. 招商协议中对居然新零售与有关品牌客户的权利义务划分

根据居然新零售内部管理制度，居然新零售对合作商户的选择有严格标准，入驻商户均为拥有良好口碑的知名品牌，且注重品牌建设及消费者权益保护。居然新零售与入驻商户共同致力于营造健康有序的行业环境，为消费者提供更优质的产品及服务，以促进服务水平的提升，居然新零售在与商户合作过程中，在与商户签署的招商协议中对双方权利义务进行了明确划分，具体如下：

a. 商户入驻居然新零售卖场前，需与居然新零售签订招商合同，并严格按照合同中明确约定的产品经营类别、主营品牌、其他经营品牌、品牌保护、特定商品的相关标准等开展经营活动。如消费者因商户品牌问题进行投诉，涉及商户经营产品与相关标准不符、商户无品牌授权经营等，居然新零售有权视同商户违约并终止合同；

b. 为督促商户保证商品质量，提高合同履约能力，居然新零售向商户收取保证金。当商户所售商品或提供的服务存在问题时，居然新零售有权使用保证金对消费者进行“先行赔付”；

c. 商户必须严格执行国家或行业关于产品和服务质量的相关规定，并执行居然新零售对消费者的相关承诺。当商户与消费者就售后服务无法取得一致意见时，居然新零售将提出向消费者倾斜的处理意见，并采取切实可行的措施保护终端消费者的权益；

d. 为提升商户竞争意识，居然新零售对商户实行投诉首位淘汰制度，定期统计商户的投诉量及投诉率，居然新零售将淘汰投诉量大、投诉率高的商户，为消费者提供更优质的服务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B. 商品销售合同中对居然新零售与有关品牌客户的权利义务划分

凡在居然新零售卖场购买商品的消费者，均需与商户签订《居然之家商品销售合同》，该等销售合同就商品的质量及先行赔付服务问题对居然新零售和商户的权利义务进行了明确划分，具体如下：

a. 商户向消费者作出“一个月内无理由退换”、“环保问题家具 180 日退换”、“剩余材料全价退款”、“质量问题三包”、“送货安装零延迟”、“同一品牌同一价”等承诺，如有违反需向消费者承担相应违约责任；

b. 居然新零售实行“统一退换货”制度，相关退换货服务可统一至居然新零售退换货中心办理；

c. 居然新零售对商家在居然新零售卖场内向消费者销售的商品和服务承担先行赔付责任，当消费者在卖场内购买的商品出现质量和服务问题时，可以要求居然新零售先行向其赔偿。

② 相关安排能够有效保护消费者的知情权、公平交易权

A. 相关安排能够有效保护消费者的知情权

根据《中华人民共和国消费者权益保护法》，“知情权”指消费者享有知悉其购买、使用的商品或者接受的服务的真实情况的权利。

居然新零售对入驻商户实行严格的商品信息管理制度，商户所售商品须真实注明品名、产地、等级、规格、型号、收费标准等有关情况，向消费者全方位真实有效展示商品相关信息。

根据《居然之家商品销售合同》，商户向消费者做出“进口家具百分百纯进口”、“红木家具全保真”等承诺，若违反该等承诺，商户须向消费者承担“假一赔三”责任。

上述安排符合《中华人民共和国消费者权益保护法》第八条关于消费者知情权的相关规定，能够有效保护消费者的知情权。

B. 相关安排能够有效保护消费者的公平交易权

根据《中华人民共和国消费者权益保护法》，“公平交易权”指消费者在购买商品或者接受服务时，有权获得质量保障、价格合理、计量正确等公平交易条件，有权拒绝经

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营者的强制交易行为。

居然新零售对入驻商户实行严格的“明码实价”管理制度，杜绝任何形式的“虚标原价”和“虚假折扣”行为，同时要求商户保证“同一品牌同一价”，即在居然新零售卖场所标识的同一商品价格不高于本市其它卖场。

根据《居然之家商品销售合同》，对于在居然新零售卖场购买的商品，消费者享有“一个月内无理由退换”、“环保问题家具 180 日退换”、“剩余材料全价退款”等权利，且居然新零售向消费者做出“先行赔付”承诺。此外，居然新零售通过官网、公众号、宣传册、在卖场设立宣传语等等方式积极向消费者宣传各项服务承诺，充分保护消费者的知情权和公平交易权。

上述安排符合《中华人民共和国消费者权益保护法》第十条关于消费者公平交易权的相关规定，能够有效保护消费者的公平交易权。

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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和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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

$$P=\sum_{i=1}^{t}\frac{A_i}{(1+r)^i}+\frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t}+\mathrm{B}$$

上式中：

P－企业整体价值；

r－折现率；

t－明确预测期；

Ai－明确段预测期第 i 年预期企业自由现金净流量；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

At－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

（3）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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 或 Re＝Rf＋β(Rm－Rf)＋Rs

＝Rf＋β×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（包含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 285 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

（1）租赁管理板块收入预测及占比情况

租赁管理业务在预测期内收入贡献及占比情况如下：

单位：万元

2019年		2020年		2021年		2022年		2023年	
收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

804,354.27	84.20%	892,070.38	86.11%	955,218.40	87.05%	1,021,683.26	87.90%	1,091,539.49	88.71%

（2）租赁管理板块预测门店情况

截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售共 86 家直营门店，2019 年度居然新零售拟新开直营门店 8 家，其中，2019 年 1-8 月，上述 8 家已有 2 家开业，具体为荆州店和营口红运店。其余 6 家目前正在开业筹备过程中，具体如下：

序号	门店名称	门店位置	目前准备进展	预计开店时间	预计出租率
1	营口红运店	营口市站前区	已开业	已于 2019 年 6 月 22 日	95%
2	荆州店	湖北省荆州市沙市区	已开业	已于 2019 年 8 月 18 日	95%
3	兰州银滩店	兰州市七里河区	招商已完成，正准备开业相关事项	预计 2019 年 9 月	>99%
4	重庆大渡口店	重庆市大渡口区	招商收尾阶段，正准备开业相关事项	预计 2019 年 9 月	>99%
5	天水成纪新城店	天水市麦积区	招商中	预计 2019 年 10 月	95%
6	广州天河店	广州市天河区	招商中	预计 2019 年 10 月	95%
7	呈贡店	昆明市呈贡区	招商中	预计 2019 年 11 月	>99%
8	西安曲江店	西安市曲江新区	招商中	预计 2020 年 1 月	>99%

2020 年及其以后年度不再新增直营门店，截至 2020 年 1 月 1 日成熟门店的数量为 73 家，培育期门店为 21 家。

居然新零售未来租赁管理板块的收入增长主要来源于两个方面，一是已有门店的收入的持续增长，二是新开门店贡献的增量收入，上述两方面的收入构成居然新零售未来租赁管理板块业绩增长的稳定来源。

（3）租赁管理板块收入预测主要假设及依据

各门店一般会与客户签订 12 个月的合同，合同中约定租金、物业管理费、市场管理费、广告促销服务的收取标准。居然新零售历史上长期执行预算管理制度，对预算进行严格的管理，预算完成率较高。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、目前已签订的合同，对其 2019 年预算收入的合理性和可实现性进行分析判断调整。

2020 年-2023 年的收入预测是各门店在 2019 年的预测数据基础上根据各个门店所

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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循序培育期、成熟期这二个阶段。

①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，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%，培育期门店收入=前一年收入×（1+培育期复合增长率）。

②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%，成熟期门店收入=前一年收入×（1+成熟期复合增长率）。

③进入成熟期时间较长，近年经营稳定的北四环店、十里河店、玉泉营店，未考虑其收入的增长。

④2024 年 1 月 1 日至永续年限阶段，被评估单位将保持 2023 年的净收益水平。

租赁管理板块报告期及预测期的收入增长率对比情况如下：

项目	租赁业务扩张情况	收入增长率
报告期	报告期内租赁业务快速扩张	10.69%
预测期	增长放缓，后期以加盟门店扩张为主	7.93%

根据上表数据，本次评估对于租赁管理板块在预测期的收入增长率低于报告期的收入增长率，具备合理性。

B. 加盟管理板块

（1）加盟管理板块预测收入及占比

加盟管理板块在预测期内收入及占总收入比例情况如下：

单位：万元

2019 年		2020 年		2021 年		2022 年		2023 年	
收入	占比	收入	占比	2021 年	占比	收入	占比	收入	占比
96,613.88	10.11%	89,553.74	8.64%	87,813.95	8.00%	86,277.65	7.42%	84,579.84	6.87%

（2）加盟管理板块预测依据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

加盟模式指居然卖场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。

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谨慎预测。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。

加盟管理业务收入=现有门店的权益金类收入+未来新加盟的门店的加盟费收入和权益金收入。

（3）加盟管理板块预测情况

根据居然新零售规划，未来居然新零售将加快连锁门店的扩张布局，由一线、二线城市逐渐向三四线城市扩展，其中三四线城市的扩张主要通过加盟模式实现。本次评估预测期内加盟管理板块收入呈现下降趋势，主要由于预测年度居然新零售虽然加盟店数量不断增长，但是每年新增数量下降，出于评估的谨慎性考虑，一次性收取的加盟费收入下降。截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司加盟店数量共计 204 家。加盟管理板块具体预测情况如下：

① 加盟业务收入构成

委托管理加盟模式和特许加盟模式的收入来源均为向加盟方收取加盟费及权益金类收入，其中，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类收入；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或比例的权益金类收入。

预测年度，居然新零售权益金类收入和加盟费收入如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
权益金类收入	49,590.40	62,427.19	72,012.05	82,364.91	82,586.91
加盟费收入	47,023.48	27,126.55	15,801.90	3,912.74	1,992.92
合计	96,613.88	89,553.74	87,813.95	86,277.65	84,579.83

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

②未来年度新增加盟门店数量

单位：家

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
缴纳一次性加盟费的门店数量	128	107	59	15	9	318

具体区域分布情况如下表：

单位：家

序号	区域	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	安徽	3	3	0	0	0
2	福建	4	6	0	0	0
3	广东	7	8	8	3	3
4	河北	6	10	0	0	0
5	河南	9	1	0	0	0
6	黑龙江	5	5	4	2	0
7	湖北	5	0	0	0	0
8	湖南	5	4	0	0	0
9	吉林	1	4	0	0	0
10	江苏	0	0	0	0	0
11	江西	4	2	0	0	0
12	辽宁	5	4	2	1	0
13	内蒙古	4	0	0	0	0
14	宁夏	3	4	0	0	0
15	山东	5	6	5	3	3
16	山西	5	3	2	2	0
17	四川	12	8	5	0	0
18	天津	3	1	1	0	0
19	西北	12	2	0	0	0
20	新疆	3	3	2	0	0
21	云南	5	11	7	0	0
22	浙江	7	8	7	3	3
23	重庆	11	9	8	1	0
24	广西	4	5	8	0	0
合计		**128**	**107**	**59**	**15**	**9**

③现有意向加盟商数量及费用缴付情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2019 年 6 月 30 日已签约的意向加盟商为 64 家，其中已缴纳加盟费的 62 家。已覆盖 2019 年预测收取加盟费加盟商数量的 50.00%，同时，目前居然新零售正在洽谈的加盟门店数量为 325 家。

已签约的意向加盟商	已缴纳加盟费用的加盟商	正在洽谈中的加盟门店数量
64	62	325

C. 装修板块

居然新零售在报告期的装修业务主要由设计收入、家装施工收入、工装施工收入、主材收入、其他等构成。2019 年收入根据居然新零售预算进行预测，2020-2023 年及永续期保持稳定水平，具体如下：

单位：万元

产品名称	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续年
装修板块收入	34,615.44	40,608.71	37,631.37	30,276.52	30,276.52	30,276.52	30,276.52	30,276.52	30,276.52
装修板块增长率	-	17.31%	-7.33%	-19.54%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

居然新零售装修板块 2018 年收入较 2017 年下降 7.33%，主要原因为 2018 年家装模式调整所致，具体为居然新零售将装饰业务版块的设计师和施工队伍社会化，销售收入一定程度受到了影响，产生了暂时性的下降。此外，居然新零售关闭了外埠地区盈利能力较差的装修装饰业务子公司，同时由于工装业务影响了家装业务方面的专注度，居然新零售终止了工装业务，调整完毕后，居然新零售保留了 6 家盈利能力相对较好的装修装饰业务子公司。基于谨慎性，本次评估从 2020 年开始装修板块收入保持稳定，具备合理性。

D. 商品销售板块

居然新零售的家居建材超市业务通过旗下品牌“丽屋”超市开展，“丽屋” 超市通过租赁“居然之家”卖场的商铺销售商品。2019 年商品销售板块收入按照居然新零售预算进行预测，2020-2023 年及永续期保持稳定水平，具体如下：

单位：万元

产品名称	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续年
商品销售板块	17,736.28	18,393.84	13,368.91	16,096.77	16,096.77	16,096.77	16,096.77	16,096.77	16,096.77
商品销售板块增长率	-	3.71%	-27.32%	20.40%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然新零售商品销售板块 2018 年收入较 2017 年下降 27.32%，主要原因为 2018 年居然新零售超市业务进行了品类结构和采购模式的调整，具体为：代销模式（净额确认收入）的占比将进一步扩大，同时经销模式（全额确认收入）的占比将有所缩减。根据居然新零售的预测，受居然新零售业务结构调整的影响，商品销售板块的 2018 年收入下降幅度较大，2019 年商品销售板块收入开始恢复正常但仍然低于 2016 年度和 2017 年度商品板块销售收入，本次评估从 2020 年开始预测商品销售板块收入保持稳定，符合谨慎性原则。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 年居然新零售营业务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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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局进行备案。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

CAPM 或 Re ＝ Rf＋β(Rm－Rf)＋Rs

＝ Rf＋β×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)。

加权平均资本成本(WACC)的估算公式如下：

WACC＝E/(D＋E)×Re＋D/(D＋E)×(1－t)×Rd

＝1/(D/E＋1)×Re＋D/E/(D/E＋1)×(1－t)×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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

设：每年收益率为 Ri，则：

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_{i-1}} \quad (i=1,2,3,\cdots\cdots)$$

上市中：Ri 为第 i 年收益率

Pi 为第 i 年年末收盘价（复权）

Pi－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 Ai，则：

$$Ai = \frac{\sum_{i=1}^{n} R_i}{N}$$

上式中：Ai 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, ……10。

N 为项数

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 Ci，则：

$$Ci = -1 \sqrt[(i)]{\frac{P_i}{P_0}} \quad (i=1,2,3,\ldots\ldots)$$

上式中：Pi 为第 i 年年末收盘价（复权）

P0 为基期 1997 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 Rfi 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 Rfi，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 Rfi。

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：

$$ERPi = Ai - Rfi \quad (i=1,2,\ldots\ldots)$$

II 几何平均值法：

$$ERPi = Ci - Rfi \quad (i=1,2,\ldots\ldots)$$

III 估算结果：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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杆杠影响的 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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）
业务类型	主营店面/摊位租赁、交易管理以及提供其他市场配套服务	装饰建材家居卖场的开发、租赁和服务	主营皮革专业市场的开发、租赁和服务

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，且不作剔除财务杆杠影响，得到各可比企业有财务杆杠系数的 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（Di/Ei）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%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

b 居然新零售的资本结构

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＝可比企业剔除资本结构因素的平均 BETA 值×(1＋D / E×(1－所得税率))＝0.9158

④ 估算居然新零售特有风险收益率 Rs

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：

规模超额收益率＝3.73%－0.717%×Ln(S) －0.267%×ROA

其中：

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经综合分析本次居然新零售的特有风险超额收益率 Rs 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＝Rf＋β×(Rm－Rf)＋Rs

＝Rf＋β×ERP＋Rs

＝4.12%＋6.85%×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%×95.66%＋4.75%×4.34%×(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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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金的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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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才会消失，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	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 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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：

$$P=\sum_{i=1}^{t}\frac{A_i}{(1+r)^i}+\frac{A_t}{r(1+r)^t}+\mathrm{B}$$

=3,567,401.00 （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						

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

股权价值最终评估结果=（全投资价值比率×被评估单位相应参数－付息负债）×（1－缺少流通折扣率）×（1＋控制权溢价）＋非经营性、溢余资产净值

或

股权价值最终评估结果=（股权投资价值比率×被评估单位相应参数）×（1－缺少流通折扣率）×（1＋控制权溢价）＋非经营性、溢余资产净值

被评估单位相应价值比率＝可比公司价值比率×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、标的公司最近三年及一期财务报表”。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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=（股权价值＋债权价值）/息税前利润

EV/EBITDA=（股权价值＋债权价值）/息税折旧及摊销前利润

EV/NOIAT=（股权价值＋债权价值）/无负债现金流

注：NOIAT＝EBIT×（1－T）＋折旧/摊销

P/E（市盈率）＝股权价值/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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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母估算价值比率；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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、产品市场占有能力（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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指标（大型企业），按照《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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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=∑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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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	—	—	—	—	—

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目		居然新零售	美凯龙	富森美	浙江东日	海宁皮城
	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，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

数据来源：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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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		控股权交易		控股权溢价率	缺少控制折扣率
		并购案例数量	市盈率（P/E）	并购案例数量	市盈率（P/E）		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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之家智能科技有限公司 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。北京居然之家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 Homestyler 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）本次交易作价情况

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。

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。

（二）评估增值率情况

1、评估增值率基本情况

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。

资产评估增值主要原因如下：

（1）居然新零售行业地位突出

居然新零售是中国泛家居行业的龙头企业之一，多年来行业地位稳固，系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、创新家居零售商之一，在中国泛家居行业具有领先地位，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。

（2）居然新零售报告期内发展态势良好

居然新零售在报告期内发展势头良好，业务规模稳步扩张且业绩保持持续增长，具备未来持续扩张发展及盈利的能力，预测期内收入实现具有较为稳固的基础。

（3）家居零售行业集中度提升空间广阔

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

泛家居行业市场规模庞大且发展前景广阔，居然新零售将积极把握行业发展趋势，贯彻落实 “大家居”与“大消费”融合、线上线下融合以及泛家居产业链上下游融合的发展战略以顺应市场发展趋势，持续强化竞争优势。由于泛家居行业市场规模庞大且发展前景广阔，随着行业的不断发展、成熟，行业集中度将持续提升，头部企业市场份额也将进一步集中。

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。

另一方面，结合与可比收购案例市盈率进行比较，居然新零售 100%股权评估作价也较为合理。

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。

2、可比交易分析

从业务和交易的可比性角度，选取了近年来上市公司收购同行业公司作为可比交易，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
002251.SZ	步步高	南城百货	2013/12/31	2015 年	160,530.00	15.25	14.38

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、深南茂业、东方时代茂业、珠海茂业及华强北茂业	2015/3/31	2016 年	856,057.11	14.08	13.70
平均值						**23.38**	**17.36**
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；
注 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 23.38 倍和 17.36 倍，其中标的公司静态市盈率和动态市盈率分别为 18.26 倍和 17.30 倍，低于可比交易静态市盈率平均水平，同时接近可比交易动态市盈率平均水平，本次交易作价具备合理性。

（三）主要经营板块及卖场未来年度盈利预测情况

居然新零售主要经营板块包括租赁管理、加盟管理、装修、商品销售。各主要业务板块及卖场未来年度预测情况如下：

1、租赁管理板块

（1）租赁管理板块收入预测及占比情况

租赁管理业务在预测期内收入贡献及占总收入比例情况如下：

单位：万元

2019 年		**2020 年**		**2021 年**		**2022 年**		**2023 年**	
收入	**占比**	**收入**	**占比**	**收入**	**占比**	**收入**	**占比**	**收入**	**占比**
804,354.27	84.20%	892,070.38	86.11%	955,218.40	87.05%	1,021,683.26	87.90%	1,091,539.49	88.71%

（2）租赁管理板块门店预测情况

截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售共 86 家直营门店，2019 年-2020 年居然新零售拟新开直营门店 8 家，其中，2019 年 1-8 月，上述 8 家已有 2 家开业，具体为荆州店和营口红运店，其余 6 家目前正在开业筹备过程中。具体如下：

序号	**门店名称**	**门店位置**	**目前准备进展**	**预计开店时间**	**预计出租率**
1	营口红运店	营口市站前区	已开业	已于 2019 年 6 月 22 日	95%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2	荆州店	湖北省荆州市沙市区	已开业	已于 2019 年 8 月 18 日	95%
3	兰州银滩店	兰州市七里河区	招商已完成，正准备开业相关事项	预计 2019 年 9 月	>99%
4	重庆大渡口店	重庆市大渡口区	招商收尾阶段，正准备开业相关事项	预计 2019 年 9 月	>99%
5	天水成纪新城店	天水市麦积区	招商中	预计 2019 年 10 月	95%
6	广州天河店	广州市天河区	招商中	预计 2019 年 10 月	95%
7	呈贡店	昆明市呈贡区	招商中	预计 2019 年 11 月	>99%
8	西安曲江店	西安市曲江新区	招商中	预计 2020 年 1 月	>99%

2021 年及以后年度不再新增直营门店，截至 2020 年 1 月 1 日成熟门店的数量将达到 73 家，培育期门店为 21 家。

居然新零售未来租赁管理板块的收入增长主要来源于两个方面，一是已有门店的收入的持续增长，二是新开门店贡献的增量收入，上述两方面的收入构成居然新零售未来租赁管理板块业绩增长的稳定来源。

（3）租赁管理板块收入预测依据

各门店一般会与客户签订 12 个月的合同，合同中约定租金、物业管理费、市场管理费、广告促销服务的收取标准。居然新零售历史上长期执行预算管理制度，对预算进行严格的管理，预算完成率较高。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、目前已签订的合同，对其 2019 年预算收入的合理性和可实现性进行分析调整。

2020 年-2023 年的收入预测是各门店在 2019 年的预测数据基础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循序培育期、成熟期两个阶段，具体如下：

①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，这一阶段因门店是新设，收入的增长速度较快，根据历史财务数据分析，居然新零售历史年度新设的门店（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%，培育期门店收入=前一年收入×（1+培育期复合增长率）。

②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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

响的门店后）在 2016-2018 年的收入复合增长率为 7.95%。进入成熟期时间较长，近年经营稳定的北四环店、十里河店、玉泉营店，基于评估的谨慎性原则，未考虑其收入的增长。成熟期门店收入=前一年收入×（1+成熟期复合增长率）。

③2024 年 1 月 1 日至永续年限阶段，居然新零售将保持 2023 年的净收益水平。

租赁管理板块报告期及预测期的收入复合增长率对比情况如下：

项目	租赁业务扩张情况	收入复合增长率
报告期	报告期内租赁业务快速扩张	10.69%
预测期（2019-2023 年）	增长放缓，后期以加盟门店扩张为主	7.93%

根据上表数据，本次评估租赁管理板块在预测期的收入复合增长率低于报告期，具备合理性。

2、加盟管理板块

（1）加盟管理板块预测收入及占比

加盟管理板块在预测期内收入及占比情况如下：

单位：万元

2019 年		2020 年		2021 年		2022 年		2023 年	
收入	占比	收入	占比	2021 年	占比	收入	占比	收入	占比
96,613.88	10.11%	89,553.74	8.64%	87,813.95	8.00%	86,277.65	7.42%	84,579.84	6.87%

（2）加盟管理板块预测依据

加盟模式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。

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谨慎预测。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。

加盟管理业务收入=现有门店的权益金类收入+未来新加盟的门店的加盟费收入和

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

权益金类收入。

（2）加盟管理板块预测情况

根据居然新零售规划，未来居然新零售将加快连锁门店的扩张布局，由一线、二线城市逐渐向三四线城市扩展，其中三四线城市的扩张主要通过加盟模式实现。本次评估预测期内加盟管理板块收入呈现下降趋势，主要由于预测年度居然新零售虽然加盟店数量不断增长，但是每年新增数量下降，出于评估的谨慎性考虑，一次性收取的加盟费收入下降。截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司加盟店数量共计 204 家。加盟管理板块具体预测情况如下：

① 加盟业务收入构成

委托管理加盟模式和特许加盟模式的收入来源均为向加盟方收取加盟费及权益金类收入，其中，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类收入；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或比例的权益金类收入。

预测年度，居然新零售权益金类收入和加盟费收入如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
权益金类收入	49,590.40	62,427.19	72,012.05	82,364.91	82,586.91
加盟费收入	47,023.48	27,126.55	15,801.90	3,912.74	1,992.92
合计	96,613.88	89,553.74	87,813.95	86,277.65	84,579.83

②未来年度新增加盟门店数量如下：

单位：家

序号	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
缴纳一次性加盟费的门店数量	128	107	59	15	9	318

具体区域分布情况如下表：

单位：家

序号	区域	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	安徽	3	3	0	0	0
2	福建	4	6	0	0	0
3	广东	7	8	8	3	3

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4	河北	6	10	0	0	0
5	河南	9	1	0	0	0
6	黑龙江	5	5	4	2	0
7	湖北	5	0	0	0	0
8	湖南	5	4	0	0	0
9	吉林	1	4	0	0	0
10	江苏	0	0	0	0	0
11	江西	4	2	0	0	0
12	辽宁	5	4	2	1	0
13	内蒙古	4	0	0	0	0
14	宁夏	3	4	0	0	0
15	山东	5	6	5	3	3
16	山西	5	3	2	2	0
17	四川	12	8	5	0	0
18	天津	3	1	1	0	0
19	西北	12	2	0	0	0
20	新疆	3	3	2	0	0
21	云南	5	11	7	0	0
22	浙江	7	8	7	3	3
23	重庆	11	9	8	1	0
24	广西	4	5	8	0	0
25	海南	0	0	0	0	0
合计		**128**	**107**	**59**	**15**	**9**

③现有意向加盟商数量

截至 2019 年 6 月 30 日已签约的意向加盟商为 64 家，已覆盖 2019 年预测收取加盟费加盟商数量的 50.00%，同时，目前居然新零售正在洽谈的加盟门店数量为 325 家。

已签约的意向加盟商	正在洽谈中的加盟门店数量
64	325

3、装修板块

居然新零售在报告期的装修业务主要由设计收入、家装施工收入、工装施工收入、主材收入、其他等构成。2019 年收入根据居然新零售预算进行预测，2020-2023 年及永续期保持稳定水平，具体如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续年
装修板块收入	34,615.44	40,608.71	37,631.37	30,276.52	30,276.52	30,276.52	30,276.52	30,276.52	30,276.52
装修板块增长率	-	17.31%	-7.33%	-19.54%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

居然新零售装修板块 2018 年收入较 2017 年下降 7.33%，主要原因为 2018 年家装模式调整所致，具体为居然新零售将装饰业务版块的设计师和施工队伍社会化，销售收入一定程度受到了影响，产生了暂时性的下降。此外，居然新零售关闭了外埠地区盈利能力较差的装修装饰业务子公司，同时由于工装业务影响了家装业务方面的专注度，居然新零售终止了工装业务，调整完毕后，居然新零售保留了 6 家盈利能力相对较好的装修装饰业务子公司。基于谨慎性，本次评估从 2020 年开始装修板块收入保持稳定，具备合理性。

4、商品销售板块

居然新零售的家居建材超市业务通过旗下品牌“丽屋”超市开展，“丽屋” 超市通过租赁“居然之家”卖场的商铺销售商品。2019 年商品销售板块收入按照居然新零售预算进行预测，2020-2023 年及永续期保持稳定水平，具体如下：

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续年
商品销售板块	17,736.28	18,393.84	13,368.91	16,096.77	16,096.77	16,096.77	16,096.77	16,096.77	16,096.77
商品销售板块增长率	-	3.71%	-27.32%	20.40%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

居然新零售商品销售板块 2018 年收入较 2017 年下降 27.32%，主要原因为 2018 年居然新零售超市业务进行了品类结构和采购模式的调整，具体为：代销模式（净额确认收入）的占比将进一步扩大，同时经销模式（全额确认收入）的占比将有所缩减。根据居然新零售的预测，受居然新零售业务结构调整的影响，商品销售板块的 2018 年收入下降幅度较大，2019 年商品销售板块收入开始恢复正常但仍然低于 2016 年度和 2017 年度商品板块销售收入，本次评估从 2020 年开始预测商品销售板块收入保持稳定，符合谨慎性原则。

（四）业绩承诺金额占本次交易作价比例

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

各年业绩承诺	206,027.00	241,602.00	271,940.00
业绩承诺合计	719,569.00		
本次交易作价	3,565,000.00		
业绩承诺占交易作价比例	20.18%		

根据居然新零售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。经计算，本次 2019 年-2021 年的业绩承诺金额占交易作价比例约为 20.18%。

此外，根据《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，已对标的公司在本次重组完成后的经营业绩进行承诺，业绩补偿义务人具备对标的公司进行业绩补偿的能力（具体请参见本节“五、从标的资产报告期内业务发展情况、标的资产的核心竞争力、所处行业未来年度发展情况来看，本次交易业绩承诺具有可实现性/（三）业绩承诺人补偿能力/5、业绩承诺方资金实力”）。业绩补偿义务人承诺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。因此，本次业绩补偿安排能够完全覆盖标的资产交易价格，能够保障业绩承诺的实施及中小股东利益。

（五）本次交易作价具备合理性

综上，本次交易作价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报告为基础，经交易双方友好协商确定；本次交易作价增值率合理，标的资产估值低于可比交易的估值水平；主要经营卖场未来年度盈利预测合理，具备谨慎性；汪林朋、居然控股、慧鑫达建材作为业绩承诺人已经签署

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

了《盈利预测补偿协议》。本次交易作价合理，本次业绩补偿安排能够完全覆盖标的资产交易价格，可切实保障中小股东利益。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

1、营业收入预测的依据依据、合理性及可实现性

（1）截至目前各业务板块下主营业务收入的实际实现情况及居然新零售截至目前的经营业绩实现情况

① 各业务板块下主营业务收入的实际实现情况

2019 年 1-6 月，居然新零售各业务板块下主营业务收入实现情况（未经审计）如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2019 年 1-6 月经营情况	占 2019 年预测比例	
		预测数	预测完成率
租赁管理板块收入	362,037.48	804,354.27	45.01%
加盟管理板块收入	37,172.92	96,613.88	38.48%
装修板块收入	14,643.49	30,276.52	48.37%
商品销售板块收入	7,779.22	16,096.77	48.33%
其他业务收入	1,297.09	7,957.92	16.30%
合计	**422,930.20**	**955,299.37**	**44.27%**

租赁管理板块收入：居然新零售一般会在 4-9 月份与租户新签租赁合同并根据经营情况涨租，因此下半年的收入一般会高于上半年。

加盟管理板块收入：受春节因素影响，居然新零售向加盟方提供的服务主要在下半年完成，因此下半年的收入一般会高于上半年。

其他业务收入：主要为展会收入，根据实际发生时点确认。

② 居然新零售截至目前的经营业绩实现情况

2019 年 1-6 月，居然新零售经营业绩实现情况（未经审计）如下：

单位：万元

项目	2019 年上半年
营业收入	422,930.20
毛利	191,077.59
营业利润	127,744.05
利润总额	127,452.36
净利润	95,912.81
扣非后净利润	**93,159.70**

2019 年 1-6 月，居然新零售实现的营业收入为 422,930.20 万元，较去年同期增长 8.92%；实现的毛利为 191,077.59 万元，较去年同期增长 18.71%；实现的营业利润为 127,744.05 万元，较去年同期增长 14.04%；实现的净利润为 95,912.81 万元，较去年同期增长 13.49%。2019 年 1-6 月实现的扣非后净利润为 93,159.70 万元，完成率达到 45.22%，高于去年同期扣非净利润占全年扣非净利润的 44.65%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

综上所述，居然新零售 2019 年上半年业绩实现情况较好，预计可以完成全年预测目标。

（2）预测年度租赁管理业务营业收入的依据及可实现性。

① 报告期内租赁业务扩张情况、卖场增加数量、租赁业务收入增长率、未来年度计划新增门店数量

单位：家

项目	租赁业务扩张情况	新增自营门店数量	收入复合增长率
报告期	报告期内租赁业务快速扩张	19	10.69%
预测期（2019-2023）	增长放缓，逐渐以加盟门店扩张为主	8	7.93%

注：增长率为报告期、预测期的复合增长率

② 新增门店所在城市及地理位置、宏观经济发展预期及当地经济发展水平、目前准备进展、预计开店时间、预计出租率情况

预测期内，结合居然新零售租赁业务门店扩张策略，计划新增自营门店数量为 8 家，其中 2019 年新增自营门店 7 家，2020 年新增自营门店 1 家。

A. 新增门店所在城市及地理位置、目前准备进展、预计开店时间、预计出租率

预测期内，居然新零售新增自营门店所在城市及地理位置、目前准备进展、预计开店时间、预计出租率如下：

序号	门店名称	门店位置	目前准备进展	预计开店时间	预计出租率
1	营口红运店	营口市站前区	已开业	已于 2019 年 6 月 22 日	95%
2	荆州店	湖北省荆州市沙市区	已开业	已于 2019 年 8 月 18 日	95%
3	兰州银滩店	兰州市七里河区	招商已完成，正准备开业相关事项	预计 2019 年 9 月	>99%
4	重庆大渡口店	重庆市大渡口区	招商收尾阶段，正准备开业相关事项	预计 2019 年 9 月	>99%
5	天水成纪新城店	天水市麦积区	招商中	预计 2019 年 10 月	95%
6	广州天河店	广州市天河区	招商中	预计 2019 年 10 月	95%
7	呈贡店	昆明市呈贡区	招商中	预计 2019 年 11 月	>99%
8	西安曲江店	西安市曲江新区	招商中	预计 2020 年 1 月	>99%

B. 宏观经济发展预期及当地经济发展水平

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然新零售预测期内新增自营门店所处位置宏观经济发展预期及当地经济发展水平如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	门店名称	所在城市	当地经济发展水平	宏观经济发展预期	数据来源
1	营口红运店	营口市	全国首批沿海开放城市和国家自贸试验区片区城市，是全国综合交通枢纽和港口型国家物流枢纽承载城市，是东北亚重要的出海通道，是“一带一路”战略重要的交通节点之一，国际海铁联运大通道的重要枢纽和国际物流中心。年末全市户籍人口231.4 万人。其中，城镇人口 122.1 万人，占 52.77%，全年地区生产总值注 1,346.7 亿元，比上年增长 5.9%。全年城镇常住居民人均可支配收入 37,035 元，比上年增长 7.6%，农村常住居民人均可支配收入 16,748 元，增长 7.4%。	2019 年营口市经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长 6.5%左右，固定资产投资增长 8%，一般公共预算收入增长 7%，社会消费品零售总额增长 7%，城乡居民收入增长与经济增长同步，城镇登记失业率控制在 3%以内。 营口市“十三五”经济社会发展主要指标： 经济保持中高速发展。主要经济指标平衡协调，地区生产总值年均增长 7%；规模以上工业增加值年均增长 7%；固定资产投资年均增长 6%；一般公共预算收入年均增长 6%。到 2020 年，地区生产总值达到 2,100 亿元，比 2010 年翻一番。 人民生活更加富裕幸福。努力提高居民收入，促进居民收入和经济发展同步增长，居民收入比 2010 年翻一番。保障水平不断提高，实现城乡基本社会保障全覆盖。社会就业更加充分，人民群众安居乐业，生活水平和质量普遍提高。到 2020 年，确保 3.86 万国标贫困人口全部实现脱贫。	2019 年营口市《政府工作报告》； 《营口市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
2	荆州店	荆州市	湖北省地级市，长江中游城市群重要成员，全市国土面积 1.41 万平方公里，下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利县、洪湖市 8 个县市区。全市年末常住人口 559.02 万人，其中：城镇 311.99 万人，乡村 247.03 万人。城镇化率达到 55.81%。全市实现地区生产总值 2,082.18 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.5%。全市城镇常住居民人均可支配收入 32,590 元，比上年增加 2617 元，增长 8.7%。	2019 年荆州市经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长 7.5%-8%，固定资产投资增长 11.5%，规模以上工业增加值增长 7.5%，社会消费品零售总额增长 11.5%，地方一般公共预算收入增长 8%；城乡人均可支配收入增长高于经济增速，城镇登记失业率控制在 4.5%以内，完成省下达的节能减排任务。 荆州市“十三五”经济社会发展主要指标： 经济综合实力迈上新台阶。在结构优化、转型提质的基础上，力争经济总量跃上3,000亿元台阶，主要经济指标平衡协调，总量比 2010 年增加 1.5 倍以上，经济发展年均增速保持全省第一梯队，份额占比持续提高。三次产业结构不断优化，工业化和信息化、服务业与制造业深入融合，农业现代化取	2019 年荆州市《政府工作报告》； 《荆州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				得明显进展，新产业新业态新模式不断成长，服务业比重进一步上升，发展质量和效益明显提升。科技贡献率不断提高，科技创新能力明显增强。 人民生活水平得到新改善。高质量就业更加充分，收入分配更加合理，社会保障体系趋于完善。到 2018 年现行标准下贫困人口全部脱贫，贫困村全部出列。就业、教育、文化、体育、社保、医疗、住房等公共服务体系更加健全，基本公共服务均等化水平稳步提高，人民群众的获得感、幸福感明显增强。	
3	兰州银滩店	兰州市	甘肃省省会，国务院批复确定的中国西北地区重要的工业基地和综合交通枢纽，西部地区重要的中心城市之一，丝绸之路经济带的重要节点城市。截至 2018 年，全市下辖 5 个区、3 个县，总面积 13,100 平方千米，建成区面积 321.75 平方千米，常住人口 375.36 万人，城镇人口 304.15 万人，城镇化率 81.03%。2018 年完成生产总值 2,732.94 亿元，比上年增长 6.5%。按常住人口计算，人均生产总值 73,042 元，比上年增长 5.8%。全年全市城镇居民人均可支配收入 35,014 元，比上年增长 8.3%。	2019 年兰州市经济社会发展的主要预期目标为：生产总值增长 7%左右；第一产业增加值增长 5%；第二产业增加值增长 5.6%，其中规模以上工业增加值增长 5%左右，建筑业增加值增长 7%；第三产业增加值增长 8%；固定资产投资增长 8%；社会消费品零售总额增长 8%；一般公共预算收入增长 7%；城镇居民人均可支配收入增长 7.5%；农村居民人均可支配收入增长 8.5%；居民消费价格指数控制在 3%以内；节能减排完成国家和省上下达的目标任务。 兰州市在“十三五”时期发展目标： 经济保持健康稳定增长。在加快转变经济发展方式、促进经济结构转型升级、产业发展迈向中高端水平的基础上，实现经济增长和城乡居民收入增速高于全国全省平均水平，2020 年达到 3,050 亿元，在全省的经济首位度提高到 30%以上；经济结构更加合理，第三产业、战略性新兴产业、非公有制经济占全市生产总值的比重分别达 65%、16%、60%以上；文化旅游产业成为支柱性产业，文化和旅游产业增加值分别占全市 GDP 的 8%以上和 5%以上；兰白科技创新改革试验区加快发展，研究与开发支出占生产总值比重达到 2.6%以上，科技进步贡献率达到 60%以上，城市核心竞争力明显增强。 人民生活水平和质量大幅提升。新型城镇化发展步伐加快，	2019 年兰州市《人民政府工作报告》； 《兰州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				常住人口城镇化率、户籍人口城镇化率分别达到 85%、80%。现代农业取得明显进展，城乡居民收入差距逐步缩小，城镇居民人均可支配收入达到 43,625 元，年均增长 10%；农村居民人均可支配收入达到 15,750 元，年均增长 10.2%。	
4	重庆大渡口店	重庆市	省级行政区，中西部唯一的直辖市、国家中心城市、超大城市、国际大都市，长江上游地区的经济、金融、科创、航运和商贸物流中心，西部大开发重要的战略支点、“一带一路”和长江经济带重要联结点以及内陆开放高地；总面积 8.24 万平方千米，辖 38 个区县（自治县）；2018 年，全市常住人口 3,101.79 万人，比上年增加 26.63 万人，其中城镇人口 2,031.59 万人，占常住人口比重（常住人口城镇化率）为 65.50%，比上年提高 1.42 个百分点，全年实现地区生产总值 20,363.19 亿元，比上年增长 6.0%。全市居民人均可支配收入 26,386 元，比上年增长 9.2%。	2019 年重庆市经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长 6%；固定资产投资、社会消费品零售总额分别增长 8%、7%左右，进出口总值保持正增长；城镇调查失业率控制在 5.5%左右，全体居民人均可支配收入增长 8%左右，居民消费价格涨幅 3%左右；节能减排降碳完成国家下达任务。 重庆市“十三五”经济社会发展主要指标： 经济发展实现新跨越。经济保持年均增长 9%左右，发展的平衡性、包容性、可持续性不断增强。到 2020 年，全市地区生产总值迈上 2.5 万亿元新台阶，人均地区生产总值达到 7.5 万元左右，城乡居民人均收入同步提升并力争达到全国平均水平。	2019 年重庆市《政府工作报告》； 《重庆市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
5	天水成纪新城店	天水市	甘肃省下辖地级市，位于甘肃省东南部，毗邻关中平原，是关中平原城市群重要节点城市、关中天水经济区次核心城市。天水市下辖 2 区 5 县，总面积 1.4325 万平方千米，年末全市常住人口 335.49 万人，比上年末增加 1.51 万人。其中城镇人口 139.73 万人，占常住人口比重（常住人口城镇化率）为 41.65%，比上年末提高 1.51 个百分点。人口自然增长率 3.93‰。2018 年，全市实现生产总值 652.05 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.4%。全年全市城镇居民人均可支配收入 26,581 元，比上	2019 年天水市经济社会发展的主要预期目标是：生产总值增长 6%，规模以上工业增加值增长 6.5%，固定资产投资增长 6%，社会消费品零售总额增长 8%，一般公共预算收入增长 7%，城镇居民人均可支配收入增长 8.5%，农村居民人均可支配收入增长 9%，居民消费价格指数涨幅控制在 2.5%以内，城镇登记失业率控制在 4%以内，环境质量和节能减排指标均控制在省上下达的目标以内。 天水市 “十三五”时期天水市发展主要目标是： 经济保持中高速增长。在提高发展平衡性、包容性、可持续性的基础上，力争经济增长和城乡居民收入增速高于全省全国平均水平，到 2020 年生产总值和城乡居民收入比 2010 年翻一番以上，全市生产总值跃上 800 亿元台阶，城镇居民	天水市 2019 年《政府工作报告》； 《天水市委关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			年增长 8%。	人均可支配收入跃上 30,000 元台阶，农民人均可支配收入跃上 10,000 元台阶，综合实力在全省争先进位。产业结构更加优化，工业化和信息化加速融合，战略性新兴产业、服务业和非公经济增加值在生产总值中的占比不断上升。稳增长中投资的关键作用、消费的基础作用、出口的促进作用充分发挥。城镇化率进一步提高。 居民收入平稳增长。到 2020 年，城镇居民人均可支配收入达到 30,000 元，年均增长 9%；农民人均可支配收入达到 10,000 元以上，年均增长 12%。转移性收入和财产性收入比重明显提升，居民收入结构不断优化，收入目标均高于经济增长目标，顺利实现全面小康社会的收入增长目标。	
6	广州天河店	广州市	广东省省会、副省级市、国家中心城市、超大城市，国务院批复确定的中国重要的中心城市、国际商贸中心和综合交通枢纽。截至 2018 年，全市下辖 11 个区，总面积 7,434 平方千米，建成区面积 1,249.11 平方千米，常住人口 1,490.44 万人，城镇人口 1,287.44 万人，城镇化率 86.38%。2018 年，广州市实现地区生产总值 22,859.35 亿元，按可比价格计算，比上年（下同）增长 6.2%。全年城市常住居民人均可支配收入 59,982.1 元，增长 8.3%；农村常住居民人均可支配收入 26,020.1 元，增长 10.8%。	2019 年广州市经济社会发展主要预期目标是：经济运行稳中有进，地区生产总值增长 6－6.5%，固定资产投资增长 8%左右，社会消费品零售总额增长 7%左右，商品进出口总值增长 3%左右。经济高质量发展迈出新步伐，先进制造业增加值占规模以上制造业比重达到 68%左右，现代服务业增加值占服务业比重达到 68%左右，研发经费支出占地区生产总值比重达到 2.8%，地方一般公共预算收入增长 5%。人民美好生活质量持续提升，城乡居民收入增长与经济增长基本同步，城市居民消费价格涨幅控制在 3%左右，城镇登记失业率控制在 3.5%以内。生态环境建设取得新进展，万元地区生产总值能耗下降 3%，减排约束性指标完成年度任务。 广州市“十三五”经济社会发展主要指标： 经济发展提质增效。经济保持中高速增长，地区生产总值年均增长 7.5%以上，到 2020 年达到 2.8 万亿元，人均生产总值达到 18 万元左右，力争提前实现全市生产总值和城乡居民人均收入比 2010 年翻一番；国际航运中心、物流中心、贸易中心和现代金融服务体系基本建成，现代服务业和先进制造业双轮驱动成效显著，服务业增加值占 GDP 比重、现	2019 年广州市《政府工作报告》； 《广州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				代服务业增加值占服务业增加值比重分别达到 70%左右，高端高质高新现代产业体系基本建立。	
7	呈贡店	昆明市	云南省省会、滇中城市群中心城市，国务院批复确定的中国西部地区重要的中心城市之一。截至 2018 年，全市下辖 7 个区、3 个县、3 个自治县、代管 1 个县级市，总面积 21473 平方千米，建成区面积 435.81 平方千米，常住人口 685.0 万人，城镇人口 499.02 万人，城镇化率 72.85%。全年地区生产总值 5,206.90 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.4%全年城镇常住居民人均可支配收入 42,988 元，比上年增长 8.0%；农村常住居民人均可支配收入 14,895 元，增长 8.7%。	2019 年昆明市经济社会发展主要预期目标建议为：地区生产总值增长 8.5%左右，固定资产投资增长 10%左右，一般公共预算收入增长 5%，社会消费品零售总额增长 10.5%，城镇和农村常住居民人均可支配收入分别增长 8%和 8.5%，居民消费价格涨幅控制在 3%以内，城镇登记失业率控制在 4%以内，万元生产总值能耗下降、主要污染物排放量削减完成省下达任务。 昆明市“十三五”经济社会发展主要指标： 综合实力显著增强。经济保持平稳较快发展，基础设施支撑能力明显增强，转型升级取得明显突破，经济增长质量和效益明显提升，以现代服务业为主导、三二一产业融合发展的产业体系基本形成，全市经济综合实力、城市竞争力、文化软实力和可持续发展能力显著增强。全市地区生产总值年均增长 9%左右，一般公共预算收入年均增长 6%。 人民生活水平显著提升。覆盖城乡居民的就业、教育、文化、社保、医疗、住房等公共服务体系更加健全，基本公共服务均等化水平稳步提高，多元文化融合发展，精神文明建设进一步加强，市民思想道德、科学文化和健康素质不断提高，民主法治更加健全，民族团结进步事业深入推进，社会大局保持和谐稳定，人民安全感、幸福感大幅提升。城镇常住居民人均可支配收入年均增长 9%，农村常住居民人均可支配收入年均增长 10%。	2019 年昆明市《政府工作报告》； 《昆明市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》
8	西安曲江店	西安市	陕西省省会、副省级市、关中平原城市群核心城市，曾是古丝绸之路的起点，是“一带一路”核心区、中国西部地区重要的中心城市，是国家重要的科研、教育、工业基地。下辖 11 区 2 县并代管西咸新区，总面积 10,752 平方公里，2018 年末常住人口	2019 年西安市经济社会发展的主要预期目标为：地区生产总值增长 7.8%左右；一般公共预算收入增长 6%；全社会固定资产投资增长 7%；社会消费品零售总额增长 9%；规模以上工业增加值增长 8.3%；城乡常住居民人均可支配收入分别增长 7%和 8%；城镇登记失业率控制在 4%以内；居民消费价格指数涨幅控制在 3%左右；万元生产总值能耗下降	2019年西安市《政府工作报告》； 《西安市国民经济和社会发展第十

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			1,000.37 万人，常住人口城镇化率 74.01%。全年实现生产总值 8,349.86 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.2%。城乡居民人均可支配收入分别达到 38,729 元和 13,286 元，增长 8.1%和 9%。	2.8%，主要污染物排放总量削减完成省上下达任务。 西安市“十三五”经济社会发展主要指标： 经济实力实现跃升。实施“经济总量跃升计划”，保持经济平稳健康增长，生产总值年均增长 8%以上，总量达到 9,000 亿元，人均生产总值达到 1.5 万美元；投资引领支撑作用继续发挥，年均增长 10%左右；消费对经济增长的基础性作用明显加大，社会消费品零售总额年均增长 12%；地方财力持续增强，一般公共预算收入年均增长 10%。 民生福祉大幅提升。居民人均可支配收入 41,000 元；五年累计城镇新增就业人口达 60 万人，城镇登记失业率控制在 4.5%以内；城乡基本公共服务水平不断提高，社会保障制度更完善，人民群众的满意度和幸福指数大幅提升；社会治理能力明显提高；市民素质和社会文明程度明显提升。	三个五年规划纲要》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

③ 现有卖场营业收入增长速度

居然新零售各自营门店的设立扩张和发展经历培育期、成熟期这二个阶段。

A. 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，收入的增长速度较快。根据历史财务数据分析，居然新零售新设的培育期门店（扣除特殊个别因素影响的门店后）在报告期 2016-2018 年的年收入复合增长率为 13.02%。

B. 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 年的年收入复合增长率为 7.95%（美凯龙 2018 年年报显示其成熟门店收入增长率为 8.1%）。

自营门店收入的增长主要来源于居然新零售的精细化营运管理，标的公司对商场的摊位布局和产品结构进行优化，这对总体经营收入的增长起到了积极贡献。现有自营门店 2019 年的收入以其 2019 年预算为基础进行预测；2020-2023 年度现有自营门店收入是通过各门店所处发展阶段的收入增长率来预测。培育期门店的增长率按报告期内培育期门店的复合增长率 13.02%预测；成熟期门店的增长率按报告期内成熟期的门店的复合增长率 7.95%预测。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。

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
现有门店收入增长率	14.24%	10.91%	7.08%	6.96%	6.84%

④ 现有及未来新开卖场所在城市的竞争化程度、房地产行业发展趋势及市场需求

虽然现有门店所处城市大部分竞争较为激烈，但由于特定市场内的家居建材商业物业具有较高的稀缺性，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。居然新零售一方面将通过自建、收购、合资、租赁等模式继续稳固北京、武汉等核心城市的市场地位，并实现其他一二线城市的重点突破；另一方面将继续以加盟模式为主加快省会

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，实现低成本、低风险的快速扩张。居然新零售各门店所在城市的竞争化程度详见本报告书“第六节 本次交易评估情况/六、从标的资产报告期内业绩增长的驱动因素及可持续性、未来年度在各个城市的业务布局、现有城市及未来拟进入城市的在该行业的市场竞争程度、当地房地产行业的发展趋势、标的资产所在行业的市场需求预期、标的资产的核心竞争优势、持有物业的核算模式及未来年度房地产市场发展趋势、主要成本变动预期等来看，本次交易业绩承诺具有可实现性/（二）未来年度在各个城市的业务布局、现有城市及未来拟进入城市的在该行业的市场竞争程度”。

国家统计局 2019 年 1 月 16 日发布了 2018 年 12 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况。数据显示，一线城市商品住宅销售价格涨跌互现，二三线城市涨幅回落。2018 年 12 月份，各地继续坚持因城施策，切实履行城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。一线城市新建商品住宅年底成交有所增加，价格有所上涨，二三线城市则继续保持稳定。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，并带来泛家居市场的业绩新增量。同时现有门店大多已占据了成熟商圈的优势位置，家居建材商业物业具有较高的稀缺性，因此对收入实现性有一定保障，而新门店入驻的城市一般家居连锁零售发展相对空白的，加上居然新零售的品牌优势，可以有效保障收入的稳定增长。

⑤ 预测期租赁管理板块收入预测依据及可实现性

A. 预测期租赁管理板块收入预测依据

各门店一般会与客户签订 12 个月的合同，合同中约定租金、物业管理费、市场管理费、广告促销服务的收取标准。居然新零售历史上长期执行预算管理制度，对预算进行严格的管理，预算完成率较高。各个门店以历史经营情况为基础，结合经营计划、战

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、目前已签订的合同，对其 2019 年预算收入的合理性和可实现性进行分析调整。

2020 年-2023 年的收入预测是各门店在 2019 年的预测数据基础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循序培育期、成熟期这二个阶段，具体如下：

a. 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，这一阶段因门店是新设，收入的增长速度较快，根据历史财务数据分析，居然新零售历史年度新设的门店（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%，培育期门店收入=前一年收入×（1+培育期复合增长率）。

b. 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%。进入成熟期时间较长，近年经营稳定的北四环店、十里河店、玉泉营店，基于评估的谨慎性原则，未考虑其收入的增长。成熟期门店收入=前一年收入×（1+成熟期复合增长率）。

2、预测期租赁管理板块收入的可实现性

预测年度，居然新零售租赁管理板块收入情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
租赁管理板块收入	804,354.27	892,070.38	955,218.40	1,021,683.26	1,091,539.49
合计	**804,354.27**	**892,070.38**	**955,218.40**	**1,021,683.26**	**1,091,539.49**

如上所述，租赁管理板块收入是分门店进行预测并汇总的，各自营门店的收入预测综合考虑了当地的经济发展水平、所在城市的竞争化程度、相关行业的影响。现有自营门店是以报告期财务数据为基础，结合自身所处的阶段对应的增长率进行预测的。新开门店以居然新零售的未来发展规划为基础，结合卖场增加数量、目前开业准备进展、预计开店时间、预计出租率等因素进行的预测。居然新零售在行业内的领先地位及核心竞争优势保证了租赁管理板块收入的增长，泛家居及相关行业的发展推动了租赁管理板块的收入增长，租赁管理板块的收入增长率与自营卖场扩张速度相匹配，因此租赁管理板块收入预测的依据具有合理性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然新零售 2019 年 1-6 月实现租赁管理收入 362,037.48 万元，租赁管理收入完成率为 45.01%。居然新零售一般会在每年 4-9 月份与商户新签租赁合同并根据经营情况涨租，因此一般情况下下半年的收入高于上半年。预测期 2019 年-2023 年预测的复合增长率为 7.93%，低于 2016 年-2018 年租赁板块的复合增长率 10.69%。

综上所述，预测期租赁管理板块收入具有可实现性。

（3）预测年度加盟业务收入的预测依据及可实现性

① 报告期内加盟卖场的扩张速度、扩张效果、对居然新零售营业收入及经营业绩的贡献成果

A. 报告期内加盟卖场的扩张速度、扩张效果

居然新零售 2016 年-2018 年加盟模式类门店从 69 家增加至 199 家，占所有门店数量的比例从 47.26%增加至 69.82%；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%。2016 年-2018 年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：

单位：家

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	30.18%	81	40.10%	77	52.74%
加盟	199	69.82%	121	59.90%	69	47.26%
合计	**285**	**100.00%**	**202**	**100.00%**	**146**	**100.00%**

B. 对居然新零售营业收入及经营业绩的贡献成果

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%**

居然新零售经营的“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，加盟卖场为居然新零售的快速扩张以及在全

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

国占据领先市场份额做出了重要的贡献。截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售共经营管理 290 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。截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司在国内 29 个省、自治区及直辖市经营了 290 个卖场（总经营面积约为 1,060.57 万平方米），包含 86 个自营卖场（总经营面积约为 447.86 万平方米）及 204 个加盟卖场（总经营面积约为 612.71 万平方米），加盟卖场贡献的毛利占比逐年提高，具体如下：

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	2016 年度
加盟管理毛利	70,994.31	43,253.69	25,128.19
占总毛利比	19.23%	14.93%	11.35%

② 未来年度新增加盟门店数量、现有意向加盟商数量及费用缴付情况、加盟业务收入构成

A. 加盟业务收入构成

加盟业务模式分委托管理加盟和特许加盟两类，收入构成为：向加盟方收取的一次性加盟费和每年收取的权益金类收入。

预测年度，居然新零售权益金类收入和加盟费收入如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
权益金类收入	49,590.40	62,427.19	72,012.05	82,364.91	82,586.91
加盟费收入	47,023.48	27,126.55	15,801.90	3,912.74	1,992.92
合计	**96,613.88**	**89,553.74**	**87,813.95**	**86,277.65**	**84,579.83**

B. 预测期新增加盟门店情况

预测年度，居然新零售新增加盟门店数量如下：

单位：家

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
缴纳一次性加盟费的门店数量	128	107	59	15	9	318

预测期内各新增加盟门店具体区域如下：

单位：家

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	区域	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
1	安徽	3	3	0	0	0
2	福建	4	6	0	0	0
3	广东	7	8	8	3	3
4	河北	6	10	0	0	0
5	河南	9	1	0	0	0
6	黑龙江	5	5	4	2	0
7	湖北	5	0	0	0	0
8	湖南	5	4	0	0	0
9	吉林	1	4	0	0	0
10	江苏	0	0	0	0	0
11	江西	4	2	0	0	0
12	辽宁	5	4	2	1	0
13	内蒙古	4	0	0	0	0
14	宁夏	3	4	0	0	0
15	山东	5	6	5	3	3
16	山西	5	3	2	2	0
17	四川	12	8	5	0	0
18	天津	3	1	1	0	0
19	西北	12	2	0	0	0
20	新疆	3	3	2	0	0
21	云南	5	11	7	0	0
22	浙江	7	8	7	3	3
23	重庆	11	9	8	1	0
24	广西	4	5	8	0	0
25	海南	0	0	0	0	0
合计		**128**	**107**	**59**	**15**	**9**

C. 现有意向加盟商数量及费用缴付情况

截至 2019 年 6 月 30 日标的公司正在洽谈的意向商户有 325 家。

截至 2019 年 6 月 30 日已签约的意向加盟商为 64 家，具体情况如下：

序号	已签约的意向加盟商（家）	费用缴付情况（万元）
1	64	18,415.06

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

③ 现有加盟卖场及未来年度新增加盟卖场出租率情况及租户续租率情况

A. 现有加盟卖场的出租率水平情况

截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售经营 204 家加盟卖场，总经营面积 6,127,063.19 平方米，平均出租率为 91.58%

标的公司加盟卖场模式下出租率水平较为合理，与同行业可比公司变动趋势保持一致，报告期内平均出租率均在 90%以上，总体水平较高，不存在出租率持续低迷或下滑的情况，具有较强的稳定性。

详细分析具体参见本报告书“第五节 标的资产业务与技术/二、标的资产主营业务的具体情况/（四）报告期内经营商场的情况/2、加盟卖场/（1）出租率及其合理性”。

B. 报告期加盟门店商户续租率

续租率变动是正常商业行为产生的结果，商户租约期限通常为一年一签，以便于居然新零售调整品牌布局，对续租率造成一定影响。商户合同到期后是否续租，是卖场与商户的双向选择，只要卖场能及时招商引入新的商户，保证出租率，即使续租率波动较大也不会对卖场的经营造成重大影响。

详细分析具体参见本报告书“第五节 标的资产业务与技术/二、标的资产主营业务的具体情况/（四）报告期内经营商场的情况/2、加盟卖场/（2）加盟门店商户续租率合理性及对经营的影响分析”。

C. 未来加盟卖场出租率情况

加盟卖场历史出租率总体水平较高，不存在出租率持续低迷或下滑的情况，具备稳定性。预计预测期内加盟卖场出租率水平跟历史加盟卖场出租率水平基本保持一致，不会有重大变化。

④ 加盟业务收入的预测依据及可实现性

A. 加盟业务预测收入的预测依据

加盟模式指居然卖场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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

盟店。一般情况下，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类收入；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或比例的权益金类收入。

本次预测以居然新零售未来开店计划及历史加盟板块的经营情况为基础。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。

加盟管理业务收入=现有门店的权益金类收入+未来新加盟的门店的加盟费收入和权益金类收入。

B. 加盟业务预测收入的可实现性

报告期内，加盟管理板块为居然新零售的快速扩张以及在全国占据领先市场份额做出了重要的贡献，预测期居然新零售的扩张也逐步以加盟店为主。加盟业务收入是结合居然新零售的未来开店计划、现有加盟商协议签订情况及历史加盟板块的经营情况进行预测，主要分为加盟费收入及权益金类收入。泛家居行业是“小企业”众多的“大行业”，其行业空间巨大，行业有待进一步连锁化、集中化与专业化。而居然新零售在行业内的领先地位及核心竞争优势吸引了大量的意向加盟商，为加盟管理板块提供了大量的潜在客户。截至 2019 年 6 月 30 日，在洽谈阶段的加盟门店达到了 325 家，为加盟管理板块的开店计划和业务发展提供了保障。加盟业务收入的增长与未来年度新增加盟门店数量相匹配，现有的缴费情况与预期相符、现有加盟卖场及未来年度新增加盟卖场的平均出租率预计与报告期加盟卖场的平均出租率一致，保持稳定的趋势，因此加盟板块收入预测的依据具有合理性。

加盟管理板块 2019 年 1-6 月份完成营业收入 37,172.92 万元，占全年预测收入比例为 38.48%。受春节因素影响，居然新零售向加盟方提供的服务主要在下半年完成，因此下半年的收入会高于上半年。预测期，各年权益金类收入随着加盟板块门店总数的增加而逐年增加，一次性加盟费收入因未来年度新增加盟门店数量减少而逐年下降，与居然新零售的经营规划和行业发展趋势相匹配。

综上所述，预测期加盟管理板块收入具有可实现性。

（4）预测年度装修板块业务收入稳定在 30,276.52 万元的合理性及可实现性

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

① 装修板块营业收入下滑的原因

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售装修板块营业收入如下：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
装修板块销售收入	37,631.37	-7.33%	40,608.71	17.31%	34,615.44	-

居然新零售装修板块 2018 年收入较 2017 年下降 7.33%，主要原因为 2018 下半年家装模式调整所致，具体为居然新零售将装饰业务板块的设计师和施工队伍社会化，销售收入一定程度受到了影响，产生了暂时性的下降。此外，居然新零售关闭了外埠地区盈利能力较差的装修装饰业务子公司，同时由于工装业务影响了家装业务方面的专注度，居然新零售终止了工装业务。

② 未来年度对装修板块的发展战略

未来居然新零售的装修业务的发展战略是继续完善家居产业链布局，以与阿里巴巴共同开发的居然设计家网络平台和居然新零售实体卖场为流量入口，以北京市场为基础稳定发展家装业务，在条件成熟的情况下以加盟模式扩张外地业务。

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。居然新零售未来将致力于为消费者提供全产业链服务。居然新零售装修板块的发展战略将以家装为主，主要包括“乐屋”、“快屋”两个家装品牌，其中乐屋家装是由居然装饰负责施工、辅料选择，由消费者选购装修主材或由居然装饰代购的服务模式；快屋家装则由居然装饰完全负责施工、辅料、主料的选择，提供标准整装业务。乐屋家装和快屋家装的客户主要来自居然新零售的客户群体，居然新零售通过精准营销为居然装饰导入客源。

③ 竞争地位及核心竞争优势

居然新零售装修板块竞争地位及核心竞争优势如下：

A. 居然新零售的卖场业务与装修业务具有协同性，居然新零售能够通过精准营销为居然装饰导入客源；

B. 依靠卖场业务庞大的商户资源，居然装饰成为行业中少有的能为客户提供丰富、全面、优质的建材、家具和家居配套产品的全国性的装饰装修企业；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

C. 通过与阿里巴巴共同开发的居然设计家网络平台，签约了大量的优秀设计师，拥有丰富的行业上游资源。

④ 预测年度装修板块业务收入稳定在 30,276.52 万元的合理性及可实现性

出于谨慎性原则，预测期内居然新零售装修板块营业收入以 2018 年底正常经营的装饰公司为基础，按其 2018 年收入水平进行预测，未考虑未来新开装饰公司及现有装饰公司的收入增长。具体情况如下：

单位：万元

序号	名称	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
1	北京装饰	22,577.83	22,577.83	22,577.83	22,577.83	22,577.83
2	沧州装饰	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00	1,195.00
3	太原装饰	1,667.55	1,667.55	1,667.55	1,667.55	1,667.55
4	天津装饰	1,058.57	1,058.57	1,058.57	1,058.57	1,058.57
5	西北乐屋装饰	856.50	856.50	856.50	856.50	856.50
6	郑州装饰	2,680.73	2,680.73	2,680.73	2,680.73	2,680.73
7	昆明顶层	75.97	75.97	75.97	75.97	75.97
8	武汉顶层	4.72	4.72	4.72	4.72	4.72
9	湖南顶层	77.65	77.65	77.65	77.65	77.65
10	山东青岛顶层	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00
合计		**30,276.52**	**30,276.52**	**30,276.52**	**30,276.52**	**30,276.52**

预测期内，居然新零售装修板块业务收入主要来源于北京地区的门店，占装修板块收入的 75%左右，该部分门店在 2016 年-2018 年期间经营情况良好且收入稳定。基于谨慎性原则，预测期从 2020 年开始装修板块收入保持稳定。

2019 年 1-6 月，装修板块实现未经审计的营业收入 14,643.49 万元，完成率为 48.37%，装修业务预计可以实现 2019 年全年预测收入。2020 年以后结合装修板块业务未来发展战略及核心竞争优势，居然新零售装修板块维持 2019 年收入水平具有可实现性。

综上所述，预测期装修板块业务收入稳定在 30,276.52 万元具备合理性及可实现性。

（5）未来年度商品销售板块主营业务收入稳定在 16,096.77 万元的合理性

① 商品销售板块营业收入下滑趋势及原因

2016 年、2017 年和 2018 年，居然新零售商品销售板块营业收入如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
商品销售	13,368.91	-27.32%	18,393.84	3.71%	17,736.28	-

居然新零售商品销售板块 2018 年收入较 2017 年下降 27.32%，主要原因系为进一步整合超市业务，居然新零售关闭了外埠地区部分盈利能力较差的超市，同时 2018 年居然新零售超市业务调整经营模式，代销模式（净额确认收入）的占比进一步扩大而经销模式（全额确认收入）的占比将有所缩减。

② 居然新零售商品销售板块的核心竞争优势

居然新零售商品销售板块的核心竞争优势如下：

A. 居然超市（商品销售板块）是国内较早进行直营模式、“超市化”、“一站式购齐”的家居零售企业，能够作为卖场中其他商户的有益补充，使居然新零售能为客户提供家具、建材、施工辅料、装修服务等一站式购物体验；

B. 经过多年发展，目前居然超市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，大多品类都是直接向厂家采购，拥有丰富的供应商资源和优秀的采购渠道。

③ 主要供应商合作的稳定性

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、板材等数万品类。由于居然超市具备一定的采购量以及“居然之家”品牌的行业影响，众多知名品牌厂商或其经销商与居然新零售建立了长期稳定的合作关系。

现公司名称	第一次签订日期	持续合作年限
阿克苏诺贝尔太古涂料（上海）有限公司	2010.1.1	9 年
廊坊立邦涂料有限公司	2010.1.1	9 年
北京北建创科电器有限公司	2010.1.1	9 年
北京得力京城商贸有限公司	2010.1.1	9 年
梅菲特（北京）涂料有限公司	2010.1.1	9 年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

迪古里拉（中国）涂料有限公司	2010.1.1	9 年
北京金隅商贸有限公司	2013.1.1	6 年
北京鼎固暖通技术有限公司	2010.1.1	9 年
博世电动工具（中国）有限公司	2010.1.1	9 年
雷士（北京）光电工程技术有限公司	2010.1.1	9 年
北京普建天业经贸有限公司	2010.1.1	9 年
北京智恒工贸有限责任公司	2010.1.1	9 年
北京顶固家居用品有限公司	2010.1.1	9 年
北京慧远电线电缆有限公司	2010.1.1	9 年
北京桑越海商贸有限责任公司	2010.1.1	9 年
北京易居实美贸易有限公司	2010.1.1	9 年
北京惠丰瑞业科贸有限公司	2010.1.1	9 年
奇太（北京）电气设备有限公司	2010.1.1	9 年
富世华（上海）管理有限公司	2013.1.1	6 年
北京欧贝斯厨卫用品有限公司	2013.1.1	6 年

④ 未来年度商品销售板块主营业务收入稳定在 16,096.77 万元的合理性

居然新零售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，其中经销模式下，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；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。

受业务结构调整的影响，居然新零售商品销售板块的 2018 年下降较多，预计 2019 年商品销售板块收入逐步恢复正常但仍然低于 2016 年度和 2017 年度商品板块销售收入。基于谨慎性，预测期从 2020 年开始商品销售板块收入保持稳定。

居然新零售商品销售板块 2019 年 1-6 月未经审计的营业收入为 7,779.22 万元，占全年预测收入比例 48.33%，预计可以实现 2019 年全年预测收入。2020 年以后结合商品销售板块核心竞争优势及与主要供应商的合作稳定性，居然新零售商品销售板块维持 2019 年收入水平具有可实现性。

综上所述，预测期商品销售板块业务收入稳定在 16,096.77 万元具备合理性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、营业成本预测的依据、合理性及可实现性

（1）各业务板块营业成本的构成及预测情况

预测期内，居然新零售各业务板块营业成本的构成如下：

单位：万元

项目		2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
租赁管理板块	1、租赁成本	299,472.10	310,159.64	310,159.64	310,159.64	310,159.64
	2、装修改造摊销	43,938.11	45,572.35	45,634.98	45,619.94	45,688.66
	3、人工	79,411.26	85,931.63	91,109.91	96,617.58	102,480.05
	4、能源等其他	54,494.49	62,087.44	67,016.43	72,131.32	77,447.76
	合计	**477,315.95**	**503,751.06**	**513,920.96**	**524,528.49**	**535,776.11**
加盟管理板块	1、人工	10,526.17	11,981.09	13,614.49	14,336.98	14,374.07
	合计	**10,526.17**	**11,981.09**	**13,614.49**	**14,336.98**	**14,374.07**
装修板块	1、施工成本	18,301.32	18,303.99	18,306.78	18,309.72	18,312.81
	2、材料成本	2,009.80	2,009.80	2,009.80	2,009.80	2,009.80
	合计	**20,311.12**	**20,313.78**	**20,316.58**	**20,319.52**	**20,322.60**
商品销售板块	1、商品销售成本	4,892.92	4,892.92	4,892.92	4,892.92	4,892.92
	2、其他	823.24	823.24	823.24	823.24	823.24
	合计	**5,716.16**	**5,716.16**	**5,716.16**	**5,716.16**	**5,716.16**
其他业务成本	展会展馆成本	4,025.45	4,025.45	4,025.45	4,025.45	4,025.45
	合计	**4,025.45**	**4,025.45**	**4,025.45**	**4,025.45**	**4,025.45**
合计		**517,894.85**	**545,787.53**	**557,593.63**	**568,926.60**	**580,214.39**

（2）自有卖场和租赁卖场租赁业务毛利率水平的合理性和可实现性

① 标的资产与租赁卖场业主签订的租赁协议期限、未来年度租金变动趋势

A. 标的资产与租赁卖场业主签订的租赁协议期限

截至本报告书签署日，居然新零售租赁协议期限具体参见本报告书“第四节 标的资产基本情况/十二、与生产经营相关主要固定资产和无形资产情况/（二）房屋租赁情况/1、房屋租赁整体情况”。

B. 未来年度租金变动趋势

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

租入物业一般都签订了长期租赁合同，通常为 15-20 年。租赁协议在租赁初期约定了一定期限的免租期，且在后续年度每隔若干年租金按特定比例有所上浮。标的公司按照企业会计准则的规定，将合同中约定的租赁成本总额在全部租赁期限内（包括免租期）按直线法分摊确认成本，使得在租赁前期标的公司账面确认的租赁成本高于其实际承担的合同成本，但随着时间的推移其差额不断减少，最终在全部租赁期限内达到一致。直线法调整后，未来年度租金变动趋势基本保持稳定。

② 员工人数与员工薪酬水平变动预期

自营卖场是指标的公司通过自有或租赁物业自主运营的家居卖场，标的公司直接承担店面选址、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。标的公司在自营卖场管理上采取分公司管理制度，除北京等少数地区卖场由居然新零售总部直接管理外，其余卖场按照地域分布由分公司自主管理。截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司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。该种模式下，卖场的主要管理人员和工作人员均为标的公司员工。

预测期内居然新零售租赁业务现有人员基本保持不变，预测期内人员的变化主要系新开门店的影响。标的公司依据门店种类不同，采取不同的人员配备方法。原则上，自营卖场的员工数量依据建筑面积进行配备，每万平方米建筑面积配备 7-10 名员工；预测期内新增 8 家自营门店，共新增建筑面积 53.04 万平米，根据标的公司人员配置标准，预测期标的公司新增直营店面需匹配员工约 420-430 人。其中 2019 年预计新增员工约 380 人，2020 年新增员工约 44 人。

类别	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
新增直营店面积（万平米）	47.49	5.55	0	0	0
直营店新增员工人数（人）	380	44	0	0	0

居然新零售的在定岗位、定编制、定职责的基础上，根据岗位的重要程度和职责大小，建立了以行政职务为主的薪资体系，同时体现尊重知识，尊重人才的择人机制，鼓励员工通过学习、培训等途径提高自身素质，兼顾考虑员工的职称和在标的公司的工作年限等方面的因素。员工的薪酬福利包括工资、奖金及各种福利。报告期内年人均工资

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

持续增长。预测期将维持这一趋势，人工薪酬与营业收入的增长相匹配，人均工资保持一定比例的增长。

类别		2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
租赁板块人工薪酬支出	平均员工人数（人）	6,070	6,114	6,114	6,114	6,114
	薪酬费用（万元）	79,411.25	85,931.63	91,109.91	96,617.59	102,480.05
	人均薪酬（万元/年/人）	13.08	14.05	14.90	15.80	16.76
	人均工资增长率	7.50%	7.43%	6.03%	6.05%	6.07%

③ 装修费用摊销情况及未来年度装修改造支出及预计摊销情况

装修费用在长期待摊费用科目中固定资产改良项目核算，2019 年 3 月 31 日，居然新零售装修费用的初始入账价值、累计摊销余额、账面余额如下：

单位：万元

类别	初始入账价值	累计摊销	账面余额
装修费用	350,213.56	177,406.04	172,807.51

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良，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。报告期内，经营租入固定资产改良的摊销年限为 10 年。

预测期装修费用摊销分为现有装修费用的摊销和新增卖场装修项目的摊销。

其中，现有装修费用的摊销根据报告期内经审定的装修摊销金额，按照居然新零售的折旧摊销政策结合预测期的变动情况计算得出。新增卖场装修项目的摊销为新开门店的新增装修摊销、在建工程转入长期待摊费用新增的装修摊销等组成。在计算装修费用摊销时，逐项地根据居然新零售的折旧摊销政策计算。

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
装修费用摊销	29,661.98	33,020.30	33,020.30	33,025.51	33,025.51

④ 租赁管理业务主营业务成本预测的充分性

租赁管理业务主营业务成本主要由租赁成本、员工薪酬、装修摊销构成。其中租赁成本按照直线法确认当期损益；预测期员工薪酬以现有人员数量及工资水平为基准，考虑新开门店的人员需求和工资水平的一定增长来确定。装修摊销根据基准日现有长期待摊费用情况及基准日后相关资产新增情况，按照相应的折旧摊销政策计算确定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

租赁成本的预测考虑了已签订的长期合同中租赁协议期限、租金增长的影响，按照直线法确认，未来年度租金稳定，无重大变化；员工人数能满足现有自营卖场及未来年度拟新增自营卖场的需求、人均工资保持一定比例的增长；装修费用等摊销的计算与现有相关资产余额和未来年度装修改造支出相匹配。

综上所述，租赁管理业务主营业务成本预测具有充分性。

⑤ 报告期内自有卖场和租赁卖场租赁业务毛利率水平的变动趋势及主要成本构成未来年度的变动预测

报告期内，标的公司租赁管理业务毛利率按物业取得方式（自有或租赁取得）划分情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
自有卖场	67.66%	69.22%	55.72%	46.51%
租赁卖场	36.19%	35.98%	33.10%	29.44%
租赁管理业务总体毛利率	40.40%	40.72%	36.35%	31.89%

预测期内，标的公司租赁管理业务毛利率按物业取得方式（自有或租赁取得）划分情况如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
自有卖场	69.24%	71.02%	72.04%	72.97%	73.83%
租赁卖场	35.94%	38.83%	41.72%	44.39%	46.85%
租赁管理业务总体毛利率	40.66%	43.53%	46.20%	48.66%	50.92%

预测期内，居然新零售主要成本构成未来年度不存在重大变化，自有卖场的成本由员工薪酬、装修摊销构成，租赁卖场的成本主要由租赁成本、员工薪酬、装修摊销构成。其中，租赁成本和装修摊销保持相对稳定，员工薪酬成本按一定比例增长。预测期内，自有卖场业务毛利率水平平稳增长，租赁卖场租赁业务毛利率水平逐年较快上涨。与报告期内自有卖场和租赁卖场毛利率的变动趋势一致，按直线法确认租赁成本对租赁卖场业务毛利率上升产生重大影响。扣除直线法的调整影响后租赁卖场业务毛利率水平平稳增长，与自有卖场毛利率变化趋势一致。

预测期剔除按直线法确认租赁成本的影响后租赁管理（租赁物业）毛利率如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
租赁管理（租赁物业）业务毛利率	35.94%	38.83%	41.72%	44.39%	46.85%
租赁管理（租赁物业）业务毛利率-剔除直线法影响	37.87%	38.47%	40.15%	42.10%	43.75%

⑥ 自有卖场和租赁卖场预测租赁收入的可实现性

租赁管理板块收入是分门店进行预测并汇总的，各自营门店的收入预测综合考虑了当地的经济发展水平、所在城市的竞争化程度、相关行业的影响。现有自营门店是以报告期财务数据为基础，结合自身所处的阶段对应的增长率进行预测。新开门店以居然新零售的未来发展规划为基础，结合卖场增加数量、目前开业准备进展、预计开店时间、预计出租率等因素进行的预测。居然新零售在行业内的领先地位及核心竞争优势保证了租赁管理板块收入的增长，泛家居及相关行业的发展推动了租赁管理板块的收入增长，租赁管理板块的收入增长率与自营卖场扩张速度相匹配，因此租赁管理板块收入预测的依据具有合理性。

居然新零售 2019 年 1-6 月实现租赁管理收入 362,037.48 万元，与 2018 年同期相比增加 9.92%，租赁管理收入完成率为 45.01%。居然新零售一般会在每年 4-9 月份与商户新签租赁合同并根据经营情况涨租，因此一般情况下下半年的收入高于上半年。预测期 2019 年-2023 年预测的复合增长率为 7.93%，低于 2016 年-2018 年租赁板块的复合增长率 10.69%。

综上所述，预测期租赁管理板块收入具有可实现性。

⑦ 自有卖场和租赁卖场租赁业务毛利率水平的合理性和可实现性

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
自有卖场	69.24%	71.02%	72.04%	72.97%	73.83%
租赁卖场	35.94%	38.83%	41.72%	44.39%	46.85%
租赁管理业务总体毛利率	**40.66%**	**43.53%**	**46.20%**	**48.66%**	**50.92%**

预测期内，自有卖场业务毛利率水平平稳增长，租赁卖场业务毛利率水平逐年较快上涨，与报告期内自有卖场和租赁卖场毛利率的变动趋势一致，按直线法确认租赁成本对租赁卖场业务毛利率上升产生重大影响。

如前所述，自有卖场和租赁卖场预测租赁收入的可实现性，租赁成本的预测考虑了已签订的长期合同中租赁协议期限，租金增长的影响，按照直线法确认，未来年度租金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

稳定，无重大变化。员工人数能满足现有自营卖场及未来年度拟新增自营卖场的需求、人均工资保持一定比例的增长。装修费用等摊销的计算与现有相关资产余额和未来年度装修改造支出相匹配。租赁管理业务主营业务成本预测的依据是充分的。

综上所述，自有卖场和租赁卖场租赁业务收入预测具有合理性和可实现性，预测期对自有卖场和租赁卖场租赁业务主营业务成本的预测具有充分性，预测期自有卖场和租赁卖场租赁业务的毛利率水平具有合理性和可实现性。

（3）预测期内委托管理加盟业务和特许经营加盟业务毛利率水平的合理性和可实现性

① 现有加盟卖场及未来年度拟新增加盟卖场数量

截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售加盟卖场数量为 204 家，预测期加盟板块卖场增长数量如下：

单位：家

序号	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	合计
缴纳一次性加盟费的卖场数量	128	107	59	15	9	318

② 加盟卖场人员配备数量

预计 2019 年-2023 年预计将新增 318 家缴纳一次性加盟费的加盟卖场。其中居然新零售通常向委托管理加盟店派驻人数为 2-3 人，均为具备一定从业经验和管理经验的管理人员，分别担任总经理、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人员，由品牌管理中心统一管理。

③ 所需专业素养及薪酬水平并对比卖场当地平均工资水平

标的公司人员工资水平依据员工行政级别、所在地不同而有所变化。标的公司人员可依据行政级别划分为基层员工、中层员工及高层员工，以此确定员工岗位工资的范围，相同行政级别内根据员工的所在城市行政级别、经济发展水平，员工学历水平、工作年限等因素进行调整，确定每个员工的具体薪酬水平。标的公司报告期内员工月平均工资如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

行政级别	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
基层员工	5,580.32	5,898.53	5,432.58	5,272.62
中层员工	14,878.57	17,725.54	17,403.24	16,294.37
高层员工	66,426.79	75,100.11	74,426.47	71,801.00

注 1：各级别员工平均工资=标的公司年发薪总金额/该年度发薪总人次，发薪总金额包括基本工资（含用餐、通讯、交通补助及住房公积金和社会保险基金个人缴纳部分等）、月度奖金和年终奖，不包含五险一金单位缴存部分和针对外派人员的补助等，下同。

注 2：2019 年 1-3 月平均工资未包含年终奖金。

居然新零售通常向委托管理加盟店派驻人数为 2-3 人，均为具备一定从业经验和管理经验的管理人员，分别担任总经理、财务经理与业务经理，为公司的中层员工，2018 年中层员工工资水平为 21.27 万元/年。

地区	平均工资（万元/年）	当地非私营单位平均工资（万元/年）（注 1）	平均工资/当地工资水平	备注
安徽				
安庆	21.27	6.53	325.74%	
蚌埠	21.27	6.77	314.19%	
亳州	21.27	6.13	346.99%	
池州	21.27	6.84	310.97%	
滁州	21.27	7.36	289.00%	
阜阳	21.27	6.45	329.78%	
合肥	21.27	8.51	249.95%	
淮南	21.27	7.79	273.05%	
桐城	21.27	7.44	285.90%	
芜湖	21.27	6.98	304.74%	
宿州	21.27	6.17	344.74%	
福建				
福安	21.27	7.63	278.78%	
福清	21.27	7.63	278.78%	
福州	21.27	8.32	255.66%	
龙岩	21.27	7.01	303.43%	
南安	21.27	7.63	278.78%	
南平	21.27	7.00	303.87%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地区	平均工资（万元/年）	当地非私营单位平均工资（万元/年）（注 1）	平均工资/当地工资水平	备注
泉州	21.27	6.59	322.77%	
三明	21.27	7.92	268.57%	
厦门	21.27	8.52	249.65%	
长乐	21.27	7.63	278.78%	
广东				
东莞	21.27	9.32	228.23%	
佛山	21.27	9.32	228.23%	
广州	21.27	9.32	228.23%	
河源	21.27	7.20	295.43%	
鹤山	21.27	9.32	228.23%	
惠州	21.27	9.32	228.23%	
江门	21.27	9.32	228.23%	
揭阳	21.27	6.37	333.92%	
开平	21.27	9.32	228.23%	
陆丰	21.27	6.37	333.92%	
茂名	21.27	6.72	316.53%	
梅州	21.27	7.20	295.43%	
汕头	21.27	6.37	333.92%	
汕尾	21.27	6.37	333.92%	
韶关	21.27	7.20	295.43%	
深圳	21.27	9.32	228.23%	
台山	21.27	9.32	228.23%	
阳江	21.27	6.72	316.53%	
湛江	21.27	6.72	316.53%	
肇庆	21.27	9.32	228.23%	
中山	21.27	9.32	228.23%	
珠海	21.27	9.32	228.23%	
广西				
百色	21.27	6.79	313.26%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地区	平均工资（万元/年）	当地非私营单位平均工资（万元/年）（注 1）	平均工资/当地工资水平	备注
北海	21.27	6.96	305.61%	
防城港	21.27	7.17	296.66%	
贵港	21.27	6.79	313.26%	
桂林	21.27	7.32	290.58%	
桂平	21.27	6.79	313.26%	
河池	21.27	7.13	298.33%	
贺州	21.27	7.11	299.16%	
柳州	21.27	7.20	295.43%	
南宁	21.27	8.35	254.74%	
钦州	21.27	6.17	344.74%	
梧州	21.27	6.54	325.24%	
玉林	21.27	6.58	323.26%	
贵州				
安顺	21.27	7.36	289.00%	
毕节	21.27	7.10	299.59%	
都匀	21.27	7.62	279.14%	
福泉	21.27	7.62	279.14%	
贵阳	21.27	8.05	264.23%	
凯里	21.27	7.52	282.85%	
六盘水	21.27	7.56	281.36%	
黔东南	21.27	7.52	282.85%	
黔南	21.27	7.62	279.14%	
黔西南	21.27	8.34	255.04%	
铜仁	21.27	7.71	275.88%	
威宁	21.27	7.10	299.59%	
兴仁	21.27	8.34	255.04%	
兴义	21.27	8.34	255.04%	
遵义	21.27	8.36	254.43%	
海南				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地区	平均工资（万元/年）	当地非私营单位平均工资（万元/年）（注 1）	平均工资/当地工资水平	备注
儋州	21.27	7.59	280.25%	
文昌	21.27	8.09	262.92%	
河北				
保定	21.27	7.07	300.86%	
沧州	21.27	7.38	288.22%	
承德	21.27	6.56	324.25%	
邯郸	21.27	6.27	339.24%	
衡水	21.27	6.29	338.17%	
廊坊	21.27	8.62	246.76%	
秦皇岛	21.27	7.51	283.23%	
石家庄	21.27	7.59	280.25%	
唐山	21.27	7.46	285.13%	
邢台	21.27	6.42	331.32%	
河南				
济源	21.27	5.84	364.22%	
焦作	21.27	5.84	364.22%	
开封	21.27	5.66	375.81%	
洛阳	21.27	6.49	327.74%	
漯河	21.27	5.66	375.81%	
南阳	21.27	5.65	376.47%	
平顶山	21.27	5.95	357.49%	
汝州	21.27	5.79	367.37%	
商丘	21.27	5.74	370.57%	
新乡	21.27	5.68	374.48%	
新郑	21.27	7.94	267.89%	
信阳	21.27	5.64	377.14%	
许昌	21.27	5.82	365.47%	
荥阳	21.27	7.94	267.89%	
禹州	21.27	5.82	365.47%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地区	平均工资（万元/年）	当地非私营单位平均工资（万元/年）（注 1）	平均工资/当地工资水平	备注
郑州	21.27	7.94	267.89%	
周口	21.27	5.53	384.64%	
驻马店	21.27	5.52	385.34%	
黑龙江				
大兴安岭	21.27	5.25	405.15%	
富锦	21.27	4.71	451.61%	
哈尔滨	21.27	6.84	310.97%	
黑河	21.27	4.07	522.62%	
佳木斯	21.27	4.71	451.61%	
牡丹江	21.27	5.73	371.21%	
七台河	21.27	5.64	377.14%	
齐齐哈尔	21.27	5.56	382.56%	
尚志	21.27	6.84	310.97%	
双鸭山	21.27	4.75	447.80%	
绥化	21.27	5.00	425.41%	
铁力	21.27	4.11	517.53%	
五常	21.27	6.84	310.97%	
伊春	21.27	4.11	517.53%	
湖北				
鄂州	21.27	5.44	391.00%	省数据
恩施	21.27	5.44	391.00%	省数据
黄冈	21.27	5.44	391.00%	省数据
潜江	21.27	5.44	391.00%	省数据
十堰	21.27	5.44	391.00%	省数据
随州	21.27	5.44	391.00%	省数据
天门	21.27	5.44	391.00%	省数据
武汉	21.27	8.59	247.62%	
咸宁	21.27	5.44	391.00%	省数据
襄阳	21.27	5.44	391.00%	省数据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地区	平均工资（万元/年）	当地非私营单位平均工资（万元/年）（注 1）	平均工资/当地工资水平	备注
孝感	21.27	5.44	391.00%	省数据
宜昌	21.27	5.44	391.00%	省数据
枣阳	21.27	5.44	391.00%	省数据
湖南				
常德	21.27	6.07	350.42%	按省内区域
郴州	21.27	6.13	346.99%	按省内区域
衡阳	21.27	6.13	346.99%	按省内区域
怀化	21.27	6.27	339.24%	按省内区域
醴陵	21.27	8.24	258.14%	按省内区域
临湘	21.27	6.07	350.42%	按省内区域
娄底	21.27	6.27	339.24%	按省内区域
宁乡	21.27	8.24	258.14%	按省内区域
邵阳	21.27	6.27	339.24%	按省内区域
武冈	21.27	6.27	339.24%	按省内区域
湘西	21.27	6.27	339.24%	按省内区域
益阳	21.27	6.07	350.42%	按省内区域
永州	21.27	6.27	339.24%	按省内区域
岳阳	21.27	6.07	350.42%	按省内区域
长沙	21.27	8.24	258.14%	按省内区域
株洲	21.27	8.24	258.14%	按省内区域
吉林				
白城	21.27	5.00	425.41%	
德惠	21.27	7.89	269.59%	
敦化	21.27	6.09	349.27%	
公主岭	21.27	6.00	354.51%	
珲春	21.27	6.09	349.27%	
吉林	21.27	6.60	322.28%	
辽源	21.27	5.62	378.48%	
梅河口	21.27	5.66	375.81%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地区	平均工资（万元/年）	当地非私营单位平均工资（万元/年）（注 1）	平均工资/当地工资水平	备注
四平	21.27	6.00	354.51%	
松原	21.27	6.18	344.18%	
通化	21.27	5.66	375.81%	
延吉	21.27	6.09	349.27%	
长春	21.27	7.89	269.59%	
江苏				
常州	21.27	8.47	251.13%	省数据
东台	21.27	8.47	251.13%	省数据
南通	21.27	8.47	251.13%	省数据
泰兴	21.27	8.47	251.13%	省数据
宿迁	21.27	8.47	251.13%	省数据
徐州	21.27	8.47	251.13%	省数据
盐城	21.27	8.47	251.13%	省数据
江西				
抚州	21.27	6.28	338.70%	
赣州	21.27	6.69	317.95%	
吉安	21.27	6.05	351.58%	
南昌	21.27	8.27	257.20%	
萍乡	21.27	7.16	297.08%	
上饶	21.27	6.43	330.80%	
新余	21.27	7.05	301.71%	
宜春	21.27	6.08	349.85%	
鹰潭	21.27	7.15	297.49%	
辽宁				
鞍山	21.27	5.02	423.72%	
本溪	21.27	6.73	316.06%	
朝阳	21.27	6.73	316.06%	
大连	21.27	8.76	242.82%	
丹东	21.27	6.73	316.06%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地区	平均工资（万元/年）	当地非私营单位平均工资（万元/年）（注 1）	平均工资/当地工资水平	备注
抚顺	21.27	6.73	316.06%	
阜新	21.27	6.73	316.06%	
葫芦岛	21.27	6.73	316.06%	
锦州	21.27	6.73	316.06%	
辽阳	21.27	6.73	316.06%	
盘锦	21.27	6.73	316.06%	
沈阳	21.27	7.42	286.67%	
铁岭	21.27	6.73	316.06%	
营口	21.27	6.73	316.06%	
内蒙古				
阿拉善盟	21.27	6.99	304.30%	
巴彦淖尔	21.27	6.99	304.30%	
包头	21.27	7.78	273.40%	
赤峰	21.27	6.98	304.74%	
鄂尔多斯	21.27	7.78	273.40%	
海拉尔市	21.27	7.35	289.40%	
呼伦贝尔	21.27	6.98	304.74%	
乌海	21.27	6.99	304.30%	
乌兰察布	21.27	6.99	304.30%	
乌兰浩特	21.27	6.99	304.30%	
锡林浩特	21.27	6.99	304.30%	
宁夏				
固原	21.27	7.73	275.17%	
灵武	21.27	8.34	255.04%	
石嘴山	21.27	6.43	330.80%	
吴忠	21.27	7.30	291.38%	
银川	21.27	8.34	255.04%	
中卫	21.27	7.15	297.49%	
山东				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地区	平均工资（万元/年）	当地非私营单位平均工资（万元/年）（注 1）	平均工资/当地工资水平	备注
滨州	21.27	7.36	289.00%	省数据
德州	21.27	7.36	289.00%	省数据
东营	21.27	7.36	289.00%	省数据
海阳	21.27	7.36	289.00%	省数据
菏泽	21.27	7.36	289.00%	省数据
济宁	21.27	7.36	289.00%	省数据
聊城	21.27	7.36	289.00%	省数据
临沂	21.27	7.36	289.00%	省数据
青岛	21.27	7.36	289.00%	省数据
泰安	21.27	7.36	289.00%	省数据
威海	21.27	7.36	289.00%	省数据
潍坊	21.27	7.36	289.00%	省数据
烟台	21.27	7.36	289.00%	省数据
枣庄	21.27	7.36	289.00%	省数据
淄博	21.27	7.36	289.00%	省数据
山西				
大同	21.27	6.23	341.42%	
晋城	21.27	6.48	328.25%	
晋中	21.27	6.36	334.44%	
临汾	21.27	6.10	348.70%	
吕梁	21.27	6.50	327.24%	
朔州	21.27	6.32	336.56%	
太原	21.27	7.89	269.59%	
忻州	21.27	5.57	381.88%	
阳泉	21.27	6.07	350.42%	
运城	21.27	5.95	357.49%	
长治	21.27	5.99	355.10%	
四川				
巴中	21.27	5.84	364.22%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地区	平均工资（万元/年）	当地非私营单位平均工资（万元/年）（注 1）	平均工资/当地工资水平	备注
成都	21.27	8.60	247.33%	
崇州	21.27	8.60	247.33%	
达州	21.27	7.77	273.75%	省数据
德阳	21.27	7.94	267.89%	
广安	21.27	7.77	273.75%	省数据
广汉	21.27	7.94	267.89%	
广元	21.27	7.77	273.75%	省数据
乐山	21.27	7.77	273.75%	省数据
泸州	21.27	7.77	273.75%	省数据
眉山	21.27	7.77	273.75%	省数据
绵阳	21.27	7.55	281.73%	
绵竹	21.27	7.77	273.75%	省数据
南充	21.27	7.77	273.75%	省数据
内江	21.27	6.84	310.97%	
攀枝花	21.27	8.14	261.31%	
雅安	21.27	7.77	273.75%	省数据
宜宾	21.27	7.77	273.75%	省数据
资阳	21.27	6.37	333.92%	
自贡	21.27	7.77	273.75%	省数据
天津				
天津	21.27	10.07	211.23%	
新疆				
阿克苏	21.27	5.30	401.33%	自治区数据
昌吉	21.27	5.30	401.33%	自治区数据
哈密	21.27	5.30	401.33%	自治区数据
喀什	21.27	5.30	401.33%	自治区数据
克拉玛依	21.27	5.30	401.33%	自治区数据
库尔勒	21.27	5.30	401.33%	自治区数据
奎屯	21.27	5.30	401.33%	自治区数据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地区	平均工资（万元/年）	当地非私营单位平均工资（万元/年）（注 1）	平均工资/当地工资水平	备注
石河子	21.27	5.30	401.33%	自治区数据
乌鲁木齐	21.27	7.81	272.35%	
伊犁	21.27	5.30	401.33%	自治区数据
伊宁	21.27	5.30	401.33%	自治区数据
云南				
保山	21.27	6.76	314.65%	
楚雄	21.27	8.26	257.51%	
大理	21.27	7.82	272.00%	
德宏	21.27	7.10	299.59%	
红河	21.27	8.04	264.56%	
昆明	21.27	7.55	281.73%	
曲靖	21.27	6.94	306.49%	
腾冲	21.27	6.76	314.65%	
文山	21.27	7.53	282.48%	
西双版纳	21.27	8.00	265.88%	
香格里拉	21.27	10.06	211.44%	
玉溪	21.27	7.48	284.37%	
昭通	21.27	8.06	263.90%	
浙江				
慈溪	21.27	8.89	239.26%	省数据
东阳	21.27	8.89	239.26%	省数据
杭州	21.27	8.89	239.26%	省数据
湖州	21.27	8.89	239.26%	省数据
金华	21.27	8.89	239.26%	省数据
乐清	21.27	8.89	239.26%	省数据
丽水	21.27	8.89	239.26%	省数据
龙泉	21.27	8.89	239.26%	省数据
宁波	21.27	8.89	239.26%	省数据
平湖	21.27	8.89	239.26%	省数据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地区	平均工资（万元/年）	当地非私营单位平均工资（万元/年）（注 1）	平均工资/当地工资水平	备注
衢州	21.27	8.89	239.26%	省数据
绍兴	21.27	8.89	239.26%	省数据
嵊州	21.27	8.89	239.26%	省数据
台州	21.27	8.89	239.26%	省数据
桐乡	21.27	8.89	239.26%	省数据
温州	21.27	8.89	239.26%	省数据
永康	21.27	8.89	239.26%	省数据
余姚	21.27	8.89	239.26%	省数据
重庆				
重庆	21.27	7.89	269.59%	
陕西				
安康	21.27	5.95	357.49%	
宝鸡	21.27	6.23	341.42%	
汉中	21.27	5.32	399.82%	
商洛	21.27	7.20	295.43%	省数据
铜川	21.27	7.20	295.43%	省数据
渭南	21.27	7.20	295.43%	省数据
西安	21.27	8.38	253.83%	
咸阳	21.27	7.20	295.43%	省数据
延安	21.27	7.20	295.43%	省数据
阎良	21.27	7.20	295.43%	省数据
榆林	21.27	7.20	295.43%	省数据
甘肃				
白银	21.27	7.07	300.86%	省数据
敦煌	21.27	7.07	300.86%	省数据
嘉峪关	21.27	7.43	286.28%	
金昌	21.27	6.65	319.86%	
兰州	21.27	8.25	257.83%	
临夏	21.27	6.21	342.52%	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地区	平均工资（万元/年）	当地非私营单位平均工资（万元/年）（注 1）	平均工资/当地工资水平	备注
庆阳	21.27	7.07	300.86%	省数据
天水	21.27	6.02	353.33%	
武威	21.27	7.07	300.86%	省数据
张掖	21.27	7.07	300.86%	省数据
陇南	21.27	5.75	369.92%	
青海				
海东	21.27	8.54	249.07%	省数据
西宁	21.27	8.54	249.07%	省数据

注 1：平均工资=标的公司年发薪总金额/该年度发薪总人次，发薪总金额包括基本工资（含用餐、通讯、交通补助及住房公积金和社会保险基金个人缴纳部分等）、月度奖金和年终奖，不包含五险一金单位缴存部分和针对外派人员的补助等；当地平均工资数据来源为国家统计局或当地统计局发布的 2018 年“城镇非私营单位就业人员平均工资，工资包含计时工资、计件工资、奖金、津贴和补贴、加班加点工资、特殊情况下支付的工资。

对比以上数据，居然新零售加盟板块的人员工资水平均高于卖场当地的平均工资水平。

④ 预测年度加盟业务主营业务成本预测的充分性

加盟管理板块成本系加盟业务相关人员的薪酬。预测期内，加盟业务人员薪酬的预测包括现有加盟门店和新增加盟门店两类人员薪酬。现有加盟门店人员薪酬的预测以 2019 年预算数据为基础，2020-2023 年度保持一定比例增长；对于预测期新开加盟店，主要考虑新增外派人员薪酬，依据加盟协议，该部分支出由加盟方承担，加盟合同中一般约定了支付的标准。居然新零售在 2018 年将加盟店支付的派出人员费用确认为收入，并将该笔收入的 87.4%用于支付外派人员的薪酬，预测期继续保持上述支付比例。预测的加盟卖场人员数量能满足现有加盟卖场及未来年度拟新增加盟卖场的需求、配备的人员具备所需专业素养，预测的薪酬水平高于卖场当地平均工资水平。预测年度加盟业务主营业务成本预测具有充分性。

⑤ 报告期内委托管理加盟业务和特许经营加盟业务毛利率水平、报告期内毛利率水平的变动趋势

报告期内，标的公司加盟管理业务毛利率按委托管理加盟及特许加盟两种业务模式划分情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
委托加盟	83.17%	87.32%	89.55%	89.72%
特许加盟	90.21%	95.27%	95.20%	94.42%
加盟管理总体毛利率	**85.75%**	**90.26%**	**91.02%**	**90.87%**

报告期内，居然新零售加盟管理业务毛利率较高，2019 年 1-3 月加盟管理业务毛利率略有下降主要是 2019 年 1-3 月新开加盟店较少，收取的一次性加盟费较少所致。居然新零售特许加盟毛利率略高于委托加盟毛利率，主要是因为居然新零售在特许加盟业务中较少向加盟店派驻人员，人员成本相对较低。

预测期委托管理加盟业务和特许经营加盟业务毛利率水平如下：

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
委托加盟	84.75%	80.63%	78.18%	77.61%	77.50%
特许加盟	93.98%	92.96%	91.51%	90.26%	89.75%
加盟管理总体毛利率	**89.10%**	**86.62%**	**84.50%**	**83.38%**	**83.01%**

预测期 2019 年的委托管理加盟业务和特许经营加盟业务毛利率及加盟管理总体毛利率与报告期 2018 年基本相当，预测期内保持毛利率逐年下降的趋势，与报告期的趋势存在差异，系预测期随着市场布局的完善，新开加盟店逐步减少，收取的一次性加盟费减少所致。

⑥ 同行业可比公司可比门店可比业务毛利率水平

美凯龙、富森美、浙江东日、海宁皮城等 4 家 A 股可比上市公司中，仅美凯龙披露了与居然新零售类似的加盟管理业务，居然新零售与美凯龙加盟管理业务毛利率比较情况如下：

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
美凯龙-与委托经营管理商场相关				
项目前期品牌咨询委托管理服务	未披露	77.99%	88.25%	88.66%
项目年度品牌咨询委托管理服务	未披露	34.94%	30.39%	45.91%
委托经营管理商场毛利率	**未披露**	**54.27%**	**59.76%**	**67.19%**
居然新零售-加盟管理				
委托加盟	82.49%	87.09%	89.29%	89.53%
特许加盟	91.38%	95.68%	95.93%	95.01%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
加盟管理总体毛利率	**85.75%**	**90.26%**	**91.02%**	**90.87%**

注 1：同行业上市公司数据来自定期报告、招股说明书等；
注 2：报告期内美凯龙披露的与委托经营管理商场相关业务范围有所变化，其 2018 年年度报告披露的与委托经营管理商场相关业务包括项目前期品牌咨询委托管理服务和项目年度品牌咨询委托管理服务，本表中报告期内数据口径以此为准。

报告期标的公司加盟管理业务与美凯龙的毛利差异分析请参见本报告书“第十节管理层讨论与分析/三、标的公司的财务状况和盈利能力分析/（二）盈利情况分析”。

预测期加盟板块的毛利率情况：

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
委托加盟	84.75%	80.63%	78.18%	77.61%	77.50%
特许加盟	93.98%	92.96%	91.51%	90.26%	89.75%
加盟管理总体毛利率	**89.10%**	**86.62%**	**84.50%**	**83.38%**	**83.01%**

居然新零售加盟管理业务毛利率与美凯龙存在差异主要系业务模式不同，具体体现为居然新零售不直接承担加盟店全部运营人员成本，人员成本相对较低，因此毛利率相对较高。美凯龙在委托经营管理商场业务的业务链条较长，涉及的环节众多，收入来源不仅有合作方，还包括建筑商，需要配备的相关业务人员也较多，美凯龙委托经营管理商场业务整体毛利率较低，主要是因为其人员成本的影响。预测期居然新零售加盟管理业务模式较报告期未发生重大变化。

⑦ 预测期内委托管理加盟业务和特许经营加盟业务毛利率水平的合理性和可实现性

预测期内，居然新零售委托管理加盟业务和特许经营加盟业务毛利率情况如下：

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
委托加盟	84.75%	80.63%	78.18%	77.61%	77.50%
特许加盟	93.98%	92.96%	91.51%	90.26%	89.75%
加盟管理总体毛利率	**89.10%**	**86.62%**	**84.50%**	**83.38%**	**83.01%**

预测期加盟管理业务总体毛利率下降，是由于预测期随着市场布局的完善，新开加盟店逐步减少，收取的较高毛利率的一次性加盟费收入减少所致，与未来发展规划相匹配。预测期委托管理加盟业务毛利率低于特许经营加盟业务毛利率，主要因为居然新零售通常向委托管理加盟店派驻人数为 2-3 人的管理人员，而特许经营加盟店居然新零售

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

则通常不会派驻人员，所以预测期委托管理加盟业务的人工成本会高于特许经营加盟店。与报告期的趋势是一致的，具有合理性。

预测期居然新零售的加盟管理业务收入是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，主要分为加盟费收入及权益金类收入。泛家居行业是“小企业”众多的“大行业”，其行业空间巨大，行业有待进一步连锁化、集中化与专业化。而居然新零售在行业内的领先地位及核心竞争优势吸引了大量的意向加盟商，为加盟管理板块提供了充足的潜在客户。预测期加盟管理业务收入综合考虑了历史经营情况及未来发展规划的影响，加盟管理业务收入的下降系预测期随着市场布局的完善，新开加盟店逐步减少，收取的一次性加盟费较少所致。因此，加盟板块收入预测具有合理性和可实现性。

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。预测期的加盟卖场人员数量能满足现有加盟卖场及未来年度拟新增加盟卖场的需求、配备的人员具备所需专业素养，预测的薪酬水平高于卖场当地平均工资水平。综上，预测期对加盟业务主营业务成本的预测具有充分性。

综上所述，加盟板块收入预测具有合理性和可实现性，预测期对加盟业务主营业务成本的预测具有充分性。预测期委托管理加盟业务和特许经营加盟业务毛利率水平具有合理性和可实现性。

（4）装修业务毛利率水平的预测依据及可实现性

① 报告期内装修业务开展情况、标的资产装饰公司闭店情况

居然新零售装修板块 2018 年收入较 2017 年下降 7.33%，主要原因为 2018 年家装模式调整所致，具体为居然新零售将装饰业务版块的设计师和施工队伍社会化，销售收入一定程度受到了影响，产生了暂时性的下降。此外，居然新零售关闭了外埠地区盈利能力较差的装修装饰业务子公司，同时由于工装业务影响了家装业务方面的专注度，居然新零售终止了工装业务。报告期内装修业务开展情况如下：

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
装修板块收入	37,631.37	-7.33%	40,608.71	17.31%	34,615.44	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内居然新零售装修板块关闭门店情况，具体如下：

序号	公司名称	关店时间	注销时间
1	乌鲁木齐居然之家装饰工程有限公司	2018 年 7 月	2018 年 12 月
2	沈阳居然之家装饰工程有限公司	2018 年 7 月	2018 年 12 月
3	大连居然之家顶层装饰设计有限公司	2018 年 2 月	2018 年 8 月
4	沈阳居然之家顶层装饰设计有限公司	2018 年 2 月	2018 年 7 月
5	重庆居然之家顶层装饰设计有限公司	2018 年 6 月	2018 年 12 月
6	大连居然之家金三角装饰工程有限公司	2018 年 4 月	2018 年 12 月
7	鞍山居然之家装饰工程有限公司	2018 年 6 月	2018 年 12 月
8	海口居然之家装饰工程有限公司	2018 年 12 月	2019 年 2 月
9	石家庄居然之家装饰工程有限公司	2018 年 12 月	2019 年 1 月

② 人工成本及装修设计和施工成本变动预期

预测期，居然新零售不再开展工装业务，装修板块的预测收入主要分为施工收入和材料收入。其中施工收入包括了项目的施工收入、设计收入和其他收入。材料收入主要是辅料收入、非套餐的主材收入。相对应的装修板块主营业务成本分为施工成本、材料成本，其中施工成本由人工成本、套餐的主材成本、摊销等其他成本构成，材料成本由辅料成本、非套餐的主材成本等。预测期的成本率情况如下：

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
施工成本率	68.22%	68.22%	68.24%	68.25%	68.26%
材料成本率	58.29%	58.29%	58.29%	58.29%	58.29%
成本率	**67.09%**	**67.09%**	**67.10%**	**67.11%**	**67.12%**

预测期，施工成本率及材料成本率保持稳定。

③ 报告期内装修业务毛利率水平及预测期内装修业务成本预测的充分性

A. 报告期内装修业务毛利率水平

报告期内，标的公司装修板块毛利率情况如下：

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
毛利率	14.50%	18.80%	21.98%	19.77%

2019 年 1-3 月毛利率较低的原因是春节影响，收入较少，而成本中含有摊销、租金等固定成本。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B. 预测期内装修业务成本预测的充分性

预测期施工成本以施工收入为基础，结合各个装饰公司的预算成本率预测。预算施工成本率以历史成本率为基础，扣除了工装影响；材料成本以按历史成本率为基础进行预测。施工成本成本率和材料成本率在预测期也保持不变。

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
施工成本	18,301.32	18,303.99	18,306.78	18,309.72	18,312.81
材料成本	2,009.80	2,009.80	2,009.80	2,009.80	2,009.80
合计	**20,311.12**	**20,313.78**	**20,316.58**	**20,319.52**	**20,322.60**
成本率	**67.09%**	**67.09%**	**67.10%**	**67.11%**	**67.12%**

④ 标的资产装修业务的核心竞争优势

居然新零售装修业务的核心竞争优势如下：

A. 居然新零售的卖场业务与装修业务具有协同性，居然卖场能够通过精准营销为居然装饰导入客源；

B. 依靠卖场业务庞大的商户资源，成为行业中少有的能为客户提供丰富、全面、优质的建材、家具和家居配套产品的全国性的装饰装修企业；

C. 通过与阿里巴巴共同开发的设计家网络平台，签约了大量的优秀设计师，拥有了丰富的行业上游资源。

⑤ 装修业务毛利率水平的预测依据及可实现性

预测期，标的公司装修板块毛利率情况如下：

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
毛利率	32.91%	32.91%	32.90%	32.89%	32.88%

同类型上市公司毛利率情况如下：

公司名称	股票代码	2018 年度	2017 年度	2016 年度
东易日盛	002713	37.16%	36.91%	37.22%
名雕股份	002830	32.17%	31.09%	32.16%
平均值		**34.67%**	**34.00%**	**34.69%**

注：以上上市公司主营业务收入均以家装业务为主。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预测期装修业务毛利率上涨的主要原因是居然新零售 2018 年对装修业务板块进行了调整，关闭了部分盈利能力较差装饰公司，并且不再从事工装业务。工装业务毛利率在 3%左右，拉低了报告期的综合毛利率。标的公司装修板块未来将以家装业务为主，预测期装修业务毛利率与同类型上市公司平均毛利率水平接近，具有可实现性。

装修板块主营成本预测综合考虑了历史经营情况及未来发展规划的影响，和报告期相比毛利率有一定的上涨，上涨的主要原因系不再从事低毛利率的工装业务引起的。未来依靠其核心竞争力，提升预测期的毛利率并保持稳定是合理的。装修业务毛利率水平的预测具备合理性及可实现性。

3、销售费用预测的依据及合理性

（1）标的资产未来年度发展战略、新增门店及市场推广计划、主要推广形式及推广频率

① 居然新零售未来年度基本发展战略

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”的总体战略，其中：

A. “一个核心”是指在家居建材商场、建材超市和家庭装饰装修业态相结合的基础上，把家居建材行业做透。

居然新零售多年来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，通过标准化、流程化作业模式实现经营规模的扩张，在对资金需求相对较小的情况下，更快速地建立了全国连锁零售网络，树立了更高的市场知名度。因此，居然新量售将继续保持以运营能力为依托的“轻资产”连锁发展模式。同时，居然新零售将亦保持“稳固核心城市、实现其他一二线城市的重点突破、加快省会以下三四线城市的连锁布局”的扩张方向，通过品牌和管理输出将主要市场逐步下沉至竞争相对不充分的区域，保持领先的布局深度和广度。

B. “三大融合”是指居然新零售在专注于做大做强家居主业、与阿里巴巴深度合作的同时，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

整体上，居然新零售将积极贯彻“一个核心，推动三大融合，引领家居行业发展”的经营发展战略，从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。

标的公司未来年度发展战略详见本报告书“第十节 管理层讨论与分析/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/2、未来经营发展战略”。

② 新增门店及市场推广计划

居然新零售的新增门店分为新增自营门店和新增加盟门店，居然新零售预测期预计新增自营门店 8 家，加盟门店 318 家。居然新零售的市场推广主要是服务于自身品牌及自营门店。

居然新零售的市场推广计划一般分为筹备期投放计划和经营期投放计划。投放计划一般包括广告预算、预算中形象广告与促销费用占比规划、投放的模式等。新增门店市场推广和年度广告促销费预算对比年度销售额一般都有固定的比例。

居然新零售形象广告投放媒体主要为有影响力的电视台广告、电台广告、高速路路牌广告、轻轨及公交站台冠名、公交车身（尾）广告等，具体投放媒介需要下属卖场结合各地的实际情况，选择最有效果的投放渠道。投放的广告形式都要符合居然之家中高端定位。下属卖场形象广告投放方案经分公司审批，各门店形象广告内容和设计方案报分公司运营管理部审核把关。新开业分店（开业第一年）会加大形象广告的投放，提高品牌在当地的知名度；开业前期，一般选展示效果好的广告位开业前 20 天集中广告投放，结合大力度的开业促销，打响开业第一战。

促销费用（含促销广告）投放计划：“3.15”、“五一”、“6.18”、国庆、十一、双十一、公司司庆、各门店店庆、元旦等大型促销活动由分公司统一主题和时间，活动内容及费用由各店根据实际情况进行制定。

③ 主要推广形式及推广频率

A. 主要推广形式

a. 形象广告

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然新零售主要采用投放广告、聘请形象代言人的方式进行品牌推广。居然新零售通过影响力较大的电视媒体和户外大型 LED 彩屏等终端媒体全方位、立体地投放广告。一直以来，居然新零售聘请陈宝国作为代言人，并于 2017 年新签约景甜为代言人，进一步强化年轻化品牌形象，拓宽潜在消费者群体。“居然之家”品牌经过多年发展和推广已经较为成熟，品牌知名度较高，居然新零售近年已经开始逐渐降低这部分广告的投放。

b. 促销广告

促销广告的投放向主力顾客群倾斜，尽可能集中投放主流媒体，保证广告的精准性、时效性，一般促销广告投放方式如下：

传统媒体：促销广告在传统媒体的选择上，选择有一定影响力、更易为当地消费者接受的广告形式，如：电台、轻轨、电视台、报纸广告等。

网络及新媒体：促销广告在新媒体的选择上，选择符合消费者阅读习惯的垂直信息平台；投放流量数据大，有品质的平台；投放有影响力和活跃度高的地区性平台。

社区媒体：小区投放以投放新小区和 6-10 年有二次装修需求和改善住房需求的品质小区为主，选择覆盖率高、效果明显的广告形式，如电梯广告、格栅广告等。

c. 卖场促销

居然新零售卖场的促销由居然新零售母公司与分公司进行统筹管理，由下属卖场具体执行。通常来讲，每年的“3.15”、“五一”、“6.18”、司庆、各店店庆、十一、双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，居然新零售母公司一般按照上一年销售额的一定比例确定分公司年度促销费用预算，由各地卖场自行组织和设计具体促销活动方式和活动内容。

B. 推广频率

a. 形象广告

形象广告为长期、经常性的大型广告投放，未来减少在央视、凤凰卫视等电视、电台类传统广告媒介的广告费用支出；线下更多地采用户外终端广告，与市场内商户、合作设计师一起，资源互补，深入新开楼盘、社区进行广告推广；线上依靠居然之家下属

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

网站会员、阿里巴巴等对客户进行精准营销，深入挖掘客户在装修、建材、家具乃至家电和各种家居产品的需求。持续保持居然新零售在全国范围内的品牌影响力。

b. 促销广告

由居然新零售母公司统筹，下属各卖场针对各种具体时点的大型促销活动，根据各地实际情况，合理采用传统媒体、网络新媒体、社区媒体等不同的推广渠道，有效、精准的对目标客户进行营销，以提高对应的促销活动的市场效果。

c. 促销费用：更侧重于在“3.15”、“6.18”、司庆、十一、“双 11”、店庆等大型促销活动的基础上，门店直接开展小范围、强针对性、高频次的小型促销活动的方式吸引客户。

（2）预测期内销售费用率水平的合理性

预测期内，居然新零售销售费用率情况如下：

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
广告促销费率	6.78%	6.94%	7.05%	7.14%	7.23%
人员费用率	1.21%	1.21%	1.21%	1.21%	1.21%
能源及维修费率	0.12%	0.11%	0.11%	0.10%	0.10%
售后服务费率	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%	0.15%
其他	0.14%	0.13%	0.13%	0.12%	0.12%
合计	**8.40%**	**8.54%**	**8.65%**	**8.73%**	**8.81%**

预测期内，居然新零售的销售费用中各项费用的占比情况如下：

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
广告促销费	80.68%	81.19%	81.53%	81.81%	82.05%
人员费用	14.43%	14.16%	14.00%	13.89%	13.79%
能源及维修费	1.47%	1.33%	1.25%	1.17%	1.09%
售后服务费	1.79%	1.76%	1.73%	1.72%	1.70%
其他	1.64%	1.56%	1.48%	1.42%	1.36%
合计	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**	**100.00%**

预测期内，整体销售费用率随着收入的增长逐渐增长直至稳定。其中，人员费用、能源及维修费用、售后服务费及其他的费用率在预测期内基本稳定，人员费用和售后服

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

务费保持与营业收入同比增长，能源及维修费、其他费用与企业整体规模相关，费用率占比略有下降，基本保持稳定。在预测期整体销售费用率的变化主要是由广告促销费率的变动引起的。

广告促销费由广告费和促销费构成，广告费主要是电视台、电台、报刊等传统广告媒介的硬性品牌形象广告支出，从报告期开始居然新零售都在主动降低这部分费用的投入，原因是居然之家品牌经过多年发展和推广已经较为成熟，品牌知名度较高，而品牌形象广告投放成本较高且较难监控转化率。同时 2018 年起，与阿里巴巴合作开始采用精准营销方式及广告投放，居然新零售一直在调整广告促销费的支出结构，减少广告费支出，增加促销费的占比，预测期广告费的预测在继续延续报告期广告费的调整趋势的基础上保持适当谨慎，在预测期与收入的增长基本保持一致。

预测期内，居然新零售广告促销费明细如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
广告费	11,381.99	12,728.79	13,733.67	14,760.29	15,818.59
广告费率	1.19%	1.23%	1.25%	1.27%	1.29%
占比	17.57%	17.71%	17.75%	17.78%	17.78%
促销费	53,383.25	59,137.84	63,634.22	68,242.90	73,125.76
促销费率	5.59%	5.71%	5.80%	5.87%	5.94%
占比	**82.43%**	**82.29%**	**82.25%**	**82.22%**	**82.22%**

促销费用的增长原因：

促销费主要是居然新零售随着自身规模的不断扩大、下设店面的快速增加，各种线上线下为促进销售业务的提高有关的营销费用支出，既包括在卖场中在如“3.15”、“6.18”、司庆、十一、“双 11”等不同时点进行的大型促销活动费用和采用折扣、优惠券、满返、抽奖等形式的直接促销费用，也包括为推广这些促销活动而进行的线上线下媒体的广告或引流费用，还包括在卖场外进行的规模不一的市场推广活动的费用。促销费预测期相比报告期快速增加的原因一方面是由于自有卖场的增加导致的整体促销费的增加，另一方面是当前家居零售市场的竞争越来越激烈，纯粹的品牌形象广告投放成本较高且较难监控转化率，对销售提升的效果越来越小，直面客户，结合各地不同市场情况和消费习惯、线上线下结合、多层次、多渠道有针对性的对客户进行营销才是致

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

胜之道。居然新零售从 2018 年开始加大了促销力度，预测期也将继续增加促销费预算，现有直营店面配合预测期新增直营卖场的开业前、中、后的各种市场宣传和促销活动稳固居然新零售在当地的市场地位，以点带面提高居然之家在所在地域的知名度和吸引力，为区域内的三四线城市的加盟招商打下坚实的基础，做到直营店与加盟店互相促进，共同增长。从推广形式上，一方面在线下更多的采用户外终端广告、与市场内商户、合作设计师一起，资源互补，深入新开楼盘、社区，以小范围、小品类、强针对性、多频次的市场外促销结合传统的门店在“3.15”、“6.18”、司庆、十一、“双 11”等大型促销活动时间节点，执行折扣、优惠券、满返、抽奖等形式的促销活动。此外，随着自营和加盟店面新零售业态的改造，在保证自身家具、建材优势市场地位的前提下，融入家电、家纺、家居饰品、设计、艺术品等品类打造大家居概念，市场营销的方式也更加多样化。另一方面线上依靠居然之家下属网站会员、线上平台阿里巴巴等对客户进行更精准的营销，深入挖掘客户在装修、建材、家具乃至家电和各种家居产品的需求。预测期逐年增长的广告促销费反映了居然新零售围绕未来发展战略下的市场推广力度，也是居然新零售未来收入增长的有力保障。

综上所述，预测期销售费用率高于报告期的销售费用率，且在预测期间内有适当增长，主要系广告促销费用增加所致。广告促销费用的逐年增加与居然新零售未来年度发展战略、新增门店及市场推广计划相匹配，具有合理性。

4、资本性支出预测的合理性和充分性

（1）自营卖场装修费用摊销余额、已摊销年限、现有固定资产的成新率

截至 2018 年 12 月 31 日，居然新零售自营卖场的装修费用摊销余额、已摊销年限情况如下：

单位：万元

类别	初始入账价值	账面余额	综合平均已摊销年限
装修费用	340,602.38	169,625.86	5.02 年

截至 2018 年 12 月 31 日，居然新零售固定资产的成新率的情况：

单位：万元

类别	初始入账价值	净值账面余额	综合成新率
房屋及建筑物	44,704.40	20,505.13	45.87%
办公、电子、电器设备	17,582.18	10,979.73	62.45%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

运输设备	1,279.62	370.74	28.97%
专用设备	467.77	231.84	49.56%
合计	**64,033.97**	**32,087.44**	

（2）未来年度装修计划、未来年度新增卖场数量及装修预计支出

居然新零售未来年度装修支出包括已有自营卖场的更新装修支出及新增自营卖场的装修支出，其中已有自营卖场的装修支出依据各个门店装修的实际情况进行预测，短期内无重大装修改造计划；未来年度装修计划主要是新增自营卖场的装修，预测期居然新零售将新增自营卖场数量 8 家，根据居然新零售的未来经营规划预测的新增自营卖场装修支出如下：

序号	卖场名称	开业时间	建筑面积（M^2）	装修支出（万元）
1	兰州银滩店	2019 年 9 月	57,296.11	1,710.00
2	天水成纪新城店	2019 年 10 月	59,519.00	2,016.88
3	西安曲江店	2020 年 1 月	55,470.00	1,900.00
4	呈贡店	2019 年 11 月	35,800.00	1,800.00
5	重庆大渡口店	2019 年 9 月	53,400.00	3,028.00
6	荆州店	2019 年 8 月 18 日	64,584.88	838.00
7	广州天河店	2019 年 10 月	140,783.00	7,798.00
8	营口红运店	2019 年 6 月 22 日	63,503.40	3,665.52
合计			**530,356.39**	**22,756.40**

（3）报告期内已有卖场的装修费用规模

报告期内，由于已有自营卖场建筑面积、物业状况、设计要求、所处区域的不同，居然新零售各个自营卖场的装修费用规模差异较大，卖场的装修费用规模无法进行比较，故采用每平米的装修费用进行对比。报告期内，居然新零售自营卖场近期的主要装修情况如下：

序号	卖场名称	开业时间	位置	建筑面积（M^2）	装修支出（万元）	每平米装修金额（元）
1	居然之家光谷店	2017/12/30	湖北武汉	75,213.19	2,616.10	347.83
2	天津武清店	2017/5/20	天津	41,210.00	902.85	219.08
3	哈尔滨哈西店	2017/2/25	黑龙江哈尔滨	49,845.71	884.57	177.46
4	燕郊东环路集美店	2018/12/15	河北廊坊	62,229.08	718.47	115.46

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5	廊坊集美店	2018/10/28	河北廊坊	26,323.00	1,095.33	416.11
6	沧州迎宾大道店	2018/9/1	河北沧州	69,000.00	3,435.33	497.87
7	昆明五华店	2018/8/18	云南昆明	38,333.00	1,826.23	476.41
8	乌鲁木齐高铁店	2018/7/21	新疆乌鲁木齐	93,322.44	1,967.23	210.80
9	汉阳店	2018/6/16	湖北汉阳	51,889.20	3,607.44	695.22
平均值						**350.69**

预测期内，居然新零售新增自营卖场的装修支出是根据新增自营卖场的建筑面积、物业状况、当地的物价水平、装修档次、卖场整体设计等因素，对比以前年度类似区域的装修支出等综合进行预测，具体情况如下：

序号	卖场名称	开业时间	建筑面积（M^2）	装修支出（万元）	每平米装修金额（元）
1	兰州银滩店	2019/9	57,296.11	1,710.00	298.45
2	天水成纪新城店	2019/10	59,519.00	2,016.88	338.86
3	西安曲江店	2020/1	55,470.00	1,900.00	342.53
4	呈贡店	2019/11	35,800.00	1,800.00	502.79
5	重庆大渡口店	2019/9	53,400.00	3,028.00	567.04
6	荆州店	2019/8/18	64,584.88	838.00	129.75
7	广州天河店	2019/10	140,783.00	7,798.00	553.90
8	营口红运店	2019/6/22	63,503.40	3,665.52	577.22
平均值					**413.82**

预测期内居然新零售新增自营卖场平均每平米装修支出 413.82 元，与报告期内的近期装修自营卖场平均每平米装修费用 350.69 元不存在重大差异，预测值在合理的范围。

（4）预测年度资本性支出预测的合理性和充分性

① 预测年度资本性支出预测的合理性

预计每年所需的固定资产更新支出如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年及以后
更新支出	2,655.44	359.94	2,562.62	2,910.04	11,346.68	34,400.22
新增支出	81,029.57	3,687.97				
合计	**83,685.01**	**4,047.91**	**2,562.62**	**2,910.04**	**11,346.68**	**34,400.22**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预测年度资本性支包括固定资产、无形资产、长期待摊费用等长期资产的支出，分为维持原有规模资本性支出与新增资本性支出，分别对其预测并相加后得到资本性支出总的预测额。其中维持原有规模资本性支出是保障公司现有经营能力所需的支出，以评估基准日的固定资产、无形资产、长期待摊费明细进行测算，根据现有资产的已使用年限、成新率、经济寿命年限及更新原值，考虑经济年限到期后进行更新。其中经济年限在 2019 年至 2023 年内到期的，在到期当年按现有同等规模、同等功能、价值相等的资产进行更新；经济年限在 2019 年至 2023 年后到期的，在 2024 年及以后按现有同等规模、同等功能、价值相等的资产以本次评估之折现率进行年金化处理其更新。新增资本性支出是为扩大经营规模所需的资本性支出。根据公司的未来经营规划扩大经营规模所需的长期资产的支出预测。预测年度的资本性支出预测具有合理性。

② 预测年度资本性支出预测的充分性

预测期，居然新零售每年所需的更新支出如下：

单位：万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年及以后
建筑物类	29,161.54	3,840.95	1,454.14	1,275.38	2,691.12	28,149.90
设备类	2,370.30	206.96	1,108.48	1,634.66	8,655.55	2,761.12
无形资产	4,148.18	-	-	-	-	2,367.60
在建工程	25,248.58	-	-	-	-	584.44
新开门店	22,756.40	-	-	-	-	537.16
合计	**83,685.01**	**4,047.91**	**2,562.62**	**2,910.04**	**11,346.68**	**34,400.22**

2018 年 12 月 31 日纳入更新支出预测范围的固定资产、无形资产、长期待摊费用等长期资产均能正常使用，且能满足居然新零售现有规模的生产经营需求。预计新增的资本性支与扩大的经营规模的计划相匹配，能满足居然新零售扩大经营规模所需的资本性支出需求。预测年度资本性支出预测是充分的。

综上所述，预测年度资本性支出是以现有的建筑物类（包含装修、投资性房地产等）、设备类（包含机器设备、电子设备等）、无形资产等资产的账面值为基础，以未来经营规划为依据进行预测的，综合考虑了已摊销年限、成新率的影响进行的预测。资本性支出中的新增卖场装修支出预测是依据经营规划中的开业时间进行的预测，其装修支出的投入与历史年度门店的装修费用对比在合理范围。维持原有规模资本性支出与现有资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

规模相匹配，新增资本性支出与新增门店数量、建筑面积等指标匹配，因此未来年度资本性支出的预测是充分的，且具备合理性。

5、居然设计家估值方法、主要评估参数的选取依据及合理性

（1）居然设计家估值方法

① 本次交易居然设计家估值方法

2019 年 5 月，阿里巴巴与居然新零售签订了《增资及股权购买协议》，阿里巴巴通过向居然新零售支付股权转让款人民币 76,000 万元，并向居然设计家增资人民币 35,000 万元后合计持有增资后的设计家 60%股权。

前述《增资及股权购买协议》签订于本次交易评估报告出具日前，本次评估考虑了前述交易，将本次交易评估基准日（2018 年 12 月 31 日）前述交易涉及的居然设计家全部股东权益价值和期后增资到居然设计家的 Homestyler 相关知识产权后的价值一并作为非经营性资产评估。该部分资产按《增资及股权购买协议》在阿里巴巴增资前的价格 150,000 万元，扣除居然新零售实际收到的转股对价（76,000 万元）购买居然设计家 50.67%股权对应净资产（43,484.38 万元）增值部分的所得税（8,128.91 万元）之后的价值作为评估值，对应本次交易居然设计家评估价值为 141,871.09 万元。

此外，根据《增资及股权购买协议》，居然新零售还应部分负担双方股权交割日前居然设计家的运营性成本费用和人员性费用等损益，估算金额为 6,957.55 万元，已在本次整体收益法评估中预测为管理费用支出。

② 阿里巴巴受让及增资时居然设计家评估方法

2019 年 5 月 16 日，中联资产评估集团有限公司出具了《北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司拟转让北京居然设计家网络科技有限公司股权项目资产评估报告》（中联评报字［2019］第 1215 号）（以下简称“《居然设计家评估报告》”），以 2019 年 1 月 31 日为评估基准日，中联评估分别采用了资产基础法和收益法对居然设计家股权价值进行了评估，并最终选取收益法评估结果 155,229.04 万元作为居然设计家最终评估结果。

（2）居然设计家主要评估参数的选取依据及其合理

中联评估对居然设计家评估的主要参数选取依据及其合理性分析如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目名称	2019 年 2-12 月	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业收入	-	208,914.50	282,229.14	350,574.97	350,574.97
营业成本	-	176,628.00	233,148.96	279,778.75	279,778.75
期间费用	19,788.19	24,063.24	27,835.79	33,628.42	33,628.42
其中：管理费用	19,238.52	22,744.03	26,252.74	31,697.10	31,697.10

① 营业收入的选取依据及其合理性

A. 营业收入相关参数的选取

中联评估对于居然设计家未来营业收入的测算是根据设计家目前的经营状况、竞争情况及市场销售情况和未来与阿里巴巴重组后客户资源、市场份额等因素综合分析的基础上进行的。

截至评估基准日（2019 年 1 月 31 日），居然设计家的主营业务收入为装修收入和技术服务业务收入。其中，装修收入主要是指设计服务费收入、施工管理服务费收入、材料推荐服务费收入；技术服务业务收入指施工工具收入、商户企业版工具收入。

2019 年，居然设计家将着力于 Homestyler 软件的商业应用方面的开发，力求 2020 年能充分整合阿里巴巴和居然新零售的线上线下资源，实现互联网家装领域的“独角兽”式增长。因此，收入预测从 2020 年开始。

a 装修收入预测

互联网线上业务一般会经历以下过程：I 从线上访问的流量中获取有意向的客户并留下联系方式，即获客；II 平台将获取的顾客信息按顾客的初步需求分别派发给与平台合作的各个设计师或装饰公司，由其主动联系客户，进一步与顾客沟通顾客的需求，联系后确定留下有意向继续洽谈的客户；III 进入商务洽谈后，经过对价位、设计方案、装修质量等内容细节的继续沟通后，确定最终能签订合同的客户，即签单。

I 获客情况

2020 年，居然设计家一方面将通过深耕运营第三方自媒体渠道获取 C 端流量，另一方面将作为阿里系的一员，通过“装修试衣间”、“设计师达人”等产品从天猫/淘宝获取优质 C 端流量，另外，也会加大“居然设计家”的品牌知名度宣传，搭上居然新零售线下资源，加大设计家官网的导流。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2020 年预计在第三方自媒体渠道投入广告促销费为 1,539.08 万元（其中获客费用 700 万），综合互联网装修行业及电商行业获客费用情况和居然设计家自身情况，2020 年预计在第三方自媒体渠道获客约 4.5 万人次；阿里巴巴在取得居然设计家控股权后，考虑到阿里巴巴自身所拥有的家装业务的巨大客户流量，结合居然设计家自身的平台技术能力，预计 2020 年能从阿里巴巴家装业务通道获得 90 万人次客户流入；在综合各方资源，并加大媒体宣传的情况下，居然设计家注册消费者数量将有所增加，预计 2020 年注册消费者数量将达到 13.2 万人次。

综上，2020 年全年将有 107.7 万人会在设计家平台留下消费意向。

II 签单情况

设计家平台是家装垂直类平台，背靠阿里巴巴和居然新零售，资源整合后价格优势明显，同时居然设计家拥有庞大的设计师资源（目前已有 40 万注册设计师），使设计家平台精准获取客群并有较高顾客粘度。在留下消费意向的客群中预计有一半的客户愿意与设计师近一步沟通家装业务的各项细节。

家装行业不同于其他行业，顾客装修需要预存大量资金在家装公司，设计家平台有阿里巴巴和居然新零售的背书，一方面预存资金更安全；另一方面施工质量有保证，尤其居然新零售的先行赔付政策会让顾客更加信任居然设计家平台；再加上 Homestyler 软件具有行业绝对优势地位。

综上，预计 2020 年居然设计家由获客到签单的转化率约为 5%，全年签单量为 53,850.00 单。

III 居然设计家 2020 年平台 GMV 具体预测

i 居然设计家 2020 年装修 GMV 测算

设计费GMV=53,850.00单×平均客单价5,000元

设计到施工的转化率会有所缩水，按80%测算，施工费GMV=53,850.00单×80%×平均客单价10万元

材料（包括建材和家具产品）与施工的配比约为2：1，材料销售GMV=施工费GMV×200%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

综上，居然设计家2020年装修GMV测算具体情况如下：

项目	签单量（单）	客均单价（元/单）	GMV（万元）
设计云平台	53,850.00	5,000.00	26,925.00
施工平台	43,080.00	100,000.00	430,800.00
材料平台	材料与施工的配比约为 2：1		861,600.00
合计	**96,930.00**	**105,000.00**	**1,319,325.00**

ii 居然设计家 2020 年装修收入盈利模式

设计服务费收入、施工管理服务费收入、材料推荐服务费收入分别按设计云平台销售业绩、施工平台销售业绩、材料平台销售业绩抽成测算，抽成比例分别为2%、7%、20%。

综上，居然设计家2020年装修收入具体测算结果如下：

项目	GMV（万元）	抽成比例	收入（万元）
设计服务费收入	26,925.00	2%	538.50
施工管理服务费收入	430,800.00	7%	30,156.00
材料推荐服务费收入	861,600.00	20%	172,320.00
合计	**1,319,325.00**		**203,014.50**

b 技术服务业务收入预测

技术服务收入为居然设计家向合作方使用网站平台中的商户企业版工具和施工管理工具而收取的软件使用费，采用会员会费方式收取，预计 2020 年收入为 5,900 万元。

综上所述，居然设计家 2020 年总体营业收入预计为 208,914.50 万元。考虑到居然设计家平台综合了居然新零售多年深耕家居行业的优质线下资源和专业能力以及阿里巴巴庞大的消费群体和线上资源，结合居然新零售未来在家居板块的发展战略，2020-2021 年收入呈快速增长趋势，2022 年收入增长放缓，至 2023 年达到稳定。

B. 营业收入相关参数的合理性

中联评估对居然设计家收入的预测考虑了企业自身互联网平台经营的特殊性，相关渠道获客成本及获客数量综合考虑了电商平台及网络装修行业的获客特点，平台签单率参考了同行业其他新兴企业签单率的前提下综合考虑了居然设计家自身兼具阿里巴巴和居然新零售两大股东分别具有的线上线下技术资源优势及品牌影响力，相关业务的客

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单价是在居然新零售过往家装业务的数据统计和行业分析的基础上预测，平台佣金收入比例是居然设计家基于居然新零售多年与各家合作单位良好的合作关系确定的，整体的收入预测和参数选取也保持了适当的谨慎性，具有合理性。

此外，考虑到国内家装行业市场容量巨大，根据腾讯广告发布的《2019 腾讯家居行业洞察白皮书》，中国家居装修行业市场规模早在 2017 年就已突破 2 万亿大关，预计 2020 年将达到 2.6 万亿元，互联网家装也随着相关技术的成熟、对装修客户群体需求贴合，从无到有，行业市场规模一直保持高速增长，已经成为家装行业重要的细分市场，互联网装修的模式也越来越为广大消费者所接受，而行业中大型企业极少且在行业中占有的份额不高，居然设计家同时具有线上和线下双重基因，充分利用股东阿里巴巴和居然新零售的资源和技术优势，随着网站平台的正式投入上线，可以在互联网家装市场取得越来越大的份额，2020 年及以后年度营业收入的预测具有合理性。

② 营业成本的选取依据及其合理性

A. 营业成本相关参数的选取

a 装修业务营业成本预测

居然设计家装修业务营业成本主要为平台设计师佣金费用，根据合作协议约定的一般抽佣比例为施工平台 GMV 的 5%（对应的营业收入-施工管理服务费收入 GMV 抽成比例为 7%），材料平台 GMV 的 18%（对应的营业收入-材料推荐服务服务费收入 GMV 抽成比例为 20%），设计服务费收入未预测成本（对应的营业收入-设计服务费收入 GMV 抽成比例为 2%），即居然设计家装修收入毛利为平台整体 GMV 的 2%。

b 技术服务业务成本预测

居然设计家技术服务技术业务为居然设计家向合作方使用网站平台中的商户企业版工具和施工管理工具而收取的软件使用费，本次预测中未预测其营业成本。

B. 营业成本相关参数的合理性

抽佣比例为居然设计家与合作设计师协议约定，参考了市场上同类型业务的相关比例。由于居然新零售在行业中拥有良好的口碑和影响力，居然设计家与设计师、施工和材料供应商的合作关系良好，相关合作协议签署顺利，营业成本的预测和相关参数的选取具有合理性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

③ 管理费用的选取依据及其合理性

A. 管理费用相关参数的选取依据

中联评估结合评估基准日管理费用构成及管理费用与营业收入的比率预测居然设计家未来各年度的管理费用，其中大额支出主要是人员性费用、无形资产摊销和系统维护费。

B. 管理费用相关参数的合理性

中联评估关于居然设计家的管理费用预测结合了公司历史管理费用构成、未来发展规划及网络平台上线后的需求，各项支出构成符合居然设计家的实际需要和网络平台类公司的经营特点，费用的预测和相关参数的选取具有合理性。

④ 折现率的选取依据及其合理性

A. 折现率相关参数的选取依据

中联评估对居然设计家采用加权平均资本成本模型（*WACC*）确定折现率 *r*：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (1)$$

式中：

W_d：居然设计家的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (2)$$

W_e：居然设计家的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (3)$$

r_d：所得税后的付息债务利率；

r_e：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (4)$$

式中：

r_f：无风险报酬率；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

r_m：市场期望报酬率；

ε：居然设计家的特性风险调整系数；

β_e：居然设计家权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (5)$$

β_u：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}} \quad (6)$$

β_t：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (7)$$

式中：

K：未来预期股票市场的平均风险值，通常假设K=1；

β_x：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

D_i、E_i：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

a 无风险收益率r_f

参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平（下表），按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率r_f的近似，即r_f = 3.86 %。

中长期国债利率

序号	国债代码	国债名称	期限（年）	实际利率
1	101405	国债 1405	10	0.0447
2	101409	国债 1409	20	0.0483
3	101410	国债 1410	50	0.0472
4	101412	国债 1412	10	0.0404
5	101416	国债 1416	30	0.0482
6	101417	国债 1417	20	0.0468
7	101421	国债 1421	10	0.0417
8	101425	国债 1425	30	0.0435

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9	101427	国债 1427	50	0.0428
10	101429	国债 1429	10	0.0381
11	101505	国债 1505	10	0.0367
12	101508	国债 1508	20	0.0413
13	101510	国债 1510	50	0.0403
14	101516	国债 1516	10	0.0354
15	101517	国债 1517	30	0.0398
16	101521	国债 1521	20	0.0377
17	101523	国债 1523	10	0.0301
18	101525	国债 1525	30	0.0377
19	101528	国债 1528	50	0.0393
20	101604	国债 1604	10	0.0287
21	101608	国债 1608	30	0.0355
22	101610	国债 1610	10	0.0292
23	101613	国债 1613	50	0.0373
24	101617	国债 1617	10	0.0276
25	101619	国债 1619	30	0.033
26	101623	国债 1623	10	0.0272
27	101626	国债 1626	50	0.0351
28	101704	国债 1704	10	0.0343
29	101705	国债 1705	30	0.0381
30	101710	国债 1710	10	0.0355
31	101711	国债 1711	50	0.0412
32	101715	国债 1715	30	0.0409
33	101718	国债 1718	10	0.0362
34	101722	国债 1722	30	0.0433
35	101725	国债 1725	10	0.0386
36	101726	国债 1726	50	0.0442
37	101804	国债 1804	10	0.0389
38	101806	国债 1806	30	0.0426
39	101811	国债 1811	10	0.0372
40	101812	国债 1812	50	0.0417
41	101817	国债 1817	30	0.0401
42	101819	国债 1819	10	0.0357

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

43	101824	国债 1824	30	0.0412
44	101825	国债 1825	50	0.0386
45	101827	国债 1827	10	0.0328
平均				**0.0386**

b 市场期望报酬率r_m

市场期望报酬率 r_m，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自 1992 年 5 月 21 日全面放开股价、实行自由竞价交易后至 2018 年 12 月 31 日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即：r_m=9.45%。

c βe值

取沪深同类可比上市公司股票，以 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日的市场价格测算估计，得到评估对象股票的历史市场平均风险系数 β_x= 1.0393；按式（7）得到评估对象预期市场平均风险系数 β_t= 1.0262；并由式（6）得到评估对象预期无财务杠杆风险系数的估计值 β_u= 0.9683；最后由式（5）到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 β_e= 0.9683。

d 权益资本成本r_e

本次评估考虑到评估对象在公司的行业特点、资本流动性及公司的治理结构等方面与可比上市公司的差异性等不确定性所可能产生的特性个体风险，公司风险调整系数一般取值为 0%～5%，本次设公司特性风险调整系数 ε=0.03。最终由式（4）得到居然设计家的权益资本成本 r_e，见下表。

$r_{e=}$ 0.0386+0.9683×（0.0945-0.0386）+0.03=0.1227

e 债务比率W_d和权益比率W_e

由式（2）和式（3）得到债务比率W_d = 0；权益比率W_e = 1；

f 折现率r

将上述各值分别代入式（1），得到折现率r=0.1227，见下表。

折现率估算表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019年2-12月	2020年度	2021年度	2022年度	2023年及以后
权益比	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
债务比	-	-	-	-	-
适用税率	0.2500	0.2500	0.2500	0.2500	0.2500
权益β	0.9683	0.9683	0.9683	0.9683	0.9683
特性风险系数	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300	0.0300
权益成本	0.1227	0.1227	0.1227	0.1227	0.1227
债务成本（税后）	-	-	-	-	-
折现率	0.1227	0.1227	0.1227	0.1227	0.1227

B. 折现率相关参数的合理性

中联评估确定居然设计家收益法折现率r（加权平均资本成本WACC）为0.1227，符合折现率的计算方法，折现率与预期收益口径相一致，具有合理性。

综上所述，评估人员在上述相关资料和预测的基础上，尽可能的收集相关市场信息数据对收益预测进行了分析、比较，认为所采用的预测数据稳健、谨慎、合理，计算公式及计算过程无误，符合评估准则的相关要求。

（3）居然设计家评估报告情况

上市公司已在巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）披露了《居然设计家评估报告》全文。

6、折现率主要选取的依据及合理性

（1）居然新零售所处行业的业务特点、实际经营情况

① 居然新零售所处行业的业务特点

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、购物体验和售后服务质量等，个性化需求强烈。因此，能够为消费者提供优质的服

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。在本次折现率的估算中，充分考虑了居然新零售所处行业的业务特点，选择了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。

② 居然新零售实际经营情况

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、“乐屋”家装、“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，在全国占据领先的市场份额。截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售共经营管理 290 家“居然之家”门店，主要覆盖了北京、陕西、山东、河南、湖北、山西、河北、辽宁、广东、安徽、内蒙古等 29 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，不断深耕家居产业，将家居产业做大做强。同时，居然新零售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“大家居”与“大消费”的融合、线上线下的融合、以及产业链上下游的融合。

截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司在国内 29 个省、自治区及直辖市经营了 290 个卖场（总经营面积约为 1,060.57 万平方米），包含 86 个自营卖场（总经营面积约为 447.86 万平方米）及 204 个加盟卖场（总经营面积约为 612.71 万平方米）。

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保持增长，盈利能力持续提升。

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	金额	增长率	金额	增长率
租赁管理	698,069.85	10.80%	630,026.29	10.57%
加盟管理	78,658.51	65.53%	47,519.46	71.84%
装修	37,631.37	-7.33%	40,608.71	17.31%
商品销售	13,368.91	-27.32%	18,393.84	3.71%
合计	**827,728.63**	**12.38%**	**736,548.30**	**13.35%**

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；商品销售板块对应居然超市业务。

在本次折现率的估算中，充分考虑了居然新零售的实际经营情况。

（2）同行业可比交易情况

近年上市公司已完成的并购重组与居然新零售同行业的可比交易案例中，收益法中的折现率取值情况统计如下表：

序号	股票代码	上市公司	标的公司	评估基准日	折现率（WACC）
1	002251.SZ	步步高	南城百货	2013-12-31	10.48%
2	600162.SH	香江控股	香江商业	2014-12-31	10.37%
3	600859.SH	王府井	贝尔蒙特	2015-6-30	10.87%
4	600828.SH	茂业商业	和平茂业	2015-3-31	12.80%
			深南茂业		
			东方时代茂业		
			珠海茂业		
			华强北茂业		
平均值					**11.13%**
本次交易					**11.53%**

本次交易使用的折现率 11.53%与可比交易案例折现率平均值 11.13%差异不大，处于合理范围内。

（3）补充披露居然新零售收益法评估中折现率主要参数的选取的依据及合理性

① 居然新零售收益法评估中折现率主要参数的选取的依据

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资本成本(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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

$$WACC=\frac{E}{(D+E)}\times R_e+\frac{D}{(D+E)}\times(1-T)\times R_d$$

上式中：D：债务的市场价值；E：股权市值；R_e：权益资本成本；R_d：债务资本成本；T：企业所得税率。

其中，权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$R_e=R_f+\beta\times(R_m-R_f)+R_s$$

$$=R_f+\beta\times ERP+R_s$$

上式中：Re：权益资本成本；R_f：无风险收益率；β：Beta 系数；R_m：资本市场平均收益率；ERP：市场风险溢价(Rm－Rf)；R_s：特有风险收益率（包含企业规模超额收益率）。

A. 估算无风险收益率 R_f

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，故评估界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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：众所周知，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：

设：每年收益率为 R_i，则：

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_{i-1}} \quad （i=1,2,3,……）$$

上式中：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：

$$A_i = \frac{\sum_{i=1}^{n} R_i}{N}$$

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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, ……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：

$$C_i = -1 \sqrt[(i)]{\frac{P_i}{P_0}} \quad (i=1,2,3,\ldots\ldots)$$

上式中：P_i 为第 i 年年末收盘价（复权）

P_0 为基期 1997 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：

$$ERP_i = A_i - R_{fi} \quad (i=1,2,\ldots\ldots)$$

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

II 几何平均值法：

$ERP_i = C_i - R_{fi}$（i＝1,2,……）

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	年份	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-Rf）	ERP(几何平均收益率-Rf）
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%作为本次交易的市场风险溢价，即市场风险溢价（ERP）为6.85%。

C. 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杆杠影响的 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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，市场经营管理。(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)	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)。
业务类型	主营店面/摊位租赁、交易管理以及提供其他市场配套服务	装饰建材家居卖场的开发、租赁和服务	主营皮革专业市场的开发、租赁和服务

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，且不作剔除财务杆杠影响，得到各对比公司有财务杆杠系数的 BETA 值。计算结果表明：上述 3 个对比公司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

I 可比企业的资本结构

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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(Di/Ei)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%。

II 居然新零售的资本结构

资产评估专业人员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＝可比企业剔除资本结构因素的平均BETA值×(1＋D / E×(1－所得税率))＝0.9158

D. 估算居然新零售特有风险收益率Rs

在估算居然新零售特有风险收益率时，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，国内评估界参考国际研究的思路，对沪、深两市的1000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：

规模超额收益率＝3.73%－0.717%×Ln(S) －0.267%×ROA

其中：

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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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Rs为1.5%。

E. 计算居然新零售的权益资本成本 R_e

$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$

$= R_f + \beta \times ERP + R_s$

$= 4.12\% + 6.85\% \times 0.9158 + 1.5\%$

$= 11.89\%$

F. 债权收益率 R_d 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。

G. 加权平均资本成本(WACC)的估算

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定：

$WACC = \frac{E}{(D+E)} \times R_e + \frac{D}{(D+E)} \times (1 - T) \times R_d$

$= 11.89\% \times 95.66\% + 4.75\% \times 4.34\% \times (1 - 25\%)$

$= 11.53\%$

综上所述，本次居然新零售收益法评估中折现率主要参数选取依据是充分的，取值合理。

② 居然新零售收益法评估中折现率选取的合理性

计算居然新零售的折现率时，在上市公司中选取了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，体现了新零售所处

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行业的业务特点。居然新零售实际经营情况良好，与选取的可比公司趋势一致。本次交易使用折现率 11.53%与可比交易评估折现率平均值 11.13%差异不大，且处于合理范围内，与市场同行业可比交易相比具有合理性。

7、人员数量、人员构成、薪酬费用的合理性

（1）预测期内各期计入营业成本、销售费用、管理费用、研发费用的员工人数、薪酬费用情况

预测期内，居然新零售营业成本、销售费用、管理费用、研发费用的员工人数、薪酬费用情况如下：

类别		2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
计入成本中的人工薪酬	平均员工人数（人）	6,565	6,666	6,735	6,756	6,759
	薪酬费用（万元）	89,937.42	97,912.72	104,724.40	110,954.57	116,854.12
	人均薪酬（万元/年/人）	13.70	14.69	15.55	16.42	17.29
	占收入的比例	9.41%	9.45%	9.54%	9.55%	9.50%
计入销售费用中的人工薪酬	平均员工人数（人）	890	905	905	905	905
	薪酬费用（万元）	11,583.38	12,534.48	13,289.82	14,093.20	14,948.33
	人均薪酬（万元/年/人）	13.00	13.85	14.68	15.57	16.52
	占收入的比例	1.21%	1.21%	1.21%	1.21%	1.21%
计入管理费用中的人工薪酬	平均员工人数（人）	520	530	530	530	530
	薪酬费用（万元）	25,498.72	23,693.26	25,121.02	26,639.61	28,256.02
	人均薪酬（万元/年/人）	42.00	44.73	47.40	50.26	53.31
	占收入的比例	2.29%	2.29%	2.29%	2.29%	2.30%

注：由于报告期研发费用是居然设计家的费用，2019 年居然新零售已与阿里巴巴签署关于居然设计家的股权转让协议，协议中约定设计家截止交割前的损益由居然新零售承担。预测期已将交割日前预估的损益计入了管理费用，2019 年管理费用中的人工薪酬考虑了居然设计家相关人工薪酬 3,603.27 万元。在计算 2019 年相关比例、人数和人均薪酬时已剔除这部分金额的影响。

（2）人员数量、人员构成与预测期内业务发展规模的匹配性

预测期内，居然新零售员工人数增长情况如下表：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：人

类别	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
计入成本的新增员工数	557	101	69	21	3
销售费用中新增员工数	20	15	0	0	0
管理费用中新增员工数	30	10	0	0	0
新增员工数合计	**607**	**126**	**69**	**21**	**3**

其中，计入成本的新增员工明细如下表：

单位：人

类别	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
新增直营店建筑面积（万平米）	47.49	5.55	0	0	0
直营店新增员工人数	380	44	0	0	0
新增特许加盟店数量	59	19	23	7	1
加盟店新增员工人数	177	57	69	21	3
计入成本的新增员工合计	**557**	**101**	**69**	**21**	**3**

预测内，标的公司员工人数的增加主要系新开各类门店的需要，其中：2019 年预计新增直营店面 7 家，2020 年预计新增店面 1 家，共新增建筑面积 53.04 万平米，根据标的公司店面人员配置标准（7-10 人/万平米），预测期标的公司新增直营店面需匹配员工约 420-430 人。根据标的公司发展规划和已签订的加盟协议，预测期标的公司将增加委托管理加盟门店约 109 家，需派驻 320-330 的经营管理人员。另外，预测还合理考虑了标的公司整体的销售及管理人员的需求。

预测期内各类人员的人均薪酬均保持一定增长，与报告期的趋势一致，且计入营业成本、计入管理费用、计入销售费用的人工薪酬占收入的比例保持稳定。

综上所述，标的公司预测期人员数量、人员构成与业务发展规模具有匹配性。

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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收购同行业公司作为可比交易，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
002251.SZ	步步高	南城百货	2013/12/31	2015年	160,530.00	15.25	14.38
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、深南茂业、东方	2015/3/31	2016年	856,057.11	14.08	13.70

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		时代茂业、珠海茂业及华强北茂业					
平均值						**23.38**	**17.36**
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；
注 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 23.38 倍和 17.36 倍，其中标的公司静态市盈率和动态市盈率分别为 18.26 倍和 17.30 倍，低于可比交易静态市盈率平均水平，同时接近可比交易动态市盈率平均水平，本次交易作价具备合理性。

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

五、从标的资产报告期内业务发展情况、标的资产的核心竞争力、所处行业未来年度发展情况来看，本次交易业绩承诺具有可实现性

（一）承诺业绩的合理性和可实现性

1、报告期内业务发展情况

居然新零售是以中高端为经营定位、为顾客提供家居建材销售、家庭设计和装修等“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、“乐屋”家装、“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，在全国占据领先的市场份额。截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售共经营管理 290 家“居然之家”门店，主要覆盖了北京、陕西、山东、河南、湖北、山西、河北、辽宁、广东、安徽、内蒙古等 29 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，不断深耕家居产业，将家居产业做大做强。同时，居然新零售坚定不移地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，不断推进“大家居”与“大消费”的融合、线上线下的融合、以及产业链上下游的融合。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司在国内 29 个省、自治区及直辖市经营了 290 个卖场（总经营面积约为 1,060.57 万平方米），包含 86 个自营卖场（总经营面积约为 447.86 万平方米）及 204 个加盟卖场（总经营面积约为 612.71 万平方米）。

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整体保持增长，盈利能力持续提升。

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度	
	金额	增长率	金额	增长率
租赁管理	698,069.85	10.80%	630,026.29	10.57%
加盟管理	78,658.51	65.53%	47,519.46	71.84%
装修	37,631.37	-7.33%	40,608.71	17.31%
商品销售	13,368.91	-27.32%	18,393.84	3.71%
合计	**827,728.63**	**12.38%**	**736,548.30**	**13.35%**

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；商品销售板块对应居然家居建材超市业务。

2、标的资产竞争优势

（1）居然新零售定位于品牌运营服务商，深耕家居产业，具备行业的领导地位及较强的竞争优势

居然新零售是中国泛家居行业的龙头企业之一，“居然之家”品牌在国内深耕泛家居行业已满 20 年，系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、创新家居零售商之一，在中国泛家居行业具有领先地位，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。具体如下：

① 居然新零售在市场内具有广泛的市场认可度和美誉度，品牌声誉与服务口碑优异，是行业服务规范的标杆企业

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，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。凭借其过硬的经营服务水平，居然新零售得到了行业的普遍认可。并且，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。

品牌声誉与服务口碑是居然新零售的核心竞争力之一。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、合作方的良好关系会进一步提升卖场品牌价值，由此吸引更多合作方，从而形成经营规模扩张与品牌价值提升的良性循环。

② 标的公司采取了以运营能力为依托的“轻资产”连锁发展模式，资产运营效率及坪效在行业内表现突出

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以租赁物业的直营卖场或加盟卖场的模式进行扩张，依靠标准化、流程化作业模式实现经营规模的扩大。

居然新零售侧重“轻资产”连锁发展模式，“重管理、重服务”的运营模式产生了较好的净资产回报。在直营门店方面，居然新零售的自有物业卖场为 11 家，占直营模式 86 家中的比例为 12.79%。在资产运营效率方面，居然新零售 2018 年扣非后的归母加权平均净资产收益率为 23.60%，同期扣非归母加权平均总资产收益率为 7.45%，单位面积贡献租赁收入为 1,565.12 元/平方米，资产运营效率显著高于同行业主要竞争对手。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

凭借居然新零售行业多年累积的产业资源及丰富的市场拓展经验，居然新零售通过以租赁物业的直营卖场及加盟卖场为主的轻资产模式进行市场扩张，能够在对资金需求相对较小的情况下，更快速的建立全国连锁零售网络，建立更好的市场知名度。

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。居然新零售一方面将通过自建、收购、合资、租赁等模式继续稳固北京、武汉等核心城市的市场地位，并实现其他一二线城市的重点突破；另一方面将继续以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，实现低成本、低风险的快速扩张。

③ 居然新零售在泛家居行业业务布局的深度和广度居于市场领先地位，适应行业的发展趋势

“居然之家”品牌在泛家居行业已经深耕 20 年，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众多家居品牌，是行业内市场规模最大的家居连锁零售企业之一。

相对于主要竞争对手，居然新零售围绕主业展开的经营范围更为广泛。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，还运营装饰装修业务、“丽屋”建材超市，居然新零售定期举办家居会展，并布局了家居物流业务。居然新零售装修业务与卖场业务具有协同性。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。居然新零售运营的“丽屋”家居建材超市采取以自主选购、开架式陈列为特点的超市经营模式，将家居建材消费场景从家庭装修大批量购买延伸至日常的快速、小量采购，是居然新零售卖场业务的重要补充。此外，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。同时，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。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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 2019 年 3 月 31 日，“居然之家”开业门店达 290 家，覆盖一线城市至五线城市，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，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。

（2）标的公司在做大做强家居主业、与阿里巴巴深度合作的同时，重点推进“三大融合”，占领行业制高点

目前，居然新零售在专注于做大做强家居主业，与阿里巴巴深度合作的同时，积极推进“三大融合”。具体如下：

① “大家居”与“大消费”的融合

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连锁网络优势，进一步以儿童和青少年娱乐培训为抓手，逐步融合超市、院线、餐饮、百货等其他生活业态，将娱、教、医、养等多种消费业态引入“居然之家”卖场，开始实现“居然之家”卖场由日常家居消费向大消费的融合。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。未来，居然新零售将进一步打造更多家居生活 Mall，适应消费者在家居、生活、娱乐等方面的一站式购物消费需求。

② 在线上线下融合方面，标的公司同阿里巴巴紧密合作，共同投入资源，实现四个方向的突破

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”的转型升级，在以下四个方面实现突破：

A. 在卖场数字化方面，居然新零售正有计划地推进卖场改造工作，目前已构建了销售系统与阿里新零售 POS 系统连通的交易体系。阿里巴巴投入较多人力物力改造居

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

然新零售的订单系统及收银系统，同时着力于实现卖场内的产品数字化，建立 3D 关联导购系统，为开设智慧卖场进行新零售实践；B. 居然新零售与天猫进行深度合作，将线上“居然之家”旗舰店平台改造升级。在此基础上，“居然之家”线上旗舰店与天猫合作推出“居然之家”同城站，基于卖场、商品、交易等一系列数字化而进行的业务延展，实现了消费者和本地货品的精准匹配，使之更具本地化特色，进一步推动线上与线下的融合。C. 阿里巴巴集中投入改造的设计家平台将以线上家装设计为流量入口，向居然新零售线下卖场引流，带动居然新零售家居卖场的线下销售；D. 阿里巴巴旗下的新零售业态，如盒马鲜生在居然新零售线下门店进行布局。

③ 产业链上下游融合

在产业链上下游融合上，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、从仓储到送装入户的全物流链。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。

（3）标的公司拥有经验丰富、锐意进取的团队和有效的人才选拔体系

① 标的公司核心管理团队均为公司内部培养产生

居然新零售具有相对完善的人才培养、晋升机制及市场化的管理团队。居然新零售的高层管理人员大部分从基层成长而来，具有丰富的门店管理经验，深刻的理解“居然之家”品牌文化和居然新零售企业文化，并将品牌文化和企业文化落实到具体的工作执行过程中。在日常管理层面，高层管理人员对中层和基层员工具有良好的带动作用，不断促进品牌文化和企业文化的传播，增强了团队的凝聚力。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 年完成了从北京到中国大部分省份的网络布局，从单一家居卖场到多品类、全产业链模式的扩展。

② 标的公司建立了标准化的业务管理制度，多角度培育选拔管理人才

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，物业的规划、设计、建筑安装，商户的招募、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。

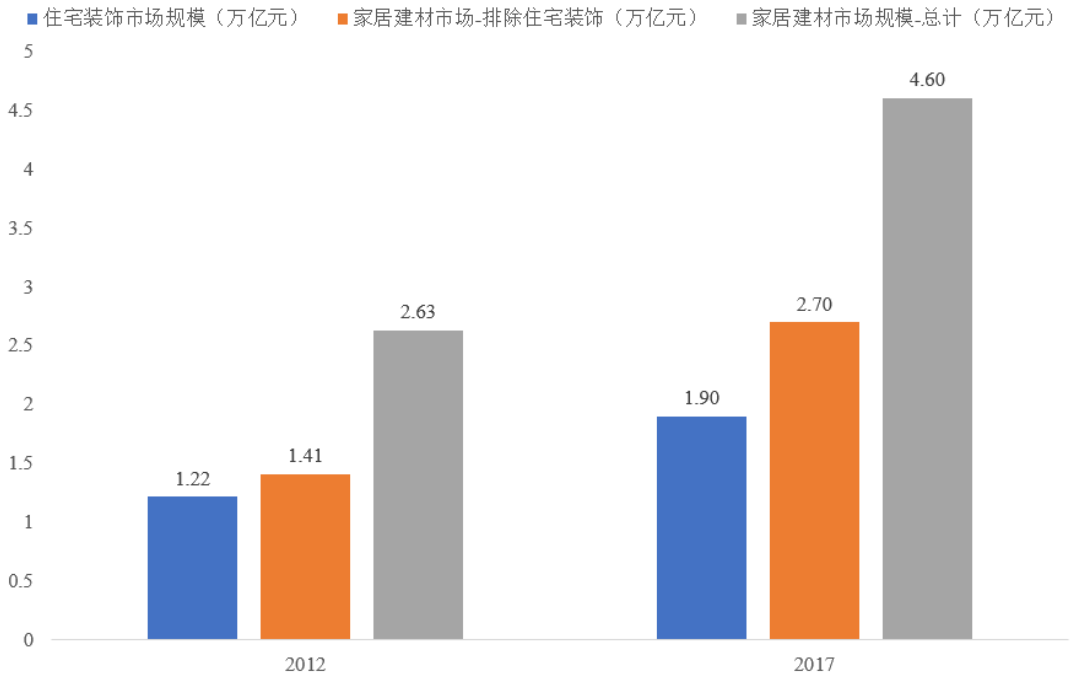
居然新零售长期推行“企业导师制”和“管理培训制”的人才配置及培养策略，充分利用企业内部优秀员工的先进技能和经验，帮助新员工和部分转岗人员迅速提升业务技能，适应岗位工作的要求，形成人才的良性循环。此外，居然新零售也注重于对新人的全面培养。居然新零售为有潜力的新人提供多样的门店轮岗学习机会，帮助员工快速成长。居然新零售对于人才综合素质的培养进一步巩固了其团队优势。

3、行业现状及发展前景

（1）泛家居行业市场规模

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



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，部分企业的连锁化零售经营已经形成了较大规模。

（2）泛家居行业发展前景广阔

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%，均领先于我国。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计将进一步提升。

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转型升级

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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考量因素。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。

④泛家居新零售模式重要性日益突出，行业集中度将持续提升

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、集中化与专业化。

以大家居向大消费融合、线上线下融合、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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、2019 年业绩实现情况

2019 年 1-6 月，居然新零售经营业绩实现情况（未经审计）如下：

单位：万元

项目	2019 年上半年
营业收入	422,930.20
毛利	191,077.59
营业利润	127,744.05
利润总额	127,452.36
净利润	95,912.81
扣非后净利润	**93,159.70**

2019 年 1-6 月，居然新零售实现的营业收入为 422,930.20 万元，较去年同期增长 8.92%；实现的毛利为 191,077.59 万元，较去年同期增长 18.71%；实现的营业利润为 127,744.05 万元，较去年同期增长 14.04%；实现的净利润为 95,912.81 万元，较去年同期增长 13.49%。居然新零售 2019 年 1-6 月实现的扣非后净利润为 93,159.70 万元，完成率达到 45.22%，高于去年同期扣非净利润占全年扣非净利润的 44.65%比例。居然新零售 2019 年上半年业绩实现情况较好，预计可以完成全年预测目标。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、本次交易承诺业绩合理，业绩可实现性较强

综上所述，标的资产在报告期内发展势头良好，业务规模稳步扩张且业绩保持持续增长。并且，标的资产行业龙头地位稳固、竞争优势突出，具备未来持续扩张发展及盈利的能力，预测期内收入实现具有稳固基础。另一方面，泛家居行业市场规模庞大且发展前景广阔，新零售模式重要性日益突出、产业集中度将持续提升，标的公司将积极把握行业发展趋势，贯彻落实“大家居”与“大消费”的融合、线上线下融合、以及泛家居产业链上下游融合的发展战略以顺应市场发展趋势、持续强化竞争优势。本次交易承诺业绩具有合理性与可实现性。

（二）本次交易仅由汪林朋、居然控股及慧鑫达建材进行业绩承诺的合理性

本次交易的业绩承诺人为汪林朋、居然控股以及慧鑫达建材，其中汪林朋为本次交易标的公司的实际控制人，同时为标的公司的董事长，居然控股为标的公司控股股东，慧鑫达建材为汪林朋及居然控股的一致行动人，由居然控股持有其100%股权。

本次交易中的业绩承诺人主要系本次交易各方经商业谈判友好协商的结果，上述3名交易对方作为业绩承诺人的原因及合理性主要如下：

1、业绩承诺人为标的公司实际控制人、控股股东及其一致行动人，对标的公司生产经营具有较为显著的影响，上述业绩承诺人参与业绩承诺及补偿可有效保障标的公司未来生产经营正常进行，并充分发挥主观能动性力争实现标的公司承诺利润数，有利于保障上市公司和中小股东权益，具有合理性；

2、交易对方中，除业绩承诺人以外，其他交易对方主要为外部投资者且股权较为分散，对标的公司经营无重大影响，经各方友好协商，除汪林朋、居然控股以及慧鑫达建材，其他交易对方不参与业绩承诺及补偿；

3、业绩承诺人合计持有标的公司64.55%股权，持股比例较高。本次交易中，业绩承诺人虽然不是全体交易对方，但业绩承诺人承诺的合计补偿金额上限为本次交易中标的公司100%股权交易作价，覆盖比例达到100%。业绩承诺人承诺，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；

4、本次交易中，业绩承诺人根据《上市公司重大资产重组管理办法》以及《中国证监会上市部关于上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》等要求进行了业绩承诺，符合相关法律法规要求。

综上，本次交易由汪林朋、居然控股以及慧鑫达建材进行业绩承诺具备合理性。

（三）业绩承诺人补偿能力

1、业绩补偿安排

根据上市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。

2、股份对价覆盖比例

根据《发行股份购买资产协议》，本次交易完成后业绩承诺人汪林朋、居然控股、慧鑫达建材将分别取得上市公司 394,572,826 股、2,564,382,953 股、764,686,721 股，合计 3,723,642,500 股上市公司股票。按照本次发行股份购买资产的股份发行价格 6.18 元/股计算，上述股票对应的交易作价金额为 2,301,211.07 万元，占标的资产的交易作价的 64.55%。即本次交易中业绩承诺方所获得的合计 2,301,211.07 万元股份对价，对业绩补

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

偿整体范围的覆盖比例为 64.55%。居然新零售承诺业绩完成度若在 35.45%及以上，仅需业绩承诺方本次交易所获得的股份便可实现足额补偿，覆盖比例较高。

另根据《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》，业绩承诺方通过本次交易取得的上市公司股份，其锁定期可以完整覆盖业绩承诺期，可以保障业绩补偿的顺利实施。

3、股份锁定安排及其他具体保障措施

（1）股份锁定安排

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 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。

（2）权利限制措施

本次交易中，业绩补偿义务人居然控股、慧鑫达建材、汪林朋对于所取得的上市公司股份在承诺期的质押安排，已出具《关于对价股份质押事宜的承诺函》，承诺：“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。”

（3）补偿实施方案

本次交易制定了切实可行的业绩承诺补偿实施方案，以保障上市公司可以及时、足额取得业绩补偿。具体如下：

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（4）违约责任

本次交易设置了相关违约责任条款，以保护上市公司的利益。具体如下：

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。

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。

4、承诺业绩的可实现性

居然新零售在泛家居领域具备较强的竞争力与稳固的市场领导地位，是中国泛家居行业的龙头企业之一，在泛家居全产业链布局完善，市场认可度及美誉度高。未来，居然新零售品牌价值、行业地位的提升将为经营规模的扩张、业绩的持续性增长提供保障。

居然新零售是搭建了全国线下零售网络的大型、综合、创新家居零售商之一，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，其所采取的以经营实力为依托的轻资产连锁发展模式，将为市场拓展及业务扩张建立优于他人的先发优势，这将有利于实现经营业绩的可持续发展。

目前，居然新零售在做大做强家居主业、现有泛家居业务与“大消费”进行融合的同时，积极推进线上线下以及家居产业链上下游的融合。报告期内，居然新零售在“大

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

家居”与“大消费”融合上，引入多种消费业态至“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的转型；在线上线下融合上，居然新零售与阿里巴巴进行深度合作，积极实现线下卖场的进一步数字化，成功打造多家智慧门店，以实现线上线下一体化营销。在产业链上下游融合上，居然新零售进行互动式发展，与泛家居产业链上下游企业展开合作联系，促进泛家居行业的转型升级。因此，“三大融合”新零售战略的实施也将为居然新零售的持续发展及业务拓展转型提供支撑，为居然新零售的业绩实现提供保障。

居然新零售具有前瞻性的发展战略规划和较强核心竞争优势，其客户获取能力、业务扩张水平、领域深耕能力将得到进一步提高。未来，居然新零售将凭借其持续的创新能力、丰富的客户资源、持续的业绩积累、成熟的管理经验、强大的品牌影响力等核心竞争优势，不断扩大市场份额，深耕所处行业领域，强化持续获取订单能力，实现业绩的持续增长。

此外，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、集中化与专业化，未来头部企业市场份额也将进一步集中。

2019 年 1-6 月，居然新零售实现的未经审计的扣非后净利润为 93,159.70 万元，完成率达到 45.22%，高于去年同期扣非净利润占全年扣非净利润的 44.65%比例。居然新零售 2019 年上半年业绩实现情况较好，预计可以完成全年预测目标。

另一方面，从历史期业绩情况来看，居然新零售 2016 年-2018 年所实现的归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的平均净利润为 120,836.13 万元。假设居然新零售未来三年可实现的净利润水平与报告期净利润平均水平相近，则业绩承诺完成度为 50.38%，大于股份补偿临界点 35.45%，即本次交易业绩承诺方所获得的股份对价可支撑业绩补偿。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

综上，考虑到居然新零售市场地位、业务发展情况、核心竞争力、历史期业绩情况及未来年度发展情况等，标的公司未来业绩低于历史期业绩的可能性较低，因此业绩承诺方本次交易中所获得的股份无法支撑业绩补偿的可能性较小。

5、业绩承诺方资金实力

根据本次交易方案，业绩承诺人本次交易所获得股份对应的交易作价金额为2,301,211.07 万元，占标的资产交易作价的 64.55%。

考虑到本次交易所涉及的业绩承诺人中，汪林朋为居然控股实际控制人，居然控股持有慧鑫达建材 100%股权，因此主要考虑居然控股是否具备足额补偿能力或资金实力以满足上述补偿安排。

居然控股系控股型公司，下属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还涉及大消费板块、金融板块、开发板块和其他板块。截至 2018 年 12 月 31 日，居然控股直接持股 50%以上的企业多达 35 家，具备较强的资金实力，具体情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	注册资本/认缴出资（万元）	持股比例
大消费板块			
2	北京居然传世文化艺术发展有限公司	10,000.00	100.00%
2	北京居然怡生健康管理有限公司	2,000.00	100.00%
3	北京禾瑞缘餐饮有限责任公司	30.00	100.00%
4	北京居然之家智能科技有限公司	2,000.00	100.00%
5	北京怡星儿童文化发展有限公司	2,000.00	100.00%
6	北京居然之家文化娱乐有限公司	5,000.00	100.00%
7	北京居然福康养老用品服务有限公司	2,000.00	85.00%
8	北京居然安康超市有限责任公司	1,000.00	100.00%
9	宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	2,000.00	100.00%
10	北京居然之家电子商务有限公司	2,000.00	100.00%
金融板块			
11	居然之家金融控股有限公司	100,000.00	100.00%
12	北京居然之家小额贷款有限责任公司	10,000.00	100.00%
13	北京居然之家投资管理中心（有限合伙）	50,000.00	83.33%
14	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%
15	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%
16	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%
17	天津中源享居成长股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00	90.00%
18	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%
19	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%
20	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%
21	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%
22	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%
23	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%
开发板块			
24	北京居然之家垂直森林置业有限公司	10,000.00	100.00%
其他版块			
25	北京居然家政物业管理有限公司	5,000.00	100.00%
26	华艺（香港）有限公司	0.8107	100.00%
27	华居（香港）有限公司	9,612.00	100.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

28	华明（香港）有限公司	1 万美元	100.00%
29	合肥居然之家家居建材市场有限公司	5,000.00	100.00%
30	北京元洲装饰有限责任公司	5,000.00	90.00%
31	北京居然之家培训中心有限公司	100.00	100.00%
32	黄冈居然之家投资有限公司	5,000.00	100.00%
33	广东德骏投资有限公司	285,000.00	100.00%
34	霍尔果斯居然之家慧达装饰服务有限公司	10,000.00	100.00%
35	霍尔果斯慧鑫达建材有限公司	10,000.00	100.00%

注 1：截至本报告书签署日，北京居然之家智能科技有限公司已增资至 5,000.00 万元，已完成转让至居然新零售的工商变更登记；
注 2：截至本报告书签署日，居然控股已持有北京居然福康养老用品服务有限公司 100%股权；
注 3：截至本报告书签署日，合肥居然之家家居建材市场有限公司已经完成注销；
注 4：截至本报告书签署日，天津中源智居股权投资基金合伙企业（有限合伙）已更名为天津居然智居股权投资基金合伙企业（有限合伙），并增资至 27,380.00 万元，居然控股对应持有出资份额的比例变更为 32.87%。

根据居然控股 2018 年度审计报告，截至 2018 年 12 月 31 日，居然控股母公司个别报表中的总资产达 206.52 亿元，净资产达 94.20 亿元；根据居然控股 2019 年 1 季度财务报表，截至 2019 年 3 月 31 日，居然控股母公司个别报表中的总资产达 208.28 亿元，净资产达 92.11 亿元，居然控股具备较强资金实力。

另一方面，居然控股拥有较多优质资产可支撑本次业绩补偿，包括投资性房地产“北京居然大厦”，产权持有方为居然控股，位于北京市东城区东直门南大街甲 3 号，建筑面积为 53,153.19 平方米。参照中联评报字[2019]第 783 号评估报告，北京居然大厦 2018 年末公允价值为 34.64 亿元。该资产于 2019 年 4 月 11 日抵押至中国工商银行北京市分行东城支行，用于取得抵押贷款，目前抵押项下贷款余额为 15.90 亿元。如上所述，包括北京居然大厦在内的居然控股名下多项优质资产可为本次业绩补偿起到较强的支撑作用。

并且，居然控股具备较强的融资能力。截至 2019 年 6 月末，不考虑居然新零售，居然控股的总授信额度为 1,571,000.00 万元，已使用授信 604,649.43 万元，未使用授信余额为 966,067.98 万元，居然控股的融资能力可为本次业绩补偿起到较强的支撑作用，具体情况如下：

单位：万元

机构名称	授信主体	授信额度	已使用授信	未使用授信
中国工商银行	居然控股	500,000.00	306,000.00	194,000.00
中国银行		150,000.00	24,500.00	125,500.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中国建设银行		100,000.00	10,000.00	90,000.00
华夏银行		80,000.00	60,000.00	20,000.00
中信银行		210,000.00	80,000.00	130,000.00
民生银行		100,000.00	20,000.00	80,000.00
宁波银行		10,000.00	7,000.00	3,000.00
兴业银行		110,000.00	0.00	110,000.00
招商银行		20,000.00	0.00	20,000.00
北京农商行		50,000.00	30,000.00	20,000.00
上海银行		30,000.00	10,000.00	20,000.00
江苏银行		60,000.00	30,000.00	30,000.00
杭州银行		30,000.00	0.00	30,000.00
北京银行		30,000.00	0.00	30,000.00
华夏银行	居然之家金融控股有限公司	60,000.00	13,000.00	47,000.00
华夏银行	天津居然之家商业保理有限公司	30,000.00	13,432.02	16,567.98
光大银行	北京元洲装饰有限责任公司	1,000.00	717.41	0.00
总计		**1,571,000.00**	**604,649.43**	**966,067.98**

此外，居然控股信用评级状况良好且稳定。根据中诚信国际信用评级有限责任公司所出具的北京居然之家投资控股集团有限公司 2019 年度跟踪评级报告，居然控股的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

居然控股具备较强的资金实力，拥有多项优质资产，且具备较强的融资能力，信用评级状况良好且稳定，具备足额补偿能力，可进一步为业绩补偿提供有力支持，以保障业绩补偿的实施。

综上所述，参考本次交易股份对价覆盖比例、业绩承诺人资金实力以及发行股份解锁安排等具体保障措施，业绩承诺人具备足额补偿能力，能够充分保护上市公司及中小股东的利益。

六、从标的资产报告期内业绩增长的驱动因素及可持续性、未来年度在各个城市的业务布局、现有城市及未来拟进入城市的在该行业的市场竞争程度、当地房地产行业的发展趋势、标的资产所在行业的市场需求预期、标的资产的核心竞争优势、持有物业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的核算模式及未来年度房地产市场发展趋势、主要成本变动预期等来看，本次交易业绩承诺具有可实现性

（一）标的资产报告期内业绩增长的驱动因素及可持续性

标的资产报告期内业绩增长的主要原因是租赁板块和加盟板块的收入增长。其增长的驱动因素体现为内部驱动因素和外部驱动因素两方面，内部驱动因素主要是企业自身的特点、优势和核心竞争力，外部驱动因素是行业及宏观经济的整体增长。

1、标的资产报告期内业绩增长的内部驱动因素及可持续性

（1）以运营能力为依托的“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以租赁物业的直营卖场或加盟卖场的模式进行扩张，依靠标准化、流程化作业模式实现经营规模的扩大。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。

（2）核心竞争力

居然新零售是中国泛家居行业的龙头企业之一，“居然之家”品牌在国内深耕泛家居行业已满 20 年，系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、创新家居零售商之一，在中国泛家居行业具有领先地位，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。标的公司的核心竞争力主要表现为：

①居然新零售定位于品牌运营服务商，深耕家居产业，具备行业的领导地位及较强的竞争优势

A、居然新零售在市场内具有广泛的市场认可度和美誉度，品牌声誉与服务口碑优异，是行业服务规范的标杆企业

B、标的公司采取了以运营能力为依托的“轻资产”连锁发展模式，资产运营效率及

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

坪效在行业内表现突出

C、居然新零售在泛家居行业业务布局的深度和广度居于市场领先地位，适应行业的发展趋势

②标的公司在做大做强家居主业、与阿里巴巴深度合作的同时，重点推进“三大融合”，占领行业制高点

A、“大家居”与“大消费”的融合

B、在线上线下融合方面，标的公司同阿里巴巴紧密合作，共同投入资源，实现四个方向的突破

C、产业链上下游融合

③标的公司拥有经验丰富、锐意进取的团队和有效的人才选拔体系

A、标的公司核心管理团队均为公司内部培养产生

B、标的公司建立了标准化的业务管理制度，多角度培育选拔管理人才

标的资产的竞争优势具体请参见本节“五、从标的资产报告期内业务发展情况、标的资产的核心竞争力、所处行业未来年度发展情况来看，本次交易业绩承诺具有可实现性/（一）承诺业绩的合理性和可实现性/2、标的资产竞争优势”。

（3）内部驱动因素的可持续性

居然新零售在市场内具有广泛的市场认可度和美誉度，品牌声誉与服务口碑优异，是行业服务规范的标杆企业。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 2019 年 3 月 31 日，“居然之家”开业门店达 290 家，覆盖一线城市至五线城市，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，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。

未来居然新零售将继续采取以运营能力为依托的“轻资产”连锁发展模式，将加快连锁门店的扩张布局，以进一步扩大其连锁优势。居然新零售一方面将通过自建、收购、合资、租赁等模式继续稳固北京、武汉等核心城市的市场地位，并实现其他一二线城市

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的重点突破；另一方面将继续以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，实现低成本、低风险的快速扩张；同时巩固和加深居然新零售在泛家居行业业务布局的深度和广度；在做大做强家居主业、与阿里巴巴深度合作的同时，重点推进“三大融合”，占领行业制高点。未来居然新零售的发展与自身的特点、优势和核心竞争力是相互促进的，是可持续的。

2、标的资产报告期内业绩增长的外部驱动因素及可持续性

（1）泛家居行业的整体增长

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。在政策、经济、社会、人口和技术各因素的共同推动下，泛家居行业市场规模不断扩大，泛家居行业作为“衣食住行”的一部分，消费人群广泛，按需求类型划分，可分为新房装修、旧房改造、家具家电购置和软装，消费人群遍布各线城市，未来随着三四线城市地产走高和居民购买力的提升，泛家居行业市场规模有望进一步扩大。

（2）宏观经济的发展

根据中华人民共和国 2018 年国民经济和社会发展统计公报，2018 年全年国内生产总值 900,309 亿元，比上年增长 6.6%。其中，第一产业增加值 64,734 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 366,001 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 469,575 亿元，增长 7.6%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 7.2%，第二产业增加值比重为 40.7%，第三产业增加值比重为 52.2%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 76.2%，资本形成总额的贡献率为 32.4%，货物和服务净出口的贡献率为-8.6%。人均国内生产总值 64,644 元，比上年增长 6.1%。国民总收入 896,915 亿元，比上年增长 6.5%。

根据国家统计局数据，2019 年 1-6 月国内生产总值 450,933 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.3%。分季度看，一季度同比增长 6.4%，二季度增长 6.2%。分产业看，第一产业增加值 23,207 亿元，同比增长 3.0%；第二产业增加值 179,984 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 247,743 亿元，增长 7.0%。2019 年上半年，面对复杂多变的国际经济

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

形势，我国经济总体保持平稳态势，运行在合理区间，经济结构持续优化升级。

（3）外部驱动因素的可持续性

居然新零售所处的泛家居行业的市场规模广阔，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“个性化”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，未来的家居零售商个性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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。加之我国城镇化率仍将保持稳步上升，城镇化水平的快速提升带来人口迁移和新增住房需求，以及二次装修需求的有力基础，未来家居行业的市场需求将得到充分保障。所以未来整个家居行业的发展是可持续性的。

宏观经济方面：在国内外形势比较复杂的情况下，我国经济增长保持了总体平稳、稳中有进的发展态势。主要宏观经济指标运行在合理区间，经济结构在优化调整。

综上所述：标的资产业绩增长的外部驱动因素具备可持续性。

（二）未来年度在各个城市的业务布局、现有城市及未来拟进入城市的在该行业的市场竞争程度

居然新零售在国内经营着全国性的家居零售网络，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。预计未来布局城市近 300 个，未来年度在各个城市的业务布局、现有城市及未来拟进入城市的在该行业的市场竞争程度如下：

地区	城市级别	合计（家）	已有门店（截止 2018 年 12 月 31 日，家）	预计新开门（家）	主要竞争对手	竞争程度
安徽		**22**	**12**	**10**		
安庆	三线及以下	2	1	1	2 家	竞争一般
蚌埠	三线及以下	1	1		3 家	竞争一般
亳州	三线及以下	2		2	2 家	竞争一般
池州	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
滁州	三线及以下	3	1	2	2 家	竞争一般
阜阳	三线及以下	4	2	2	3 家	竞争一般

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合肥	二线	4	3	1	13 家	竞争激烈
淮南	三线及以下	1	1		2 家	竞争一般
六安	三线及以下	1	1		2 家	竞争一般
芜湖	三线及以下	2	2		15 家	竞争激烈
宿州	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
北京		**9**	**9**	**0**		
北京	一线	9	9		10 家以上	竞争激烈
福建		**18**	**6**	**12**		
宁德	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
福州	二线	5	1	4	5 家	竞争一般
龙岩	三线及以下	2	1	1	1 家	竞争一般
南平	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
泉州	二线	6	3	3	4 家	竞争一般
三明	三线及以下	1	1		2 家	竞争一般
厦门	二线	2		2	4 家	竞争一般
甘肃		**19**	**9**	**10**		
白银	三线及以下	1	1		1 家	竞争一般
酒泉	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
嘉峪关	三线及以下	1	1		1 家	竞争一般
金昌	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
兰州	二线	6	4	2	2 家	竞争一般
临夏	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
陇南	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
庆阳	三线及以下	1	1		1 家	竞争一般
天水	三线及以下	2	1	1	1 家	竞争一般
武威	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
张掖	三线及以下	3	1	2	2 家	竞争一般
广东		**46**	**14**	**32**		
东莞	新一线	1		1	18 家	竞争激烈
佛山	二线	2	1	1	9 家	竞争激烈
广州	一线	4	1	3	15 家	竞争激烈
河源	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
惠州	二线	1	1		9 家	竞争激烈

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

江门	三线及以下	7		7	2 家	竞争一般
揭阳	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
茂名	三线及以下	2		2	7 家	竞争激烈
梅州	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
汕头	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
汕尾	三线及以下	2		2	暂无可比卖场	竞争程度低
韶关	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
深圳	一线	1		1	17 家	竞争激烈
阳江	三线及以下	2	1	1	2 家	竞争一般
湛江	三线及以下	4		4	9 家	竞争激烈
肇庆	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
中山	二线	10	8	2	10 家	竞争激烈
珠海	二线	4	2	2	8 家	竞争激烈
贵州		**40**	**6**	**34**		
安顺	三线及以下	2		2	1 家	竞争一般
毕节	三线及以下	6	1	5	暂无可比卖场	竞争程度低
贵阳	二线	8	1	7	4 家	竞争一般
六盘水	三线及以下	3		3	2 家	竞争一般
铜仁	三线及以下	3		3	暂无可比卖场	竞争程度低
遵义	三线及以下	8	2	6	4 家	竞争激烈
黔东南	三线及以下	3	1	2	2 家	竞争一般
黔西南	三线及以下	3	1	2	1 家	竞争一般
黔南	三线及以下	4		4	暂无可比卖场	竞争程度低
海南		**3**	**3**	**0**		
儋州	三线及以下	1	1		暂无可比卖场	竞争程度低
海口	二线	1	1		3 家	竞争一般
文昌	三线及以下	1	1		1 家	竞争一般
河北		**44**	**16**	**28**		
保定	三线及以下	8	1	7	7 家	竞争激烈
沧州	三线及以下	4	2	2	2 家	竞争一般
承德	三线及以下	1	1		4 家	竞争激烈
邯郸	三线及以下	3	1	2	4 家	竞争激烈
衡水	三线及以下	3	1	2	6 家	竞争激烈

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

廊坊	三线及以下	7	4	3	2 家	竞争一般
秦皇岛	三线及以下	4	1	3	3 家	竞争一般
石家庄	二线	5	1	4	17 家	竞争激烈
唐山	三线及以下	4	3	1	8 家	竞争激烈
邢台	三线及以下	5	1	4	5 家	竞争激烈
河南		**46**	**22**	**24**		
济源	三线及以下	1	1		2 家	竞争一般
焦作	三线及以下	1	1		2 家	竞争一般
开封	三线及以下	1	1		1 家	竞争一般
洛阳	三线及以下	4	2	2	4 家	竞争激烈
漯河	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
南阳	三线及以下	2		2	1 家	竞争一般
平顶山	三线及以下	1	1		2 家	竞争一般
汝州	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
商丘	三线及以下	3		3	暂无可比卖场	竞争程度低
新乡	三线及以下	4	3	1	1 家	竞争一般
信阳	三线及以下	6	2	4	1 家	竞争一般
许昌	三线及以下	3	1	2	1 家	竞争一般
郑州	新一线	11	9	2	7 家	竞争激烈
周口	三线及以下	4		4	2 家	竞争一般
驻马店	三线及以下	3	1	2	2 家	竞争一般
黑龙江		**29**	**10**	**19**		
大庆	三线及以下	1	1		1 家	竞争一般
大兴安岭	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
哈尔滨	二线	8	4	4	5 家	竞争一般
黑河	三线及以下	3		3	暂无可比卖场	竞争程度低
佳木斯	三线及以下	2		2	暂无可比卖场	竞争程度低
牡丹江	三线及以下	4		4	1 家	竞争一般
七台河	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
齐齐哈尔	三线及以下	2	2		暂无可比卖场	竞争程度低
双鸭山	三线及以下	2	1	1	暂无可比卖场	竞争程度低
绥化	三线及以下	3	2	1	暂无可比卖场	竞争程度低
伊春	三线及以下	2		2	暂无可比卖场	竞争程度低

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

湖北		**28**	**17**	**11**		
鄂州	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
恩施	三线及以下	2		2	2 家	竞争一般
黄冈	三线及以下	6	2	4	5 家	竞争激烈
荆州	三线及以下	1		1	2 家	竞争一般
潜江	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
十堰	三线及以下	3	3		2 家	竞争一般
随州	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
天门	三线及以下	1	1		2 家	竞争一般
武汉	新一线	5	5		12 家	竞争激烈
咸宁	三线及以下	1	1		1 家	竞争一般
襄阳	三线及以下	2	2		6 家	竞争激烈
孝感	三线及以下	2	2		1 家	竞争一般
宜昌	三线及以下	2	1	1	5 家	竞争激烈
湖南		**35**	**8**	**27**		
常德	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
郴州	三线及以下	3		3	2 家	竞争一般
衡阳	三线及以下	3		3	3 家	竞争一般
怀化	三线及以下	2	1	1	暂无可比卖场	竞争程度低
娄底	三线及以下	3		3	3 家	竞争一般
邵阳	三线及以下	5	1	4	2 家	竞争一般
湘西自治州	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
益阳	三线及以下	3		3	1 家	竞争一般
永州	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
岳阳	三线及以下	4	1	3	1 家	竞争一般
长沙	新一线	6	4	2	12 家	竞争激烈
株洲	三线及以下	3	1	2	1 家	竞争一般
吉林		**19**	**6**	**13**		
白城	三线及以下	2	1	1	暂无可比卖场	竞争程度低
公主岭	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
吉林	三线及以下	3	1	2	1 家	竞争一般
辽源	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
四平	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

松原	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
通化	三线及以下	2		2	1 家	竞争一般
长春	二线	5	2	3	2 家	竞争一般
延边	三线及以下	3	2	1	暂无可比卖场	竞争程度低
江苏		**9**	**6**	**3**		
常州	二线	2	2		3 家	竞争一般
东台	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
南通	二线	1	1		3 家	竞争一般
无锡	二线	1	1		7 家	竞争激烈
宿迁	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
徐州	二线	1	1		3 家	竞争一般
盐城	三线及以下	1	1		2 家	竞争一般
泰州	三线及以下	1		1	2 家	竞争一般
江西		**14**	**4**	**10**		
抚州	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
赣州	三线及以下	3	2	1	3 家	竞争一般
吉安	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
南昌	二线	2		2	5 家	竞争一般
萍乡	三线及以下	1		1	2 家	竞争一般
上饶	三线及以下	3	1	2	4 家	竞争激烈
新余	三线及以下	1	1		暂无可比卖场	竞争程度低
宜春	三线及以下	1		1	7 家	竞争激烈
鹰潭	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
辽宁		**34**	**15**	**19**		
鞍山	三线及以下	3	3		2 家	竞争一般
本溪	三线及以下	2		2	1 家	竞争一般
朝阳	三线及以下	2		2	暂无可比卖场	竞争程度低
大连	二线	4	2	2	5 家	竞争一般
丹东	三线及以下	2	1	1	1 家	竞争一般
抚顺	三线及以下	3		3	1 家	竞争一般
阜新	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
葫芦岛	三线及以下	3	1	2	暂无可比卖场	竞争程度低
锦州	三线及以下	1	1		1 家	竞争一般

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

辽阳	三线及以下	1	1		1 家	竞争一般
盘锦	三线及以下	2	2		1 家	竞争一般
沈阳	新一线	6	2	4	7 家	竞争激烈
铁岭	三线及以下	1	1		暂无可比卖场	竞争程度低
营口	三线及以下	3	1	2	1 家	竞争一般
内蒙古		**22**	**12**	**10**		
阿拉善盟	三线及以下	1		1	2 家	竞争一般
巴彦淖尔	三线及以下	2	1	1	4 家	竞争激烈
包头	三线及以下	2	2		4 家	竞争激烈
赤峰	三线及以下	2	1	1	9 家	竞争激烈
鄂尔多斯	三线及以下	5	2	3	6 家	竞争激烈
呼和浩特	三线及以下	2	2		11 家	竞争激烈
呼伦贝尔	三线及以下	2	1	1	2 家	竞争一般
通辽	三线及以下	1	1		3 家	竞争一般
乌海	三线及以下	1		1	2 家	竞争一般
乌兰察布	三线及以下	1	1		5 家	竞争激烈
兴安盟	三线及以下	1	1		4 家	竞争激烈
锡林郭勒盟	三线及以下	2		2	2 家	竞争一般
宁夏		**14**	**3**	**11**		
固原	三线及以下	2	1	1	暂无可比卖场	竞争程度低
石嘴山	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
吴忠	三线及以下	6	1	5	3 家	竞争一般
银川	三线及以下	4	1	3	2 家	竞争一般
中卫	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
山东		**50**	**23**	**27**		
滨州	三线及以下	2		2	4 家	竞争激烈
德州	三线及以下	3		3	1 家	竞争一般
东营	三线及以下	1		1	4 家	竞争激烈
菏泽	三线及以下	1	1		2 家	竞争一般
济南	二线	1	1		5 家	竞争一般
济宁	三线及以下	4		4	1 家	竞争一般
聊城	三线及以下	1		1	6 家	竞争激烈
临沂	三线及以下	2	1	1	5 家	竞争激烈

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

青岛	新一线	7	4	3	3 家	竞争一般
泰安	三线及以下	4	1	3	6 家	竞争激烈
威海	三线及以下	6	4	2	6 家	竞争激烈
潍坊	三线及以下	6	3	3	2 家	竞争一般
烟台	二线	6	3	3	3 家	竞争一般
枣庄	三线及以下	3	3		暂无可比卖场	竞争程度低
淄博	三线及以下	3	2	1	暂无可比卖场	竞争程度低
山西		**37**	**17**	**20**		
大同	三线及以下	2	1	1	7 家	竞争激烈
晋城	三线及以下	4	1	3	4 家	竞争激烈
晋中	三线及以下	6	2	4	4 家	竞争激烈
临汾	三线及以下	4	2	2	4 家	竞争激烈
吕梁	三线及以下	3	1	2	2 家	竞争一般
朔州	三线及以下	3	1	2	2 家	竞争一般
太原	二线	4	3	1	7 家	竞争激烈
忻州	三线及以下	2	1	1	5 家	竞争激烈
阳泉	三线及以下	2	1	1	3 家	竞争一般
运城	三线及以下	4	1	3	4 家	竞争激烈
长治	三线及以下	3	3		3 家	竞争一般
陕西		**50**	**26**	**24**		
安康	三线及以下	3	2	1	2 家	竞争一般
宝鸡	三线及以下	3	1	2	3 家	竞争一般
汉中	三线及以下	5	2	3	5 家	竞争激烈
商洛	三线及以下	2	1	1	4 家	竞争激烈
铜川	三线及以下	3	1	2	暂无可比卖场	竞争程度低
渭南	三线及以下	6	3	3	1 家	竞争一般
西安	新一线	15	10	5	12 家	竞争激烈
咸阳	三线及以下	7	3	4	2 家	竞争一般
延安	三线及以下	3	1	2	2 家	竞争一般
榆林	三线及以下	3	2	1	2 家	竞争一般
四川		**56**	**10**	**46**		
巴中	三线及以下	2	1	1	暂无可比卖场	竞争程度低
成都	新一线	10	4	6	15 家	竞争激烈

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

达州	三线及以下	4		4	3 家	竞争一般
德阳	三线及以下	6	1	5	2 家	竞争一般
广安	三线及以下	1		1	3 家	竞争一般
广元	三线及以下	3	1	2	暂无可比卖场	竞争程度低
乐山	三线及以下	2		2	4 家	竞争激烈
泸州	三线及以下	4	1	3	4 家	竞争激烈
眉山	三线及以下	2		2	2 家	竞争一般
绵阳	三线及以下	4	1	3	4 家	竞争激烈
南充	三线及以下	4		4	1 家	竞争一般
内江	三线及以下	4		4	2 家	竞争一般
攀枝花	三线及以下	1		1	2 家	竞争一般
雅安	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
宜宾	三线及以下	5	1	4	3 家	竞争一般
资阳	三线及以下	2		2	1 家	竞争一般
自贡	三线及以下	1		1	2 家	竞争一般
天津		**10**	**4**	**6**		
天津	新一线	10	4	6	10 家	竞争激烈
新疆		**15**	**5**	**10**		
阿克苏	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
哈密	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
喀什地区	三线及以下	2		2	暂无可比卖场	竞争程度低
克拉玛依	三线及以下	2	1	1	1 家	竞争一般
石河子	三线及以下	1		1	3 家	竞争一般
乌鲁木齐	三线及以下	2	2		5 家	竞争激烈
伊犁	三线及以下	3	1	2	暂无可比卖场	竞争程度低
昌吉	三线及以下	2	1	1	2 家	竞争一般
巴音郭楞	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
云南		**33**	**8**	**25**		
保山	三线及以下	3	2	1	暂无可比卖场	竞争程度低
楚雄	三线及以下	2		2	1 家	竞争一般
大理	三线及以下	3	1	2	2 家	竞争一般
德宏	三线及以下	2		2	暂无可比卖场	竞争程度低
红河	三线及以下	3	1	2	3 家	竞争一般

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

昆明	新一线	11	2	9	11 家	竞争激烈
曲靖	三线及以下	3	2	1	4 家	竞争激烈
文山	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
西双版纳	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
香格里拉	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
玉溪	三线及以下	2		2	1 家	竞争一般
昭通	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
浙江		**34**	**2**	**32**		
杭州	新一线	4		4	7 家	竞争激烈
湖州	三线及以下	4	1	3	1 家	竞争一般
金华	二线	3		3	2 家	竞争一般
丽水	三线及以下	4		4	1 家	竞争一般
宁波	新一线	4		4	4 家	竞争一般
衢州	三线及以下	2		2	1 家	竞争一般
绍兴	二线	3		3	4 家	竞争一般
台州	二线	4	1	3	3 家	竞争一般
温州	二线	4		4	2 家	竞争一般
嘉兴	二线	2		2	2 家	竞争一般
重庆		**22**	**10**	**12**		
重庆	新一线	22	10	12	26 家	竞争激烈
广西		**20**	**1**	**19**		
百色	三线及以下	2		2	2 家	竞争一般
北海	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
防城港	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
贵港	三线及以下	3		3	1 家	竞争一般
桂林	三线及以下	4		4	2 家	竞争一般
河池	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
贺州	三线及以下	1		1	1 家	竞争一般
柳州	三线及以下	2		2	1 家	竞争一般
南宁	二线	1		1	2 家	竞争一般
钦州	三线及以下	1		1	暂无可比卖场	竞争程度低
梧州	三线及以下	2		2	暂无可比卖场	竞争程度低
玉林	三线及以下	1	1		2 家	竞争一般

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

青海		**6**	**1**	**5**		
海东	三线及以下	3		3	暂无可比卖场	竞争程度低
西宁	三线及以下	3	1	2	3 家	竞争一般
总计		**784**	**285**	**499**		

注 1：城市等级划分依据《第一财经》发布的《2019 城市商业魅力排行榜》划分，不在排行榜范围内的城市及省直管县级市按三线及以下填列；
注 2：竞争对手为同一城市内连锁品牌家具卖场；
注 3：竞争对手家数根据公开资料整理收集

竞争程度的划分标准如下：

项目	竞争对手情况	竞争程度
一线城市	10 家以上	激烈
一线城市	5-10 家	一般
一线城市	5 家以下	低
新一线城市	5 家以上	激烈
新一线城市	3-5 家	一般
新一线城市	3 家以下	低
二线城市	5 家以上	激烈
二线城市	2-5 家	一般
二线城市	2 家以下	低
三线及以下城市	3 家以上	激烈
三线及以下城市	1-3 家	一般
三线及以下城市	无	低

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 2019 年 3 月 31 日，“居然之家”开业门店达 290 家，覆盖一线城市至五线城市，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，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。居然新零售一方面将通过自建、收购、合资、租赁等模式继续稳固北京、武汉等核心城市的市场地位，并实现其他一二线城市的重点突破；另一方面将继续以加盟模式为主加快省会

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，实现低成本、低风险的快速扩张。

（三）房地产行业的发展趋势

居然新零售的门店覆盖全国 29 个省、自治区及直辖市、近 200 个各级城市，2019 年上半年全国各级城市房地产行业基本情况如下：

根据国家统计局 1 月 16 日发布 2018 年 12 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况，一线城市商品住宅销售价格涨跌互现，二三线城市涨幅回落。2018 年 12 月份，各地继续坚持因城施策，切实履行城市主体责任，促进房地产市场平稳健康发展。一线城市新建商品住宅年底成交有所增加，价格有所上涨，二三线城市则继续保持稳定。

从环比看，4 个一线城市新建商品住宅销售价格上涨 1.3%，涨幅比上月扩大 1.0 个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别上涨 1.0%、0.6%、3.0%和 0.4%。二手住宅销售价格下降 0.3%。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降 0.2%、0.3%、0.4%和 0.3%。31 个二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨 0.7%和 0.1%，涨幅比上月分别回落 0.3 个和 0.2 个百分点。35 个三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格分别上涨 0.7%和 0.3%，涨幅比上月分别回落 0.2 个和 0.1 个百分点。

相比 2018 年 11 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比涨幅扩大，而二三线城市新建商品住宅价格环比涨幅收窄。第一，一线城市预售证管控放松，高价楼盘入市影响成交结构。而二三线城市楼市开始降温，市场交易冲高回落，自然带动房价涨幅收窄。第二，一线城市信号意义很强，尤其是在对全国房价走向的影响上，一线城市当前市场价格数据有很多新的影响意义。若是一线城市房价继续上涨，而周边部分城市房价下跌，那么从类似市场分化和稳定的角度看，不排除后续包括环京环沪等区域的小城市会有继续放宽政策的可能。

一二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比累计平均涨幅比上年同期均回落，三线城市新建商品住宅价格同比累计平均涨幅与上年同期持平，二手住宅有所扩大。

在新建商品住宅销售价格方面，2018 年 12 月份，一线城市同比上涨 2.8%，涨幅比上年同月扩大 2.2 个百分点；二三线城市同比分别上涨 11.3%和 10.8%，涨幅比上年同月分别扩大 6.2 个和 3.9 个百分点。1 至 12 月平均，一线城市同比上涨 0.5%，涨幅比上

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

年同期回落 9.6 个百分点；二三线城市同比分别上涨 7.6%和 7.8%，其中二线城市涨幅比上年同期回落 1.5 个百分点，三线城市涨幅与上年同期持平。

（四）标的资产所在行业的市场需求预期

根据居然新零售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。

1、泛家居行业市场发展迅速

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，家居零售市场发展迅速。

2、泛家居行业发展前景广阔

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%，均领先于我国。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计将进一步提升。

（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考量因素。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）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。

（五）标的资产的核心竞争优势

居然新零售是家居零售行业的龙头企业之一，是中国市场占有率处于领先地位的家居连锁零售商。居然新零售的主要竞争对手包括红星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及百安居、宜家等国外家居装饰及家具企业。其客户、业务模式、业务规模、区域分布、资金实力等方面均具有核心竞争优势。

（六）持有物业的核算模式及未来年度房地产市场发展趋势

1、持有物业的核算模式

居然新零售自持物业在总体经营物业中占比较低，大部分门店的物业采用长期租赁的模式，租赁成本依据企业会计准则采用直线法核算。自持物业在投资性房地产科目核算，居然新零售对投资性房地产采用公允价值模式计量，不对其计提折旧或摊销，报告期末聘请第三方评估机构对投资性房地产进行评估，评估公允价值与相应物业账面价值的差额计入公允价值变动损益。

2、未来年度房地产市场发展趋势

2019 年 7 月 30 日，中共中央政治局会议分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，会议要求“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年，多个省份的政府工作报告提出房地产调控以稳为主，强调完善住房保障体系。住建部在全国住房和城乡建设工作会议上提出了“稳地价、稳房价、稳预期”要求，多地两会也明确提出“三稳”。

综上，房地产政策总基调没有变，依然是‘稳’。落实“稳地价、稳房价、稳预期”要求，今年各地定位房地产市场不会离开这个主基调。稳定房地产市场的核心，就是要防止房价暴涨暴跌，“房住不炒”的定位没有变。房地产行业的平稳发展保证了泛家居行业的稳定增长。

（七）成本变动预期

标的资产租入的物业一般都签订了长期合同，通常为 15-20 年，在租赁初期约定了一定期限的免租期，且在后续年度每隔若干年租金按特定比例有所上浮。标的资产按照企业会计准则的规定，将合同中约定的租赁成本总额在全部租赁期限内（包括免租期）按直线法分摊确认成本，未来年度房地产市场的价格上涨已经在长期合同中的租金涨幅中予以体现。预测期按直线法调整后的租金预测租赁成本。除新开门店影响外，租赁期内门店租赁成本无重大变化。自持物业按照投资性房地产（公允价值）核算，不计提折旧，且本次的业绩预测中不包括投资性房地产公允价值变动损益，房地产市场的价格波动对自持物业成本不构成影响。

综上所述，主要成本在预测期不存在重大变动。

（八）业绩承诺的可实现性

标的资产业绩增长的驱动因素是自身的优势和核心竞争力，以及行业和宏观经济的发展。未来居然新零售的业务布局是在稳固北京等核心城市的优势市场地位的前提下，深入竞争不充分、家居连锁零售发展相对空白的城市。门店所处的物业大部分为签订长期合同的租赁，按直线法核算；自持物业按公允价值计量，未来房地产市场的波动对主要成本的变动影响较小。各地房地产市场整体平稳，新建房和二手房交易为家居市场提供了稳定的需求。标的资产的优势和核心竞争力将是可持续的，在目前的整体宏观经济环境下，其所处家居行业前景广阔，在未来会有较大的发展。居然新零售的业绩承诺具有可实现性。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（九）业绩承诺核算口径下是否包含投资性房地产公允价值变动损益

此次业绩承诺核算口径不包含投资性房地产公允价值变动损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、中联国泰、鑫泰中信、歌斐殴曼、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

1、发行股份的定价基准选取

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 交易日均价	6.63	5.97
定价基准日前 60 交易日均价	6.86	6.18
定价基准日前 120 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上市公司股票交易均价＝决议公告日前若干个交易日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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

2、发行股份的定价合理性

本次购买资产发行股份的市场参考价及交易价格是交易各方基于法律法规的具体规定，结合上市公司近年经营状况及市值情况、标的公司估值、对公司未来发展前景预期、整体交易结构设计、交易各方利益诉求等多重因素，经交易各方充分磋商、多次谈判后，最终确定本次发行价格采用定价基准日前 60 个交易日公司股票交易均价作为交易参考价，发行价格确定为市场参考价的 90%，为 6.18 元/股。

选择定价基准日前 60 个交易日为市场参考价具备合理性：

（1）符合《重组管理办法》的要求

根据《重组管理办法》，“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。”因此，本次交易选择定价基准日前 60 个交易日均价作为定价基础符合《重组管理办法》相关要求。

（2）适中反映市场的最新情况

2018 年下半年以来，我国国内 A 股股票市场呈下行趋势，进入 2019 年，整体波动幅度增大。受二级市场影响，武汉中商股票价格也产生一定波动。因此，选取前 60 日均价，较前 20 日均价和前 120 日均价更能适中地反映上市公司的股票价值，降低短期股价波动对公司股票发行定价带来的影响。最终，经交易各方协商，选取基准日前 60 日股票均价为本次发行股份的市场参考价。

3、未设定其他调价条款的原因

《重组管理办法》及中国证监会相关监管问答并未强制要求设定发行价格调价机制，未设定其他调价条款是本次交易各方在共同合作推进本次交易的背景下、商业谈判友好协商的结果。本次交易采用确定的发行价格、未设置其他调价条款，主要是为给本

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

次交易提供更高的确定性，避免发股价格因市场波动出现较大幅度的上涨/下跌调整、给本次交易带来不利影响。同时，本次交易采取确定的发股价格体现了交易各方对本次交易方案和上市公司长期价值的认可。

因此，本次交易未设定发行价格调整机制是兼顾交易各方利益作出的商业安排，符合《重组管理办法》及相关监管问答规定，有利于保护中小投资者利益。

（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	歌斐殴曼	0.28%	9,807.32	15,869,448

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）
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》，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，在上述期限届满时，如汪林朋、居然控股、慧鑫达建材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，则汪林朋、居然控股、慧鑫达建材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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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%
歌斐殴曼	-	-	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、上市公司 2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日未经审计的财务报表，及经普华永道审计并出具的普华永道中天特审字（2019）第 2717 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			2019 年 3 月 31 日/2019 年 1-3 月		
	备考前	备考	变动率	备考前	备考	变动率
资产总额（万元）	272,595.86	3,189,254.65	1,069.96%	261,174.67	3,238,471.61	1,139.96%
营业收入（万元）	404,373.09	1,178,778.28	191.51%	109,222.00	297,070.47	171.99%
利润总额（万元）	16,698.10	276,250.96	1,554.39%	7,629.83	69,492.74	810.80%
净利润（万元）	11,012.67	205,365.77	1,764.81%	5,801.29	51,520.99	788.10%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,636.24	199,462.30	2,905.65%	4,636.56	49,660.78	971.07%
每股收益（元/股）	0.26	0.36	38.46%	0.18	0.08	-55.56%

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，2018 年度每股收益显著提升，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、中联国泰、鑫泰中信、歌斐殴曼、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、中联国泰、鑫泰中信、歌斐殴曼、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%
阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	1,275.51	10.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东	出资额（万元）	出资比例
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	珠海歌斐殴曼股权投资基金（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 年第二次临时董事会决议公告日，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）在不限制上条规定的前提下，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）在不限制上条规定的前提下，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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、判决或法庭判令、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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和变化作出变更、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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（汪林朋、居然控股、慧鑫达建材）

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，根据中国证监会颁布的《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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。本次交易相关方已按照《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，并已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。本次重大资产重组不存在违反《中国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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

董事会会议决议公告日，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

1、居然新零售部分股权质押及解除情况

（1）相关借款和质押的情况

然信投资、少海汇投资系居然新零售 2018 年 3 月引入的战略投资者，分别持有居

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

然新零售 92.4617 万元、35.0893 万元出资份额，占比分别为 0.7249%、0.2751%。截至 2018 年 4 月 8 日，然信投资和少海汇投资缴足了增资款并支付完毕了股权转让款合计 3.64 亿元。

然信投资和少海汇投资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（以下简称“信中利投资”）。2018 年 4 月 9 日，基于融资需要，信中利投资与居然控股的全资子公司居然金融签订了《借款合同》，根据合同约定，居然金融借予信中利投资人民币 3 亿元，期限六个月（2018 年 4 月 10 日至 2018 年 10 月 10 日），借款利息为 15%。其中，根据居然金融、信中利投资、然信投资签署的《股权质押协议》，以及居然金融、信中利投资、少海汇投资签署的《股权质押协议》，然信投资、少海汇投资分别将其持有的 0.7249%、0.2751%居然新零售股权质押予居然金融，作为信中利投资上述借款的质押标的之一，为上述借款提供担保。

然信投资、少海汇投资将持有的居然新零售股权质押给居然金融主要系为执行事务合伙人对居然金融的借款提供担保，该笔借款截至 2018 年 4 月 12 日已经转入信中利投资银行账户。经查询资金流水及工商登记信息，截至 2018 年 12 月底，上述借款已经偿还完毕，并于 2019 年 1 月 11 日完成了居然新零售上述股权质押的解除。

（2）居然控股与然信投资、少海汇投资之间不构成一致行动关系

根据《上市公司收购管理办法》第八十三条规定，对居然控股和然信投资、少海汇投资进行逐条核对，具体分析如下：

① 居然控股为有限责任公司，然信投资和少海汇投资为有限合伙企业，故不适用《上市公司收购管理办法》第八十三条第二款第（七）项至第（十一）项的规定。

② 根据居然控股、然信投资、少海汇投资提供的资料，并经工商信息网站公开查询，居然控股与然信投资、少海汇投资之间不存在股权控制关系、不受同一主体控制、不存在相互参股，居然控股的董事、监事和高级管理人员与然信投资、少海汇投资的主要管理人员不存在交叉任职，因此居然控股和然信投资、少海汇投资不存在《上市公司收购管理办法》第八十三条第二款第（一）项至第（四）项、第（六）项及第（十二）项的情形。

③ 如前所述，居然控股的全资子公司居然金融向然信投资和少海汇投资的执行事务合伙人信中利投资提供了 3 亿元的借款融资，该笔借款系信中利投资自身融资需要，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

借款行为发生在然信投资和少海汇投资缴足了对居然新零售的增资款并支付完毕了股权转让款之后，信中利投资未通过然信投资和少海汇投资用于认购居然新零售股权，因此居然控股和然信投资、少海汇投资不存在《上市公司收购管理办法》第八十三条第二款第（五）项的情形。

综上所述，居然控股和然信投资、少海汇投资不存在《上市公司收购管理办法》第八十三条规定的一致行动关系。

（3）本次质押对本次重组不构成重大影响，相关股权的所有权不存在瑕疵

截至 2019 年 1 月 11 日，前述相关质押已解除，不存在任何未了结事项及其他潜在风险。此外，基于少海汇投资的基金投资策略，为避免交易风险，尽早获取预期收益回报，2019 年 1 月 21 日，少海汇投资与青岛信中利海丝文化投资中心（有限合伙）签署了股权转让协议，约定少海汇投资将其持有的居然新零售 35.09 万元出资（占注册资本 0.2751%）转让给信中利海丝，以实现向信中利海丝转让股权以获得现金对价及实现预期收益之目的。2019 年 5 月 5 日，前述股权转让完成工商变更，相关股权转让中不存在瑕疵和权属争议以及潜在纠纷。

综上所述，上述事项对标的公司的股权清晰及本次重组不存在任何影响，相关股权不存在瑕疵和权属争议以及潜在纠纷。

2、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。

此外，根据居然新零售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；居然新零售股东持有的居然新零售公司股权权属清晰，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的组织结构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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

等领域。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，标的公司的净利润分别为 8.29 亿元、11.26 亿元、19.62 亿元和 4.32 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

居然新零售 100%的股权包括居然新零售持有的居然地产 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。根据居然新零售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；居然新零售股东持有的居然新零售股权权属清晰，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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如下情形：

（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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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普华永道中天验字（2019）第 0015 号验资报告及普华永道中天验字[2019]第 0016 号验资报告，2015 年 12 月 15 日，标的公司收到居然控股缴纳的出资合计人民币 100,000,000 元（壹亿元整），出资方式为货币资金；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，上述出资全部计入标的公司实收资本。

未办证的房产中，乌鲁木齐高铁店和海口滨海大道店的证照办理正在持续推动中，太原春天店已取得所在地小店区人民政府出具的关于支持居然之家太原春天店在小店

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

区发展的函，太原河西店已取得当地城乡规划局出具的无重大违反国家法律、行政法规情形的证明。此外，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，不存在重大权属纠纷，且上述未取得产权证明的自有物业除乌鲁木齐高铁店以外，未取得权证面积只占相关门店的一小部分，不会造成门店整体关停的风险，不会对标的公司的日常经营产生重大不利影响。此外，石家庄长安店物业证载土地与实际用途不符的情况主要系历史原因造成，在该区域较为普遍，且相关物业已取得土地证、房产证等权属证明文件，不存在重大权属纠纷；报告期内也不存在被土地主管部门处罚或要求交还土地的情况，不会对标的公司正常生产经营和本次交易构成重大不利影响。

综上，本次交易满足《首发管理办法》第十条的规定。

4、截至本报告书签署日，居然新零售已按相关法律、行政法规为其绝大部分员工缴纳社会保险、住房公积金，也未因相关事项受到相关主管部门的重大行政处罚。此外，居然新零售在报告期内也不存在因违反环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定而受到重大行政处罚的情形，居然新零售及其主要子公司均已取得工商、消防、税务、质检、社保、公积金方面的合规证明，其生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定。

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。上市公司主业将变更为家居卖场业务、家居建材超市和装修业务，根据中国证监会颁布的《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植政策，包括国务院 2012 年发布的《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》、《国内贸易发展“十二五”规划》、2013 年发布的《服务业发展“十二五”规划》、国务院办公厅 2014 年发布的《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》、2015 年发布的《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）》、2016 年国务院发布的《国民经济和社会发展第十三个五年（2016－2020 年）规划纲要》等文件，提出关于鼓励流通企业大力发展电子商务服务业、积极推动网络零售健康快速发展、加快发展现代服务业行动等指导方针及政策，支持商务服务业发展。符合国家产业政策。

综上，居然新零售符合《首次公开发行股票并上市管理办法》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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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》第二十二的条规定。

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、关联交易情况”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 2019 年 3 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 2019 年 3 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 2019 年 3 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及一期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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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》和上市公司未经审计的 2019 年第一季度报告，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	2019.3.31		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	金额	占总资产的比例
货币资金	70,593.63	27.03%	85,192.73	31.25%	74,227.72	26.21%	46,015.45	16.05%
应收票据及应收账款	10,578.14	4.05%	6,125.03	2.25%	4,657.27	1.64%	4,539.33	1.58%
预付款项	1,388.15	0.53%	2,002.63	0.73%	5,069.14	1.79%	4,699.93	1.64%
其他应收款	3,327.26	1.27%	3,152.41	1.16%	3,718.71	1.31%	4,124.84	1.44%
存货	25,143.29	9.63%	25,552.08	9.37%	24,751.53	8.74%	27,611.40	9.63%
其他流动资产	7,398.89	2.83%	5,721.09	2.10%	19,460.68	6.87%	35,634.41	12.43%
流动资产合计	**118,429.35**	**45.34%**	**127,745.97**	**46.86%**	**131,885.05**	**46.58%**	**122,625.36**	**42.77%**
可供出售金融资产	-	0.00%	2,048.00	0.75%	2,048.00	0.72%	2,048.00	0.71%
其他非流动金融资产	2,048.00	0.78%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
长期股权投资	14.54	0.01%	19.22	0.01%	41.37	0.01%	156.05	0.05%
投资性房地产	48,111.64	18.42%	48,567.53	17.82%	50,391.10	17.80%	52,214.67	18.21%
固定资产	60,103.23	23.01%	61,177.51	22.44%	64,877.16	22.91%	71,242.79	24.85%
在建工程	40.38	0.02%	29.92	0.01%	544.13	0.19%	565.71	0.20%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019.3.31		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	金额	占总资产的比例
无形资产	3,935.82	1.51%	3,991.97	1.46%	4,224.46	1.49%	4,441.74	1.55%
长期待摊费用	5,079.50	1.94%	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%	55.98	0.02%	60.42	0.02%	60.58	0.02%
其他非流动资产	23,356.22	8.94%	23,356.23	8.57%	23,356.23	8.25%	23,356.23	8.15%
非流动资产合计	**142,745.32**	**54.66%**	**144,849.89**	**53.14%**	**151,265.69**	**53.42%**	**164,109.35**	**57.23%**
资产总计	**261,174.67**	**100.00%**	**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 万元和 261,174.67 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%和 45.34%，非流动资产占总资产的比例分别为 57.23%、53.42%、53.14%和 54.66%，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。

2019 年 3 月末，武汉中商的总资产较 2018 年末减少 11,421.19 万元，主要是因为流动资产中的货币资金减少 14,599.10 万元以及应收账款增加 4,453.11 万元。货币资金减少主要是由于支付职工薪酬以及结算应付账款所致，应收账款增加主要是因为应收团购货款增加所致。

2、负债分析

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	2019.3.31		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	金额	占总负债的比例
短期借款	7,000.00	5.64%	7,000.00	4.96%	18,800.00	12.18%	34,500.00	17.65%
应付票据及应付账款	35,940.88	28.98%	41,333.00	29.29%	38,941.08	25.23%	37,634.84	19.25%
预收款项	25,911.30	20.89%	26,197.94	18.56%	26,144.66	16.94%	27,320.44	13.98%
应付职工薪酬	2,540.81	2.05%	10,787.70	7.64%	7,065.39	4.58%	4,186.82	2.14%
应交税费	5,283.30	4.26%	6,532.54	4.63%	9,719.99	6.30%	5,261.75	2.69%
其他应付款	27,501.31	22.17%	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	4.49%	5,570.00	3.95%	4,935.00	3.20%	5,975.00	3.06%
其他流动负债	1,067.95	0.86%	1,606.96	1.14%	107.21	0.07%	157.40	0.08%
流动负债合计	110,815.56	89.35%	**127,918.04**	**90.64%**	**134,561.10**	**87.19%**	**162,624.84**	**83.19%**
长期借款	13,215.00	10.65%	13,215.00	9.36%	18,750.00	12.15%	32,870.00	16.81%
预计负债	-	0.00%	-	0.00%	1,013.53	0.66%	-	0.00%
非流动负债合计	**13,215.00**	**10.65%**	**13,215.00**	**9.36%**	**19,763.53**	**12.81%**	**32,870.00**	**16.81%**
负债合计	**124,030.56**	**100.00%**	**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 万元和 124,030.56 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%和 89.35%，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%和 10.65%。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年 3 月末，武汉中商的负债总额较 2018 年末下降 17,102.48 万元，主要是因为上市公司支付了职工薪酬及其他经营活动支出，使得应付职工薪酬和应付账款分别减少 5,392.12 万元和 8,246.89 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	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率（倍）	1.07	1.00	0.98	0.75
速动比率（倍）	0.83	0.78	0.76	0.56
资产负债率	47.49%	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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次）	13.08	75.14	87.27	97.75
存货周转率（次）	3.37	12.52	12.05	11.56
总资产周转率（次）	0.41	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、经营成果

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，上市公司的合并利润表如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	**109,222.00**	**404,373.09**	**399,662.57**	**401,081.27**
营业成本	85,541.76	314,998.82	315,495.31	316,809.91
税金及附加	1,552.48	5,994.65	5,871.57	5,252.98
销售费用	1,167.09	4,491.96	4,363.05	5,075.42
管理费用	13,226.04	67,149.86	62,809.12	62,844.30
财务费用	191.31	683.59	2,992.84	4,095.03
资产减值损失	-1.21	-50.00	-38.68	6.55
加：其他收益	58.31	283.81	370.79	-
投资收益	11.97	496.37	1,104.91	231.81
资产处置收益	-	6,274.74	39,238.19	-
营业利润	**7,614.80**	**18,159.13**	**48,883.24**	**7,228.90**
加：营业外收入	26.30	101.86	160.10	848.41
减：营业外支出	11.27	1,562.89	2,404.30	1,197.84
利润总额	**7,629.83**	**16,698.10**	**46,639.04**	**6,879.46**
减：所得税费用	1,828.55	5,685.42	7,161.24	3,171.80
净利润	**5,801.29**	**11,012.67**	**39,477.81**	**3,707.66**
归属于母公司所有者的净利润	**4,636.56**	**6,636.24**	**35,753.53**	**204.11**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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 年和 2019 年 1-3 月，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 万元和 109,222.00 万元，营业利润分别为 7,228.90 万元、48,883.24 万元、18,159.13 万元和 7,614.80 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 万元和 4,636.56 万元。

2、盈利能力

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，上市公司盈利能力指标情况如下：

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

毛利率	21.68%	22.10%	21.06%	21.01%
净利率	5.31%	2.72%	9.88%	0.92%
加权平均净资产收益率	3.96%	5.86%	37.49%	0.26%

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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 年和 2019 年 1-3 月，武汉中商的现金流量表情况简要如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-13,803.08	23,905.89	28,801.65	22,914.70
投资活动产生的现金流量净额	-224.67	13,393.27	34,758.81	-16,923.79
筹资活动产生的现金流量净额	-571.35	-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	-14,599.10	10,716.01	28,212.27	1,193.80

1、经营活动现金流量

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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 万元和-13,803.08 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。

2019 年 1-3 月，武汉中商经营活动产生的现金流量净额为负数主要是由于支付职工薪酬及支付其他经营活动支出增加所致。

2、投资活动现金流量

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，武汉中商投资活动产生的现金流量净

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

额分别为-16,923.79 万元、34,758.81 万元、13,393.27 万元和-224.67 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。

2019 年 1-3 月，武汉中商投资活动产生的现金流量净额为负值，主要是因为银行理财投资收回的现金减少及资产处置收益减少所致。

3、筹资活动现金流量

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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 万元和-571.35 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，根据中国证监会颁布的《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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

政策法规	发布时间	发文单位	具体内容
			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，深入扎实开展工作，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	2007 年 3 月	国务院	加大政策扶持力度，推动服务业加快发

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

政策法规	发布时间	发文单位	具体内容
务业的若干意见》			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和流通企业改革，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。

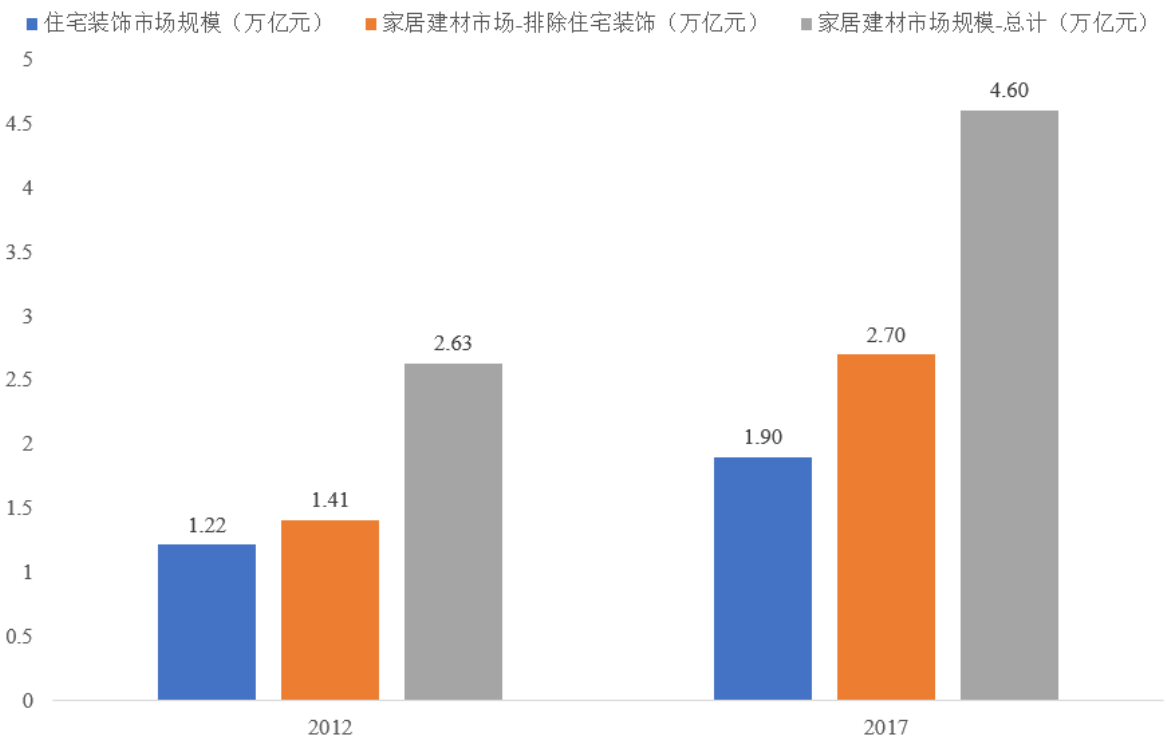
（二）行业发展总体情况

1、发展现状、特点与趋势

（1）市场规模

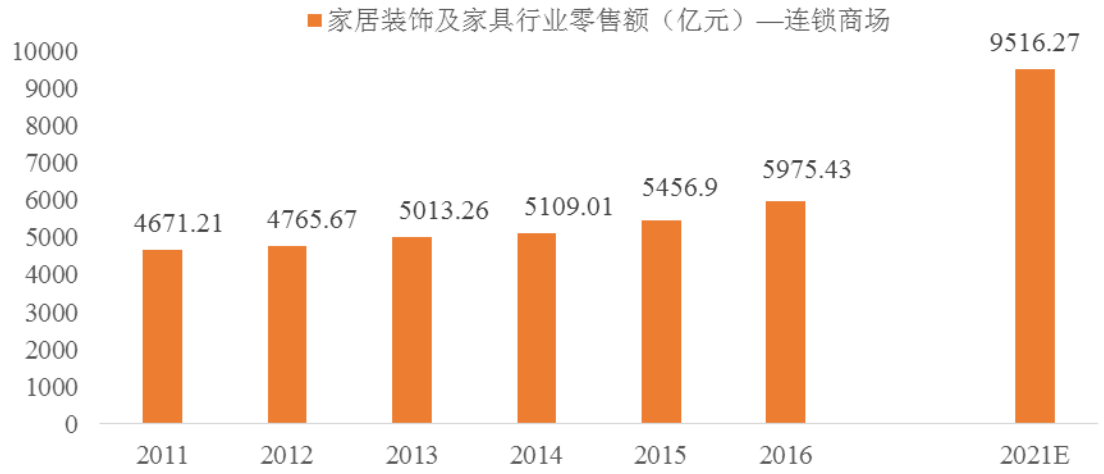
从广义上看，居然新零售所处市场为整个泛家居市场，泛家居市场规模广阔。根据中国建筑装饰协会及亿欧智库等公开数据，2017 年中国家居建材市场规模约为 4.60 万亿元。其中，住宅装饰市场规模由 2012 年的 1.22 万亿元增长至 1.90 万亿元，除住宅装饰外的家居建材市场规模由 2012 年的 1.41 万亿元增长至 2.70 万亿元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



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，部分企业的连锁化零售经营已经形成了较大规模。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、购物体验和售后服务质量等，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

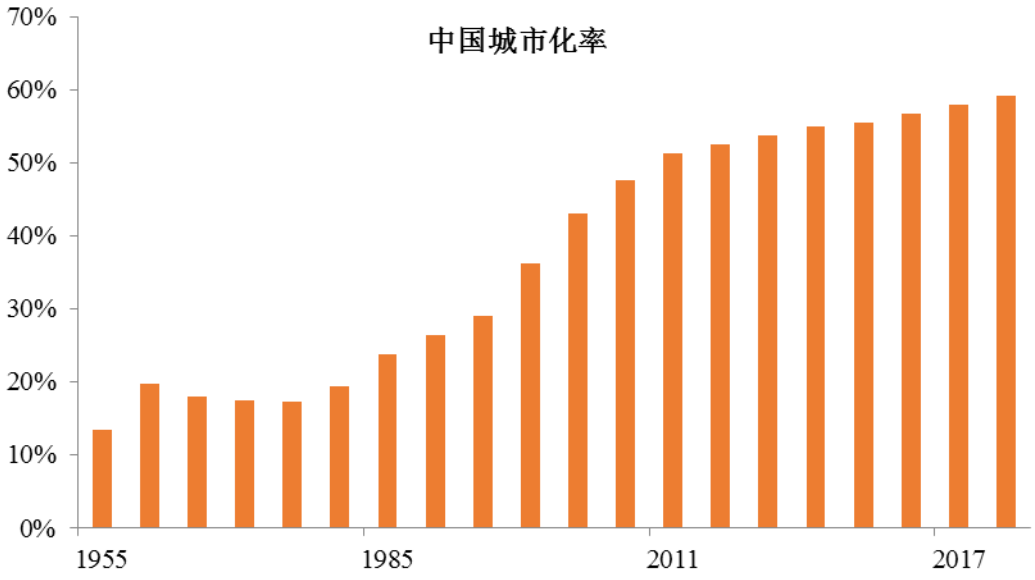
再次，健康、节能、环保也是未来泛家居行业消费者倍加关注的主题。随着人们生活品质的提高及消费观念的进步，消费者对绿色、健康生活的向往与日俱增，业主进行住宅装饰时，在满足使用功能、美观、个性化需求等基础上，对节能环保等要素也更为重视，对建材、家居产品的选用也有更高的要求。

（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。

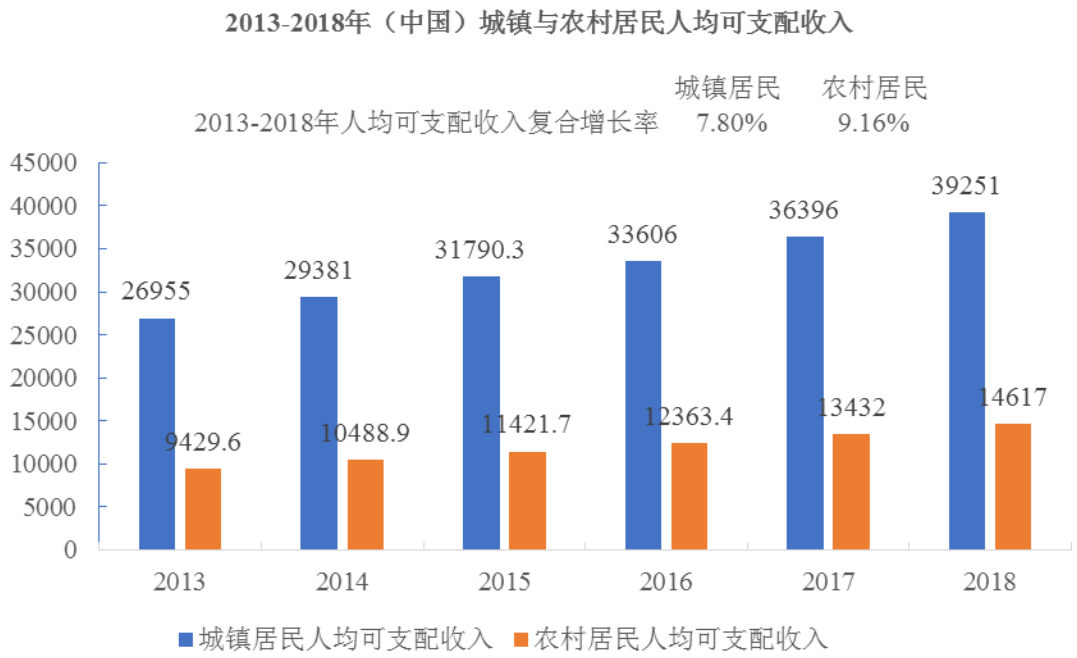
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



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唯一考量因素。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



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。

并且，由于现阶段泛家居行业中品牌商直营渠道、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、各种渠道竞争激烈，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，但集中度较低。随着消费者需求日益多元化与个性化、以及对家居产品的配送安装要求持续提高，行业马太效应将逐步显现，将进一步向专业化、连锁化、集中化发展，资源及机会将持续向头部企业集中。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

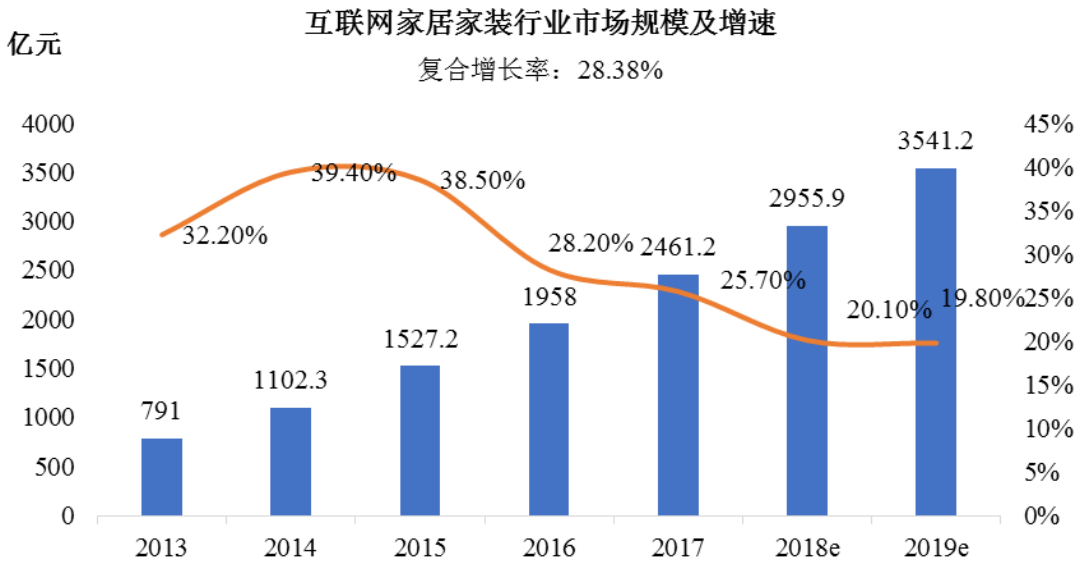
目前，按提供的服务和产品类型，我国的互联网家居家装企业主要分为以下几类：1）家居电商类平台，主要提供交易平台，供需求方与供应方进行商品交易；2）家装设计类平台，主要提供装修建筑与设计服务；3）家装后市场类平台，主要提供翻新、改造、维修等服务。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



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和话语权的建立，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，产品的设计和产品包装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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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的创新。

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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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考量因素。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（4）标的公司与主要竞争对手在客户、业务模式、业务规模、区域分布、资金实力等方面的比较情况

居然新零售是家居零售行业的龙头企业之一，是中国市场占有率处于领先地位的家居连锁零售商。居然新零售的主要竞争对手包括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以及百安居、宜家等国外家居装饰及家具企业。其客户、业务模式、业务规模、区域分布、资金实力等方面的比较分析如下：

① 客户情况

居然新零售的直接客户为入驻商户和加盟方，最终客户为购买家居的消费者。与同

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行业竞争公司的客户情况相比，在客户数量上，居然新零售作为大型泛家居消费平台企业，与广大的家居品牌商、经销商客户及加盟合作方建立了深入合作关系。居然新零售与美凯龙作为行业内少数高知名度、全国性的家居零售品牌，具备较强的市场号召力。与区域性家居零售品牌相比，居然新零售更广泛的招商网络吸纳了不同地区的商户入驻，具备更多数量的商户客户；在客户构成上，居然新零售在行业内具有较高品牌知名度，因此能够吸引更为丰富的全国性品牌和进口品牌入驻，为消费者提供多元化、“一站式”的泛家居消费购物体验。

此外，居然新零售也是服务了较大规模的最终消费者客户的家居零售企业。截至2019年3月31日，居然新零售在全国29个省、直辖市、自治区开设了290家门店，具备相当可观的终端消费者群体。居然新零售鼓励到店的消费者成为“居然之家”卖场的会员，享受更好的服务。

② 业务模式

A、家居卖场、自营装修板块与自营超市结合的运营模式，满足消费者“一站式购齐”的需求

“居然之家”品牌在泛家居行业已经深耕20年，居然新零售在国内经营着全国性的家居零售网络，是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众多家居品牌，是行业内市场规模最大的家居连锁零售企业之一。

相对于主要竞争对手，居然新零售围绕主业展开的经营范围更为广泛。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，还运营装饰装修业务、“丽屋”建材超市。同时，居然新零售定期举办家居会展，并布局了家居物流业务。居然新零售装饰装修业务与卖场业务具有较强的协同性。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。居然新零售运营的“丽屋”家居建材超市采取以自主选购、开架式陈列为特点的超市经营模式，将家居建材消费场景从家庭装修大批量购买延伸至日常的快速、小量采购，是居然新零售卖场业务的重要补充。此

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

外，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客户和品牌资源。同时，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。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。

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 2019 年 3 月 31 日，“居然之家”开业门店达 290 家，覆盖一线城市至五线城市，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，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。

B、居然新零售采取了以运营能力为依托的“轻资产”连锁发展模式，资产运营效率及坪效在行业内表现突出

与行业竞争对手的业务模式相比，居然新零售是少数能够以“直营+加盟”模式进行全国性业务扩张的家居零售企业。居然新零售的主要竞争对手美凯龙同样采取自营模式与加盟模式结合的扩张模式。作为行业内最具知名度和影响力的两家家居零售企业，居然新零售与美凯龙在一二线市场形成了竞争壁垒，其品牌影响力又能吸引大量合作方加盟，从而支撑其以加盟模式进行扩张。相比主要竞争对手，居然新零售运营管理的自有物业商场较少，更侧重“轻资产”连锁发展模式。

居然新零售更侧重“轻资产”连锁发展模式，“重管理、重服务”的运营模式为标的公司产生了较好的净资产回报。根据截至 2019 年 3 月 31 日的公开数据，美凯龙的自有物业卖场为 53 家，占直营模式 81 家中的比例为 65.43%，而居然新零售的自有物业卖场仅为 11 家，占直营模式 86 家中的比例为 12.79%。在净资产收益率方面，居然新零售 2018 年摊薄扣非归母加权平均净资产收益率为 23.60%，美凯龙同期摊薄扣非归母加权平均净资产收益率为 6.21%；在总资产收益率方面，居然新零售 2018 年扣非归母加权平均总资产收益率为 7.45%，美凯龙同期扣非归母加权平均总资产收益率为 2.47%；在单位面积贡献租赁业务收入方面，居然新零售 2018 年单位面积贡献租赁收入为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1,565.12 元/平方米，美凯龙同期单位面积贡献租赁收入为 1,035.99 元/平方米。基于上述分析，居然新零售的“轻资产”运营模式竞争优势明显，其资产运营效率显著高于同行业主要竞争对手。

凭借居然新零售行业多年累积的产业资源及丰富的市场拓展经验，居然新零售通过以租赁物业的直营卖场及加盟卖场为主的轻资产模式进行市场扩张，能够在对资金需求相对较小的情况下，更快速的建立全国连锁零售网络，建立更好的市场知名度。

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。

C、以全面统一收银为抓手的卖场运营模式

相较于主要竞争对手，居然新零售对于自营门店的全部商户提供业内少有的“统一收银”服务。统一收银模式为商户提供了标准化的收银服务，标的公司在一定期限后与商户进行结算。在业内领先的统一收银模式构成了居然新零售在商户管理和经营模式方面的核心竞争力，具体分析如下：

a 商户回款安全性

居然新零售收取商户的租金、物业管理费等费用可以从代收货款中扣除，保障了标的公司对商户的回款安全性；

b 对商户经营情况的精准掌握

居然新零售在统一收银的基础上可以准确掌握商户的经营情况，在顾客消费偏好动向以及商户销售增减变化等方面形成了扎实的数据分析能力，为招商政策的调整提供了数据基础。同时，居然新零售可以对各品类产品销售情况进行跟踪，为卖场未来布局调整提供决策依据。此外，居然新零售可通过对商户经营数据的分析，掌握弱势品类的动态销售情况，进而开展针对性的促销活动，提升弱势品类的销售规模。

c 保护终端消费者的权益

如果终端消费者权益受到侵害，居然新零售可以主导提供先行赔付、统一退换货等服务，保障了终端消费者的权益。

d 实现收入结构多元化

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

相较于主要竞争对手，除租金外，居然新零售向自营门店商户收取市场管理费，具体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。居然新零售在业内少有的市场管理费收取制度得益于强大的统一收银体系，基于对商户货物销售的流水监控，标的公司可对商户的市场管理费进行精准测算和收取。多元化的收入结构增强了居然新零售的盈利创收能力，是居然新零售在盈利模式方面的核心竞争力。

D、以专项解决顾客消费痛点为目标的卖场服务模式

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，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。凭借其过硬的经营服务水平，居然新零售得到了行业的普遍认可。并且，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。严格的质量控制及客户服务制度提升了居然新零售的客户口碑和市场美誉度，较竞争对手而言，已成为居然新零售的核心竞争优势。

E、标的公司与阿里巴巴深度合作，致力于实现从“物业驱动”向“大数据驱动”的转型升级

居然新零售与阿里巴巴紧密合作，共同投入资源，在以下四个方面实现突破：

a 在卖场数字化方面，居然新零售正有计划地推进卖场改造工作，目前已构建了销售系统与阿里新零售 POS 系统连通的交易体系。阿里巴巴投入较多人力物力改造居然新零售的订单系统及收银系统，同时着力于实现卖场内的产品数字化，建立 3D 关联导购系统，为开设智慧卖场进行新零售实践；b 居然新零售与天猫进行深度合作，将线上“居然之家”旗舰店平台改造升级。在此基础上，“居然之家”线上旗舰店与天猫合作推出“居然之家”同城站，基于卖场、商品、交易等一系列数字化而进行的业务延展，实现了消

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

费者和本地货品的精准匹配，使之更具本地化特色，进一步推动线上与线下的融合。c 阿里巴巴集中投入改造的设计家平台将以线上家装设计为流量入口，向居然新零售线下卖场引流，带动居然新零售家居卖场的线下销售；d 阿里巴巴旗下的新零售业态，如盒马鲜生在居然新零售线下门店进行布局。

③ 业务规模

与同行业竞争公司相比，居然新零售是业务规模最庞大的中国家居零售企业之一。根据公开信息，居然新零售与美凯龙在门店数量、市场区域、家居零售业务收入等业务规模指标的对比情况如下：

项目	居然新零售	美凯龙
门店数量	截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售开设了 86 家自营卖场，204 家加盟卖场	截至 2019 年 3 月 31 日，红星美凯龙家居集团股份有限公司经营了 81 家自营商场、230 家委管商场
市场区域	截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售覆盖全国 29 个省、直辖市、自治区	截至 2019 年 3 月 31 日，美凯龙家居卖场覆盖全国 29 个省、直辖市、自治区
业务收入	2018 年度，租赁管理收入为 69.81 亿元，加盟管理业务为 7.87 亿元	2018 年度，租赁及管理收入为 71.68 亿元，委管业务为 41.77 亿元

较大的业务规模促进居然新零售集聚规模效应、提升标准化的经营服务水平。报告期内，居然新零售门店数量、市场区域及业务收入均呈现出较好的增长态势。同时，家居行业是“小企业”众多的“大行业”，其行业空间巨大，未来将进一步向专业化、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。居然新零售较大的业务规模将进一步促进标的公司集聚规模效应、提升标准化的经营服务水平，在行业集中度不断提升的竞争环境下快速发展。

④ 区域分布

除了具有广泛的门店布局，与美凯龙相比较，居然新零售在区域分布上形成了以华北地区、华中地区、西北地区为主要优势区域的布局。截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售与美凯龙的所有门店及直营模式门店全国区域布局如下：

地区	居然新零售	美凯龙

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	全体门店	直营门店	全体门店	直营门店
东北	31	11	27	11
华北	58	33	50	16
华东	43	11	103	28
华南	25	3	28	5
华中	51	14	48	10
西北	46	6	14	2
西南	36	8	41	9
总计	**290**	**86**	**311**	**81**

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。

根据上表，从全体门店上看，相比美凯龙，居然新零售在西北地区、东北地区、华北地区、华中地区的门店数量相对较多，在华东地区、西南地区的门店数量相较较少。从直营门店上看，相比美凯龙，居然新零售在华北地区、华中地区和西北地区的直营门店数量更多，其中华北地区的数量优势较为明显。

⑤ 资金实力

2018 年末，居然新零售货币资金达 41.45 亿元。居然新零售的主要竞争对手美凯龙货币资金为 85.27 亿元。一方面，居然新零售未在资本市场进行公开发行及上市，相比已上市的美凯龙，居然新零售融资渠道受限。另一方面，相比竞争对手，居然新零售采取了轻资产为主的业务扩张模式，未来门店的拓展主要以加盟店为主，未来除了在一线和二线城市发展直营门店外，其他区域以品牌和管理输出为主稳妥推进连锁发展，未来资本性支出有限，目前货币资金足以支撑未来发展战略。

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 居然新零售定位于品牌运营服务商，深耕家居产业，具备行业的领导地位及较强的竞争优势

居然新零售是中国泛家居行业的龙头企业之一，“居然之家”品牌在国内深耕泛家居行业已满 20 年，系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、创新家居零售商之一，在中国泛家居行业具有领先地位，在品

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。具体如下：

A. 居然新零售在市场内具有广泛的市场认可度和美誉度，品牌声誉与服务口碑优异，是行业服务规范的标杆企业

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。

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，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。凭借其过硬的经营服务水平，居然新零售得到了行业的普遍认可。并且，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。

品牌声誉与服务口碑是居然新的零售核心竞争力之一。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、合作方的良好关系会进一步提升卖场品牌价值，由此吸引更多合作方，从而形成经营规模扩张与品牌价值提升的良性循环。

B. 标的公司采取了以运营能力为依托的“轻资产”连锁发展模式，资产运营效率及坪效在行业内表现突出

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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以租赁物业的直营卖场或加盟卖场的模式进行扩张，依靠标准化、流程化作业模式实现经营规模的扩大。

居然新零售侧重“轻资产”连锁发展模式，“重管理、重服务”的运营模式产生了较好的净资产回报。在直营门店方面，居然新零售的自有物业卖场为 11 家，占直营模式 86 家中的比例为 12.79%。在资产运营效率方面，居然新零售 2018 年扣非后的归母加权平均净资产收益率为 23.60%，同期扣非归母加权平均总资产收益率为 7.45%，单位面积贡献租赁收入为 1,565.12 元/平方米，资产运营效率显著高于同行业主要竞争对手。

凭借居然新零售行业多年累积的产业资源及丰富的市场拓展经验，居然新零售通过以租赁物业的直营卖场及加盟卖场为主的轻资产模式进行市场扩张，能够在对资金需求相对较小的情况下，更快速的建立全国连锁零售网络，建立更好的市场知名度。

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。居然新零售一方面将通过自建、收购、合资、租赁等模式继续稳固北京、武汉等核心城市的市场地位，并实现其他一二线城市的重点突破；另一方面将继续以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，实现低成本、低风险的快速扩张。

C. 居然新零售在泛家居行业业务布局的深度和广度居于市场领先地位，适应行业的发展趋势

“居然之家”品牌在泛家居行业已经深耕 20 年，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众多家居品牌，是行业内市场规模最大的家居连锁零售企业之一。

相对于主要竞争对手，居然新零售围绕主业展开的经营范围更为广泛。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，还运营装饰装修业务、“丽屋”建材超市，居然新零售定期举办家居会展，并布局了家居物流业务。居然新零售装修业务与卖场业务具有协同性。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。居然新零售运营的“丽屋”家居建材超市采取以自主选购、开架式陈列为特点的超市经营模式，将家居建材消费场景从家庭装修大批量购买延伸至日常的快速、小量采购，是居然新零售卖场业务的重要补充。此外，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。同时，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。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。

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 2019 年 3 月 31 日，“居然之家”开业门店达 290 家，覆盖一线城市至五线城市，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，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。

② 标的公司在做大做强家居主业、与阿里巴巴深度合作的同时，重点推进“三大融合”，占领行业制高点

目前，居然新零售在专注于做大做强家居主业，与阿里巴巴深度合作的同时，积极推进“三大融合”。具体如下：

A、“大家居”与“大消费”的融合

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连锁网络优势，进一步以儿童和青少年娱乐培训为抓手，逐步融合超市、院线、餐饮、百货等其他生活业态，将娱、教、医、养等多种消费业态引入“居然之家”卖场，开始实现“居然之家”卖场由日常家居消费向大消费的融合。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。未来，居然新零售将进一步打造更多家居生活 Mall，适应消费者在

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

家居、生活、娱乐等方面的一站式购物消费需求。

B、在线上线下融合方面，标的公司同阿里巴巴紧密合作，共同投入资源，实现四个方向的突破

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”的转型升级，在以下四个方面实现突破：

a 在卖场数字化方面，居然新零售正有计划地推进卖场改造工作，目前已构建了销售系统与阿里新零售 POS 系统连通的交易体系。阿里巴巴投入较多人力物力改造居然新零售的订单系统及收银系统，同时着力于实现卖场内的产品数字化，建立 3D 关联导购系统，为开设智慧卖场进行新零售实践；b 居然新零售与天猫进行深度合作，将线上“居然之家”旗舰店平台改造升级。在此基础上，“居然之家”线上旗舰店与天猫合作推出“居然之家”同城站，基于卖场、商品、交易等一系列数字化而进行的业务延展，实现了消费者和本地货品的精准匹配，使之更具本地化特色，进一步推动线上与线下的融合。c 阿里巴巴集中投入改造的设计家平台将以线上家装设计为流量入口，向居然新零售线下卖场引流，带动居然新零售家居卖场的线下销售；d 阿里巴巴旗下的新零售业态，如盒马鲜生在居然新零售线下门店进行布局。

C、产业链上下游融合

在产业链上下游融合上，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、从仓储到送装入户的全物流链。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。

③ 标的公司拥有经验丰富、锐意进取的团队和有效的人才选拔体系

A、标的公司核心管理团队均为公司内部培养产生

居然新零售具有相对完善的人才培养、晋升机制及市场化的管理团队。居然新零售的高层管理人员大部分从基层成长而来，具有丰富的门店管理经验，深刻的理解“居然之家”品牌文化和居然新零售企业文化，并将品牌文化和企业文化落实到具体的工作执

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行过程中。在日常管理层面，高层管理人员对中层和基层员工具有良好的带动作用，不断促进品牌文化和企业文化的传播，增强了团队的凝聚力。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 年完成了从北京到中国大部分省份的网络布局，从单一家居卖场到多品类、全产业链模式的扩展。

B、标的公司建立了标准化的业务管理制度，多角度培育选拔管理人才

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，物业的规划、设计、建筑安装，商户的招募、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综合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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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及一期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	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产								
货币资金	339,313.55	12.00%	414,510.27	14.92%	190,710.40	8.79%	62,722.18	3.11%
交易性金融资产	86,958.08	3.08%	-	-	-	-	-	-
应收票据及应收账款	30,599.01	1.08%	22,170.49	0.80%	17,750.21	0.82%	10,460.02	0.52%
预付款项	80,010.97	2.83%	101,428.34	3.65%	94,487.63	4.36%	91,368.69	4.54%
其他应收款	21,384.35	0.76%	26,064.25	0.94%	115,858.17	5.34%	680,389.25	33.77%
存货	2,887.99	0.10%	2,677.68	0.10%	5,480.08	0.25%	4,723.68	0.23%
其他流动资产	33,332.84	1.18%	70,366.29	2.53%	98,518.29	4.54%	6,083.48	0.30%
流动资产合计	**594,486.79**	**21.03%**	**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	0.92%	26,000.00	0.94%	26,000.00	1.20%	-	-
长期股权投资	1,118.90	0.04%	1,118.90	0.04%	-	-	-	-
投资性房地产	1,298,968.42	45.96%	1,176,332.48	42.33%	1,092,911.60	50.37%	760,626.67	37.76%
固定资产	31,163.80	1.10%	32,087.44	1.15%	27,622.38	1.27%	27,071.19	1.34%
在建工程	85,024.35	3.01%	80,753.11	2.91%	32,254.45	1.49%	19,114.15	0.95%
无形资产	119,752.05	4.24%	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	0.04%	1,166.50	0.05%	1,166.50	0.06%
长期待摊费用	172,807.51	6.11%	170,673.03	6.14%	139,942.17	6.45%	121,045.78	6.01%
递延所得税资产	135,424.72	4.79%	130,491.64	4.70%	121,925.09	5.62%	111,863.95	5.55%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他非流动资产	360,688.70	12.76%	403,008.94	14.50%	115,360.27	5.32%	93,093.45	4.62%
非流动资产合计	**2,232,114.97**	**78.97%**	**2,141,911.27**	**77.07%**	**1,646,755.19**	**75.90%**	**1,158,745.80**	**57.52%**
资产总计	**2,826,601.76**	**100.00%**	**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、2,779,128.59 万元和 2,826,601.76 万元，2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末资产总额较期初增长幅度分别为 7.70%、28.10%和 1.71%。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%、22.93%和 21.03%，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%、85.06%和 74.13%。非流动资产占资产总额的比例分别为 57.52%、75.90%、77.07%和 78.97%，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%、73.74%和 74.35%，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	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	139.35	0.04%	143.85	0.03%	244.20	0.13%	225.44	0.36%
银行存款	339,174.20	99.96%	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	**339,313.55**	**100.00%**	**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、414,510.27 万元和 339,313.55 万元，占各期末资产总额的比例分别为 3.11%、8.79%、14.92%和 12.00%，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

2019 年 3 月末，标的公司货币资金余额较 2018 年末减少了 7.52 亿元，主要系 2019 年一季度实施了 2018 年度分红、以及 2019 年 3 月末购买的银行理财产品余额较 2018 年末增长所致。

A. 报告期内居然新零售现金销售收支的具体情况，现金销售和支出的发生原因

报告期各期末，居然新零售的库存现金余额占货币资金总额的比例较低，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	139.35	143.85	244.20	225.44
货币资金	339,313.55	414,510.27	190,710.40	62,722.18
占比	**0.04%**	**0.03%**	**0.13%**	**0.36%**

报告期内，居然新零售现金流入与流出情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	流入	流出	流入	流出	流入	流出	流入	流出
直营门店（非代收款）	653.54	644.66	6,603.19	6,692.49	12,782.52	12,769.60	35,382.79	35,434.40
超市业务	447.17	459.45	3,432.59	3,441.63	5,517.60	5,510.14	5,857.16	5,855.72
其他业务	24.87	25.95	150	152.01	347.86	349.48	458.83	473.65
合计	**1,125.57**	**1,130.07**	**10,185.77**	**10,286.13**	**18,647.99**	**18,629.22**	**41,698.78**	**41,763.78**

注 1：报告期内，加盟管理业务不存在现金收支情况；
注 2：其他业务包括装修、商业地产及其他；
注 3：现金流出主要为存行；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注 4：除上述现金收支外，直营门店下还存在居然新零售统一收银所产生的以现金方式收取的代收货款，其流入额与流出额一致。

报告期内，居然新零售的现金收支规模呈逐年下降趋势，现金交易主要集中在直营门店的租赁管理业务以及超市业务。

a. 直营门店业务的现金收支情况

报告期内，居然新零售直营门店（非代收款）的现金流入占直营门店收入总额的比例如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
直营门店现金流入	653.54	6,603.19	12,782.52	35,382.79
直营门店收入总额	180,561.06	698,069.85	630,026.29	569,786.54
营业收入	204,967.26	836,944.82	738,934.90	649,791.33
占直营门店收入比	**0.36%**	**0.95%**	**2.03%**	**6.21%**
占营业收入比	**0.32%**	**0.79%**	**1.73%**	**5.45%**

由上表可知，报告期内居然新零售直营门店业务发生的现金流入额占直营门店收入及营业收入总额的比例持续走低。该业务下的现金流入主要是因为部分商户在补缴租金、物业费、电费时偶尔会采用现金结算。得益于居然新零售对于商户支付方式的管控不断加强，近几年来商户以现金支付费用的情况已大幅减少。此外，居然新零售还制定了严格的现金支出制度，门店业务下的现金流出基本为现金存行所致。

直营门店（商户代收款）是指各直营门店代其商户统一向终端消费者收银所取得的现金，该款项与居然新零售自身收入无关，最晚于次日存行。

b. 超市业务

报告期内，居然新零售超市业务的现金流入占超市业务收入总额的比例如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
超市业务现金流入	447.17	3,432.59	5,517.60	5,857.16
超市业务收入总额	2,031.73	13,368.91	18,393.84	17,736.28
营业收入	204,967.26	836,944.82	738,934.90	649,791.33
占超市业务收入比	**22.01%**	**25.68%**	**30.00%**	**33.02%**
占营业收入比	**0.22%**	**0.41%**	**0.75%**	**0.90%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

得益于移动支付工具在国内的不断普及，报告期内居然新零售超市业务的现金流入占超市业务收入及营业收入总额的比例逐年降低。考虑到超市业务的客户均为终端消费者且单笔交易金额较小，因此以现金结算的比例相较于居然新零售的其他业务线较高。

B. 居然新零售对现金收支的规范情况，是否建立完善的内部控制并有效运行

居然新零售严格限制日常经营中现金的使用，对现金收付规定如下，并严格执行：

a. 为防范风险，各店（公司）除收银、退货及市场收费可申领备用金外，所有日常开支一律不得使用现金结算，均须通过支票、网银或 POS 机进行结算。各店（公司）收到的现金原则上当天要存入银行；当天不能存入银行的，必须于下班前存入标的公司金库，次日第一时间存入银行。公司有现金需求时，必须另行从银行提取，严禁坐支现金。

b. 特殊业务确需使用现金进行结算的，5 万以内的由分公司财务总监签批，超过 5 万元的报居然新零售财务总监签批。

c. 为保证现金安全，对库存现金实行限额控制，各店（公司）日常库存现金不得超过 15 万元（包括未存行的现金收入、未存行的代收货款、收银备用金等）。库存现金必须锁入保险柜中，如确因业务需要库存现金超过核定限额，须经各店（公司）总经理批准，并报居然新零售财务预算管理部备案，同时必须采取完善的安全保卫措施。

d. 各店（公司）不得以“白条”抵充库存现金，不得坐支挪用现金，严禁设立小金库、在账外库存现金。

e. 出纳与会计记账人员必须分设，出纳人员每日下班前需将当日发生的资金收付事项录入资金系统，次日上午出具资金日报表，并将结余数与实际未存行现金进行核对，做到账款相符、日清月结，次日上午将前日原始凭证交给会计人员，会计人员按照业务发生顺序逐笔编制会计凭证。

f. 除收银、收费、退款人员外，其他人员一概不得长期借用备用金。因出差等借用的备用金，必须在事项完成后一周内归还，严禁长期挂账；对各类人员的备用金，要定期检查，年底归还，次年重新办理借用手续。

g. 各店（公司）财务部要建立现金核查制度，定期、不定期地核查库存现金（包括未存行的现金收入、未存行的代收货款、收银备用金等），每季度次月 15 日前就资金核查情况向居然新零售财务预算管理部写出专项报告。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

h. 严禁为外单位兑换现金。

i. 严禁公司各部门以支付现金等商业贿赂形式招揽业务，严禁以返现形式开展促销活动。

综上，报告期内标的公司制定了较为严格的内部控制制度及相关措施并有效执行，保证了公司现金收支的安全性和内部控制的有效性。同时，标的公司采取了多种措施推行银行转账等结算方式以降低现金结算比例，最大程度降低现金结算对于公司内部控制所带来的风险。

C. 现金收支核查所采取的具体核查方式、核查过程、取得的证据核查结论

a. 核查方式

独立财务顾问和会计师通过以下方式对现金收支进行了核查：

I 获取标的公司有关现金收付的制度规定，了解内控设计情况。

II 针对现金收支活动执行了穿行测试，核对至交易的原始单据，确认上述规章制度得到有效运行。

III 实地查看标的公司财务系统中的资金结算模块，了解其运行逻辑和工作流程。

IV 获取报告期各期间库存现金科目明细账并核对至总账。

V 抽样检查现金收支交易记录，核对至原始收款和付款单据，检查是否与现金收支交易记录相符。

b. 核查过程及取得的证据

I 取得了《北京居然之家家居连锁集团财务预算制度》，复核了“ 第四章 资金管理/二、资金的日常管理/（一） 现金的管理”，确认其现行的现金管理制度设计合理。

II 询问了标的公司财务部人员，现场查看了财务系统中的资金结算模块，通过访谈、检查和穿行测试了解居然新零售现金收支内部控制运行情况，确认现金收支内部控制运行与内控制度描述一致，运行有效。

III 获取了报告期各期间库存现金科目明细账并核对至总账，金额确认无误。

IV 抽样检查现金收支交易记录，核对原始收款和付款单据与现金收支交易记录相符。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

c. 核查结论

经核查，标的公司的现金收支规模较小，且相关制度设计合理，交易真实有效。

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、101,428.34 万元和 80,010.97 万元，占各期末资产总额的比例分别为 4.54%、4.36%、3.65%和 2.83%。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 2019 年 3 月末，一年以内到期的预付款项占到预付款项余额的 81.74%，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	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一年以内	65,401.22	81.74%	89,581.80	88.32%	76,048.07	80.48%	70,365.69	77.01%
一到二年	10,249.06	12.81%	7,278.69	7.18%	5,803.11	6.14%	9,744.23	10.66%
二到三年	2,494.00	3.12%	1,234.67	1.22%	7,588.48	8.03%	4,722.54	5.17%
三年以上	1,866.70	2.33%	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、22,170.49 万元和 30,599.01 万元，占各期末资产总额的比例分别为 0.52%、0.82%、0.80%和 1.08%，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	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应收账款	31,846.08	100.00%	23,185.15	100.00%	18,669.68	100.00%	10,972.60	100.00%
小计	**31,846.08**	**100.00%**	**23,185.15**	**100.00%**	**18,669.68**	**100.00%**	**10,972.60**	**100.00%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

减：坏账准备	-1,247.07		-1,014.66		-919.47		-512.59	
合计	**30,599.01**		**22,170.49**		**17,750.21**		**10,460.02**	

报告期内居然新零售的应收账款主要涉及租赁及其管理业务和加盟管理业务。报告期内，居然新零售租赁及其管理业务、加盟管理业务、其他业务及合计应收账款余额分别占当期总营业收入比例情况如下：

项目	2019.3.31（年化）	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
租赁及其管理	1.78%	0.94%	1.06%	0.81%
加盟管理	1.96%	1.75%	1.02%	0.62%
其他	0.15%	0.11%	0.45%	0.26%
合计	3.89%	2.80%	2.53%	1.69%

于 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，居然新零售应收账款余额占当期营业收入的比例分别为 1.69%、2.53%、2.80%和 3.89%，呈增长趋势。其中，2016 年末至 2018 年末，租赁及管理业务应收账款占总营业收入的比例在 1%左右，较为稳定。2019 年 3 月 31 日该比例为 1.78%，主要是因“3·15”促销活动导致商户销售增加，应收市场管理费和广告促销费相应增加。加盟管理业务应收账款余额占总营业收入的比例增加，主要是由于报告期内居然新零售的加盟业务规模不断扩大，加盟门店数量逐年增加，该比例相应增加。

A. 各类业务主要客户的相关信用政策的具体情况

报告期内居然新零售的应收账款主要涉及租赁及其管理业务和加盟管理业务。租赁及其管理业务相关收入主要包括租金、物业费、市场管理费、广告促销费和形象展示位租金。由于居然新零售于市场管理业务及广告促销业务发生月份的次月与客户进行相关款项结算，于报告期末，居然新零售按照业务期暂估应收市场管理费和广告促销费，与商户于次月初确认后，立即收取，并未给予商户信用期。

加盟管理业务相关收入主要包括委托加盟权益金和特许加盟权益金。由于居然新零售与大部分加盟商户就权益金的结算周期为半年，业务周期相对较长，报告期末，居然新零售根据合同约定及加盟商实现的收入等确认应收账款，并于约定的结算时间与加盟管理公司确认后，立即收取，并未给予加盟管理公司信用期。

综上所述，报告期内，标的公司的应收账款主要系由直营模式下的部分收费和加盟

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

模式下的权益金在资产负债表日未到结算时点相应计提产生，居然新零售并未给予客户信用期，报告期内主要客户和新增客户的结算周期均按照标的公司及各门店的管理办法执行，无明显差异，在报告期内未发生重要变更，不存在放宽信用期限的情况。

B. 报告期末大额应收款项未收回的原因及期后回款情况

a. 报告期末大额应收款项未收回的原因及期后回款情况，报告期内应收账款增幅较大的客户情况及期后回款情况，新增客户大额应收账款情况及期后回款情况

1）期末大额应收款项未收回的原因及期后回款情况

报告期内，居然新零售期末大额应收账款主要是应收租金和应收委托加盟权益金，主要是由于居然新零售就租赁及其管理业务和加盟管理业务与客商的结算周期分别为一个月和半年。因此，截至各期资产负债表日止，该类款项尚未结清。

报告期内，居然新零售各期末按欠款方归集的应收账款余额前五名及截至本报告书签署日的期后回款情况如下：

单位：万元

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应收账款余额	2,018.93	2,977.59	3,122.61	1,454.30
期后回款金额	1,927.78	2,886.44	3,122.61	1,454.30
回款比例	95.48%	96.94%	100.00%	100.00%

截至本报告书签署日，居然新零售报告期内各期末应收账款余额前五名客户的期后回款比例分别为 100.00%、100.00%、96.94%和 95.48%，应收账款已基本收回。报告期内，居然新零售对该类未收回的应收账款采用账龄分析法及预期信用损失减值模型计提坏账准备，坏账准备计提充足。

2）应收账款增幅较大的客户情况及期后回款情况

报告期内，居然新零售各期末按欠款方归集的应收账款余额增幅前五名及其期后回款情况如下：

单位：万元

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31
应收账款余额	661.24	2,729.54	1,300.01
期后回款金额	488.89	2,586.62	1,300.01
回款比例	73.93%	94.76%	100.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至本报告书签署日，居然新零售报告期内各期末应收账款余额增幅前五名客户的期后回款比例分别为100.00%、94.76%和73.93%，大部分应收账款已收回。报告期内，居然新零售对该类未收回的应收账款采用账龄分析法及预期信用损失减值模型计提坏账准备，坏账准备计提充足。

3）新增客户大额应收账款情况及期后回款情况

报告期内，居然新零售新增客户各期末按欠款方归集的应收账款余额前五名及其期后回款情况如下：

单位：万元

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31
应收账款余额	350.01	2,246.33	1,086.72
期后回款金额	248.13	2,246.31	1,086.72
回款比例	70.89%	99.99%	100.00%

截至本报告书签署日，居然新零售报告期内各期末新增客户应收账款余额前五名的期后回款比例分别为100.00%、99.99%和70.89%，大部分应收账款已收回。报告期内，居然新零售对该类未收回的应收账款采用账龄分析法及预期信用损失减值模型计提坏账准备，坏账准备计提充足。

b. 应收账款超出信用期的原因及期后回款情况，超期应收账款是否计提充足的坏账准备

报告期内，由于居然新零售未对客户设置信用期，因此在此列示已开具发票但尚未结算的应收账款（“开票未结算的应收账款”）。

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
开票未结算的应收账款余额	1,688.86	1,761.16	152.86	233.49
期后回款金额	1,501.41	1,743.90	152.86	233.49
回款比例	88.90%	99.02%	100.00%	100.00%

于2016年12月31日、2017年12月31日、2018年12月31日和2019年3月31日，居然新零售开票未结算的应收账款余额分别为233.49万元、152.86万元、1,761.16万元和1,688.86万元，占期末应收账款的比例较低。截至本报告书签署日，开票未结算应收账款的回款比例分别为100.00%、100.00%、99.02%和88.90%。报告期内，居然新

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

零售对该类开票未结算的应收账款采用账龄分析法及预期信用损失减值模型计提坏账准备，坏账准备计提充足。

报告期内，居然新零售其余应收账款余额为暂估应收账款，尚未进入结算期，该类应收账款并无超出信用期的情况。

c. 回款来源情况

报告期内，未发现居然新零售应收账款回款来源与往来客户存在差异的情况。

C. 应收账款账龄确定方法、坏账准备计提比例的确定依据

a. 应收账款账龄确定方法

居然新零售按照收入确认时点计算应收账款账龄。

b. 报告期内核销应收账款的情况

报告期内居然新零售不存在核销应收账款的情况。

c. 坏账准备计提比例确定依据

1）单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断标准	单项金额超过 10,000,000.00 元的应收账款
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	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

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，居然新零售确定组合的依据如下：

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，标的公司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，其中对标的公司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

2016 年度、2017 年度和 2018 年度，居然新零售按组合计提坏账准备的计提方法如下：

组合 1	余额百分比法
组合 2	余额百分比法

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

其中，组合中，采用账龄分析法的计提比例列示如下：

账龄	应收账款计提比例
一年以内	5.00%
一到二年	10.00%
二到三年	20.00%
三到四年	50.00%
四到五年	80.00%
五年以上	100.00%

组合中，采用余额百分比法的计提比例列示如下：

组合	应收账款计提比例
组合 1	0.50%
组合 2	5.00%

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	存在客观证据表明本集团将无法按应收款项的原有条款收回款项
单项计提坏账准备的计提方法	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

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%**

居然新零售自 2019 年 1 月 1 日起施行新金融工具准则。对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，居然新零售均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，居然新零售依据信用风险特征

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，居然新零售参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。该类预期信用损失已在合并财务报表中充分体现。居然新零售与可比上市公司坏账准备计提政策基本一致，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**

报告期各期末，居然新零售的应收账款账龄均在 1 年以内。

D. 报告期内应收账款涉诉情况

a. 报告期内应收账款涉诉情况

居然新零售以“居然之家”为品牌开展连锁卖场经营管理，主要涉及两大类应收账款，一是应收在场商户的租金、物业管理费、市场管理费等应收账款，二是应收合作方的加盟费、权益金类收入等应收账款。其中，居然新零售委托管理加盟模式下的权益金类收入主要包括权益金和委托管理费，特许加盟模式下的权益金类收入主要为权益金。

为加强对应收账款管理，明确应收账款管理职责，规范应收账款管理流程，提高资金周转效率，防止呆坏账发生，居然新零售制定了《应收账款管理办法》，针对直营门店应收账款清欠措施，明确要求每月初产生费用单后，业务部门员工需及时通知所辖区域的商户，请商户提前做好资金筹措。月中如有商户欠费，业务部门负责人负责签发催缴单，下发给商户负责人，并做好签收。每月 25 日以后，仍拒交欠费的，则采取强制措施，并将该商户列入重点管理。采取强制措施后，若商户及时缴清欠费，则可以解除强制措施；如商户消极对待，则坚决采取法律措施终止合同并及时提起诉讼，在诉讼之前采取财产保全措施。

此外，为切实履行加盟合作协议，维护双方权利义务，及时、准确收取加盟费、权益金和委托管理费等各项收入，居然新零售制定了《加盟费及权益金、委托管理费收款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

管理办法》，针对加盟费逾期未足额缴纳的情形，居然新零售将提醒连锁专员催缴，逾期一个月以上的，居然新零售向合作方发催缴函，凡逾期一个月以上的加盟费欠费均列入空租欠费统计。针对加盟门店权益金、委托管理费，居然新零售在每年一月初、七月初根据按加盟店协议约定费率和方式，计算权益金及委托管理费等收费项目并向加盟合作方发权益金和委托管理费确认函，发函当月下旬未足额收取权益金及委托管理费的情形，居然新零售将提请加盟店店长积极催缴，发函当月月末仍未收取的，该加盟方权益金及委托管理费将列入空租欠费统计。凡列入空租欠费统计的各项欠费，居然新零售将按照经营目标责任制等考核办法对相关责任人进行奖惩。

报告期内，居然新零售涉诉的应收账款共计 10 宗，均系直营门店商户未按合同约定支付租金、物业管理费、市场管理费等导致。居然新零售报告期内应收账款涉案金额较低，具体如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	原告名称	被告名称	案由	主要诉讼请求	涉案金额（万元）	目前进展	审结金额（万元）
1	合肥居然之家购物中心有限公司	陈文英	租赁合同纠纷	解除《招商合同》，并由被告支付租金、物业费、促销费、市场管理费、违约金、占有使用费等费用	17.12	一审审结	15.09
2		刘彬	租赁合同纠纷	解除租赁合同，并由被告支付租赁费、物业费、市场管理费以及违约金等费用	8.14	二审审理中	-
3		孙鹏飞	租赁合同纠纷	解除租赁合同，并由被告支付租赁费、物业费、市场管理费以及违约金等费用	5.10	一审审结	2.37
4		周桂潘	租赁合同纠纷	解除《招商合同》，并由被告支付租金、物业费、促销费、市场管理费、违约金、占有使用费等费用	22.74	一审审结	20.52
5	合肥居然之家购物中心有限公司北城分公司	昂洋	租赁合同纠纷	被告支付租金、物业管理费、市场管理费以及违约金等费用	7.25	一审审理中	-
6		朱瑞彪、赵振勇	租赁合同纠纷	被告支付租金、物业管理费、市场管理费以及违约金等费用	5.63	一审审理中（已出具民事裁定书移交合肥市瑶海区人民法院审理）	-
7	合肥居然之家购物中心有限公司长江东路分公司	安徽奥泰建材有限公司、王雪凤	租赁合同纠纷	解除《居然之家招商合同》，并由被告支付租金、物业费、市场管理费、广告促销费、违约金以及场地占有使用费等费用	13.68	已出具民事调解书	12.20
8		刘东学	租赁合同纠纷	解除《居然之家招商合同》，并由被告支付租金、物业费、市场管理费、固定促销费、违约金、代垫费、小区及团购活动费以及临时促销费等费用	7.05	一审审理中	-
9		姚敏、钱兴峰	租赁合同纠纷	解除《居然之家招商合同》，并由被告支付租金、物业费、市场管理费、促销费、违约金、场地占有使用费等费用，以及由被告支	27.15	已撤诉	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

				付原告代其向第三人先行赔付的款项			
10	六安居然之家购物中心有限公司	赵辉、祝传琴	租赁合同纠纷	解除《居然之家招商合同》以及《补充协议》，并由被告支付租金、物业管理费、市场管理费、固定促销费、违约金及滞纳金等费用	12.38	一审审结	10.75

注 1：上述涉案金额及审结金额为诉讼状/判决书/民事调解书等约定的明确金额，未计算需按照一定期限另行承担的费用、利息以及诉讼相关费用等；
注 2：上表仅考虑立案时间在报告期内的诉讼。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

前述诉讼均系直营门店商户未按合同约定支付租金、物业管理费、市场管理费导致，且居然新零售及其下属企业均作为原告。此外，2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售主营业务收入分别为 649,791.33 万元、736,548.30 万元、827,728.63 万元和 204,689.85 万元，居然新零售净利润分别为 82,919.17 万元、112,594.56 万元、196,161.24 和 43,174.08 万元，前述 10 宗应收账款诉讼涉案金额合计未超过 200 万元，占居然新零售主营业务收入和净利润的比例极低，相关诉讼不会对居然新零售的盈利能力造成较大影响。

b. 报告期内各期末因提供劳务存在问题、交货时间出现延迟、交货数量、型号存在与合同规定不一致等原因而存在交易争议的应收账款

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。报告期内各期末，居然新零售不存在提供劳务存在问题、交货时间出现延迟、交货数量、型号存在与合同规定不一致等原因而存在交易争议的应收账款。

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、26,064.25 万元和 21,384.35 万元，占各期末资产总额的比例分别为 33.77%、5.34%、0.94%和 0.76%。

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	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
第三方借款	3,883.86	17.41%	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	7,190.90	32.24%	7,390.71	27.07%	34,464.38	29.46%	84,672.69	12.37%
保证金及押金	4,248.21	19.05%	4,307.16	15.77%	1,220.99	1.04%	656.39	0.10%
应收商户代垫款项	3,166.48	14.20%	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	0.59%	132.49	0.49%	70,872.99	60.58%	589,732.09	86.18%
商家承担促销费	893.28	4.01%	336.45	1.23%	975.74	0.83%	1,163.22	0.17%
其他	2,787.66	12.50%	2,032.08	7.44%	1,301.31	1.11%	880.66	0.13%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
小计	**22,302.88**	**100.00%**	**27,305.65**	**100.00%**	**116,997.82**	**100.00%**	**684,271.50**	**100.00%**
减：坏账准备	-918.53		-1,241.40		-1,139.65		-3,882.25	
合计	**21,384.35**		**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，为实现对下属企业预算控制及对经营资金情况及时掌握、优化内部资源配置、提高居然控股体系内资金调度效率，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独立承担，此前与居然控股之间的统管资金余额逐步清理，2017 年末、2018 年末和 2019 年 3 月末，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、132.49 万元和 132.49 万元，较 2016 年末的 589,732.09 万元大幅下降。截至 2019 年 3 月末，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	2019.3.31	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	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**	**132.49**	**41,694.65**	**274,183.03**

B. 应收居然控股处置资产款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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项目这一资产，具体情况如下：

2016 年，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 12.8 亿元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，其中包含太阳世家房地产住宅开发项目。

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项目有关的经营开支、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，对太阳世家项目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。

针对太阳世家项目的情况，居然地产进一步与居然控股签订了关于太阳世家项目资产和负债承担的协议（以下简称“资产负债承担协议”），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。居然控股负责太阳世家项目的经营管理活动，享有和承担《吉林太阳城有限公司股权转让协议》项下太阳世家项目相关条款的全部权利、义务和风险。

考虑到太阳世家项目的法律主体依然是吉林太阳城，根据上述协议，吉林太阳城无权拥有与太阳世家项目相关的资产，但无法在报告期内解除相关负债的义务，因此，居然新零售在合并财务报表中包含了与太阳世家项目相关的负债，并基于上述股权转让协议以及资产负债承担协议，在吉林太阳城支付这些债务的同时，有权向居然控股收取等

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

额款项，居然控股亦有权相应向太阳生物科技（香港）有限公司收取，因此在合并财务报表中相应确认了等额的其他应收款和其他应付款。在报告期内，上述债务的偿付均按照原约定在履行，从而吉林太阳城与此相关的其他应付款和其他应收款亦逐渐等额减少，报告期内具体情况如下：

单位：万元

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
其他应收款	7,190.93	7,390.71	34,464.38	84,672.69
其他应付款	7,190.93	7,390.71	34,464.38	84,672.69

上述会计处理符合企业会计准则，报告期内，应收居然控股处置资产款账面金额随着太阳世家项目的清盘逐渐减少。截至本报告书签署日，太阳世家项目的清盘工作已经基本完成，目前正在办理财务移交工作。

C. 第三方借款

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、8,546.75 万元和 3,883.86 万元。报告期内，居然新零售其他应收款中第三方借款明细情况如下：

单位：万元

借款主体	借款金额				借款时间	预计回款时间	是否存在不能收回风险
	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日			
兰州万全投资有限公司	2,084.37	3,624.31	4,900.00	-	2017 年 12 月	2020 年 12 月	否
潍坊虞清商厦置业发展有限公司	1,790.48	1,745.48	-	-	2018 年 1 月	见下述说明	否
隆化县晖盈商贸有限合伙企业	-	1,058.10	-	-	2018 年 2 月	已收回	否
隆化县强骏企业管理咨询有限合伙企业	-	1,058.10	-	-	2018 年 2 月	已收回	否
隆化县盈科建筑工程有限合伙企业	-	1,058.10	-	-	2018 年 2 月	已收回	否
广州大新房地产实业有限公司	-	-	-	3,000.00	2010 年 1 月	已收回	否
广东盛雅投资有限公司	-	-	-	1,500.00	2016 年 1 月	已收回	否
员工备用金	9.01	2.67	-	-	2017 年 12 月	已收回	否
合计	**3,883.86**	**8,546.75**	**4,900.00**	**4,500.00**			

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年 12 月，居然新零售下属公司兰州居然之家万佳家居建材有限公司与控股股东居然金源及少数股东兰州万全投资有限公司（以下简称“兰州万全”）签署《借款协议》，将 1 亿元借给两位股东，其中兰州万全借款金额为 4,900 万元，协议约定如兰州居然之家万佳家居建材有限公司需要用款，两位股东在收到还款申请三个工作日内无条件偿还借款。于 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 3 月 31 日应收兰州万全的余额分别为 4,900.00 万元、3,624.31 万元及 2,084.37 万元，逐年减少，减少部分为兰州居然之家万佳家居建材有限公司分红款抵减借款，居然新零售预计 2020 年 12 月该部分借款能全部收回。

潍坊虞清商厦置业发展有限公司（以下简称“潍坊虞清”）为居然新零售下属公司潍坊居然之家家居建材有限公司（以下简称“潍坊居然之家”）承租门店的业主，除自有物业外，潍坊虞清向个人小业主承租部分物业转租给潍坊居然之家。为了保障潍坊居然之家的正常运营，2018 年 1 月，居然控股与潍坊虞清签订《协议书》，约定居然控股向潍坊虞清提供 2,050 万元借款用于潍坊虞清支付小业主租金，借款月利率 1%，截至 2019 年 3 月 31 日实际提取借款本金为 1,638 万元，应收借款本息余额为 1,790.48 万元。协议规定还款期限视潍坊虞清的资金情况决定，若无法归还，则抵减居然之家潍坊奎文店的租金及设备维护费。2018 年 8 月，居然控股将该笔债权转予居然新零售。鉴于潍坊奎文店租赁期截止日为 2033 年 9 月，每年租金及设备维护费约为 1,000 万元，居然新零售预计即使潍坊虞清丧失偿还能力，也可以通过抵减租金及设备维护费形式收回该借款，因此该借款不能收回风险较小。

2018 年 8 月，居然新零售下属公司郑州居然之家家居建材市场有限公司收购郑州欧凯龙 60%的股份。于收购日，郑州欧凯龙对原股东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及隆化县盈科建筑工程有限合伙企业（以下合称“隆化三家”）借款合计 3,174 万元。该等借款已于 2019 年 1 月全部收回。

2010 年 1 月，居然控股与广州大新房地产实业有限公司（以下简称“广州大新”），签署《租赁协议》，协议约定居然控股向广州大新提供借款 3,000 万元。广州大新为广东盛雅的全资子公司。2016 年 1 月，居然新零售下属子公司居然地产与广东盛雅签订《增资收购协议书》，约定由居然地产借款 1,500 万元给广东盛雅用于资金周转。另外，为了推进居然新零售收购广东盛雅，理顺债权债务关系，居然控股将其持有广州大新 3,000 万元债权转予居然地产，于 2016 年 12 月 31 日居然地产对广州大新应收款余额为 4,500

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元。于 2017 年 1 月，居然地产收购广东盛雅 57.5%股权，取得对广东盛雅的控制权，该部分应收款转为居然地产对广东盛雅的投资款。

除上述外，其他主要为员工备用金，截至本报告书签署日均已收回。

D. 保证金及押金、应收商户代垫款项

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、2,899.31 万元和 3,166.48 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。

E. 其他应收款坏账计提政策

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、70,366.29 万元和 33,332.84 万元，占各期末资产总额的比例分别为 0.30%、4.54%、2.53%和 1.18%。

单位：万元

项目	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	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%	-	-
待抵扣进项税额	13,514.79	40.54%	12,722.89	18.08%	8,111.79	8.23%	3,947.18	64.88%
待认证进项税额	6,855.24	20.57%	2,247.84	3.19%	2,679.46	2.72%	2,100.49	34.53%
预缴企业所得税	12,908.36	38.73%	228.56	0.32%	-	-	-	-
其他	54.44	0.16%	167.00	0.24%	127.04	0.13%	35.81	0.59%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	**33,332.84**	**100.00%**	**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 年末、2018 年末分别占其他流动资产的 88.92%、78.16%。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。2019 年 1 月 1 日起，标的公司执行新金融工具准则后，将此银行理财产品从其他流动资产重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，列示为交易性金融资产，2019 年 3 月末，标的公司交易性金融资产余额为 86,958.08 万元。

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、1,176,332.48 万元和 1,298,968.42 万元，占各期末资产总额的比例分别为 37.76%、50.37%、42.33%和 45.96%。

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**
本年购建	12,562.13	7,565.03	20,127.16
公允价值变动	3,276.71	34.70	3,311.41

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	建成物业	在建物业	合计
完工在建物业转入建成物业	99,197.37	-	99,197.37
2019 年 3 月 31 日	**1,229,950.65**	**69,017.78**	**1,298,968.42**

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。

2019 年 3 月末投资性房地产较 2018 年末增加 115,036.21 万元，增长 10.32%，主要系标的公司 2019 年 2 月沈阳企管完成交割，装入部分沈阳浑南店物业所致。

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	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
哈尔滨先锋店物业	164,586.43	163,525.77	163,155.96	160,515.35
太原河西家居馆物业	164,480.51	163,922.31	162,387.63	161,833.17
海口店物业	79,400.56	78,266.29	76,943.39	70,807.94
太原春天店物业	127,084.10	126,550.47	122,545.07	117,581.14
长春太阳城店物业	160,011.79	159,997.63	159,105.42	149,719.00
盘锦店物业	66,900.94	63,754.17	55,257.95	55,220.54
乌鲁木齐高铁店物业	109,645.70	104,351.81	81,740.29	44,949.53
石家庄长安店物业	50,561.15	50,593.71	50,412.71	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

无锡金城路店物业	69,017.78	61,418.04	51,416.67	-
临汾店物业	48,434.11	48,391.56	48,323.54	-
太原河西店材料馆物业	94,003.65	93,709.46	91,911.39	-
沈阳浑南店物业（一号）	65,644.35	61,851.25	29,711.58	-
沈阳浑南店物业（二号）	99,197.37	-	-	-
合计	**1,298,968.42**	**1,176,332.48**	**1,092,911.60**	**760,626.67**

居然新零售上述投资性房地产取得时间、地理位置、物业面积、初始取得成本及入账价值、后续计量公允价值变动损益情况等具体情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

面积单位：平方米/金额单位：万元

序号	投资性房地产明细表	取得时间	地理位置	2019 年 3 月 31 日实际面积	取得方式	初始取得成本及入账价值	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月	备注
							公允价值变动损益				
1	哈尔滨先锋店物业	2011 年 10 月	哈尔滨	108,025.74	企业合并	63,234.87	7,256.38	2,283.60	-386.31	990.75	
2	太原河西家居馆物业	2011 年 12 月	太原	125,855.41	企业合并	103,203.14	4,284.53	-1,496.35	458.82	158.72	
3	海口店物业一期	2014 年 5 月	海口	17,894.54	企业合并	19,721.85	3,145.86	3,008.31	318.03	1,095.27	注 1
	海口店物业二期	2016 年 5 月		35,802.00	自建	18,631.26					
4	太原春天店物业	2010 年 7 月	太原	61,143.74	企业合并	69,317.87	2,841.40	4,914.14	4,011.21	329.47	
5	长春太阳城店物业	2016 年 11 月	长春	136,716.87	企业合并	149,706.48	12.52	-7,867.68	584.24	14.16	
6	盘锦店物业	2015 年 10 月	盘锦	122,082.32	购置	41,708.34	-806.46	-107.13	94.38	25.72	
7	太原河西材料馆物业	2017 年 4 月	太原	102,767.80	企业合并	90,250.08		807.69	1,507.52	28.17	
8	临汾店物业	2017 年 2 月	临汾	72,027.32	企业合并	48,002.80	-	-1,341.15	68.02	42.55	
9	沈阳浑南店一号物业	2017 年 9 月	沈阳	48,449.11	购置	收购成本	-	1,798.23	1,738.73	150.62	注 2
10	沈阳浑南店二号物业	2019 年 2 月	沈阳	80,440.57	企业合并	99,197.37	-	-	-	-	
11	石家庄长安店物业	2017 年 2 月	石家庄	135,631.02	购置	48,349.82	-	-944.60	-12.22	-32.56	
12	乌鲁木齐高铁店物业	2016 年 12 月	乌鲁木齐	167,567.91	企业合并	44,949.53	-	-2,533.65	6,400.81	473.84	注 3
13	无锡金城路店物业	2017 年 10 月	无锡	97,514.89	企业合并	48,750.32	-	2,058.41	-26.53	34.70	注 4
合计				**1,311,919.24**		**845,023.73**	**16,734.23**	**579.82**	**14,756.70**	**3,311.41**	

注 1：海口店物业分为一期和二期，其中一期于 2014 年通过企业合并方式取得，二期为 2016 年 5 月建成的自建部分。扣除地下停车场建筑物部分后，一期物业面积 17,894.54 平方米，已经取得产权证；二期物业 44,828.00 平方米，产权证正在办理过程中，按土地产权分摊比例计算归属于居然新零售部分共 35,802.00 平方米；

注 2：沈阳浑南店一号物业为从个人小业主名下收购的产权，自 2017 年 9 月开始持续收购中，各个小物业初始取得成本为居然新零售支付给小业主的购买价款，该金额随收购规模持续增加；

注 3：乌鲁木齐高铁店物业于 2018 年 7 月投入运营，正在办理相关的房屋所有权证书；

注 4：无锡金城路店物业于 2017 年 10 月通过企业合并方式取得，有产权证面积 75,364.89 平方米，该物业自取得后通过改扩建新增 22,150.00 平方米，截至 2019 年 3 月 31 日尚在改扩建建设中，新增部分未取得所有权证书。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

A. 投资性房地产会计处理与依据

《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规定：

第二条，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。

第六条，投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

（一）与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；

（二）该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

第七条，投资性房地产应当按照成本进行初始计量，（一）外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；（二）自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；（三）以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

第八条，与投资性房地产有关的后续支出，满足本准则第六条规定的确认条件的，应当计入投资性房地产成本；不满足本准则第六条规定的确认条件的，应当在发生时计入当期损益。

第十一条，采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

根据上述企业会计准则规定，居然新零售将为赚取租金而持有的上述房地产确认为投资性房地产，并按照成本进行初始计量，其中盘锦店物业、石家庄长安店物业、沈阳浑南店一号物业 3 处物业是外购的投资性房地产，以购买价款及相关税费作为初始取得成本及入账价值；哈尔滨先锋店物业、太原河西家居馆物业等 10 处物业通过企业合并形式取得，初始入账价值为企业合并时点的经评估的相关物业的公允价值；海口店物业二期为企业合并取得海口店一期物业后自行建造的投资性房地产，无锡金城路店物业通过企业合并取得后，居然新零售对无锡金城路店物业经营战略进行调整，实施了闭店改扩建规划，发生改扩建工程支出，其初始入账成本为企业合并时点的经评估的相关物业的公允价值和改扩建合理必要支出。

对上述物业的后续装修支出，在装修的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本，增加投资性房地产账面价值，不满足上述条件的装修支

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

出于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计量，不对其计提折旧或摊销，报告期末聘请第三方评估机构对投资性房地产进行评估，评估公允价值与相应物业账面价值的差额计入公允价值变动损益。

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》的规定，上述公允价值变动损益均已计入非经常性损益。

B. 各项投资性房地产报告期内各期末公允价值的确定依据、具体估值技术、采用相应评估方法的原因及合理性

各项投资性房地产公允价值以各期末为基准日的评估报告估值作为依据。居然新零售持有投资性房地产的意图为赚取租金，评估报告采用收益法对投资性房地产进行评估，各个期末具体评估方法如下：

序号	投资性房地产明细表	评估方法			
		2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.3.31
1	哈尔滨先锋店物业	收益法	收益法	收益法	收益法
2	太原河西家居馆物业	收益法	收益法	收益法	收益法
3	海口店物业一期	收益法	收益法	收益法	收益法
	海口店物业二期	收益法	收益法	收益法	收益法
4	太原春天店物业	收益法	收益法	收益法	收益法
5	长春太阳城店物业	收益法	收益法	收益法	收益法
6	盘锦店物业	收益法	收益法	收益法	收益法
7	太原河西材料馆物业	NA	收益法	收益法	收益法
8	临汾店物业	NA	收益法	收益法	收益法
9	沈阳浑南店一号物业	NA	收益法	收益法	收益法
10	沈阳浑南店二号物业	NA	NA	NA	收益法
11	石家庄长安店物业	NA	成本法	成本法	成本法
12	乌鲁木齐高铁店物业	成本法	收益法	收益法	收益法
13	无锡金城路店物业	NA	收益法	假设开发法	假设开发法

上述投资性房地产各期末公允价值评估方法选取的原因及合理性具体如下：

1、对已竣工的投资性房地产，采用收益法对投资性房地产进行评估。收益法是指

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预估估价对象未来的正常净收益（净现金流量），选用适当的折现率将其折现到价值时点后累加，以此估价为估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法估值时涉及的输入值主要包括市场租金、折现率及空置率；

2、石家庄店土地证载用途为工业用地，房产证载用途为仓储和厂房，实际用途为商业物业，实际用途与证载用途不符，因工业房地产（特别是非标准厂房）通常缺少同类交易案例，一般不具备采用市场比较法估价的条件，同时收益法评估需获得企业总收益并剥离其他收益做法会使问题复杂化，难度极大，因此评估师采用成本法对其公允价值进行评估。上述方法估值时涉及的输入值主要包括土地单价、重置成本及成新率。

3、新疆高铁店物业于 2016 年 12 月尚处于前期建设阶段，评估师选用成本法对其进行评估。

4、无锡金城路店为 2017 年 10 月居然控股通过非同一控制下企业合并取得的物业，于 2017 年 12 月 31 日无锡金城路店物业为运营中物业因此评估师采用收益法对其进行评估，2018 年度居然新零售对无锡金城路店物业经营战略进行调整，实施了闭店改扩建规划，截至 2019 年 3 月 31 日改扩建尚在进行中，因此 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日评估师选用假设开发法对其进行评估。在评估实践中，对在建工程的公允价值评估，在未来规划可以明确了解且周围可比案例较多的情况下，首选的评估方法为假设开发法，无锡金城路店物业假设开发法估值时输入值主要包括利润率及续建成本。

C. 估机构报告期内出具的投资性房地产评估报告及各个报告期末投资性房地产账面余额的确定依据

各个报告期末投资性房地产账面余额的确定均依据为各期末为基准日的评估报告。根据《企业会计准则讲解——投资性房地产》第四章，“投资性房地产中已出租的建筑物是指企业拥有产权的、以经营租赁方式出租的建筑物”，因此，存在产权瑕疵的物业不作为投资性房地产以公允价值核算。除以下由于产权瑕疵问题导致的评估报告与账面余额造成的差异，其余物业账面余额与评估报告一致。相关评估报告请参见补充披露文件《北京居然之家投资控股集团有限公司编制财务报告所涉及的投资性房地产公允价值评估项目资产评估报告》（中联评报字【2017】第 348 号）、《北京居然之家投资控股集团有限公司编制财务报告所涉及的投资性房地产公允价值评估项目资产评估报告》（中联评报字【2018】第 263 号）、《北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司编制财务报

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

告所涉及的投资性房地产公允价值评估项目资产评估报告》（中联评报字【2019】第 778 号）。部分由于产权问题导致评估报告与账面余额范围不一致的情况具体如下：

a. 太原春天店物业

单位：万元

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.3.31
评估报告公允价值	158,975.36	162,133.32	126,550.47	127,084.10
减：因产权瑕疵计入固定资产未计入投资性房地产物业的公允价值	-41,394.22	-39,588.25	-	-
剩余部分的公允价值	117,581.14	122,545.07	126,550.47	127,084.10
账面余额	117,581.14	122,545.07	126,550.47	127,084.10
差异	-	-	-	-

注：以 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日为基准日的投资性房地产公允价值评估，未将产权瑕疵部分纳入评估范围。

如本报告书“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”所述，居然新零售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。根据企业会计准则的相关规定存在产权瑕疵的物业不作为投资性房地产以公允价值核算，居然新零售将该部分物业计入固定资产，以该资产取得时的成本进行初始计量。

b. 海口店物业

单位：万元

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.3.31
评估报告公允价值	82,696.95	89,862.57	91,407.60	92,732.31
减：产权不归属与居然新零售部分的公允价值	-11,889.01	-12,919.18	-13,141.31	-13,331.75
剩余部分的公允价值	70,807.94	76,943.39	78,266.29	79,400.56
账面余额	70,807.94	76,943.39	78,266.29	79,400.56
差异	-	-	-	-

如本报告书“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”所述，居然新零售下属子公司海南环瑞置业有限公司名下海口店二期物业扣除地下建筑物在内建筑面积约 44,828 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司，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，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。按土地产权分摊比例计算归属于居然新零售部分共 35,802 平方米计入投资性房地产公允价值计量。根据企业会计准则的相关规定存在产权瑕疵的物业不作为投资性房地产以公允价值核算，居然新零售将该部分物业计入固定资产，以该资产取得时的成本进行初始计量。

c. 长春太阳城店物业

单位：万元

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.3.31
评估报告公允价值	153,945.91	164,217.77	159,997.63	160,011.79
减：拨用房产的公允价值	-4,226.91	-5,112.35	-	-
剩余部分的公允价值	149,719.00	159,105.42	159,997.63	160,011.79
账面余额	149,719.00	159,105.42	159,997.63	160,011.79
差异	-	-	-	-

注：以 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日为基准日的投资性房地产公允价值评估，未将拨用房产部分纳入评估范围。

居然新零售下属公司吉林太阳城有限公司存在一处拨用房产（房产证长房拨字 173 号），建筑面积为 3,859.61 平方米。根据长春市文化广电新闻出版局公布的《长春市全国重点文物保护单位文物安全管理直接责任单位（人）清单》，此处拨用房产原为伪满洲国外交部旧址，现为全国重点文物保护单位。根据《长春市拨用房产管理办法》，拨用房产房屋所有权属于国家，用房单位不能转让、出卖拨用房产。根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第二条，投资性房地产应当能够单独计量和出售，因此该拨用房产不满足投资性房地产的确认条件，居然新零售将该部分物业计入固定资产，以该资产取得时的成本进行初始计量。

D. 投资性房地产采用公允价值计量的合理性

《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十条规定：

在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情况下，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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

2、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做出合理的估计。

居然新零售投资性房地产主要集中在太原、石家庄、沈阳、海口等发达城市，有活跃的房地产交易市场，城市商业物业租赁市场成熟，居然新零售能从房地产交易市场上取得类似房地产的市场租金，满足公允价值模式计量条件。居然新零售聘请具有相关资质的估值师中联评估集团有限公司对投资性房地产进行评估，中联评估公司是投资性房地产评估行业的专业机构，具有丰富的评估经验，有能力对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。因此居然新零售采用公允价值模式计量投资性房地产。报告期内针对投资性房地产每期期末由评估师出具评估报告。

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、80,753.11 万元和 85,024.35 万元，占各期末资产总额的比例分别为 0.95%、1.49%、2.91%和 3.01%。

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

在建工程	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
东筑尚都项目	45,350.11	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	16,262.65	16,098.38	-	-
黄冈居然之家商业地产有限公司代建物业项目	7,192.33	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	4,131.37	3,335.54	-	-
无锡二店名品城一期扩建工程	3,265.00	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	2,620.97	-	-
京津冀智慧物流园工程	3,026.20	2,437.09	386.79	-
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
其他门店装修改造工程	1,578.41			
其他	1,597.32	4,435.11	3,268.56	6,371.89
合计	**85,024.35**	**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、120,279.23 万元和 119,752.05 万元，占各期末资产总额的比例分别为 1.23%、4.13%、4.33%和 4.24%。

单位：万元

项目	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
账面原值								
土地使用权	27,433.98	20.59%	27,433.98	20.80%	6,313.50	6.63%	6,313.50	24.21%
软件	85,189.19	63.95%	84,237.66	63.86%	75,200.07	78.95%	19,766.53	75.79%
租赁合同权益	20,584.75	15.45%	20,243.75	15.35%	13,734.51	14.42%	-	-
账面原值合计	**133,207.92**	**100.00%**	**131,915.39**	**100.00%**	**95,248.08**	**100.00%**	**26,080.02**	**100.00%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
累计摊销								
土地使用权	1,753.27	13.03%	1,608.21	13.82%	1,144.32	20.16%	986.48	74.97%
软件	11,444.74	85.05%	9,919.85	85.25%	4,531.04	79.84%	329.44	25.03%
租赁合同权益	257.85	1.92%	108.11	0.93%	-	-	-	-
累计摊销合计	**13,455.87**	**100.00%**	**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								
土地使用权	25,680.72	21.44%	25,825.78	21.47%	5,169.17	5.77%	5,327.01	21.51%
软件	73,744.44	61.58%	74,317.82	61.79%	70,669.03	78.90%	19,437.08	78.49%
租赁合同权益	20,326.89	16.97%	20,135.64	16.74%	13,734.51	15.33%	-	-
账面价值合计	**119,752.05**	**100.00%**	**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。

报告期各期末，标的公司无形资产的构成情况和摊销情况如下：

1）2019 年 1-3 月

	2019 年 3 月 31 日原值	摊销年限	2019 年 3 月 31 日净值	2019 年 1-3 月摊销额
土地使用权				
长春智慧物联土地使用权	11,928.43	50.0	11,669.98	59.64
天津智慧物联土地使	9,192.05	50.0	9,038.86	45.96

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

用权				
山西坤成土地使用权	6,313.50	40.0	4,971.88	39.46
土地使用权小计	27,433.98		25,680.72	145.06
软件				
设计家平台-开发支出	19,766.53	15.0	16,478.39	323.16
设计家平台-版权支出	55,433.54	14.4	47,743.34	961.28
ERP 系统	9,989.12	10.0	9,522.71	240.46
软件小计	85,189.19		73,744.44	1,524.90
租赁合同权益				
广东盛雅	15,395.51	13.6	15,395.51	尚未开始摊销
廊坊集美	5,189.24	9.5	4,931.38	149.74
租赁合同权益小计	20,584.75		20,326.89	149.74
无形资产合计	**133,207.92**		**119,752.05**	**1,819.70**

2）2018 年

	2018 年 12 月 31 日原值	**摊销年限**	**2018 年 12 月 31 日净值**	**2018 年度摊销额**
土地使用权				
长春智慧物联土地使用权	11,928.43	50.0	11,729.62	198.81
天津智慧物联土地使用权	9,192.05	50.0	9,084.82	107.24
山西坤成土地使用权	6,313.50	40.0	5,011.34	157.84
土地使用权小计	27,433.98		25,825.78	463.89
软件				
设计家平台-开发支出	19,766.53	15.0	16,801.55	1,317.77
设计家平台-版权支出	55,433.54	14.4	48,704.62	3,845.10
ERP 系统	9,037.59	10.0	8,811.65	225.94
软件小计	84,237.66		74,317.82	5,388.81
租赁合同权益				
广东盛雅	15,054.51	13.6	15,054.51	尚未开始摊销
廊坊集美	5,189.24	9.5	5,081.13	108.11
租赁合同权益小计	20,243.75		20,135.64	108.11
无形资产合计	**131,915.39**		**120,279.23**	**5,960.80**

3）2017 年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	2017 年 12 月 31 日原值	摊销年限	2017 年 12 月 31 日净值	2017 年度摊销额
土地使用权				
山西坤成土地使用权	6,313.50	40.0	5,169.17	157.84
土地使用权小计	6,313.50		5,169.17	157.84
软件				
设计家平台-开发支出	19,766.53	15.0	18,119.32	1,317.77
设计家平台-版权支出	55,433.54	14.4	52,549.72	2,883.83
软件小计	75,200.07		70,669.04	4,201.60
租赁合同权益				
广东盛雅	13,734.51	13.6	13,734.51	未开始摊销
租赁合同权益小计	13,734.51		13,734.51	
无形资产合计	**95,248.08**		**89,572.72**	**4,359.44**

4）2016 年

	2016 年 12 月 31 日原值	摊销年限	2016 年 12 月 31 日净值	2016 年度摊销额
土地使用权				
山西坤成土地使用权	6,313.50	40.0	5,327.02	157.84
土地使用权小计	6,313.50		5,327.02	157.84
软件				
设计家平台-开发支出	19,766.53	15.0	19,437.08	329.44
软件小计	19,766.53		19,437.08	329.44
无形资产合计	**26,080.03**		**24,764.10**	**487.28**

A. 土地使用权具体情况和摊销年限依据及其合理性

居然新零售依据土地使用权证注明的使用期限确定摊销年限。

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。长春智慧物联和天津智慧物联分别于 2018 年 3 月和 6 月以出让方式取得了仓储用地，使用期限为 50 年，因此，摊销年限为 50 年。居然地产之子公司山西坤成，取得的土地使用权为商业用地，使用期限为 40 年，因此，摊销期限为 40 年，具备合理性。

B. 软件具体情况和摊销年限依据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然新零售根据使软件达到预定用途前实际发生的购置费、开发费等作为入账价值，并按预计使用年限平均摊销。

a. 设计家平台

于 2015 年 8 月，居然新零售与 Autodesk Asia Pte Ltd (以下简称“Autodesk”)签订《许可及服务协议》，通过该协议获得了 Homestyler 平台中的 Seek（搜索建材的平台）和 Marketplace Construction BIM（工程建设管理平台）的永久使用许可，并委托 Autodesk 为居然新零售开发设计家平台。2016 年 9 月，设计家平台达到预定用途并投入使用，相关成本合计 19,766.53 万元，于当月开始摊销。

考虑到设计家平台需后续维护更新和增加新的功能，居然新零售于 2016 年 12 月收购 Homestyler 平台的软件著作权、商标等，相关成本 55,433.54 万元。2017 年 4 月，Autodesk 将 Homestyler 平台软件最终版交付给居然新零售，居然新零售确认无形资产并且从当月开始摊销。

设计家平台的摊销年限为 15 年，自 2016 年 9 月开始摊销，其中，软件著作权及商标权等合计 55,433.54 万元，由于 2017 年 4 月取得，因此，按照 14.4 年摊销。

由于居然新零售拥有设计家平台的所有权，并将其运用在“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。居然新零售预计该平台在未来 15 年内将持续为其带来经济利益。因此，设计家平台的摊销年限确定为 15 年是合理的。

b.ERP 系统

ERP 系统，为居然新零售委托埃森哲（中国）有限公司基于 SAP 开发的 ERP 系统，截至 2018 年 12 月 31 日相关开发支出、税费及其他直接费用合计 9,037.59 万元，计入无形资产并于其达到可预定用途时开始摊销，2019 年 1 季度 ERP 新增模块达到预定用途并开始摊销，相关开发支出、税费及其他直接费用合计 951.53 万元。居然新零售预计 10 年内，ERP 系统能够持续为居然新零售带来经济利益，因此，居然新零售确定 ERP 系统的摊销年限为 10 年。

C. 租赁合同权益具体情况和摊销年限依据

租赁合同权益由非同一控制下企业合并取得的低于市场价格的长期租赁合同，根据

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估机构评估的公允价值入账，并按剩余租赁期限平均摊销。

广东盛雅的租赁合同权益，为 2017 年 1 月非同一控制下企业合并取得的资产。广东盛雅下属子公司与广东市前进置业发展有限公司（以下简称“前进置业”）于 2010 年 3 月签署《合作开发协议》，约定广东盛雅下属子公司在属于前进置业的集体土地上开发物业。规划物业面积为 96,906 平方，建成后归属于前进置业的物业面积为 22,000 平方。按照约定，建成后前进置业将该 22,000 平方租给广东盛雅，租赁期限为 20 年，租赁期自 2013 年 2 月开始。于 2017 年 1 月，居然新零售预计该物业于 2019 年 7 月建成，中联评估按照该物业市场租金与合同租金差额自 2019 年 7 月起至租赁期满的现值，扣减 2017 年至 2019 年 7 月按合同约定需支付的租金后，确认为收购日的租赁合同权益；于 2017 年至 2019 年 3 月，该物业尚处于建设期，因此随着居然新零售支付租赁成本，原于收购日被扣减的金额得以加回，租赁合同权益相应增加。于评估时点预计的物业建成日 2019 年 7 月起，该租赁合同权益的价值将开始按照剩余租赁期限 13.6 年平均摊销。

廊坊市集美居然市场服务有限公司(以下简称“廊坊集美”)的租赁合同权益 5,189.23 万元，为 2018 年非同一控制下企业合并廊坊集美取得的资产。廊坊集美根据其签署的租赁合同拥有廊坊和燕郊两处物业的物业使用权，其中廊坊物业的合同约定租金低于市场租金，自合并日的剩余租赁年限为 9.5 年，中联评估对该租赁合同权益的公允价值进行了评估。居然新零售按剩余租赁年限 9.5 年平均摊销。

D. 居然新零售无形资产的摊销符合会计准则的相关规定

a. 租赁合同权益

根据《企业会计准则第 6 号——无形资产》，资产在符合下列条件时，满足无形资产定义中的可辨认性标准：

能够从企业中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产或负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换；

源自合同性权利或其他法定权利，无论这些权利是否可以从企业或其他权利和义务中转移或者分离。

根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》，被购买方可辨认净资产公允价值，是指合并中取得的被购买方辨认资产的公允价值减去负债及或有负债公允价值后的余

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

额。被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债，符合下列条件的，应单独予以确认：

合并中取得的被购买方除无形资产以外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入企业且公允价值能够可靠地计量的，应单独予以确认并按照公允价值计量。

合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，应当单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

居然新零售在上述非同一控制下企业合并中取得了低于市场价格的长期租赁合同，满足无形资产定义中的可辨认标准。同时，中联评估采用收益法对上述长期租赁合同权益的公允价值进行了评估，其公允价值能够可靠计量。因此，居然新零售将上述长期租赁合同低于市场租金的价值确认为租赁合同权益，并依据评估值作为其初始入账价值，符合企业会计准则的规定。

b. 软件

根据《企业会计准则第 6 号——无形资产》，无形资产应当按照成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

居然新零售以软件的购买价款、支付给软件开发商的开发费、相关税费及其他相关费用作为无形资产的初始入账成本，符合企业会计准则的规定。

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、170,673.03 万元和 172,807.51 万元，占各期末资产总额的比例分别为 6.01%、6.45%、6.14%和 6.11%。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。

根据历史经验和自营商场的实际运营情况，居然新零售判断租入固定资产的受益期间为 10 年。因此，居然新零售长期待摊费用的摊销政策为按预计受益期间 10 年及租入自营商场租赁期孰短分期平均摊销，与同行业可比公司美凯龙租入固定资产改良摊销年限相同。

于 2019 年 3 月 31 日，居然新零售不同类别长期待摊费用的初始入账价值、累计摊销余额、账面余额如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

类别	初始入账价值	累计摊销	账面余额
经营租入资产改良	350,213.56	177,406.04	172,807.51

于 2018 年 12 月 31 日，居然新零售不同类别长期待摊费用的初始入账价值、累计摊销余额、账面余额如下：

单位：万元

类别	初始入账价值	累计摊销	账面余额
经营租入资产改良	341,667.55	170,994.52	170,673.03

于 2017 年 12 月 31 日，居然新零售不同类别长期待摊费用的初始入账价值、累计摊销余额、账面余额如下：

单位：万元

类别	初始入账价值	累计摊销	账面余额
经营租入资产改良	289,386.71	149,444.54	139,942.17

于 2016 年 12 月 31 日，居然新零售不同类别长期待摊费用的初始入账价值、累计摊销余额、账面余额如下：

单位：万元

类别	初始入账价值	累计摊销	账面余额
经营租入资产改良	250,302.90	129,257.11	121,045.78

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月长期待摊费用摊销与利润表中成本费用的勾稽关系如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
本期计提摊销	6,411.52	21,549.99	20,187.42	14,717.96
摊销费用分配合计	**6,411.52**	**21,549.99**	**20,187.42**	**14,717.96**
其中：管理费用	40.19	151.56	45.24	31.08
营业成本	6,371.33	21,398.43	20,142.18	14,686.88

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、130,491.64 万元和 135,424.72 万元，占各期末资产总额的比例分别为 5.55%、5.62%、4.70%和 4.79%。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%、80.92%和 78.84%，在报告期内保持稳定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租金支出直线法	106,766.01	78.84%	105,597.41	80.92%	101,460.91	83.22%	92,528.61	82.72%
可抵扣亏损	14,354.75	10.60%	10,727.95	8.22%	8,804.79	7.22%	12,180.32	10.89%
抵消内部未实现利润	4,430.21	3.27%	-	-	-	-	-	-
资产减值准备	541.44	0.40%	563.48	0.43%	514.78	0.42%	1,098.71	0.98%
预提费用	1,670.67	1.23%	1,664.62	1.28%	1,599.92	1.31%	863.44	0.77%
应付职工薪酬	7,661.65	5.66%	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	**135,424.72**	**100.00%**	**130,491.64**	**100.00%**	**121,925.09**	**100.00%**	**111,863.95**	**100.00%**

A. 递延所得税资产的具体内容和原因

a. 租金支出直线法

根据会计准则的规定，租赁成本需要在整个合同期均匀分摊，因此需要计提部分租金成本。在尚未支付之前按照会计准则确认为费用，同时作为负债反映，而费用支出只有在实际发生时才能够税前扣除。

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。

b. 可抵扣亏损

能够结转以后年度的可抵扣亏损，应当以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

c. 抵销内部未实现利润

内部处置无形资产产生的未实现内部销售损益。因抵消未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在纳入合并范围的企业单体报表中按照适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

税法规定确定的计税基础之间产生的暂时性差异。

d. 资产减值准备

按坏账计提政策，对应收款项计提的坏账准备；按会计准则于计提时确认为费用，而根据税法规定，坏账准备不得税前扣除。

e. 预提费用

按权责发生制计提的销售费用和成本等预提费用；在尚未支付之前按照会计准则确认为费用，同时作为负债反映；而费用支出只有在实际发生时才能够税前扣除。

f. 应付职工薪酬

按权责发生制计提但尚支付的职工薪酬费用；在尚未支付之前按照会计准则确认为费用，同时作为负债反映；而费用支出只有在实际发生时才能够税前扣除。

g. 待抵扣的广告费

发生的符合条件的广告费和业务宣传费支出，超出当年销售（营业）收入 15%的部分；按照税法规定该部分可以结转以后年度抵扣。

B. 居然新零售递延所得税资产各项目计算依据和计算过程

1、按照《企业会计准则 18 号——所得税》的相关规定，在资产负债表日，企业应当按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债、递延所得税资产以及相应的递延所得税费用（或收益）。

2、报告期各期末，未经抵消的递延所得税资产如下表所示：

单位：万元

项目	2019.3.31		2018.12.31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
租金支出直线法	427,064.03	106,766.01	422,389.64	105,597.41
可抵扣亏损	57,418.98	14,354.75	42,911.81	10,727.95
抵销内部未实现利润	17,720.85	4,430.21	-	-
资产减值准备	2,165.77	541.44	2,253.94	563.48
预提费用	6,682.68	1,670.67	6,658.50	1,664.62
应付职工薪酬	30,646.59	7,661.65	47,752.67	11,938.18
合计	**541,698.90**	**135,424.72**	**521,966.56**	**130,491.64**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2017.12.31		2016.12.31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
租金支出直线法	405,843.64	101,460.91	370,114.45	92,528.61
可抵扣亏损	35,219.14	8,804.79	48,721.29	12,180.32
抵销内部未实现利润	-	-	-	-
资产减值准备	2,059.11	514.78	4,394.84	1,098.71
预提费用	6,399.67	1,599.92	3,453.77	863.44
应付职工薪酬	35,013.80	8,753.45	20,771.46	5,192.87
待抵扣的广告费	3,165.01	791.25	-	-
合计	**487,700.37**	**121,925.09**	**447,455.81**	**111,863.95**

C. 居然新零售递延所得税资产和递延所得税负债相关会计处理

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，除非标的公司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。

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、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%、0.04%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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2019.3.31		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	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	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	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	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	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**	**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、403,008.94 万元和 360,688.70 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%、14.50%和 12.76%。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	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预付土地使用权款	171,000.00	47.41%	171,000.00	42.43%	7,800.00	6.76%	2,800.00	3.01%
预付租金	169,845.03	47.09%	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	12,550.20	3.48%	12,206.94	3.03%	7,462.60	6.47%	700.02	0.75%
租赁保证金	5,545.26	1.54%	5,437.82	1.35%	4,426.43	3.84%	4,364.78	4.69%
预付软件开发费	794.42	0.22%	680.25	0.17%	2,769.43	2.40%	-	-
预付工程设备款	450.00	0.12%	450.00	0.11%	450.00	0.39%	-	-
预付铺面收购款	384.32	0.11%	268.96	0.07%	140.33	0.12%	-	-
预付装修工程款	119.47	0.03%	209.13	0.05%	376.67	0.33%	128.54	0.14%
合计	**360,688.70**	**100.00%**	**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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%、42.32%和 47.09%。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 2016 至 2018 年末分别占其他非流动资产的 32.55%、44.22%、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，2019 年 2 月，相关股权转让已完成工商变更。

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、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。

⑭ 固定资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然新零售报告期各期末的固定资产主要系房屋及建筑物以及办公、电子、电器设备，报告期各期末的余额分别为 27,071.19 万元、27,622.38 万元、32,087.44 万元和 31,163.80 万元，占各期末资产总额的比例较小。具体情况如下：

于 2019 年 3 月 31 日，居然新零售不同类别固定资产的初始入账价值、累计折旧余额、账面余额如下：

单位：万元

类别	初始入账价值	累计折旧	账面余额
房屋及建筑物	44,704.40	24,773.27	19,931.14
办公、电子、电器设备	17,962.33	7,274.09	10,688.24
运输设备	1,265.30	930.00	335.31
专用设备	467.77	258.64	209.13

于 2018 年 12 月 31 日，居然新零售不同类别固定资产的初始入账价值、累计折旧余额、账面余额如下：

单位：万元

类别	初始入账价值	累计折旧	账面余额
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

于 2017 年 12 月 31 日，居然新零售不同类别固定资产的初始入账价值、累计折旧余额、账面余额如下：

单位：万元

类别	初始入账价值	累计折旧	账面余额
房屋及建筑物	44,704.40	22,078.02	22,626.38
办公、电子、电器设备	8,961.47	4,778.08	4,183.39
运输设备	1,272.02	816.24	455.77
专用设备	512.62	155.79	356.83

于 2016 年 12 月 31 日，居然新零售不同类别固定资产的初始入账价值、累计折旧余额、账面余额如下：

单位：万元

类别	初始入账价值	累计折旧	账面余额
房屋及建筑物	44,704.40	20,004.91	24,699.49

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

类别	初始入账价值	累计折旧	账面余额
办公、电子、电器设备	5,699.44	4,424.07	1,275.37
运输设备	2,499.89	1,718.04	781.85
专用设备	364.89	50.41	314.48

A. 固定资产折旧摊销年限的合理性

a. 企业会计准则关于固定资产折旧政策的相关规定

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

b. 居然新零售的固定资产折旧年限与同行业可比上市公司的对比情况

1）居然新零售的固定资产折旧年限

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

2）美凯龙的固定资产折旧年限

类别	折旧方法	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
运输设备	年限平均法	5 年	5.00%	19.00%
办公、电子、电器设备	年限平均法	3 年-5 年	5.00%	19.00%-31.67%
专用设备	年限平均法	10 年	5.00%	9.5%

3）富森美的固定资产折旧年限

类别	折旧方法	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
运输设备	年限平均法	5 年	5.00%	19.00%
办公设备	年限平均法	4 年	5.00%	23.75%
机器设备	年限平均法	5 年-10 年	5.00%	9.5%-19.00%

4）海宁皮城的固定资产折旧年限

类别	折旧方法	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
运输设备	年限平均法	4 年-10 年	5.00%	9.50%-23.75%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他设备	年限平均法	3 年-5 年	5.00%	19%-31.67%
专用设备	年限平均法	5 年-10 年	5.00%	9.5%-19.00%

5）浙江东日的固定资产折旧年限

类别	折旧方法	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
运输设备	年限平均法	4 年-10 年	5.00%	9.50%-23.75%
通用设备	年限平均法	3 年-18 年	5.00%	5.28%-31.67%
专用设备	年限平均法	3 年-20 年	5.00%	4.75%-31.67%

c. 居然新零售固定资产折旧政策适当且符合企业会计准则的规定

通过上述比较可看出，居然新零售与同行业可比上市公司固定资产折旧方法均为年限平均法，使用年限、残值率、年折旧率的会计估计充分考虑企业实际情况，且处于上市公司相应指标范围内。

B. 固定资产的折旧摊销费用与利润表中成本费用的勾稽关系

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月固定资产折旧费用与利润表中成本费用的勾稽关系如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
本期计提折旧	1,374.86	4,451.17	2,717.66	2,782.24
折旧费用分配合计	**1,374.86**	**4,451.17**	**2,717.66**	**2,782.24**
其中：管理费用	220.91	662.68	221.43	70.17
营业成本	1,152.79	3,783.93	2,496.23	2,705.10
在建工程	1.16	4.56	-	6.87

（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	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	占比	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	17,616.57	1.04%	17,740.46	1.10%	38,448.77	2.11%	25,099.34	1.49%
预收款项	148,156.33	8.78%	159,781.77	9.93%	160,897.33	8.83%	132,924.72	7.89%
应付职工薪酬	16,231.67	0.96%	33,398.08	2.07%	20,762.06	1.14%	14,787.62	0.88%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应交税费	49,642.86	2.94%	62,307.33	3.87%	62,258.42	3.42%	60,688.24	3.60%
其他应付款	390,277.82	23.14%	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	62,630.41	3.71%	50,288.89	3.12%	39,267.99	2.16%	6,464.77	0.38%
流动负债合计	**684,555.66**	**40.59%**	**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	259,300.00	15.37%	221,374.52	13.75%	256,000.00	14.05%	24,919.00	1.48%
长期应付款	552,126.63	32.74%	553,845.86	34.41%	531,044.66	29.14%	493,592.58	29.31%
预计负债	1,500.00	0.09%	1,500.00	0.09%	-	-	-	-
递延所得税负债	189,065.07	11.21%	180,737.42	11.23%	149,824.40	8.22%	130,781.34	7.76%
非流动负债合计	**1,001,991.70**	**59.41%**	**957,457.80**	**59.48%**	**936,869.05**	**51.42%**	**649,292.92**	**38.55%**
负债合计	**1,686,547.37**	**100.00%**	**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、1,609,753.34 万元和 1,686,547.37 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%、40.52%和 40.59%，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%、59.48%和 59.41%，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、159,781.77 万元和 148,156.33 万元，占期末负债总额的比例分别为 7.89%、8.83%、9.93%和 8.80%。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	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
预收租金及管理费	112,268.75	75.78%	125,207.92	78.36%	119,900.55	74.52%	100,729.96	75.78%
预收租赁意向金	25,701.42	17.35%	25,974.64	16.26%	22,003.84	13.68%	17,068.13	12.84%
预收装修工程款	8,699.07	5.87%	7,600.84	4.76%	17,570.30	10.92%	14,098.02	10.61%
预收商品销售款	1,487.10	1.00%	998.38	0.62%	1,422.64	0.88%	1,028.61	0.77%
合计	**148,156.33**	**100.00%**	**159,781.77**	**100.00%**	**160,897.33**	**100.00%**	**132,924.72**	**100.00%**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

A. 预收租金及管理费

居然新零售与主要租户的租赁合约安排、约定的租金交纳方式如下：

项目	说明
合同租赁期限	居然新零售门店与商户签订的合同租赁期限通常为 1 年，少部分合同的合同租赁期限低于或高于 1 年。
免租期	是否给予商户免租期，以及具体免租月份，根据居然新零售与商户的协商确定。免租月份，有些在合同开始的月份，有些在合同执行中的某个月份。免租期内，物业费仍需按合同要求缴纳。
计租期、租金	合同租金按照每平方米的日租金标准×面积×计租期确定。物业费按照每平方米日租金标准×面积×合同期限确定。
租金交纳方式	租金交纳方式，在居然新零售租金交纳方式指导意见基础上，根据居然新零售与商户的协商确定。租金支付方式包括：一次性收取、年收、半年收、季收、双月收及月收 6 种方式。 付款时间一般为每个付款周期的上月 25 日之前。

居然新零售门店与商户签订租赁合约安排中，双月收、季收及半年收最为常见。

将报告期内各期末预收租金及管理费的余额占当年租赁管理收入的比例列示如下：

单位：万元

款项性质	公式	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
期末预收租金及管理费余额	A	112,268.75	125,207.92	119,900.55	100,729.96
租赁管理收入	B	180,561.06	698,069.85	630,026.29	569,786.54
占比（注）	C=A/(B×90%) 或 C=A/(B×4×90%)	17.27%	19.93%	21.15%	19.64%
换算月份数	D=C×12	2.07	2.39	2.54	2.36

注 1：租赁管理收入中，市场管理费收入和广告促销费收入，于次月结算并收取，该部分收入约占租赁管理收入的 10%；

注 2： 2019 年 1-3 月预收租金及管理费占收入比例已经年化处理。

2016 年、2017 年、2018 年年末和 2019 年 3 月末，期末预收租金及管理费余额占租金及物业管理费合计收入比约为 20%，较为平稳，换算至预收的月份集中在 2-3 个月，与收款方式多为双月收或季收的情况符合，预收租金及管理费各期末余额具有合理性。

B. 预收租赁意向金

a. 报告期内标的公司租赁意向金整体情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然新零售的预收租赁意向金主要为门店向有意向入驻/续约的商户收取的场地租赁意向金，待开业后，该部分租赁意向金将用于冲抵应交租金及物业管理费。因此，标的公司的预收租赁意向金余额主要受到以下两个方面的影响：（1）当年新增商户招商、原有商户续签时商户预交的租赁意向金，导致租赁意向金增加；（2）预收租赁意向金在商户开业后会被用以冲抵租金，导致租赁意向金减少。

标的公司 2016 年至 2019 年 3 月末预收租赁意向金余额情况如下：

单位：万元

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
预收租赁意向金	25,701.42	25,974.64	22,003.84	17,068.13
预收租赁意向金增长率	-1.05%	18.05%	28.92%	-
标的公司直营门店数量	86	86	81	77
直营门店数量增长率	0.00%	6.17%	5.19%	-

2016-2018 年，标的公司整体出租率保持稳定，随着经营规模的逐步扩大和直营门店数量的增长，预收租赁意向金余额也保持增长趋势，具有一致性。

b. 结合卖场出租率、续租率、经营面积等对预收租赁意向金余额进行合理性测试

报告期各期末的预收租赁意向金余额可以分成以下三个组成部分：

（1）新开业门店或筹备期未开业门店对新招商的意向租赁用户收取的租赁意向金，其中在报告期各期末暂未抵减租金和物业管理费的部分形成期末预收租赁意向金余额；

（2）原有门店对意向租赁用户（含续约商户和未续约摊位新招商商户）收取的租赁意向金，其中在报告期各期末暂未抵减租金和物业管理费的部分形成期末预收租赁意向金余额；

（3）报告期内，由于商户自身原因，存在预交租赁意向金后未进场或摊位未开业的情况，该部分意向金通常不予退还。

考虑到标的公司门店通常与商户签订的合同周期为 1 年，因此为避免对前述（1）（2）部分预收租赁意向金重复测算，本报告书中将新开业门店定义为截至各期末开业时间 1 年以内的所有门店，原有门店定义为截至各期末开业时间 1 年以上的所有门店，认为此类门店截至各期末均已出现合同续约情况。

1）期末新开业门店或筹备期未开业门店新收取的租赁意向金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

针对期末新开业门店或筹备期未开业门店向意向租赁用户收取的租赁意向金部分，该余额与标的公司各期末时点新开业和筹备期门店数量、经营面积、意向租赁客户招商情况有关。由于报告期内标的公司直营门店平均出租率较为稳定，因此新开业门店和筹备期的门店是报告期各期末意向租赁用户数量增长和尚有剩余可出租商铺数量及面积的新增部分的主要驱动因素。

报告期各期末，新开业门店或筹备期未开业门店新收取的租赁意向金情况如下：

单位：万元

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
预收租赁意向金合计	**25,701.42**	**25,974.64**	**22,003.84**	**17,068.13**
其中：				
未开业筹备期门店合计	485.21	414.01	1,274.69	4,142.82
最近一年内新开业门店合计	1,393.76	4,235.01	3,469.98	1,057.66
小计	**1,878.97**	**4,649.02**	**4,744.67**	**5,200.48**
已开业一年以上门店合计	23,822.45	21,325.62	17,259.17	11,867.65

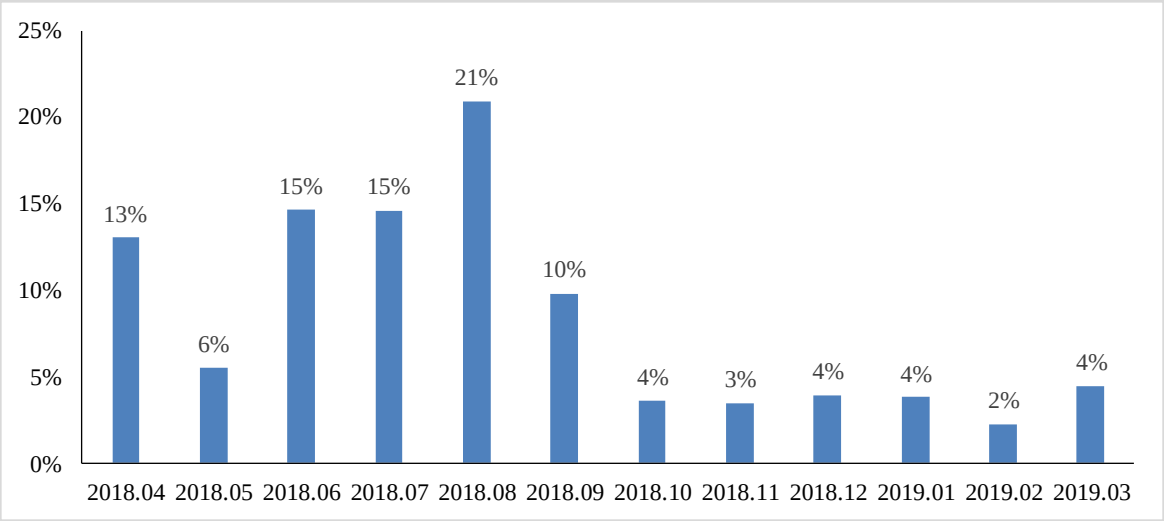
报告期各期末，最近一年内新开业门店和筹备期未开业门店的合计预收租赁意向金金额分别为 5,200.48 万元、4,744.67 万元、4,649.02 万元和 1,878.97 万元，在报告期各期末无明显规律，主要受到该时点新开业或筹备期门店招商情况影响。2019 年 3 月末金额较低，主要系截至 2019 年一季度末，无新开业直营门店或处于筹备期但已收取交高额租赁意向金的直营门店，而 2016 年末处于筹备期的郑州中陆店和长春太阳城店、2017 年 12 月新开业的光谷店、2018 年 12 月新开业的居然之家欧凯龙北龙湖店和燕郊东环路集美店等均在当期末贡献了较高金额的预收租赁意向金余额。

2）原有门店对意向租赁用户收取的租赁意向金

针对原有门店对意向租赁用户（含续约和新招商商户）收取的租赁意向金，该部分在各期末的余额和标的公司卖场整体的续租时点分布情况、各期末意向租赁用户数量有关。

报告期内，标的公司直营门店平均续租率在 75%-80%左右 ，门店常见的集中续约/签约时点为 3 月末至 8 月末（对应合同起效日为 4 月-9 月），约占到全年新签约合同总数量的 70%-80%。以截至 2019 年 3 月末处于有效期内的所有商户租赁合同为例，合同有效期起始日分布情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



注：上表的比例计算公式=$\frac{\text{特定月份内起效合同数量}}{\text{2018 年 4 月–2019 年 3 月内起效合同总量}} \times 100\%$，不包含 2018 年 4 月以后新开门店的所有合同。

在意向租赁用户续约前，各门店通常提前 1-2 个月开始收取租赁意向金，收取规模一般视具体招商情况而定，通常为不超过 3 个月租金和物业管理费。根据上图，标的公司年末意向租赁用户数量占比约为全年签约商户数量的 8%-10%（对应合同起效日为 12 月、次年 1 月和次年 2 月）,考虑到标的公司报告期各期末直营门店出租率较为稳定，对应 2016 末、2017 年末和 2018 年末该部分余额约为 6,000 万元-1 亿元（按照原有门店当年 2 个月租金和物业管理费收入规模×年末签约比例 8%-10%匡算），但具体租赁意向金收取情况会受到当年各卖场具体招商安排、招商策略的影响。

3）租赁意向金留存部分

针对（3）存在部分预收租赁意向金留存的情况，报告期内，标的公司各期末预收租赁意向金的变动情况如下：

单位：万元

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
已开业一年以上门店合计预收租赁意向金	23,822.45	21,325.62	17,259.17	11,867.65
增量（+/-）	2,496.83	4,066.45	5,391.52	-

2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，已开业一年以上门店合计的预收租赁意向金增量分别为 5,391.52 万元、4,066.45 万元和 2,496.83 万元，除了原有门店规模增加导致期末续约预收的租赁意向金规模增加外，主要来自于部分商户存在由于自身原因，存在预交租赁意向金后未进场或摊位未开业的情况，该部分意向金通常不予退还。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

该部分租赁意向金的累积余额主要受到当年各卖场具体招商情况、拟入驻商户的自身情况影响。

综上所述，标的公司报告期各期末的实际预收租赁意向金余额主要由当期末新开业/筹备期门店新增意向租赁用户、原有门店期末时点意向租赁用户、由于商户自身原因在预交租赁意向金后未进场或摊位未开业导致不予退还的租赁意向金累积三部分构成，该余额除受到标的公司各卖场出租率、续约情况、各期末意向租赁用户数量、可出租面积等经营指标影响外，同时也受到各期具体招商情况、招商策略和拟入驻商户的自身情况影响。基于前述对各期末预收租赁意向金的拆分和匡算，报告期各期末预收租赁意向金的期末余额具有合理性。

C. 预收商品销售款

预收商品销售款是居然新零售下属超市业务产生，核算的是预收消费者款项。居然超市主要经营家居建材销售，家居建材单品售价较高，且不少需要上门送货安装，部分还可以根据消费者的需求个性化定制。对于需要上门送货安装，或消费者个性化定制的商品，居然超市会要求消费者预交全部或部分商品款，居然超市并没有转移商品的所有权或控制权给消费者，不满足收入确认条件，故确认为预收账款。

② 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、17,740.46 万元和 17,616.57 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%、1.10%和 1.04%，占比较小。具体构成明细如下：

单位：万元

项目	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	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	17,616.57	100.00%	17,740.46	100.00%	24,031.53	62.50%	20,111.26	80.13%
合计	**17,616.57**	**100.00%**	**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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付租金	6,465.72	36.70%	8,511.33	47.98%	5,854.28	24.36%	6,903.95	34.33%
应付工程款	5,216.52	29.61%	5,178.87	29.19%	9,493.92	39.51%	2,400.65	11.94%
应付库存商品采购款	5,383.53	30.56%	3,676.18	20.72%	7,281.40	30.30%	7,907.65	39.32%
应付材料款	261.72	1.49%	42.70	0.24%	1,379.60	5.74%	2,889.28	14.37%
其他	289.08	1.64%	331.38	1.87%	22.33	0.09%	9.72	0.05%
小计	**17,616.57**	**100.00%**	**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、8,511.33 万元和 6,465.72 万元，占期末应付账款的比例分别为 34.33%、24.36%、47.98%和 36.70%。

③ 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、328,779.01 万元和 390,277.82 万元，占期末负债总额的比例分别为 47.20%、30.93%、20.42%和 23.14%。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	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
代收商家货款、服务费	235,790.42	60.42%	178,834.06	54.39%	178,398.15	31.65%	162,097.63	20.39%
应退还押金、保证金、质保金	32,813.89	8.41%	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	4.04%	15,761.00	4.79%	15,761.00	2.80%	6,783.00	0.85%
应付工程款	47,569.40	12.19%	45,373.55	13.80%	19,003.95	3.37%	14,566.75	1.83%
应付股权收购款	5,764.29	1.48%	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	2.52%	9,822.42	2.99%	15,062.42	2.67%	-	-
应付居然控股款项	7,190.90	1.84%	7,390.71	2.25%	34,464.38	6.11%	84,672.69	10.65%
应付广告促销费	6,933.39	1.78%	6,179.88	1.88%	5,662.04	1.00%	3,268.14	0.41%
应付居然控股代收储值卡款	5,694.13	1.46%	1,276.42	0.39%	4,717.53	0.84%	1,908.01	0.24%
应付中介机构费	1,706.81	0.44%	1,562.07	0.48%	1,014.15	0.18%	-	-
应付水电、物业等杂费	2,523.78	0.65%	1,094.44	0.33%	1,615.47	0.29%	1,351.75	0.17%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付商场管理费	298.28	0.08%	1,094.39	0.33%	1,339.56	0.24%	1,862.89	0.23%
应付购房款	952.3	0.24%	952.3	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	330.33	0.08%	330.11	0.10%	74.4	0.01%	14.51	0.00%
应付活动费用	388.55	0.10%	248.7	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	16,737.93	4.29%	15,884.77	4.83%	10,168.38	1.80%	8,285.78	1.04%
合计	**390,277.82**	**100.00%**	**328,779.01**	**100.00%**	**563,633.91**	**100.00%**	**794,985.25**	**100.00%**

A. 代收商家货款、服务费

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 162,097.63 万元、178,398.15 万元、178,834.06 万元、235,790.42 万元，在 2016 至 2018 各年末基本保持稳定，2019 年 3 月末金额较大主要系“3·15”促销活动之后，截至 3 月末部分代收商家货款、服务费还未达到返还时点所致。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。

B. 应退还押金、保证金、质保金

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、27,137.60 万元和 32,813.89 万元，占期末其他应付款的比例分别为 1.45%、3.88%、8.25%和 8.41%。

C. 应付关联方统管资金款项

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，2016 年和 2017 年末，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，占期末其他应付款的比例分别为 39.69%、5.18%。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

D. 应付居然控股款项

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”。

E. 应付居然控股代收储值卡款

截至 2016 年、2017 年、2018 年年末和 2019 年 3 月末，应付居然控股代收储值卡款余额分别为 1,908.01 万元、4,717.53 万元、1,276.42 万元和 5,694.13 万元，该款项系由居然新零售销售预付卡形成。报告期内，居然新零售不存在发行预付卡销售的情况。居然新零售控股股东居然控股存在发行预付卡销售的情况，居然新零售及其子公司为售卡企业，售卡收取的款项仅为代收代付性质。

1）预付卡的发行和资金使用的相关规定

根据《单用途商业预付卡管理办法（试行）》，单用途商业预付卡（以下简称“单用途卡”）指从事零售业、住宿和餐饮业、居民服务业的企业发行的，仅限于在本企业或本企业所属集团或同一品牌特许经营体系内兑付货物或服务的预付凭证。集团发卡企业是指发行在本集团内使用的单用途卡的集团母公司，售卡企业是指集团发卡企业指定的承担单用途卡销售、充值、挂失、换卡、退卡等相关业务的本集团内的企业。商务部负责全国单用途卡行业管理工作，县级以上地方人民政府商务主管部门负责本行政区域内单用途卡监督管理工作。

发卡企业或售卡企业应公示或向购卡人提供单用途卡章程，并应购卡人要求签订购卡协议。发卡企业或售卡企业应履行提示告知义务，确保购卡人知晓并认可单用途卡章程或协议内容。

发卡企业应对预收资金进行严格管理，应确定一个商业银行账户作为资金存管账户，并与存管银行签订资金存管协议。主营业务为零售业、住宿和餐饮业的发卡企业，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

预收资金余额不得超过其上一会计年度主营业务收入的 40%。发卡企业可以使用担保预收资金的保证保险、银行保函等方式冲抵全部或部分存管资金。发卡企业应将单用途卡业务纳入日常管理，制定预收资金结算、风险管理、日常监督、应急处置等制度。发卡企业和售卡企业应定期核对与单用途卡业务相关的账务，及时对交易数据进行记录和清算。

2）居然新零售预付卡销售业务的合法合规性及税务缴纳情况

根据居然新零售的说明，居然新零售控股股东居然控股作为发卡企业，已于北京市商务局办理了单用途卡备案，备案类型为集团发卡，居然新零售及其并表范围内子公司为售卡企业。居然新零售销售预付卡取得的资金留存于居然新零售，截至 2016 年、2017 年、2018 年年末和 2019 年 3 月末，因销售预付卡导致居然新零售应付居然控股代收储值卡款余额分别为 1,908.01 万元、4,717.53 万元、1,276.42 万元和 5,694.13 万元。

居然控股已根据《单用途商业预付卡管理办法（试行）》上述规定，并办理了用于担保预收资金的保证保险对预收资金进行管理，投保比例不低于居然控股上一季度预收资金余额的 40%。同时，居然控股已制定了《北京居然之家投资控股集团有限公司预付卡业务管理制度》、《北京居然之家投资控股集团有限公司预付卡资金管理制度》等相关预收资金结算、风险管理、日常监督、应急处置等制度，并授权居然新零售就单用途卡预收资金定期核对相关账务，及时对交易数据进行记录和清算。

居然新零售预付卡售卡销售行为不存在偷税漏税的情况，以前年度并未因单用途卡销售业务而受到税务主管机关的行政处罚，并取得了相关主管税务机关的税收合规证明，不存在重大税务违规行为。

经查询商务部业务系统统一平台——单用途商业预付卡业务信息管理系统（https://ecomp.mofcom.gov.cn/loginCorp.html）并经居然控股确认，自居然控股办理单用途预付卡备案至本报告书签署日，居然控股及居然新零售以前年度未因单用途卡销售业务而受到商务主管部门的行政处罚，亦不存在因单用途卡销售业务可能受到商务主管部门行政处罚的情形。

综上，居然新零售作为售卡企业，其预付卡销售行为符合《单用途商业预付卡管理办法（试行）》的相关规定；居然新零售预付卡销售业务的税务缴纳不存在重大税务违法行为；居然控股及居然新零售以前年度未因单用途卡销售业务而受到商务主管部门的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行政处罚，亦不存在因单用途卡销售业务可能受到商务主管部门行政处罚的情形。

F. 其他应付款的形成原因、形成时间、账龄情况、未来付款安排及资金来源

标的公司其他应付款的具体形成原因、形成时间、账龄情况、未来付款安排及资金来源情况列示如下：

项目	形成原因、形成时间及账龄	未来付款安排及资金来源
代收商家货款	居然新零售作为门店运营管理商，基于所开展的“统一收银”服务，在商户产品完成销售时代商户收取货款，并按期结算给商户，北京地区门店的结算周期一般为 1 个月结算一次，北京以外地区门店一般为 1 个月结算 2 次，报告期各期末余额基本为未到结算期的款项，账龄一般为 1 个月以内。2016 年、2017 年和 2018 年年末，代收商家货款余额分别为 162,097.63 万元、178,398.15 万元、178,834.06 万元，较为稳定。2019 年 3 月 31 日，余额为 235,790.42 万元，主要是 2019 年 3 月开展的“3·15”促销活动，商户销售额相比 12 月份大幅上升所致。居然新零售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。	居然新零售将根据与商户的约定于次月结算，资金来源为代收款账户资金。
应退还押金、保证金、质保金	主要系居然新零售根据约定向商户收取的合同保证金及押金，以及向相关供应商收取的投标保证金和履约保证金，大部分金额的账龄为 1 年以上。	居然新零售将根据合同相关约定退还，资金来源主要为自有资金及未来经营活动产生的现金流入。
应付居然控股代垫奖金	为居然控股代居然新零售垫付外派人员分红奖金。2016 年度垫付金额为 6,783.00 万元，2017 年度新增垫付款为 8,978.00 万元，2017 年末应付居然控股代垫奖金余额为 15,761.00 万元，截至本报告书签署日此笔款项已经支付。	居然新零售预计于 2019 年内偿还应付居然控股的代垫奖金，资金来源主要为自有资金及未来经营活动产生的现金流入。截至本报告书签署日此笔款项已经支付。
应付工程款	主要为门店为装修租入的物业以及居然地产下属公司改扩建物业所产生的应付工程公司款项。2018 年，因为居然地产委托垂直森林待建物业以及广东盛雅、无锡春勤等建设/改扩建物业，导致应付工程款大幅增加。 报告期内账龄超过一年的应付工程款为 2,860.40 万元、3,965.21 万元、316.91 万元和 1,318.31 万元，系合同尚未到期，款项尚未结清的原因形成。	居然新零售将根据合同或相关约定偿付工程款，资金来源主要为自有资金及未来经营活动产生的现金流入。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付股权收购款	主要为居然新零售收购下属子公司产生。 2016 年应付股权转让款 159,232.94 万元，主要为居然新零售从居然控股受让 58 家门店公司，转让价款合计 45,000.00 万元，4 家地产公司于 2015 年从居然控股转入居然新零售合并范围，转让价款合计 113,586.16 万元，该款项于 2017 年结算。 2017 年应付股权转让款 8,129.38 万元，主要为收购临汾广厦源等公司产生。 2018 年应付股权转让款 15,836.60 万元，主要为收购郑州欧凯龙尚待支付的股权转让款 1 亿元，该股权转让款已于 2019 年 1 季度支付；以及尚未支付的收购临汾广厦源公司的应付股权款。 2019 年 3 月 31 日，应付股权转让款 5,764.29 万元，为尚未支付的收购临汾广厦源的应付股权款。	居然新零售将根据合同相关约定支付股权收购款，资金来源主要为自有资金及未来经营活动产生的现金流入。
应付非同一控制下企业合并的原股东借款	系 2017 年收购的临汾广厦源房地产开发有限公司应付原股东借款额。于 2017 年交割日后至年底临汾广厦源偿还了原股东借款 7,930.90 万元，2017 年末尚待偿还原股东借款额为 15,062.42 万元，于 2018 年度偿还 5,240.00 万元，因此，截至 2018 年末，余额为 9,822.42 万元。2019 年 1 季度根据还款安排没有发生新的偿还，因此，于 2019 年 3 月 31 日，该余额不变。	居然新零售将根据合同相关约定偿还原股东借款，资金来源主要为自有资金及未来经营活动产生的现金流入。
应付居然太阳世家项目款项	系收购吉林太阳城产生的负债，截至本报告书签署日，太阳世家项目的清盘工作已基本完成。	截至本报告书签署日，太阳世家项目的清盘工作已基本完成。随着太阳世家项目的清盘，与太阳世家项目相关的负债亦将清理完毕。
应付广告促销费	主要为应付居然之家品牌推广的广告费，以及门店促销活动发生的应付促销费，包括活动宣传费、策划费、物料费、赠品款及促销优惠等，账龄均为一年以内。	居然新零售将根据合同或相关约定支付广告促销费，资金来源主要为自有资金及未来经营活动产生的现金流入。
应付居然控股代收储值卡款	应付居然控股代收储值卡款为居然新零售及其子公司作为售卡企业，销售居然控股发行的预付卡后，因购卡者未使用完预付卡而产生居然新零售的代收储值卡款。	在购卡者使用储值卡消费后，该应付款项将随之结转。
应付中介机构费	系居然新零售聘请中介机构，根据中介机构提供服务的时间及进度确认应付费用，账龄为一年以内。	居然新零售将根据合同或相关约定支付中介机构费，资金来源主要为自有资金及未来经营活动产生的现金流入。
应付水电、物业等杂费	系日常办公运营使用水电及其他能源等产生的应付款项，账龄为一年以内。	居然新零售将根据相关合同协议约定支付，资金来源主要为自有资金及未来经营活动产生的现金流入。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付购房款	系北京北四环店和十里河店受让居然控股的房屋建筑物形成的应付款项，该笔款项已于 2018 年度支付了 22,242.54 万元，剩余 952.30 万元截至本报告书签署日已经支付。	居然新零售将于 2019 年内支付该款项，资金来源主要为自有资金及未来经营活动产生的现金流入。剩余 952.30 万元截至本报告书签署日已经支付。
应付普通股股利	应付普通股股利为居然新零售于 2017 年分配给居然控股的股利，该股利于 2018 年支付完毕。	该股利已于 2018 年支付完毕。
应付关联方统管资金款项	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，2016 年和 2017 年末，应付关联方统管资金款项余额分别为 315,549.06 万元和 29,178.34 万元，占期末其他应付款的比例分别为 39.69%和 5.18%。 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。	截至 2018 年末，应付关联方统管资金款项余额已经清理完毕。

④ 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、221,374.52 万元和 259,300.00 万元，占期末负债总额的比例分别为 1.48%、14.05%、13.75%和 15.37%。标的公司报告期内长期借款明细构成如下：

单位：万元

项目	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
抵押借款	306,300.00	99.33%	256,000.00	99.03%	277,319.00	96.52%	14,919.00	59.87%
保证借款	-	-	-	-	10,000.00	3.48%	10,000.00	40.13%
信用借款	2,065.59	0.67%	2,496.93	0.97%	-	0.00%	-	0.00%
小计	**308,365.59**	**100.00%**	**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	49,065.59		37,122.40		31,319.00		-	
合计	**259,300.00**		**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购买门店经营所需的物业资产所借入款项以及收购门店经营所需的物业资产承接的物业贷。2019 年 1-3 月标的公司新增的长期借款主要系收购沈阳企管所承接的长期借款。

报告期居然新零售长期借款信息列示如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	借款主体	借款银行	借款合同本金(万元)	借款期限	年利率	借款类型
1	北京居然之家商业地产有限公司	北京银行五棵松支行	40,000.00	2017.10.17 至 2027.10.17	5.39%	抵押借款
2	山西晋正祥科贸有限公司（注 1）	晋商银行迎东支行	50,000.00	2015.11.17 至 2023.11.15	5.39%(2017 年 7 月前为 6.37%)	抵押、保证借款
3	山西晋正祥科贸有限公司（注 1）	晋商银行平阳路支行	30,000.00	2016.10.17 至 2019.9.21	5.225%(2017 年 7 月前为 7.125%)	抵押、保证借款
4	山西晋正祥科贸有限公司（注 1）	晋商银行平阳路支行	5,500.00	2017.7.6 至 2020.6.21	5.23%	抵押、保证借款
5	北京新奇典金脉创投资管理中心	工银瑞信投资管理有限公司	89,400.00	2017.12.26 至 2025.12.28	6.16%	抵押保证借款
6	北京新奇典乾安投资管理中心	工银瑞信投资管理有限公司	56,600.00	2017.12.26 至 2025.12.28	6.16%	抵押保证借款
7	乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司（注 2）	新疆天山农村商业银行经济技术开发区支行	15,000.00	2016.8.8 至 2018.8.7	9.02%	抵押保证借款
8	沈阳居然企业管理有限公司（注 3）	中国工商银行沈阳浑南支行	39,000.00	2014.1.8 至 2024.1.8	人民银行同期基准贷款利率上浮 10.00%	抵押保证借款
9	沈阳居然企业管理有限公司（注 3）	中国工商银行沈阳浑南支行	19,600.00	2014.1.23 至 2024.1.23	人民银行同期基准贷款利率上浮 10.00%	抵押保证借款
10	通辽市居然之家家居建材市场有限责任公司	天津居然之家商业保理有限公司	2,784.79	2018.9.11 至 2020.1.31	12.96%	信用借款
11	郑州居然之家家居建材市场有限公司	国开行郑州分行	10,000.00	2015.12.11 至 2018.12.10	4.90%	保证借款

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	借款利息费用(万元)（注 4）				长期借款期末净值(万元)				一年内到期的长期借款(万元)			
	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-3 月	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.3.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.3.31
1	-	449.17	2,191.93	539.00	-	40,000.00	40,000.00	40,000.00	-	-	-	-
2	合并范围外	1,932.34	2,320.08	512.05	合并范围外	38,000.00	30,000.00	30,000.00	合并范围外	7,000.00	8,000.00	8,000.00
3	合并范围外	1,153.01	1,420.39	348.77	合并范围外	26,700.00	-	-	合并范围外	200.00	26,700.00	26,700.00
4	合并范围外	138.87	283.61	68.01	合并范围外	5,300.00	5,100.00	5,000.00	合并范围外	200.00	200.00	200.00
5	-	61.19	5,652.05	1,376.76	-	89,400.00	89,400.00	89,400.00	-	-	-	-
6	-	38.74	3,578.37	871.64	-	56,600.00	56,600.00	56,600.00	-	-	-	-
7	-	1,227.32	632.60	-	14,919.00	-	-	-	-	13,919.00	-	-
8	合并范围外	合并范围外	合并范围外	350.35	合并范围外	合并范围外	合并范围外	25,500.00	合并范围外	合并范围外	合并范围外	8,000.00
9	合并范围外	合并范围外	合并范围外	176.07	合并范围外	合并范围外	合并范围外	12,800.00	合并范围外	合并范围外	合并范围外	4,100.00
10	-	-	106.50	72.18	-	-	274.52	-	-	-	2,222.40	2,065.59
11	489.52	489.52	448.61	-	10,000.00	-	-	-	-	10,000.00	-	-
合计	**489.52**	**5,490.16**	**16,634.14**	**4,314.83**	**24,919.00**	**256,000.00**	**221,374.52**	**259,300.00**	**-**	**31,319.00**	**37,122.40**	**49,065.59**

注 1：居然新零售下属子公司居然地产于 2017 年 4 月取得了山西晋正祥科贸有限公司的 100%股权，该笔借款为收购前存续的银行借款；

注 2：居然新零售下属子公司居然地产于 2016 年 12 月 31 日取得了乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司的 100%股权，该笔借款为收购前存续的银行借款；

注 3：居然新零售下属公司沈阳临奥 2017 年度签订股权转让协议，受让沈阳亿丰居然投资管理有限公司 100%的股权，于 2019 年 2 月 1 日，收购完成。沈阳亿丰居然投资管理有限公司被收购后改名为沈阳居然企业管理有限公司，该两笔借款为收购前存续的银行借款；

注 4：上述报告期各期借款利息费用包含了计入在建工程的资本化利息，不包含报告期当期借入当期归还的短期借款利息费用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

A. 居然新零售在自有货币资金充裕情况下发生大额借款的原因及合理性

a. 居然新零售自有货币资金规模、自有资金闲置及购买理财情况、自有资金预计用途、购买理财产品收益率情况

报告期各期末，标的公司的自有货币资金情况如下：

单位：万元

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
货币资金	339,313.55	414,510.27	190,710.40	62,722.18
可供出售金融资产	-	55,000.00	87,600.00	-
交易性金融资产	86,958.08	-	-	-
自有货币资金总额	**426,271.63**	**469,510.27**	**278,310.40**	**62,722.18**

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，标的公司自有货币资金总额分别为 62,722.18 万元、278,310.40 万元、469,510.27 万元和 426,271.63 万元。标的公司自有货币资金中，除代收商户款项外，预计主要将用于标的公司日常营运周转、扩大全国范围内门店布局以及支付相应的门店所需商业物业建设装修费用等。

报告期各期末，标的公司购买的理财产品明细如下：

理财机构	理财产品	期限	理财性质	投资金额（万元）
中国工商银行股份有限公司海运仓银行	中国工商银行“易加益 2 号 PLUS”产品	随时赎回	非保本浮动收益型	86,958.08
2019.3.31 合计				**86,958.08**
中国工商银行股份有限公司海运仓银行	中国工商银行“易加益 2 号 PLUS”产品	随时赎回	非保本浮动收益型	40,000.00
兴业银行股份有限公司北京方庄支行	金雪球添利快线净值型理财产品	随时赎回	非保本浮动收益型	10,000.00
兴业银行股份有限公司北京东单支行	金雪球添利快线净值型理财产品	随时赎回	非保本浮动收益型	5,000.00
2018.12.31 合计				**55,000.00**
中国工商银行股份有限公司海运仓银行	法人客户 14 天增利产品	随时赎回	非保本浮动收益型	87,600.00
2017.12.31 合计				**87,600.00**
2016.12.31 合计				**-**

b. 长期借款借款利率成本、长期借款用途

标的公司截至 2019 年 3 月 31 日的长期借款明细如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债务人及借款对象	借款起始年份	借款用途	借款合同本金（万元）	当前年利率
北京商业地产借北京银行	2017	石家庄长安店项目的固定资产投资	40,000.00	5.39%
山西晋正祥借晋商银行	2017年通过股权收购承接相关贷款	承接原借款人山西晋正祥贷款	50,000.00	5.39%
			30,000.00	5.225%
			5,500.00	5.23%
北京新奇典金脉创投资管理中心（有限合伙）	2017	购买自用卖场物业	89,400.00	6.16%
北京新奇典乾安投资管理中心（有限合伙）	2017		56,600.00	6.16%
通辽店借天津商业保理有限公司	2018	支付物业费	2,784.79	12.96%
沈阳居然企管借工商银行	2019年通过股权收购承接相关贷款	承接原借款人沈阳亿丰商业管理有限公司贷款	19,600.00	人民银行同期基准贷款利率上浮10.00%
			39,000.00	

c. 居然新零售在自有货币资金充裕情况下发生大额借款的原因及合理性

报告期各期末，标的公司的货币资金和长期借款情况如下：

单位：万元

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
货币资金	339,313.55	414,510.27	190,710.40	62,722.18
可供出售金融资产/交易性金融资产	86,958.08	55,000.00	87,600.00	-
长期借款	**259,300.00**	**221,374.52**	**256,000.00**	**24,919.00**

标的公司在自有货币资金充裕情况下发生大额借款的原因主要系长期借款以物业贷为主、较高货币资金保有量是其家居卖场业务模式下的历史经营习惯、以及货币资金中包含商户代收款资金，具体情况如下：

1）居然新零售长期借款以物业贷为主

标的公司长期借款中，报告期内在收购子公司股权过程中承接的物业贷占比较高，如居然百悦自新疆天山农村商业银行经济技术开发区支行所借款项为标的公司2016年收购居然百悦100%股权后承接（已于2018年到期）；山西晋正祥科贸有限公司从晋商银行所借款项为标的公司2017年收购山西晋正祥科贸有限公司100%股权后承接；沈阳居然企业管理有限公司从工商银行所借款项为标的公司2019年收购沈阳居然企业管理有限公司100%股权后承接，前述长期借款合同本金合计15.91亿元。

上述物业贷资金成本较低，截至报告期末存续部分当前的借款利率区间在

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5.2%-5.4%之间，带来的财务成本占标的公司收入规模较小，不提前偿还该部分借款有助于标的公司保持与主要往来银行长期稳定的合作关系，为标的公司未来的业务拓展形成良好的融资渠道储备。

报告期各期，前述物业贷的利息费用情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
物业贷利息费用	1,455.25	4,656.68	4,451.54	-
营业收入	204,967.26	836,944.82	738,934.90	649,791.33
物业贷利息费用占比	**0.71%**	**0.56%**	**0.60%**	**-**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售前述物业贷的利息费用分别为 0 万元、4,451.54 万元、4,656.68 万元和 1,455.25 万元，占各期营业收入比例均小于 1%。

2）较高货币资金保有量与标的公司所处行业和内部财务管理模式相匹配

居然新零售储备较高货币资金保有量是其家居卖场业务模式下的历史经营习惯，标的公司所属行业特性导致经营过程中货币资金较多，财务管理始终坚持以现金管理为主；同时，居然新零售目前所处的家居连锁零售业竞争激烈，国内外泛家居企业均在逐渐加快规模化扩张的步伐，较高货币资金储备有利于居然新零售为抓住市场发展机遇保留支付能力。

3）居然新零售货币资金中包含商户代收款资金

标的公司货币资金余额中包含一部分各门店代收商户款沉淀资金，较高货币资金余额可以保证标的公司保留一定的应急支付能力。报告期各期末，标的公司其他应付款中代收商家货款情况如下：

单位：万元

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
代收商家货款	235,790.42	178,834.06	178,398.15	162,097.63

注：2016 年末居然新零售账面货币资金+可供出售金融资产余额小于代收商家货款、服务费余额，主要系 2016 年末居然新零售体系内资金仍受到居然控股统一调配，账面货币资金存量根据《资金管理制度》需要及时上缴至居然控股专户。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

款，以保障商家的权益，专项账户保管的代收商户货款不能与支出户混同使用。

⑤ 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、553,845.86 万元和 552,126.63 万元，占期末负债总额的比例分别为 29.31%、29.14%、34.41%和 32.74%。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	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付租金	452,409.95	79.97%	447,735.56	78.96%	431,189.55	80.00%	395,460.36	79.08%
应付押金保证金	113,281.51	20.03%	119,276.79	21.04%	107,804.10	20.00%	104,596.99	20.92%
小计	565,691.45	100.00%	**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	13,564.82		13,166.48		7,948.99		6,464.77	
合计	**552,126.63**		**553,845.86**		**531,044.66**		**493,592.58**	

A. 长期租赁协议相关的具体会计处理

居然新零售租赁协议主要为合同期限 15 至 20 年的长期租赁协议，协议中通常包括免租期条款，出租方给予居然新零售若干个月的免租期，租赁期内租金不固定，一般是按照一定的标准分阶段增加。根据《企业会计准则第 21 号——租赁》（2006）的规定，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，居然新零售在租赁期内（包括免租期）按照直线法分摊合同总租金，计入营业成本，累计计入营业成本的租金和按合同约定应支付给出租方的租金之间的差异形成了应付租金，其中，预计在 1 年内支付的部分重分类至一年内到期的非流动负债，其会计处理符合企业会计准则的规定。

B. 结合报告期内租赁卖场数量变动、与出租方的协议约定等，分析各个报告期末应付租金账面余额的合理性及核算的完整性

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

a. 报告期内居然新零售租赁卖场数量变动及与出租方的协议情况

报告期内直营门店数量分别为 77、81、86 及 86 个，其中租赁直营门店数量分别为 68、71、75 和 75 个[19]，居然新零售直营门店规模不断扩大。

居然新零售租赁协议主要为合同期限 15 至 20 年的长期租赁协议，协议中通常包括免租期条款，出租方给予居然新零售若干个月的免租期，租赁期内租金不固定，一般是按照一定的标准分阶段增加。

b. 各个报告期末应付租金账面余额的合理性及核算的完整性

于 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日及 2019 年 3 月 31 日，长期应付款中应付租金分别为 395,460.36 万元、431,189.55 万元、447,735.56 万元和 452,409.95 万元，呈逐年增加趋势。主要因为大部分租赁门店位于直线法的前期阶段，按直线法计算应提租金大于合同约定应付租金，且报告期内居然新零售直营门店规模不断扩大，报告期各期末直营门店数量分别为 77、81、86 及 86 个，扣除其中自有物业后租赁直营门店数量分别为 68、71、75 和 75 个，单个租赁直营门店各期末平均长期应付租金余额分别为 5,815.59 万元、6,073.09 万元、5,969.80 万元和 6,032.13 万元，基本保持稳定。居然新零售测算了租约内所有执行中的门店租赁合同，根据直线法规定对不可撤销的长期租赁合同按包含免租期的租赁期限分摊合同总租金，并根据合同约定付款测算应支付的租金，两者差异构成了应付租金账面余额，保证了应付租金账面余额的完整性和准确性。

B. 补充披露应付押金保证金的形成原因及与标的资产卖场扩张速度的匹配性

a. 应付押金、保证金的形成原因

居然新零售账面的应付押金、保证金、质保金主要为（1）家居卖场业务板块收取商户的合同保证金及各类押金（如装修押金、POS 机押金等）等；（2）家居建材超市及装饰板块向供应商收取的押金和保证金等。报告期各期末，居然新零售的应付押金保证金情况如下：

[19] 报告期内存在租赁物业变更为自有物业的情况，为便于数据统计，前述直营门店数量统计中的自有物业/租赁物业的划分以截至 2019 年 3 月的情况为准。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

应付押金、保证金计入科目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
计入其他应付款	32,813.89	27,137.60	21,842.57	11,550.61
计入长期应付款	113,281.51	119,276.79	107,804.10	104,596.99
合计	**146,095.40**	**146,414.39**	**129,646.67**	**116,147.60**
其中家居卖场业务板块	135,651.99	133,292.72	121,131.08	106,875.21
家居卖场业务板块占比	92.85%	91.04%	93.43%	92.02%

报告期各期末，家居卖场业务板块的应付押金、保证金、质保金各期末余额占比稳定在总体的 90%以上，而家居卖场业务板块的应付押金、保证金、质保金主要为合同保证金。标的公司根据押金、保证金的到期日将其在其他应付款和长期应付款中分配，如果押金、保证金到期日（即归还日）距离报告日的时间跨度大于一年，该款项分类至长期应付款，否则计入其他应付款。

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，以门店板块为例，居然新零售在与商户在《招商合同》中明确约定：

“1.乙方（指商户，下同）在交纳首期租金的同时须向甲方（指居然新零售，下同）交纳合同保证金。合同保证金的用途是督促乙方保证商品质量，提高合同履约能力。当乙方所售商品或提供的服务存在问题时，甲方有权直接动用保证金对消费者进行“先行赔付”，当乙方保证金少于规定的金额或不足以支付“先行赔付”费用时，乙方必须在接到甲方通知后七日内补齐；当乙方撤场对甲方有未付债务时，甲方有权动用保证金弥补自己的损失，但合同正常履约期内不得利用保证金冲抵乙方的应付债务。…

3、乙方上期合同的保证金可以转做本合同的保证金，本合同期满后，双方正常续约，乙方本合同期的保证金自动转作下个合同期的保证金。若甲、乙双方不再续约，则甲方在乙方所售商品或服务“三包”期满（以甲方对外承诺的三年为准）6 个月后，经核实乙方所售商品和服务不存在质量问题和纠纷，并且对甲方没有任何未付债务时，甲方将保证金余额（不计利息）返还乙方。”

每个商户支付应付合同保证金金额与租赁摊位面积正相关，且根据不同门店所处区位设置不同的收费标准，一般在 2 万元-20 万元之间，具体要求如下：

区位	合同保证金金额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

区位	合同保证金金额
北京	10-20 万元
外埠省会城市	6-10 万元
外埠地级城市	4-6 万元
外埠县级城市	2-4 万元

b. 应付押金、保证金各期末余额与标的资产卖场扩张速度的匹配性

2016 年至 2019 年 3 月末，标的公司账面的应付押金、保证金金额和直营门店数量情况如下：

单位：万元

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
应付押金、保证金、质保金合计	146,095.40	146,414.39	129,646.67	116,147.60
%增长率	-0.22%	12.93%	11.62%	-
直营门店数量	86	86	81	77
%增长率	0.00%	6.17%	5.19%	-
直营门店面积（万平米）	447.86	447.86	415.83	387.79
%增长率	0.00%	7.70%	7.23%	-

注：上表中各期末的直营门店面积使用截至报告期末的存续门店在各期末的经营面积之和估计，经营面积参照报告期末的情况，未考虑报告期内的闭店、直营加盟店转换情况。

从上表来看，标的公司应付押金保证金期末余额和直营门店规模在变化趋势和规模上均有较好的匹配性，其中应付押金、保证金、质保金合计金额增速略快于直营门店数量和面积增速的主要原因如下：

（1）未续约商户已缴纳的合同保证金根据约定在 3 年半后才会返还，该部分合同保证金逐年累积；

（2）除新增直营门店新增商户外，原有直营门店逐渐成熟或整体改造后重新招商也会相应增加应付押金、保证金、质保金金额，如 2018 年完成闭店改造后重新招商的合肥北城店、六安金三角店等。

综上所述，居然新零售报告期内的应付押金、保证金主要为家居卖场业务下收取的合同保证金，报告期各期末的应付押金、保证金余额经测算与标的资产卖场扩张速度、实际经营情况具有匹配性。

⑥ 递延所得税负债

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、180,737.42 万元和 189,065.07 万元，占期末负债总额的比例分别为 7.76%、8.22%、11.23%和 11.21%。

单位：万元

项目	2019.3.31		2018.12.31		2017.12.31		2016.12.31	
	金额	比例	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	96,693.66	51.14%	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	75,715.50	40.05%	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	16,647.79	8.81%	14,797.92	8.19%	9,401.57	6.28%	5,145.30	3.93%
其他	8.12	0.00%	8.12	0.00%	15.96	0.01%	18.21	0.01%
合计	**189,065.07**	**100.00%**	**180,737.42**	**100.00%**	**149,824.40**	**100.00%**	**130,781.34**	**100.00%**

A. 递延所得税资产的具体内容和原因

a. 投资性房地产的公允价值变动

投资性房地产的评估增值；按照税法规定，投资性房地产的评估增值在实现以前无需缴纳企业所得税，其公允价值变动收益产生应纳税项将于出售或处置时确认或缴纳。

b. 非同一控制下企业合并

包含两部分：①非同一控制下企业合并导致企业合并范围，该部分按照被合并（收购）企业递延所得税负债的账面金额确认；②非同一控制下企业合并，存在无形资产的评估增值，账面价值是评估值，计税基础是零，从而产生递延所得税负债。

c. 投资性房地产折旧差异

投资性房地产按照税法的规定每年计提的折旧可以税前列支，会计上按照公允价值核算，不计提折旧，产生税会差异。

d. 其他

自有物业出租给第三方，按照直线法计提的大于合同规定的租金收入。在尚未收到之前按照权责发生制确认为收益，同时作为资产反映，按照税法规定该部分收益不需要缴纳企业所得税，在实际发生时缴纳。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B. 居然新零售递延所得税资产各项目计算依据和计算过程

1、按照《企业会计准则 18 号——所得税》的相关规定，在资产负债表日，企业应当按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债、递延所得税资产以及相应的递延所得税费用（或收益）。

2、报告期各期末，未经抵消的递延所得税负债如下表所示：

单位：万元

项目	2019.3.31		2018.12.31	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产的公允价值变动	386,774.66	96,693.66	383,463.25	95,865.81
非同一控制下企业合并	302,861.98	75,715.50	280,262.24	70,065.56
投资性房地产折旧差异	66,591.14	16,647.79	59,191.68	14,797.92
其他	32.49	8.12	32.49	8.13
合计	**756,260.27**	**189,065.07**	**722,949.66**	**180,737.42**
项目	**2017.12.31**		**2016.12.31**	
	应纳税暂时性差异	**递延所得税负债**	**应纳税暂时性差异**	**递延所得税负债**
投资性房地产的公允价值变动	365,394.06	91,348.52	361,835.65	90,458.91
非同一控制下企业合并	196,233.39	49,058.35	140,635.65	35,158.91
投资性房地产折旧差异	37,606.29	9,401.57	20,581.19	5,145.30
其他	63.84	15.96	72.85	18.22
合计	**599,297.58**	**149,824.40**	**523,125.34**	**130,781.34**

C. 居然新零售递延所得税负债相关会计处理

递延所得税负债额相关会计处理方式详见本节之“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“⑩递延所得税资产”。

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	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率（倍）	0.87	0.98	0.59	0.83
速动比率（倍）	0.75	0.82	0.48	0.73

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产负债率（合并报表）	59.67%	57.92%	83.99%	83.61%
指标	**2019 年 1-3 月**	**2018 年**	**2017 年**	**2016 年**
息税前利润（万元）	62,842.21	272,762.54	155,074.64	115,623.65
息税折旧摊销前利润（万元）	72,036.63	304,413.88	182,339.15	133,611.14
利息保障倍数（倍）	14.76	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、0.98 和 0.87，速动比率分别是 0.73、0.48、0.82 和 0.75，合并报表资产负债率分别为 83.61%、83.99%、57.92%和 59.67%。

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，标的公司息税前利润分别为 115,623.65 万元、155,074.64 万元、272,762.54 万元和 62,842.21 万元，息税折旧摊销前利润分别为 133,611.14 万元、182,339.15 万元、304,413.88 万元和 72,036.63 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	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动比率	美凯龙	0.60	0.62	0.64	0.65
	富森美	1.76	1.52	1.53	1.07
	浙江东日	1.95	1.42	1.27	0.9
	海宁皮城	0.95	0.86	0.79	0.96
	平均值	**1.32**	**1.10**	**1.06**	**0.90**
	居然新零售	**0.87**	**0.98**	**0.59**	**0.83**
速动比率	美凯龙	0.57	0.60	0.62	0.63
	富森美	1.61	1.38	1.52	1.06
	浙江东日	1.70	1.18	1.24	0.88
	海宁皮城	0.54	0.45	0.57	0.74
	平均值	**1.11**	**0.90**	**0.99**	**0.83**
	居然新零售	**0.75**	**0.82**	**0.48**	**0.73**
资产负债率（合并	美凯龙	59.45%	59.14%	54.72%	51.04%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	公司名称	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
报表）	富森美	20.01%	22.10%	20.19%	21.50%
	浙江东日	20.76%	30.26%	33.46%	37.73%
	海宁皮城	33.47%	31.96%	30.12%	45.22%
	平均值	**33.42%**	**35.86%**	**34.62%**	**38.87%**
	居然新零售	**59.67%**	**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购买门店经营所需的物业资产而采用债务融资借入款项或承接相关物业贷所致。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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次）	7.77	41.93	52.39	78.47
存货周转率（次）	42.01	113.70	87.86	99.41
总资产周转率（次）	0.07	0.34	0.35	0.35

注：2019 年 1-3 月数据未年化处理，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、41.93 和 7.77，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、113.70 和 42.01，标的公司的总资产周转率分别为 0.35、0.35、0.34 和 0.07，2018 年和 2019 年 1-3 月略有下降主要系 2018 年 3 月增资后，总资产周转率计算时总资产基数明显增加所致。

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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率（次）	美凯龙	2.07	9.97	11.14	10.96
	富森美	50.27	474.19	1,504.41	5,237.89

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	浙江东日	4.89	27.81	31.77	44.25
	海宁皮城	30.46	109.16	22.04	14.04
	平均值	**21.92**	**155.28**	**392.34**	**1,326.79**
	居然新零售	**7.77**	**41.93**	**52.39**	**78.47**
存货周转率（次）	美凯龙	3.88	25.90	38.18	64.88
	富森美	0.57	5.27	-	-
	浙江东日	1.31	9.90	56.89	8.11
	海宁皮城	0.12	1.02	1.22	0.65
	平均值	**1.47**	**10.52**	**24.07**	**18.41**
	居然新零售	**42.01**	**113.70**	**87.86**	**99.41**
总资产周转率（次）	美凯龙	0.03	0.14	0.12	0.12
	富森美	0.06	0.26	0.25	0.27
	浙江东日	0.07	0.41	0.36	0.40
	海宁皮城	0.03	0.16	0.16	0.19
	平均值	**0.05**	**0.24**	**0.22**	**0.24**
	居然新零售	**0.07**	**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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	204,689.85	99.86%	827,728.63	98.90%	736,548.30	99.68%	649,791.33	100.00%
其他业务收入	277.41	0.14%	9,216.19	1.10%	2,386.61	0.32%	-	0.00%
合计	**204,967.26**	**100.00%**	**836,944.82**	**100.00%**	**738,934.90**	**100.00%**	**649,791.33**	**100.00%**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售营业收入分别为 649,791.33 万元、738,934.90 万元、836,944.82 万元和 204,967.26 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，2019 年 1-3 月其他业务收入金额较小，主要系中展居然承办的家居展会活动一般在下半年举办。

（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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁管理	180,561.06	88.21%	698,069.85	84.34%	630,026.29	85.54%	569,786.54	87.69%
加盟管理	15,277.74	7.46%	78,658.51	9.50%	47,519.46	6.45%	27,653.06	4.26%
装修	6,819.31	3.33%	37,631.37	4.55%	40,608.71	5.51%	34,615.44	5.33%
商品销售	2,031.73	0.99%	13,368.91	1.62%	18,393.84	2.50%	17,736.28	2.73%
合计	**204,689.85**	**100.00%**	**827,728.63**	**100.00%**	**736,548.30**	**100.00%**	**649,791.33**	**100.00%**

①租赁管理

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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、698,069.85 万元和 180,561.06 万元，占主营业务收入的比例分别为 87.69%、85.54%、84.34%和 88.21%。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

②加盟管理

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售加盟管理收入分别为 27,653.06 万元、47,519.46 万元、78,658.51 万元和 15,277.74 万元，占主营业务收入的比例分别为 4.26%、6.45%、9.50%和 7.46%。2019 年 1-3 月加盟管理业务收入较 2018 年整体比重略有下降主要系受春节因素影响，居然新零售向加盟方提供的服务主要在下半年完成，导致 2019 年 1-3 月加盟业务收入相应较少。

报告期内，标的公司加盟管理业务收入、成本按委托管理加盟及特许加盟两种业务模式划分情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	加盟管理收入	加盟管理成本	加盟管理收入	加盟管理成本	加盟管理收入	加盟管理成本	加盟管理收入	加盟管理成本
委托加盟	9,666.16	1,692.89	49,632.00	6,409.40	35,115.28	3,760.59	20,886.33	2,187.34
特许加盟	5,611.58	483.89	29,026.51	1,254.80	12,404.18	505.18	6,766.73	337.53
总计	**15,277.74**	**2,176.78**	**78,658.51**	**7,664.20**	**47,519.46**	**4,265.77**	**27,653.06**	**2,524.87**

收入方面，居然新零售在加盟管理业务中主要收取一次性加盟费和年度权益金类收入，从收入结构看，报告期内居然新零售加盟管理收入中特许加盟收入占比趋于提升，主要是因为特许加盟店数量和占比增加。

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、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售装修板块收入分别

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

为 34,615.44 万元、40,608.71 万元、37,631.37 万元和 6,819.31 万元，占主营业务收入的比例分别为 5.33%、5.51%、4.55%和 3.33%。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、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售商品销售收入分别为 17,736.28 万元、18,393.84 万元、13,368.91 万元和 2,031.73 万元，占主营业务收入的比例分别为 2.73%、2.50%、1.62%和 0.99%。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、2018 年末及 2019 年 3 月末，标的公司直营店数量分别为 77 家、81 家、86 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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

报告期内，标的公司租赁管理业务收入、成本按物业取得方式（自有或租赁取得）划分情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	租赁管理收入	租赁管理成本	租赁管理收入	租赁管理成本	租赁管理收入	租赁管理成本	租赁管理收入	租赁管理成本
自有物业	24,185.91	7,821.29	99,635.61	30,665.63	90,369.30	40,017.12	81,865.30	43,791.50
租赁物业	156,375.15	99,785.88	598,434.24	383,121.33	539,656.99	361,004.49	487,921.25	344,272.57
总计	**180,561.06**	**107,607.17**	**698,069.85**	**413,786.96**	**630,026.29**	**401,021.62**	**569,786.54**	**388,064.07**

注：报告期内存在租赁物业变更为自有物业的情况，为便于数据统计，表格中统计的自有物业/租赁物业的划分以截至 2019 年 3 月末的情况为准。

从收入结构看，自有物业和租赁物业的租赁管理收入占比较为稳定，分别在15%左右和 85%左右，标的公司租赁管理收入主要来自租赁物业，体现出轻资产运营的业务特色。

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，且新开店的不断成熟，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、2018 年末及 2019 年 3 月末，标的公司加盟店数量分别为 69 家、121 家、199 家和 204 家。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，居然新零售直营店与加盟店平均单店收入情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	期末门店数量	平均单店收入	期末门店数量	平均单店收入	期末门店数量	平均单店收入	期末门店数量	平均单店收入
直营店	86	2,099.55	86	8,117.09	81	7,778.10	77	7,399.83
加盟店	204	74.89	199	395.27	121	392.72	69	400.77

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-3 月，居然新零售直营店单店收入按照年末直营店数量计算分别为 7,399.83 万元、7,778.10 万元、8,117.09 万元和 2,099.55 万元；加盟店单店收入按照年末加盟店数量计算分别为 400.77 万元、392.72 万元、395.27 万元和 74.89 万元。

报告期内，居然新零售直营店与加盟店之间平均单店收入差异较大主要由于两种模式下收入来源和盈利模式存在较大差异，具体分析如下：

A. 直营店盈利模式介绍

直营模式下，居然新零售以自持物业或租赁物业开设家居卖场，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，标的公司的收入来源主要为租赁费和管理费。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。

2016 至 2018 年，标的公司直营模式下平均单店收入按照年末直营店数量计算分别为 7,399.83 万元、7,778.10 万元和 8,117.09 万元，整体保持平稳增长态势，主要是由于直营门店的招租率逐渐趋于稳定，且报告期内租金水平整体呈现上升趋势。2019 年一季度，标的公司直营模式下平均单店收入按照期末直营店数量计算为 2,099.55 万元。

B. 加盟店盈利模式介绍

加盟模式下，居然新零售根据合同约定，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。

加盟模式可分为委托管理加盟及特许加盟两种。两种模式下，标的公司的收

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

入来源均包括加盟费及权益金类收入。加盟费系标的公司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。权益金类收入系加盟店开业后，标的公司授权加盟方持续使用居然之家品牌，并每年向加盟方收取的费用。其中，委托管理加盟模式下的权益金类收入包括权益金和委托管理费，按门店年度营业收入的一定比例收取，比例一般为 5%-10%，视加盟店具体情况而定；特许加盟模式下的权益金类收入为权益金，每年按经营成果的一定比例或按固定金额收取。

2016 至 2018 年，标的公司加盟模式下平均单店收入按照年末加盟店数量计算分别为 400.77 万元、392.72 万元和 395.27 万元，整体保持平稳态势，主要由于报告期内加盟模式下单店收费标准及加盟店在不同级别城市的分布比例基本保持一致。2019 年一季度，标的公司加盟模式下平均单店收入按照期末加盟店数量计算为 74.89 万元，主要因为受春节因素影响，居然新零售向加盟方提供的服务主要在下半年完成，导致 2019 年 1-3 月加盟业务收入相应较少。

综上，报告期内居然新零售直营店与加盟店平均单店收入差异较大主要系两种模式下经营方式不同所致，即直营模式下收入为门店对外出租产生的租金及管理费；加盟模式下收入为一次性收取的加盟费及一定比例或规定金额的权益金类收入，该等差异与标的公司实际经营情况相符，具有合理性。

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，标的公司装修板块 2017 年工装业务规模增加。

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 2018 下半年家装模式调整所致，具体为居然新零售将装饰业务板块的设计师和施工队伍社会化，销售收入一定程度受到了影响，产生了暂时性的下降。此外，居然新零售关闭了外埠地区盈利能力较差的装修装饰业务子公司，同时由于工装业务影响了家装业务方面的专注度，居然新零售终止了工装业务。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

因系为进一步整合超市业务，居然新零售关闭了外埠地区部分盈利能力较差的超市，同时 2018 年居然新零售超市业务调整经营模式，代销模式（净额确认收入）的占比进一步扩大而经销模式（全额确认收入）的占比将有所缩减。

（4）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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
华北地区	107,949.47	52.74%	425,557.99	51.41%	396,963.50	53.90%	367,834.13	56.61%
华中地区	30,280.30	14.79%	120,212.35	14.52%	92,277.11	12.53%	80,861.13	12.44%
东北地区	16,399.80	8.01%	79,114.50	9.56%	76,056.69	10.33%	64,513.23	9.93%
西南地区	18,723.83	9.15%	74,508.86	9.00%	65,872.78	8.94%	59,289.65	9.12%
华东地区	14,841.19	7.25%	56,287.25	6.80%	49,484.58	6.72%	39,463.68	6.07%
西北地区	11,890.79	5.81%	50,903.34	6.15%	39,755.06	5.40%	29,269.98	4.50%
华南地区	4,604.47	2.25%	21,144.34	2.55%	16,138.57	2.19%	8,559.52	1.32%
合计	**204,689.85**	**100.00%**	**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%。

（5）主营业务中的个人客户的收入核查情况

①个人客户的具体情况（包括但不限于报告期各期个人客户数量、个人客户销售收入分层及合理性等）销售情况及回款方式

A. 租赁管理

报告期内，居然新零售租赁管理业务下存在个人商户的情况，销售情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
个人商户收入	99,665.09	402,739.10	353,754.81	318,240.26
租赁管理收入	180,561.06	698,069.85	630,026.29	569,786.54

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

占比	**55.20%**	**57.69%**	**56.15%**	**55.85%**

其中，个人商户的具体情况如下：

分层范围	**2019 年 1-3 月**			
	收入（万元）	**收入占比**	**客户数量（人）**	**客户数量占比**
500 万以上	-	-	-	-
200-500 万	-	-	-	-
100-200 万	1,955.75	1.96%	16	0.13%
100 万以下	97,709.34	98.04%	12,345	99.87%
2019 年 1-3 月总计	**99,665.09**	**100.00%**	**12,361**	**100.00%**
分层范围	**2018 年度**			
	收入（万元）	**收入占比**	**客户数量（人）**	**客户数量占比**
500 万以上	2,337.06	0.58%	4	0.02%
200-500 万	28,821.12	7.16%	108	0.67%
100-200 万	59,050.06	14.66%	441	2.76%
100 万以下	312,530.87	77.60%	15,453	96.55%
2018 年度总计	**402,739.10**	**100.00%**	**16,006**	**100.00%**
分层范围	**2017 年度**			
	收入（万元）	**收入占比**	**客户数量（人）**	**客户数量占比**
500 万以上	1,945.49	0.55%	3	0.02%
200-500 万	19,409.04	5.49%	73	0.48%
100-200 万	51,682.94	14.61%	390	2.57%
100 万以下	280,717.35	79.35%	14,737	96.93%
2017 年度总计	**353,754.81**	**100.00%**	**15,203**	**100.00%**
分层范围	**2016 年度**			
	收入（万元）	**收入占比**	**客户数量（人）**	**客户数量占比**
500 万以上	1,363.50	0.43%	2	0.01%
200-500 万	17,670.08	5.55%	68	0.46%
100-200 万	41,170.44	12.94%	310	2.10%
100 万以下	258,036.24	81.08%	14,380	97.43%
2016 年度总计	**318,240.26**	**100.00%**	**14,760**	**100.00%**

由上表可知，2016 年至 2018 年，居然新零售对于个人商户的收入总额及数量逐年上升，各分层下的收入结构比例保持稳定。此外，根据美凯龙及富森美招

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股说明书披露的信息，其租赁管理业务下均以个人商户为主。因此，居然新零售租赁管理业务中存在个人商户具有合理性。回款方式上，报告期内居然新零售主要是通过代收货款扣款或银行转账方式与个人商户进行结算。

B. 加盟管理

报告期内，居然新零售加盟管理业务的合作客户均以法人单位形式签订合同，不存在个人客户的情况。

C. 装修及超市业务

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。同时，作为居然新零售延长产品经营链条、完善“一站式”商业模式的重要环节，居然新零售的家居建材超市业务通过旗下品牌“丽屋”开展，二者的主要客户群体均为终端消费者，因此两项业务下存在个人客户具有合理性。报告期内，居然新零售装修及超市业务的具体销售情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比	金额	占营业收入比
装修	6,819.31	3.33%	37,631.37	4.50%	40,608.71	5.50%	34,615.44	5.33%
超市	2,031.73	0.99%	13,368.91	1.60%	18,393.84	2.49%	17,736.28	2.73%
合计	**8,851.05**	**4.32%**	**51,000.27**	**6.09%**	**59,002.55**	**7.98%**	**52,351.72**	**8.06%**

由上表可知，报告期各期间，居然新零售超市及装修业务占当期营业收入总额的比例较小，对于居然新零售的整体业绩影响有限。考虑到装修及超市业务主要面向大众消费者，相比较公司核心的租赁管理业务，存在每日交易数量大、分散性强以及交易过程中不易记录消费者详细信息等特点，因此不具备按个人客户数量与收入进行分层披露的基础。

报告期内，装修及超市业务的回款方式以非现金方式为主，包括传统 POS 机刷卡结算，以及支付宝、微信支付等移动支付工具。

②个人客户是否与居然新零售、居然新零售董监高、大股东及其关联方存在关联关系

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

独立财务顾问和会计师通过比对个人商户的名单、走访、电话访谈以及获取居然新零售董监高调查函等方式，确认了报告期内居然新零售租赁管理业务下的个人商户与居然新零售、居然新零售董监高、大股东及其关联方不存在关联关系。

独立财务顾问和会计师通过获取居然新零售董监高确认函及相应的合同、入账凭证和刷卡小票，确认了报告期内居然新零售董事任成女士曾于 2017 年 12 月 26 日、2018 年 3 月 23 日以及 2018 年 8 月 22 日分别通过刷卡形式预付或支付了装修服务费，合计金额为 82.64 万元。居然新零售报告期内确认的收入金额为 80.23 万元。独立财务顾问和会计师将该合同价目明细与其他非关联人签订的同类合同进行了比对，确认该笔关联交易价格合理。

此外，由于居然新零售、居然新零售董监高、大股东及其关联方涉及范围较广，不排除上述主体可能在居然新零售的超市业务中存在日常消费的情况。由于超市业务的平均消费金额较低、交易过程中不记名，且报告期内占居然新零售营业收入总额的比重较小，因此上述潜在消费对于居然新零售整体的收入影响可忽略不计。

③采取的具体核查方式、核查过程、取得的证据核查结论等

A. 核查方式

针对居然新零售的个人客户，独立财务顾问和会计师分别采用内部及外部核查程序对其交易的真实性进行核查。

a.内部核查程序

基于对居然新零售的内控制度与 ERP 系统的了解和测试，对居然新零售与个人商户的销售合同签订、销售支持性文件、收款及收入的截止性等方面进行核查，具体包括：

Ⅰ 了解和评价与收入相关的内部控制设计和运行的有效性，并对关键控制点执行控制测试；

Ⅱ 了解居然新零售与个人商户的业务往来情况和合同签订情况、销售流程和收入确认原则及收入确认时点，获取居然新零售的主要合同，检查其权利及义务业务安排，对收入确认时点进行了复核；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

Ⅲ 获取报告期内居然新零售与个人商户签订的合同，抽样核查其重要条款；

Ⅳ 通过抽凭或合同测算的方法测试收入的准确性。检查收入确认所依据的支持性文件，如合同、结算单、发票等；结合合同约定的标准、期限等，对收入进行重新计算；

Ⅴ 核查收款信息的真实性和准确性。抽取租赁管理收入的收款核对至市场收据、刷卡小票、银行回单等凭证，检查收款金额及入账期间的准确性;

Ⅵ 收入截止性测试。结合居然新零售各收入类型的确认依据及确认时点，对其截止性进行了核查；

Ⅶ 比对租赁管理业务下个人商户名单，并获取董监高调查函，核查潜在的关联交易。

b. 外部核查程序

结合居然新零售租赁管理业务下个人商户的分布背景及特点，独立财务顾问和会计师选取报告期内发生交易的个人商户样本，通过现场走访、电话访谈以及函证的形式进行核查。核查内容主要包括个人商户与居然新零售的合作关系、回款方式、是否存在关联方关系以及交易金额等信息。

B. 核查过程及取得的证据

a. 内部核查程序

I 内部控制核查

在执行穿行测试和控制测试的过程中，通过执行询问、观察、检查等程序，测试相关关键内部控制执行的有效性，未发现居然新零售内部控制制度存在重大缺陷。

对 ERP 系统的整体情况进行了了解，ERP 系统会根据与商户签订的合同等信息生成费用结算单（以下称费用单），并根据收款情况汇总费用单的收款信息。已经对其进行了测试，未发现重大异常。

II 了解收入确认政策

经核查，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

i 租赁管理

自有/租赁商场的租赁收入，系居然新零售为签约入驻自有/租赁商场的个人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。

自有/租赁商场的管理收入，系居然新零售为签约入驻自有/租赁商场的个人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。

ii 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。标的公司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。

iii 销售商品收入

经销收入下，居然新零售销售家居建材产品而取得的收入。标的公司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。

代销收入下，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。

III 核查与个人客户合同签订及执行情况

抽取居然新零售与个人商户签订的招商合同，核查招商合同的主要条款如合同期限、租赁标准、租赁面积等，并检查 ERP 系统中该信息的维护，未发现重大异常。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

IV 通过抽凭或合同测算的方法测试收入的准确性

i 针对租赁管理收入(a).选取前五大门店的客户招商合同，对租金和物业费收入进行了重新测算，与门店确认租金物业费收入金额进行核对，未发现重大差异。前五大门店租金物业费收入占居然新零售租金物业费收入约为 30%。(b).采用抽样的方法，选取租赁管理费用单，将其与合同等相关信息核对并检查是否经客户确认，以验证费用单的真实性和准确性，未发现重大差异。(c).针对门店给予商户的优惠，采用抽样的方法，将优惠的确认金额及确认期间等核对至优惠审批单等支持性文件，以验证优惠确认的完整性和准确性，未发现重大差异。

ii 针对装修收入，检查家装收入台账与账面记录收入的调节的恰当性，抽查家装收入台账中的记录，与客户结算单进行核对；通过审阅工装合同条款，如合同总金额、工程开始日期、竣工决算日期、工程完工进度等，对工装收入进行了重新测算未发现重大差异。

iii 针对商品销售收入，抽查收入确认记账凭证，将系统销售明细、发票、收银汇总表和销售单与记账凭证进行比对分析，未发现重大差异。对于预收款的商品销售收入，抽取 2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1 至 3 月商品安装订购单以及销售订单，检查其收入确认时点，未发现重大差异。

V 核查收款信息的真实性和准确性

抽取租赁管理收入的收款核对至市场收据、刷卡小票、银行回单等凭证，检查收款金额及入账期间的准确性，未发现重大差异。

VI 收入截止性测试

结合居然新零售各收入类型的确认依据及确认时点，对其截止性进行核查，以验证收入的准确性和完整性。

i 租赁管理

对于商场租赁收入，包括租金、物业费及形象展示位，对合同期内的收入进行直线法测算和分析，并与报告期财务报表确认金额进行比较，评估其影响额，未发现重大差异。

对于商场的管理收入，包括市场管理费和广告促销费，检查收入于业务发生

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的当期确认，未发现重大差异。

ii 装修收入

以 2019 年 3 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的前后 1 个月的装修收入作为样本总体，抽取部分装修收入，将其与客户结算单的时间进行核对，验证收入的确认时点的恰当性，未发现营业收入存在提前或者推后确认的情况。

iii 销售商品

以 2019 年 3 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2016 年 12 月 31 日的前后 2 天的销售记录作为样本总体，随机抽取部分销售记录，将其与结算单据的到货时间进行核对，验证收入确认时点的恰当性。经比较销售记录和销售单据的时间，未发现营业收入存在提前或者推后确认的情况。

VII 关联交易核查

经比对个人商户的名单以及获取居然新零售董监高确认函等方式，确认了报告期内居然新零售租赁管理业务下的个人商户与居然新零售、居然新零售董监高、大股东及其关联方不存在关联关系。经检查董监高确认函，确认了居然新零售董事任成女士因个人消费于 2018 年采购了一笔装修业务服务。通过核对居然新零售与其他无关联关系人员签订的装修合同，确认上述关联交易价格合理。

b. 外部核查程序

I 函证

独立财务顾问和会计师抽取居然新零售租赁管理交易样本进行函证，所选取的函证样本包括个人客户。2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月的个人商户数量分别为 14,760 户，15,203 户，16,006 户和 12,361 户，报告期各期的回函比例范围约为 80%-96%。针对未回函的客户，独立财务顾问和会计师了解其原因及合理性，并实施替代程序，包括检查相关客户的费用单和收款凭证等支持性文件，未发现重大差异。

II 现场走访

独立财务顾问和会计师获取了租赁管理业务下各年度的个人商户交易明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

细，根据交易金额选取了 81 家个人商户执行了现场走访。

现场走访工作主要包括观察个人商户摊位的经营情况、获取营业执照、获取被访人的身份证复印件（或委托代访证明）并执行访谈程序。在接受访谈的样本中，100%的个人商户确认在居然新零售开店经营。

III 电话访谈

在确保样本覆盖所有目前在营直营门店的前提下，独立财务顾问和会计师随机选取了 617 家个人商户执行电话访谈程序。

电话访谈问题主要包括“报告期内是否在居然新零售开店经营、何种结算方式、是否存在质量/业务纠纷、是否与居然新零售、居然新零售董监高、大股东及其关联方存在关联关系、合同到期后是否愿意继续与其合作等”。在接受访谈的样本中，100%的个人商户表示在居然新零售开店经营并确认其回款方式主要以银行转账和代扣货款的方式结算，与居然新零售、居然新零售董监高、大股东及其关联方不存在关联关系，98.87%的个人商户确认了报告期内的交易金额没有重大异常。

综上，报告期内独立财务顾问和会计师执行的外部核查程序所覆盖的个人商户数量及比例情况如下：

单位：户

样本金额	项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
500 万元以上	样本数	-	4	3	2
	总数	-	4	3	2
	比例	-	100.00%	100.00%	100.00%
200 万元至 500 万元	样本数	-	99	59	43
	总数	-	108	73	68
	比例	-	91.67%	80.82%	63.24%
100 万元至 200 万元	样本数	15	247	214	146
	总数	16	441	390	310
	比例	93.75%	56.01%	54.87%	47.10%
100 万元以下	样本数	735	462	564	651
	总数	12,345	15,453	14,737	14,380
	比例	5.95%	2.99%	3.83%	4.53%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

样本金额	项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
合计	样本数	750	812	840	842
	总数	12,361	16,006	15,203	14,760
	比例	6.07%	5.07%	5.53%	5.70%

同时，上述外部核查程序所覆盖的金额及比例情况如下：

单位：万元

样本金额	项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
500 万元以上	样本金额	-	2,337.06	1,945.49	1,363.50
	总额	-	2,337.06	1,945.49	1,363.50
	比例	-	100.00%	100.00%	100.00%
200 万元至 500 万元	样本金额	-	23,785.18	13,850.12	10,119.85
	总额	-	28,821.12	19,409.04	17,670.08
	比例	-	82.53%	71.36%	57.27%
100 万元至 200 万元	样本金额	1,850.59	32,662.55	27,154.31	18,025.30
	总额	1,955.75	59,050.06	51,682.94	41,170.44
	比例	94.62%	55.31%	52.54%	43.78%
100 万元以下	样本金额	20,474.57	21,542.36	23,361.05	21,167.29
	总额	97,709.34	312,530.87	280,717.35	258,036.24
	比例	20.95%	6.89%	8.32%	8.20%
合计	**样本金额**	**22,325.16**	**80,327.15**	**66,310.96**	**50,675.94**
	总额	**99,665.09**	**402,739.10**	**353,754.81**	**318,240.26**
	比例	**22.40%**	**19.95%**	**18.74%**	**15.92%**

C. 核查结论

经核查，验证了上述所选取的样本，其收入真实、准确，没有发现居然新零售来自个人商户的收入确认存在重大差异。

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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务成本	116,693.58	99.81%	458,497.62	98.87%	446,856.51	99.69%	428,324.88	100.00%
其他业务成本	220.70	0.19%	5,255.68	1.13%	1,406.65	0.31%	-	0.00%
合计	**116,914.28**	**100.00%**	**463,753.29**	**100.00%**	**448,263.16**	**100.00%**	**428,324.88**	**100.00%**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售营业成本分别为 428,324.88 万元、448,263.16 万元、463,753.29 万元和 116,914.28 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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁管理	107,607.17	92.21%	413,786.96	90.25%	401,021.62	89.74%	388,064.07	90.60%
加盟管理	2,176.78	1.87%	7,664.20	1.67%	4,265.77	0.95%	2,524.87	0.59%
装修	5,830.65	5.00%	30,557.49	6.66%	31,681.08	7.09%	27,773.39	6.48%
商品销售	1,078.98	0.92%	6,488.97	1.42%	9,888.05	2.21%	9,962.54	2.33%
合计	**116,693.58**	**100.00%**	**458,497.62**	**100.00%**	**446,856.51**	**100.00%**	**428,324.88**	**100.00%**

①租赁管理

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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、413,786.96 万元和 107,607.17 万元，占主营业务成本的比例分别为 90.60%、89.74%、90.25%和 92.21%。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、2018 年和 2019 年 1-3 月，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、7,664.20 万元和 2,176.78 万元，占主营业务成本的比例分别为 0.59%、0.95%、1.67%和 1.87%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，标的公司加盟管理业务收入、成本按委托管理加盟及特许加盟两种业务模式划分情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	加盟管理收入	加盟管理成本	加盟管理收入	加盟管理成本	加盟管理收入	加盟管理成本	加盟管理收入	加盟管理成本
委托加盟	9,666.16	1,692.89	49,632.00	6,409.40	35,115.28	3,760.59	20,886.33	2,187.34
特许加盟	5,611.58	483.89	29,026.51	1,254.80	12,404.18	505.18	6,766.73	337.53
总计	**15,277.74**	**2,176.78**	**78,658.51**	**7,664.20**	**47,519.46**	**4,265.77**	**27,653.06**	**2,524.87**

报告期内，居然新零售加盟管理成本全部为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、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售装修板块成本分别为 27,773.39 万元、31,681.08 万元、30,557.49 万元和 5,830.65 万元，占主营业务成本的比例分别为 6.48%、7.09%、6.66%和 5.00%。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、2018 年和 2019 年 1-3 月，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、6,488.97 万元和 1,078.98 万元，占主营业务成本的比例分别为 2.33%、2.21%、1.42%和 0.92%。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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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相应大幅提高。

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%，主要原因为 2018 下半年家装模式调整所致，具体为居然新零售将装饰业务板块的设计师和施工队伍社会化，销售成本一定程度受到了影响，产生了暂时性的下降。此外，居然新零售关闭了外埠地区盈利能力较差的装修装饰业务子公司，同时由于工装业务影响了家装业务方面的专注度，居然新零售终止了工装业务。

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%。主要原因系为进一步整合超市业务，居然新零售关闭了外埠地区部分盈利能力较差的超市，同时 2018 年居然新零售超市业务调整经营模式，代销模式的占比进一步扩大而经销模式的占比将有所缩减。

3、主营业务成本变动趋势与营业收入变动的匹配性

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）直营业务门店新增数量

截至各报告期末，标的公司直营业务门店新开情况如下：

单位：家

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
新开门店数量	0	7	6	6
增长率	0.00%	6.17%	5.19%	-

2016 年度、2017 年度、2018 年度及 2019 年 1-3 月，标的公司每年新开的直营业务门店数量分别为 6 家、6 家、7 家、0 家；2017 年-2019 年 1-3 月，标的公司门店增长率分别为 5.19%、6.17%、0.00%。

（2）各门店租赁管理收入、成本变动

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及管理服务。租赁管理收入为标的公司目前主要收入来源之一，报告期内，标的公司租赁管理业务收入、租赁管理成本按物业取得方式（自有或租赁取得）划分情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	租赁管理收入	租赁管理成本	租赁管理收入	租赁管理成本	租赁管理收入	租赁管理成本	租赁管理收入	租赁管理成本
自有物业	24,185.91	7,820.08	99,635.61	30,665.63	90,369.30	39,613.44	81,854.53	43,448.14
租赁物业	156,375.15	99,787.10	598,434.24	383,121.33	539,656.99	361,408.18	487,932.01	344,615.94
合计	**180,561.06**	**107,607.17**	**698,069.85**	**413,786.96**	**630,026.29**	**401,021.62**	**569,786.54**	**388,064.07**

注：报告期内存在租赁物业变更为自有物业的情况，为便于数据统计，表格中统计的自有物业/租赁物业的划分以截至 2019 年 3 月末的情况为准。

从收入结构看，自有物业和租赁物业的租赁管理收入占比较为稳定，分别约为 15%和 85%，标的公司租赁管理收入主要来自租赁物业，体现出轻资产运营的业务特色。

租赁管理收入变动趋势方面，报告期内租赁管理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%。主要系直营店数量增加且盈利能力逐步提升，原有成熟门店持续开展业务优化调整及租金水平的上涨。

租赁管理成本变动趋势方面，报告期内租赁管理成本整体保持平稳增长态

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

势，具体为 2017 年较 2016 年增加 12,957.55 万元，增幅 3.34%；2018 年较 2017 年增加 12,765.34 万元，增幅 3.18%。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。

报告期内标的公司各直营门店租赁管理收入变动原因主要为：①根据市场形势对招商政策、经营布局作出调整；②摊位拆分或整合调整；③门店存在旗舰店摊位、特殊位置摊位或引进新零售业态，这些类型摊位的租金及物业管理费标准与普通标准存在差异；④广告牌收入增加；⑤门店重新升级闭店改造，期间无租金收入。报告期内租赁管理收入变动比例在 20%以上变动原因分析详见下表。

报告期内标的公司各直营门店租赁管理成本变动原因主要为：①门店重新升级闭店改造，期间租赁管理成本增加；②门店为租赁取得，享有免租优惠，期间租赁管理成本减少；③门店从外部购买物业，由租赁转为自有，租赁管理成本减少；④门店成本端租金调整；物业管理费、人员管理费、广告促销费调整；⑨门店设备老化，设备维护费增加；装修费用增加。报告期内租赁管理收入变动比例在 10%以上变动原因分析详见下表。

报告期内标的公司各直营门店 2018 年较 2017 年及 2017 年较 2016 年的租赁管理收入变动、租赁管理成本变动详细情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

编号	名称	开业时间	位置	租赁管理收入					租赁管理成本				
				2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因
				变动金额	变动比例	变动金额	变动比例		变动金额	变动比例	变动金额	变动比例	
1	居然之家欧凯龙北龙湖店[注2]	2018/12/30	河南郑州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	燕郊东环路集美店[注3]	2018/12/15	河北廊坊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	廊坊集美店[注4]	2018/10/28	河北廊坊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	沧州迎宾大道店	2018/9/1	河北沧州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	昆明五华店	2018/8/18	云南昆明	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	乌鲁木齐高铁店	2018/7/21	新疆乌鲁木齐	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	汉阳店	2018/6/16	湖北汉阳	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	居然之家光谷店	2017/12/30	湖北武汉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	长春太阳城店	2017/12/16	吉林长春	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	西安中联至尊店	2017/9/23	陕西西安	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	天津武清店	2017/5/20	天津	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	郑州中陆店	2017/4/29	河南郑州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	租赁管理收入					租赁管理成本				
				2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因
				变动金额	变动比例	变动金额	变动比例		变动金额	变动比例	变动金额	变动比例	
13	哈尔滨哈西店	2017/2/25	黑龙江哈尔滨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	长春赛德店	2016/12/18	吉林长春	1,883.38	43.19%	-	-	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①	-194.81	-3.37%	-	-	-
15	岳阳大道店	2016/11/26	湖南岳阳	174.40	4.99%	-	-	-	-849.28	-22.26%	-	-	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑥
16	天津滨海店	2016/8/27	天津	-356.84	-7.93%	-	-	-	49.39	1.73%	-	-	-
17	青岛市北店	2016/7/16	山东青岛	2,484.48	27.08%	-	-	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①②	165.44	1.65%	-	-	-
18	成都家之尊店	2016/6/18	四川成都	726.44	39.93%	-	-	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①③	-201.96	-4.96%	-	-	-
19	保定未来石店	2016/4/30	河北保定	234.62	5.08%	-	-	-	94.42	2.11%	-	-	-
20	西安高新至尊店	2016/3/12	陕西西安	806.56	14.81%	-	-	-	-37.50	-0.95%	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	租赁管理收入					租赁管理成本				
				2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因
				变动金额	变动比例	变动金额	变动比例		变动金额	变动比例	变动金额	变动比例	
21	宜昌易中店	2015/7/12	湖北宜昌	1,169.76	36.47%	1,399.52	77.40%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①；2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8①④	52.96	1.81%	-109.02	-3.59%	-
22	淄博中心店	2015/3/15	山东淄博	930.73	23.57%	518.62	15.12%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①②	39.05	1.08%	-69.13	-1.87%	-
23	酒店用品城	2014/11/22	山西吕梁	1,178.62	107.30%	-837.92	-43.27%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①②；2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8①②	-103.70	-5.11%	-190.13	-8.56%	-
24	吕梁离石店	2014/11/30	北京	284.10	14.69%	-91.15	-4.50%	-	-208.81	-4.82%	400.21	10.17%	2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8⑥

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	租赁管理收入					租赁管理成本				
				2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因
				变动金额	变动比例	变动金额	变动比例		变动金额	变动比例	变动金额	变动比例	
25	北京八角店	2014/11/16	北京	517.08	6.46%	554.55	7.45%	-	46.02	0.93%	46.73	0.96%	-
26	兰州雁北路店[注5]	2014/11/15	甘肃兰州	1,388.44	15.77%	858.02	10.79%	-	-144.92	-2.51%	-425.96	-6.88%	-
27	合肥北城店	2014/10/1	安徽合肥	-605.45	-57.88%	-46.83	-4.29%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①⑤	-1,233.15	-36.66%	24.71	0.74%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑥
28	银川光耀店	2014/10/1	宁夏银川	1,207.21	37.80%	-936.14	-22.67%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①⑤；2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8①⑤	267.60	4.13%	370.10	6.06%	-
29	大连金三角店	2014/6/28	辽宁大连	-131.73	-2.18%	606.96	11.15%	-	149.89	2.87%	-178.76	-3.31%	-
30	无锡金城路店	2014/5/10	江苏无锡	-1,829.82	-55.32%	1,179.20	55.40%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑤；2017 年较 2016 年主要变动原	-4,205.26	-45.66%	5,313.11	136.36%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑦；2017 年较 2016

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	租赁管理收入					租赁管理成本				
				2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因
				变动金额	变动比例	变动金额	变动比例		变动金额	变动比例	变动金额	变动比例	
								因见注 8①					年主要变动原因见注 8⑤
31	北京大兴店	2014/5/1	北京	1,016.43	9.52%	679.55	6.80%	-	484.91	7.68%	8.93	0.14%	-
32	临汾尧都店	2014/1/1	山西临汾	597.09	10.80%	20.69	0.38%	-	-397.06	-29.14%	-3,496.57	-71.96%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑦；2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8⑦
33	呼市玉泉店	2014/1/1	内蒙古呼和浩特	323.84	21.71%	690.43	86.18%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①②；2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8①②	49.25	1.47%	-189.38	-5.35%	-
34	潍坊奎文店	2013/12/14	山东潍坊	648.94	30.82%	238.16	12.75%	2018 年较 2017 年主要变动原因见	65.22	2.51%	-133.27	-4.88%	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	租赁管理收入					租赁管理成本				
				2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因
				变动金额	变动比例	变动金额	变动比例		变动金额	变动比例	变动金额	变动比例	
								注 8①②					
35	长治博源店	2013/11/23	山西长治	1,277.01	20.66%	-698.05	-10.15%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①	35.81	0.65%	-81.86	-1.47%	-
36	信阳羊山店	2013/11/9	河南信阳	389.65	7.17%	692.59	14.60%	-	51.19	1.80%	-23.76	-0.83%	-
37	曲靖麒麟店	2013/10/16	云南曲靖	134.46	4.56%	378.06	14.72%	-	-244.71	-7.17%	-41.21	-1.19%	-
38	阳江华科国际店	2013/9/18	广东阳江	431.63	33.33%	110.28	9.31%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①	97.76	3.73%	-126.53	-4.61%	-
39	运城华源店	2013/3/16	山西运城	479.96	8.68%	355.27	6.87%	-	78.66	1.44%	52.03	0.96%	-
40	枣庄新城店	2013/3/16	山东枣庄	570.06	22.82%	412.46	19.77%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①②	77.88	3.41%	-69.92	-2.97%	-
41	沧州新华店	2013/1/12	河北沧州	572.92	17.41%	425.20	14.84%	-	377.83	11.42%	-330.55	-9.08%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑧⑨
42	泉州洛江店	2012/12/29	福建泉州	552.42	14.00%	539.39	15.84%	-	-368.05	-8.06%	-109.22	-2.34%	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	租赁管理收入					租赁管理成本				
				2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因
				变动金额	变动比例	变动金额	变动比例		变动金额	变动比例	变动金额	变动比例	
43	大庆龙凤店	2012/11/24	黑龙江大庆	280.08	36.36%	-872.14	-53.10%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①；2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8①	-326.29	-23.99%	-3,728.58	-73.28%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑧；2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8⑩
44	天津珠江友谊店	2012/10/20	天津	1,190.70	8.83%	440.74	3.38%	-	61.24	0.63%	-153.76	-1.55%	-
45	鞍山四达路店	2012/10/18	辽宁鞍山	-69.01	-2.88%	174.19	7.84%	-	-8.42	-0.36%	-83.21	-3.39%	-
46	赤峰新城店	2012/9/23	内蒙古赤峰	587.78	24.63%	203.87	9.34%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①②	-1,180.68	-27.91%	88.52	2.14%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑥
47	通辽河西店	2012/9/22	内蒙古通辽	316.59	8.52%	196.15	5.57%	-	-400.97	-11.99%	-58.82	-1.73%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑥
48	北京顺义店	2012/9/15	北京	921.51	8.51%	1,073.42	11.01%	-	62.48	0.98%	133.16	2.14%	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	租赁管理收入					租赁管理成本				
				2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因
				变动金额	变动比例	变动金额	变动比例		变动金额	变动比例	变动金额	变动比例	
49	六安金三角店	2012/8/26	安徽六安	350.13	50.75%	-104.56	-13.16%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①⑤	-164.54	-5.78%	263.87	10.22%	2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8①⑤
50	石家庄长安店	2012/6/9	河北石家庄	-293.96	-6.55%	962.97	27.32%	2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8①⑤	-246.74	-11.90%	-3,422.17	-62.26%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①⑤；2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8①⑤
51	长沙高桥店	2012/4/22	湖南长沙	-535.74	-8.68%	-270.46	-4.20%	-	187.47	3.30%	-434.93	-7.11%	-
52	沈阳浑南店	2010/5/22	安徽合肥	1,668.69	16.11%	1,555.62	17.67%	-	-3,269.13	-34.51%	-102.21	-1.07%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑦
53	合肥长江东路店[注6]	2011/11/26	山西大同	2,944.48	528.19%	-2,085.11	-78.90%	2018 年较 2017 年主要变动原因见	112.27	2.07%	286.65	5.58%	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	租赁管理收入					租赁管理成本				
				2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因
				变动金额	变动比例	变动金额	变动比例		变动金额	变动比例	变动金额	变动比例	
								注 8①⑤；2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8①⑤					
54	大同永泰店	2011/11/19	河南新乡	786.83	15.03%	66.57	1.29%	-	-50.23	-1.50%	188.93	5.99%	-
55	新乡饮马口店	2011/11/12	辽宁盘锦	121.63	2.24%	420.50	8.39%	-	26.41	1.35%	-46.66	-2.33%	-
56	盘锦兴隆店	2011/10/1	四川成都	645.93	13.46%	819.19	20.58%	2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8①	-290.69	-13.38%	-345.46	-13.72%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑧；2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8⑦⑧
57	成都琉璃店	2011/9/24	山西朔州	-1,300.06	-15.21%	-455.07	-5.05%	-	-771.21	-9.98%	-355.55	-4.40%	-
58	朔州古北店	2011/6/18	山西太原	-48.83	-2.00%	338.33	16.09%	-	151.82	6.85%	-676.40	-23.38%	2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8⑥

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	租赁管理收入					租赁管理成本				
				2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因
				变动金额	变动比例	变动金额	变动比例		变动金额	变动比例	变动金额	变动比例	
59	太原河西店	2011/5/15	贵州贵阳	789.22	4.09%	-613.80	-3.08%	-	-1,088.37	-26.22%	-3,774.55	-47.62%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑧；2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8⑦
60	贵阳金阳店	2011/3/5	天津	1,061.44	11.68%	573.34	6.74%	-	20.35	0.38%	-106.38	-1.96%	-
61	天津津昆桥店	2011/1/1	湖南长沙	80.40	1.69%	316.27	7.14%	-	240.49	6.70%	-112.49	-3.04%	-
62	长沙金源店	2010/11/27	河南洛阳	49.85	0.88%	65.73	1.17%	-	-383.37	-5.85%	-30.83	-0.47%	-
63	洛阳王城店	2010/8/28	内蒙古包头	337.73	3.79%	-70.73	-0.79%	-	20.75	0.45%	-23.72	-0.51%	-
64	包头民东店	2010/8/21	海南海口	190.37	4.35%	772.68	21.43%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①	-50.48	-1.84%	-61.21	-2.19%	-
65	海口滨海大道店	2010/8/15	重庆	2,484.21	38.62%	3,049.40	90.15%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①；2017 年较 2016 年	-99.45	-5.64%	-127.99	-6.77%	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	租赁管理收入					租赁管理成本				
				2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因
				变动金额	变动比例	变动金额	变动比例		变动金额	变动比例	变动金额	变动比例	
								主要变动原因见注 8⑤					
66	重庆二郎店	2010/8/8	北京	928.73	10.31%	496.07	5.83%	-	143.51	3.75%	-133.51	-3.37%	-
67	北京丽泽店	2010/7/3	辽宁沈阳	2,003.07	9.86%	-634.15	-3.03%	-	777.12	4.35%	146.12	0.82%	-
68	合肥滨湖店	2010/3/27	安徽合肥	769.85	11.23%	1,047.61	18.04%	-	-98.26	-1.83%	-275.25	-4.87%	-
69	鄂尔多斯东胜店	2009/11/7	内蒙古鄂尔多斯	1,158.16	34.60%	391.38	13.24%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①③	-365.44	-13.27%	-59.84	-2.13%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑥⑨
70	武汉武昌店	2009/6/28	湖北武汉	1,372.97	9.50%	137.71	0.96%	-	201.03	3.21%	-228.77	-3.52%	-
71	郑州商都店	2009/5/1	河南郑州	1,383.98	9.42%	1,053.75	7.73%	-	416.64	5.83%	175.12	2.51%	-
72	哈尔滨先锋店	2009/4/1	黑龙江哈尔滨	-4,021.38	-34.14%	-318.04	-2.63%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①	183.96	14.10%	-70.99	-5.16%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑧
73	济南北园店	2009/2/11	山东济南	103.73	2.43%	683.77	19.06%	-	73.56	1.97%	-13.21	-0.35%	-
74	泰安龙潭店	2009/2/11	山东泰安	52.51	1.18%	311.89	7.57%	-	68.94	3.16%	-57.94	-2.59%	-
75	昆明金源店	2008/5/25	云南昆明	1,354.07	16.30%	1,356.66	19.51%	-	-466.46	-6.32%	-465.89	-5.94%	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	租赁管理收入					租赁管理成本				
				2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因
				变动金额	变动比例	变动金额	变动比例		变动金额	变动比例	变动金额	变动比例	
76	哈尔滨爱建店	2008/5/11	黑龙江哈尔滨	-5,681.61	-52.92%	267.49	2.56%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑤	132.47	1.79%	-78.11	-1.05%	-
77	西安北二环店	2007/10/5	陕西西安	139.07	2.03%	-97.61	-1.40%	-	-52.74	-1.43%	2.50	0.07%	-
78	呼市新城店	2007/10/1	内蒙古呼和浩特	1,548.39	13.51%	2,257.64	24.53%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①	89.70	1.29%	23.27	0.34%	-
79	武汉汉口店	2007/5/1	湖北武汉	1,710.93	20.50%	-1,815.86	-17.87%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①⑤	704.96	19.95%	-32.64	-0.92%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8①⑤⑧
80	沈阳皇姑店	2006/11/18	辽宁沈阳	156.16	1.21%	226.97	1.80%	-	1,931.80	56.23%	-1,506.80	-30.49%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑥；2017 年较 2016 年主要变动原因见注 8⑥

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

编号	名称	开业时间	位置	租赁管理收入					租赁管理成本				
				2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因	2018 年较 2017 年		2017 年较 2016 年		变动较大原因
				变动金额	变动比例	变动金额	变动比例		变动金额	变动比例	变动金额	变动比例	
81	重庆金源店	2006/10/21	重庆	1,265.77	7.94%	366.21	2.35%	-	168.57	2.61%	-423.09	-6.16%	-
82	太原春天店	2005/10/1	山西太原	1,336.80	5.91%	125.93	0.56%	-	-399.30	-6.42%	308.66	5.22%	-
83	北京金源店	2004/10/1	北京	156.26	0.47%	421.74	1.29%	-	-660.32	-4.75%	982.03	7.61%	-
84	北京玉泉营店	2003/10/1	北京	19.32	0.11%	914.84	5.47%	-	84.54	1.93%	92.42	2.16%	-
85	北京十里河店	2003/8/7	北京	3,343.11	9.27%	2,476.81	7.37%	-	2,064.87	11.27%	420.91	2.35%	2018 年较 2017 年主要变动原因见注 8⑨
86	北京北四环店	1999 年 3 月	北京	4,182.93	5.90%	4,004.45	5.99%	-	81.74	0.63%	-15.96	-0.12%	-

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：前身为“合肥环宇店”；
注 7：报告期内，各门店的单店租赁管理收入变动情况、租赁管理成本变动情况，均基于完整年度比较变动；
注 8：通常情况下，门店会根据当地市场及门店经营情况，对招商政策、经营布局进行调整，同时对门店进行升级改造。上述表格中，存在较大变动原因主要分为以下 10 类：

① 根据市场形势对招商政策、经营布局作出调整；

② 摊位拆分或整合调整；

③ 门店存在旗舰店摊位、特殊位置摊位或引进新零售业态，这些类型摊位的租金及物业管理费标准与普通标准存在差异；

④ 广告牌收入增加；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

⑤ 门店重新升级闭店改造，期间无租金收入，且租赁管理成本增加；闭店改造后一年度较闭店改造当期年度租金收入增加；

⑥ 门店为租赁取得，享有免租优惠，期间租赁管理成本减少；；

⑦ 门店从外部购买物业，由租赁转为自有，租赁管理成本减少；

⑧ 门店成本端租金调整；物业管理费、人员管理费、广告促销费调整；

⑨ 门店设备老化，设备维护费增加；装修费用增加；

⑩ 根据大庆煜凯丰于 2015 年 6 月出具的承诺书，如其未在 2015 年 7 月 30 日之前完成大庆店物业的正式双路供电，则大庆店无需向大庆煜凯丰支付租金；根据大庆煜凯丰 2016 年 5 月向大庆市中级人民法院出具的《情况证明》，由于大庆煜凯丰就大庆店物业双回路供电问题构成违约，大庆店有权自 2015 年 7 月 31 日起中止支付租金，大庆煜凯丰对此无异议。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）对外租赁单价变动情况

通常情况下，门店会根据当地市场及门店经营情况，每固定期限适当调增租金及物业管理费标准。部门门店租金及物业管理费变动较大的原因主要分为以下 3 类：①根据市场形势对招商政策作出调整；②摊位拆分或整合调整；③门店存在旗舰店摊位、特殊位置摊位或引进新零售业态，这些类型摊位的租金及物业管理费标准与普通标准存在差异。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①报告期内出租单价、户租金和物业管理费变动情况

报告期内，居然新零售各门店租金单价、户租金和物业管理费变动情况如下：

序号	门店简称	开业时间	城市	出租单价变动率		户租金和物业管理费变动率		备注
				2018年较2017年	2017年较2016年	2018年较2017年	2017年较2016年	
1	北京八角店	2014/11/16	北京	0.68%	7.77%	0.18%	4.55%	
2	北京大兴店	2014/5/1	北京	11.55%	8.88%	7.84%	5.75%	
3	北京顺义店	2012/9/15	北京	8.58%	15.94%	5.39%	15.79%	
4	北京丽泽店	2010/7/3	北京	8.55%	17.64%	38.06%	1.59%	
5	北京金源店	2004/10/1	北京	-1.70%	0.18%	11.50%	8.50%	主要变动原因见注 4①
6	北京玉泉营店	2003/10/1	北京	1.04%	3.01%	9.32%	5.22%	
7	北京十里河店	2003/8/7	北京	10.02%	4.23%	7.92%	8.81%	
8	北京北四环店	1999 年 3 月	北京	4.80%	3.10%	4.15%	3.41%	
9	酒店用品城	2014/11/22	北京	54.46%	-38.83%	80.84%	-54.39%	主要变动原因见注 4①、②
10	呼市玉泉店	2014/1/1	内蒙古呼和浩特	54.25%	57.78%	28.84%	72.18%	
11	呼市新城店	2007/10/1	内蒙古呼和浩特	18.59%	12.64%	13.12%	16.61%	
12	赤峰新城店	2012/9/23	内蒙古赤峰	3.13%	-0.87%	6.16%	8.23%	主要变动原因见注 4②
13	通辽河西店	2012/9/22	内蒙古通辽	19.04%	-2.16%	-0.26%	2.22%	主要变动原因见注 4②
14	包头民东店	2010/8/21	内蒙古包头	28.83%	11.48%	7.79%	13.24%	
15	鄂尔多斯东胜店	2009/11/7	内蒙古鄂尔多斯	47.55%	10.84%	37.54%	5.73%	
16	青岛市北店	2016/7/16	山东青岛	24.68%	2.14%	18.15%	-	
17	淄博中心店	2015/3/15	山东淄博	15.76%	16.07%	20.53%	9.63%	
18	潍坊奎文店	2013/12/14	山东潍坊	12.77%	23.01%	9.17%	21.46%	
19	枣庄新城店	2013/3/16	山东枣庄	11.85%	18.30%	17.37%	30.44%	
20	济南北园店	2009/2/11	山东济南	2.18%	14.66%	-3.77%	17.04%	主要变动原因见注 4②
21	泰安龙潭店	2009/2/11	山东泰安	-9.70%	0.80%	-4.79%	4.18%	主要变动原因见注 4①
22	居然之家欧凯龙北龙湖店	2018/12/30	河南郑州	-	-	-	-	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	门店简称	开业时间	城市	出租单价变动率		户租金和物业管理费变动率		备注
				2018年较2017年	2017年较2016年	2018年较2017年	2017年较2016年	
23	郑州中陆店	2017/4/29	河南郑州	18.04%	-	-	-	
24	郑州商都店	2009/5/1	河南郑州	4.15%	0.31%	7.88%	-6.53%	主要变动原因见注 4②
25	信阳羊山店	2013/11/9	河南信阳	0.72%	9.51%	0.66%	2.43%	
26	新乡饮马口店	2011/11/12	河南新乡	-2.31%	2.18%	-2.26%	-9.12%	主要变动原因见注 4①、②
27	洛阳王城店	2010/8/28	河南洛阳	0.33%	-11.33%	0.60%	-10.15%	主要变动原因见注 4①、②
28	重庆二郎店	2010/8/8	重庆	9.08%	5.27%	5.73%	7.24%	
29	重庆金源店	2006/10/21	重庆	9.91%	1.52%	7.26%	-0.88%	主要变动原因见注 4②
30	吕梁离石店	2014/11/30	山西吕梁	-6.11%	-30.90%	2.40%	-18.11%	主要变动原因见注 4①、③
31	临汾尧都店	2014/1/1	山西临汾	-5.25%	-15.14%	14.22%	-0.24%	主要变动原因见注 4①
32	长治博源店	2013/11/23	山西长治	19.95%	-8.58%	16.95%	-8.25%	主要变动原因见注 4①
33	运城华源店	2013/3/16	山西运城	-2.74%	-26.19%	15.17%	-	主要变动原因见注 4①
34	大同永泰店	2011/11/19	山西大同	6.45%	-17.40%	6.95%	-1.82%	主要变动原因见注 4①
35	朔州古北店	2011/6/18	山西朔州	8.11%	-4.47%	-1.08%	-4.69%	主要变动原因见注 4②
36	太原河西店	2011/5/15	山西太原	-1.99%	-9.06%	18.62%	-3.40%	主要变动原因见注 4②、③
37	太原春天店	2005/10/1	山西太原	6.20%	1.41%	6.75%	6.99%	
38	成都家之尊店	2016/6/18	四川成都	21.04%	-12.10%	47.48%	-	主要变动原因见注 4①
39	成都琉璃店	2011/9/24	四川成都	-16.81%	-4.79%	-11.62%	-7.85%	主要变动原因见注 4②
40	贵阳金阳店	2011/3/5	贵州贵阳	12.42%	6.65%	15.03%	8.32%	
41	昆明金源店	2008/5/25	云南昆明	25.61%	28.89%	18.61%	1.10%	
42	昆明五华店	2018/8/18	云南昆明	-	-	-	-	
43	曲靖麒麟店	2013/10/16	云南曲靖	-9.16%	-17.08%	2.55%	-3.43%	主要变动原因见注 4①
44	阳江华科国际店	2013/9/18	广东阳江	46.77%	18.27%	33.20%	12.93%	
45	海口滨海大道店	2010/8/15	海南海口	51.95%	31.20%	32.78%	88.35%	
46	居然之家光谷店	2017/12/30	湖北武汉	-	-	-	-	
47	武汉武昌店	2009/6/28	湖北武汉	11.49%	1.16%	8.77%	7.74%	
48	武汉汉口店	2007/5/1	湖北武汉	27.87%	-27.78%	26.44%	-	主要变动原因见注 4①

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	门店简称	开业时间	城市	出租单价变动率		户租金和物业管理费变动率		备注
				2018年较2017年	2017年较2016年	2018年较2017年	2017年较2016年	
49	汉阳店	2018/6/16	湖北汉阳	-	-	-	-	
50	宜昌易中店	2015/7/12	湖北宜昌	35.77%	78.40%	27.55%	75.88%	主要变动原因见注 4①
51	西安中联至尊店	2017/9/23	陕西西安	4.06%	-	-	-	
52	西安高新至尊店	2016/3/12	陕西西安	11.44%	84.19%	11.56%	-	
53	西安北二环店	2007/10/5	陕西西安	-8.06%	-3.15%	14.10%	0.05%	主要变动原因见注 4①、②、③
54	大连金三角店	2014/6/28	辽宁大连	-15.47%	20.97%	-11.19%	18.64%	主要变动原因见注 4①
55	鞍山四达路店	2012/10/18	辽宁鞍山	-7.86%	-45.24%	8.29%	-21.36%	主要变动原因见注 4①
56	盘锦兴隆店	2011/10/1	辽宁盘锦	16.55%	16.02%	13.28%	14.15%	
57	沈阳浑南店	2010/5/22	辽宁沈阳	14.93%	15.61%	11.52%	14.66%	
58	沈阳皇姑店	2006/11/18	辽宁沈阳	0.00%	-0.96%	3.27%	6.81%	主要变动原因见注 4②
59	兰州雁北路店	2014/11/15	甘肃兰州	5.11%	4.82%	17.24%	19.57%	
60	乌鲁木齐高铁店	2018/7/21	新疆乌鲁木齐	-	-	-	-	
61	天津武清店	2017/5/20	天津	2.74%	-	-	-	
62	天津滨海店	2016/8/27	天津	-13.51%	-2.02%	-11.12%	-	主要变动原因见注 4①
63	天津珠江友谊店	2012/10/20	天津	0.56%	1.32%	2.69%	4.29%	
64	天津津昆桥店	2011/1/1	天津	-7.87%	-1.28%	-0.93%	3.78%	主要变动原因见注 4①
65	燕郊东环路集美店	2018/12/15	河北廊坊	-	-	-	-	
66	廊坊集美店	2018/10/28	河北廊坊	-	-	-	-	
67	沧州迎宾大道店	2018/9/1	河北沧州	-	-	-	-	
68	沧州新华店	2013/1/12	河北沧州	21.98%	-2.84%	22.37%	19.57%	主要变动原因见注 4①
69	保定未来石店	2016/4/30	河北保定	1.90%	74.74%	1.24%	-	主要变动原因见注 4①
70	石家庄长安店	2012/6/9	河北石家庄	-16.96%	49.17%	15.42%	33.04%	主要变动原因见注 4②、③
71	哈尔滨哈西店	2017/2/25	黑龙江哈尔滨	-30.97%	-	-	-	主要变动原因见注 4①
72	哈尔滨先锋店	2009/4/1	黑龙江哈尔滨	-18.12%	0.27%	-14.09%	-5.24%	主要变动原因见注 4①
73	哈尔滨爱建店	2008/5/11	黑龙江哈尔滨	-6.56%	-0.34%	-	-1.56%	主要变动原因见注 4①

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	门店简称	开业时间	城市	出租单价变动率		户租金和物业管理费变动率		备注
				2018年较2017年	2017年较2016年	2018年较2017年	2017年较2016年	
74	大庆龙凤店	2012/11/24	黑龙江大庆	-53.87%	-50.29%	42.66%	-52.54%	主要变动原因见注 4①
75	长春太阳城店	2017/12/16	吉林长春	65.08%	-	-	-	主要变动原因见注 4①、②
76	长春赛德店	2016/12/18	吉林长春	80.39%	-37.15%	41.09%	-	主要变动原因见注 4①
77	银川光耀店	2014/10/1	宁夏银川	13.55%	-7.04%	33.99%	-9.96%	主要变动原因见注 4①、②
78	合肥北城店	2014/10/1	安徽合肥	-21.48%	-21.42%	-	-15.09%	主要变动原因见注 4①
79	合肥长江东路店	2011/11/26	安徽合肥	783.17%	-88.97%	-	-	主要变动原因见注 4①
80	合肥滨湖店	2010/3/27	安徽合肥	22.48%	17.92%	13.30%	13.17%	
81	六安金三角店	2012/8/26	安徽六安	109.11%	-20.16%	-	-	主要变动原因见注 4①
82	无锡金城路店	2014/5/10	江苏无锡	-	-9.82%	-	34.33%	主要变动原因见注 4①
83	岳阳大道店	2016/11/26	湖南岳阳	9.36%	-44.37%	1.26%	-	主要变动原因见注 4①、②
84	长沙高桥店	2012/4/22	湖南长沙	-1.36%	-15.19%	-5.85%	-15.43%	主要变动原因见注 4①
85	长沙金源店	2010/11/27	湖南长沙	15.33%	-11.50%	3.85%	-7.79%	主要变动原因见注 4②
86	泉州洛江店	2012/12/29	福建泉州	-6.43%	-1.87%	15.78%	-0.85%	主要变动原因见注 4①

注 1：租金单价=门店租金收入/实际产生收入面积/当期实际经营天数；户租金和物业管理费=（门店租金收入+物业管理费收入）/加权摊位数；

注 2：报告期内，因商户变动、摊位整合或拆分、闭店装修改造等因素，门店实际产生收入的租赁面积、摊位数是动态调整的。为便于统计比较，计算租金单价时使用该门店当期实际对外出租且产生收入的面积，该面积为门店月度、季度加权平均后面积；计算户租金和物业管理费时使用加权摊位数，该摊位数为门店月度、季度加权平均摊位数；

注 3：部分门店于 2017 年、2018 年开业，因此无法比较租金单价、户租金和物业管理费较前一年变动情况；报告期内，部分门店存在年中闭店情况，闭店期间无租金、物业管理费收入，因此无法比较户租金和物业管理费变动情况；

注 4：通常情况下，门店会根据当地市场及门店经营情况，每固定期限适当调增租金及物业管理费标准。上述表格中，存在异常变动原因主要分为以下 3 类：

①根据市场形势对招商政策作出调整；

②摊位拆分或整合调整；

③门店存在旗舰店摊位、特殊位置摊位或引进新零售业态，这些类型摊位的租金及物业管理费标准与普通标准存在差异。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

②免租期、续租优惠、租金及物业管理费交纳方式

A. 租金优惠

报告期内，标的公司各门店与新入驻商户签订《招商合同》时，会给予商户一定免租期期限或租金优惠，用于商户进行开业筹备和市场培育。免租期期限、租金优惠力度由门店根据商户品牌的重要程度、租赁面积、门店招商难易程度、该门店当年预算情况等因素，与商户进行协商，并给予租金优惠。商户入驻期间，对个别特殊位置摊位、旗舰店摊位、处于调整阶段等摊位商户给予租金优惠。

B. 租金及物业管理费交纳方式

在与商户签订《招商合同》时，门店与商户就租金及物业管理费交纳方式进行约定，在合同期限内，商户可自行选择一次性支付、年付、半年付、季付、双月付及月付六种付款周期，租金及物业管理费的付款时间均为每个付款周期的上月 25 日之前。

③免租期优惠会计处理

居然新零售对商场的租赁收入，按照有关招商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（包括免租期）按照直线法确认收入，其会计处理符合企业会计准则的规定。

（4）主营业务成本变动趋势与主营业务收入变动的匹配性分析

① 收入变动

A. 直营门店数量增长

报告期内标的公司直营门店数量持续增加。2016 年至 2018 年，标的公司每年新开的自营卖场数量为 6 家、6 家、7 家。截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司经营的自营卖场经营面积约为 447.86 万平方米。直营门店数量的增长及经营面积的扩大带动租赁管理收入的整体提升。

B. 直营门店租金水平提升

租金水平每隔数年有所上浮是房地产租赁行业的市场惯例。标的公司与商户签订的租赁合同期限较短，通常为 1 年，续签合同时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，报告期内整体呈上升趋势。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

C. 新开门店在培育期内收入增长较快

截至 2019 年 3 月 31 日，86 家直营门店中有 20 家门店在报告期内开业。根据历史经验，标的公司新开门店通常前 3 年为培育期，从第 4 年开始进入成熟期，新开门店在培育期内收入增长较快。

因此，受益于直营店数量增加且盈利能力逐步提升，原有成熟门店持续开展业务优化调整及租金水平的上涨，报告期内租赁板块收入保持增长趋势。

② 成本变动

A. 租赁物业租金成本直线法确认导致变动相对稳定

报告期各期租金成本相对较为稳定，主要由于租赁物业的租金成本会计确认政策所致。标的公司具有“轻资产”经营特性，报告期内 85%左右的租赁管理收入来自租赁物业。标的公司租入物业的租赁期限较长，通常为 15-20 年，在租赁初期约定了一定期限的免租期，且在后续年度每隔若干年租金按特定比例上浮。标的公司按照企业会计准则的规定，将合同中约定的租赁成本总额在全部租赁期限内（包括免租期）按直线法分摊确认成本，使得报告期各期租金成本相对较为稳定。

B. 自有物业面积增加一定程度缓解租金成本的快速增长

标的公司自有物业确认为投资性房地产，并以公允价值模式计量，不计提折旧费用，因此自有物业的成本费用相对低于租赁物业。

此外，标的公司根据业务需要也会考虑收购门店经营所用的租赁物业。例如太原河西店、临汾尧都店等门店的物业原为租赁物业，报告期内通过收购转为自有物业，一定程度缓解了租金成本支出的快速增长。

因此，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，报告期内标的公司自有物业面积增加，一定程度缓解了租金成本支出的快速增长。

综上，报告期内，受益于直营店数量增加且盈利能力逐步提升，标的公司原有成熟门店持续开展业务优化调整及租金水平的上涨，报告期内租赁板块收入保持增长趋势。租赁板块成本方面，租赁物业租金成本变动相对稳定，自有物业成本相对较低，增长趋势相对稳定，且报告期内标的公司自持物业面积增加，报告期内租赁管理成本整体保持

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

平稳增长态势。因此，收入与成本的变动趋势合理，符合经营特性。

4、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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务毛利	87,996.26	99.94%	369,231.02	98.94%	289,691.78	99.66%	221,466.44	100.00%
其他业务毛利	56.71	0.06%	3,960.51	1.06%	979.96	0.34%	-	0.00%
合计	**88,052.98**	**100.00%**	**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、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售的毛利分别为 221,466.44 万元、290,671.74 万元、373,191.52 万元和 88,052.98 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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁管理	72,953.89	82.91%	284,282.90	76.99%	229,004.67	79.05%	181,722.47	82.05%
加盟管理	13,100.96	14.89%	70,994.31	19.23%	43,253.69	14.93%	25,128.19	11.35%
装修	988.66	1.12%	7,073.88	1.92%	8,927.63	3.08%	6,842.05	3.09%
商品销售	952.75	1.08%	6,879.94	1.86%	8,505.79	2.94%	7,773.74	3.51%
合计	**87,996.26**	**100.00%**	**369,231.02**	**100.00%**	**289,691.78**	**100.00%**	**221,466.44**	**100.00%**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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、369,231.02 万元和 87,996.26 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、2018 年和 2019 年 1-3 月，租赁管理板块的毛利分别为 181,722.47 万元、229,004.67 万元、284,282.90 万元和 72,953.89 万元，占比分别为 82.05%、79.05%、76.99%和 82.91%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2016 至 2018 年，标的公司加盟模式业务扩张，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；2019 年一季度，由于一季度新开业加盟店较少，新增确认的商业咨询及招商服务收入较少，租赁板块毛利贡献比例回升。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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
主营业务毛利率	42.99%	44.61%	39.33%	34.08%
其他业务毛利率	20.44%	42.97%	41.06%	-
综合毛利率	**42.96%**	**44.59%**	**39.34%**	**34.08%**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售的综合毛利率分别为 34.08%、39.34%、44.59%和 42.96%，整体呈现上升趋势，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、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售的主营业务毛利率分别为 34.08%、39.33%、44.61%和 42.99%，整体呈现上升趋势，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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
租赁管理毛利率	40.40%	40.72%	36.35%	31.89%
加盟管理毛利率	85.75%	90.26%	91.02%	90.87%
装修毛利率	14.50%	18.80%	21.98%	19.77%
商品销售毛利率	46.89%	51.46%	46.24%	43.83%
主营业务毛利率	42.99%	44.61%	39.33%	34.08%

A. 租赁管理

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售的租赁管理板块毛利率分别为 31.89%、36.35%、40.72%和 40.40%，逐年稳步提升的主要原因如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 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。

报告期内，标的公司租赁管理业务毛利率按物业取得方式（自有或租赁取得）划分情况如下：

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
自有物业	67.66%	69.22%	55.72%	46.51%
租赁物业	36.19%	35.98%	33.10%	29.44%
租赁管理总体毛利率	**40.40%**	**40.72%**	**36.35%**	**31.89%**

注：报告期内存在租赁物业变更为自有物业的情况，为便于数据统计，表格中统计的自有物业/租赁物业的划分以截至 2019 年 3 月末的情况为准。

a. 自有物业毛利率高于租赁物业毛利率的合理性

自有物业毛利率高于租赁物业毛利率，主要是成本方面的差异。标的公司自有物业在会计上确认为投资性房地产，并以公允价值模式计量，不计提折旧费用；而租赁物业则按直线法确认租金成本，因此自有物业的成本费用相对低于租赁物业，导致其毛利率较高。

b. 自有物业毛利率趋于提升的合理性

报告期内，居然新零售租赁管理（自有物业）的毛利率分别为 46.51%、55.72%、69.22%和 67.66%，毛利率趋于提升的主要原因包括：

I 新开门店成熟过程中，租金收入增长较快。截至 2019 年 3 月末的 11 家自有物业门店中有 4 家门店开业时间在 2014 年之后。根据历史经验，标的公司通常新开门店后 3 年内为培育期，从第 4 年开始进入成熟期，新开门店在培育期内收入增长较快，带动毛利率提升。

II 成熟门店租金也会有所上涨。随着物价水平提升，租金水平每隔数年有所上浮

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

是房地产租赁行业的市场惯例。标的公司在收入端与商户签订的租赁合同期限较短，通常为 1 年，续签合同时重新约定新的租赁价格，因此收入端的租金水平趋于上升。

III 部分租赁物业转为自有物业。居然新零售根据业务需要也会考虑收购门店经营所用的租赁物业，例如太原河西店、临汾尧都店等门店的物业原为租赁物业，报告期内通过收购转为自有物业。在上表的统计口径中，对该类卖场按照其在报告期末的物业权属划分为自有卖场，报告期内上述卖场在租赁物业转自有物业过程中减少的租赁成本也对报告期内毛利率提升有一定影响。

c. 租赁物业毛利率趋于提升的合理性

报告期内，居然新零售租赁管理（租赁物业）的毛利率分别为 29.44%、33.10%、35.98%和 36.19%，毛利率趋于提升的主要原因如下：

标的公司具有“轻资产”经营特性，报告期内 85%左右的租赁管理收入来自租赁物业。标的公司租入物业的租赁期限较长，通常为 15-20 年，在租赁初期约定了一定期限的免租期，且在后续年度每隔若干年租金按特定比例有所上浮。标的公司按照企业会计准则的规定，将合同中约定的租赁成本总额在全部租赁期限内（包括免租期）按直线法分摊确认成本，使得在租赁前期标的公司账面确认的租赁成本高于其实际承担的合同成本，但随着时间的推移其差额不断减少，最终在全部租赁期限内达到一致。

租金水平每隔数年有所上浮是房地产租赁行业的市场惯例。标的公司在收入端与商户签订的租赁合同期限较短，通常为 1 年，续签合同时重新约定新的租赁价格，因此标的公司租金收入总体上是反映当期市场价格情况的；而成本端标的公司与物业方签订的租赁合同期限较长且设置了免租期条款、租金上浮条款，根据企业会计准则的要求按直线法分摊后，会计计量的租赁成本与当期市场价格情况有所差异。报告期内，因直线法使得标的公司确认的租赁成本高于当期实际承担合同成本的金额分别为 42,871.80 万元、34,676.16 万元、16,375.53 万元和 4,674.39 万元，该部分金额对毛利率的影响情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
租赁管理（租赁物业）收入	156,375.15	598,434.24	539,656.99	487,921.25
租赁管理（租赁物业）成本	99,785.88	383,121.33	361,004.49	344,272.57
其中：直线法确认租赁成本使得账面成本高于当期合同成本的金额	4,674.39	16,375.53	34,676.16	42,871.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
租赁管理（租赁物业）毛利率-账面	36.19%	35.98%	33.10%	29.44%
租赁管理（租赁物业）毛利率-剔除直线法影响	39.18%	38.72%	39.53%	38.23%

剔除按直线法确认租赁成本的影响后，标的公司报告期内的租赁管理（租赁物业）毛利率水平较为平稳，按直线法确认租赁成本是标的公司报告期内租赁管理（租赁物业）毛利率上升幅度较大的最主要原因。

d. 与同行业上市公司的比较情况

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，根据中国证监会颁布的《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。

上述 A 股可比上市公司的主营业务除租赁管理业务外，还包括其他业务，为提高数据的可比性，从其年度报告等公开资料中选取了租赁管理相关业务或产品的数据进行比较。

居然新零售租赁管理业务与可比公司相同或类似业务的毛利率比较情况如下表所示：

公司名称	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
美凯龙-租赁及管理毛利率	未披露	77.58%	77.16%	77.15%
富森美-市场租赁及服务毛利率	未披露	70.86%	69.88%	70.07%
浙江东日-批发交易市场毛利率	未披露	61.31%	59.07%	61.29%
海宁皮城-物业租赁及管理毛利率	未披露	54.07%	59.10%	70.91%
平均值	-	**65.95%**	**66.30%**	**69.86%**
居然新零售-租赁管理毛利率	**40.40%**	**40.72%**	**36.35%**	**31.89%**
居然新零售-租赁管理（自有物业）毛利率	**67.66%**	**69.22%**	**55.72%**	**46.51%**
居然新零售-租赁管理（租赁物业）毛利率	**36.19%**	**35.98%**	**33.10%**	**29.44%**

随着新开门店趋于成熟，居然新零售自有物业的租赁管理业务毛利率与同行业水平趋近，而租赁物业的租赁管理业务毛利率低于同行业水平；同时，居然新零售具有轻资产运营的特点，自营卖场的物业以租赁物业为主，导致其租赁管理业务总体毛利率相对低于同行业水平。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

B. 加盟管理

报告期内，居然新零售加盟管理业务毛利率按委托管理加盟及特许加盟两种业务模式划分情况如下：

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
委托加盟	82.49%	87.09%	89.29%	89.53%
特许加盟	91.38%	95.68%	95.93%	95.01%
加盟管理总体毛利率	**85.75%**	**90.26%**	**91.02%**	**90.87%**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售的加盟管理板块毛利率分别为 90.87%、91.02%、90.26%和 85.75%，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；2019 年 1-3 月加盟板块毛利率较低，主要系受春节因素影响，居然新零售向加盟方提供的服务主要在下半年完成，导致 2019 年 1-3 月加盟业务收入相应较少，而加盟业务的人员成本随着派出人员增多而有所上升，导致毛利率有所下降。

报告期内，居然新零售特许加盟毛利率略高于委托加盟毛利率，主要是因为居然新零售在特许加盟业务中较少向加盟店派驻人员，人员成本相对较低。

C. 装修

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售的装修板块毛利率分别为 19.77%、21.98%、18.80%和 14.50%。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、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售的商品销售板块毛利率分别为 43.83%、46.24%、51.46%和 46.89%，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；2019 年 1-3 月商品销售毛利率略有降低，主要系第一季度受到春节假期影响，为传统家装淡季，商品销售收入相对偏低而固定成本变动不大，因此毛利率水平较低。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

a. 报告期各期经销模式和代销模式下的营业收入、营业成本及其构成、毛利率情况

报告期内，居然新零售各期经销模式的营业收入、营业成本及其构成、毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	1,039.28	7,272.78	11,487.88	10,988.35
营业成本	1,078.98	6,488.97	9,888.05	9,962.54
其中：商品销售成本	536.56	3,752.02	7,151.10	7,073.65
其他成本	542.42	2,736.95	2,736.95	2888.89
毛利率	-3.82%	10.78%	13.93%	9.34%

注：2019 年第一季度受到春节假期影响，为传统家装淡季，经销收入相对偏低而房租等固定成本变动不大，因此毛利率水平较低。

报告期内，居然新零售各期代销模式的营业收入、营业成本及其构成、毛利率情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	992.46	6,096.13	6,905.96	6,747.93
营业成本	-	-	-	-
毛利率	100%	100%	100%	100%

b. 对比同行业可比公司可比业务不同销售模式下的毛利率水平

由于专业从事家装建材的经销及代销类型的公众公司较少，选取商超零售类的公众公司，统计其经销及代销业务毛利率如下：

公司名称	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	经销	代销	经销	代销	经销	代销
重庆百货	14.42%	27.96%	13.46%	25.05%	11.46%	19.04%
中央商场	12.00%	17.32%	13.05%	18.01%	22.02%	23.91%
银座股份	12.69%	13.82%	11.06%	13.86%	11.21%	14.21%
众诚五六*	18.90%	18.00%	18.85%	18.04%	15.41%	15.15%
国芳集团	12.66%	16.70%	7.90%	17.31%		
兰州民百	10.82%	11.65%	10.20%	9.78%		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

平均	**13.58%**	**17.58%**	**12.42%**	**17.01%**	**15.03%**	**18.08%**
居然新零售	**10.78%**	**100.00%**	**13.93%**	**100.00%**	**9.34%**	**100.00%**

注：众诚五六 2018 年毛利率为 1-9 月毛利率，居然新零售代销毛利率与可比公司差距较大的主要原因为居然新零售以净额法确认营业收入。

经销业务方面，居然新零售采用全额法确认收入，赚取采购即销售商品的差价作为利润。经梳理，商超类的公众公司经销业务在 2016 年至 2018 年平均毛利率为 12%至 15%之间，居然新零售商品销售业务板块经销业务毛利率在 9%至 14%，与市场平均毛利率没有显著差异；2019 年第一季度受到春节假期影响，为传统家装淡季，经销收入相对偏低而固定成本变动不大，因此毛利率水平较低，具有合理性。

代销业务方面，居然新零售主要作为代理人参与商品销售，不具有商品的完全自主定价权，不承担存货风险，且商品的促销人员、售后服务由供应商承担，居然新零售仅从销售收入中收取返点作为利润，在代销业务中居然新零售以净额法确认收入，没有直接成本，毛利率为 100%，因此其代销毛利率高于其他商超类上市公司具有合理性。

（4）报告期内，加盟模式下的营业收入、营业成本及具体构成情况、毛利率情况

①委托管理加盟及特许加盟两种业务模式下的营业收入、营业成本及具体构成情况

报告期内，标的公司加盟管理业务收入、成本按委托管理加盟及特许加盟两种业务模式划分情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	加盟管理收入	加盟管理成本	加盟管理收入	加盟管理成本	加盟管理收入	加盟管理成本	加盟管理收入	加盟管理成本
委托加盟	9,666.16	1,692.89	49,632.00	6,409.40	35,115.28	3,760.59	20,886.33	2,187.34
特许加盟	5,611.58	483.89	29,026.51	1,254.80	12,404.18	505.18	6,766.73	337.53
总计	**15,277.74**	**2,176.78**	**78,658.51**	**7,664.20**	**47,519.46**	**4,265.77**	**27,653.06**	**2,524.87**

收入方面，居然新零售在加盟管理业务中主要收取一次性加盟费和年度权益金，从收入结构看，报告期内居然新零售加盟管理收入中特许加盟收入占比趋于提升，主要是因为特许加盟店数量和占比增加。报告期内，居然新零售加盟管理成本全部为人员成本。

②委托管理加盟及特许加盟两种业务模式下的毛利率情况

报告期内，标的公司加盟管理业务毛利率按委托管理加盟及特许加盟两种业务模式划分情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
委托加盟	82.49%	87.09%	89.29%	89.53%
特许加盟	91.38%	95.68%	95.93%	95.01%
加盟管理总体毛利率	**85.75%**	**90.26%**	**91.02%**	**90.87%**

报告期内，居然新零售加盟管理业务毛利率较高且较为稳定，2019 年 1-3 月加盟管理业务毛利率略有下降主要是因为受春节因素影响，居然新零售向加盟方提供的服务主要在下半年完成，导致 2019 年 1-3 月加盟业务收入相应较少，而加盟业务的人员成本随着派出人员增多而有所上升，导致毛利率有所下降。

报告期内，居然新零售特许加盟毛利率略高于委托加盟毛利率，主要是因为居然新零售在特许加盟业务中较少向加盟店派驻人员，人员成本相对较低。

（5）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，根据中国证监会颁布的《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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
美凯龙	70.94%	66.20%	71.14%	72.31%
富森美	72.60%	70.08%	68.96%	69.37%
浙江东日	48.27%	46.83%	49.13%	53.47%
海宁皮城	57.15%	47.66%	49.09%	59.14%
平均值	**62.24%**	**57.69%**	**59.58%**	**63.57%**
居然新零售	**42.96%**	**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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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自营门店总经营面积的比例仅为 17.98%，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。

前述美凯龙、富森美、浙江东日、海宁皮城等 4 家 A 股可比上市公司中，仅美凯龙披露了与居然新零售类似的加盟管理业务，居然新零售与美凯龙加盟管理业务毛利率比较情况如下：

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
美凯龙-与委托经营管理商场相关				
项目前期品牌咨询委托管理服务	未披露	77.99%	88.25%	88.66%
项目年度品牌咨询委托管理服务	未披露	34.94%	30.39%	45.91%
委托经营管理商场毛利率	**未披露**	**54.27%**	**59.76%**	**67.19%**
居然新零售-加盟管理				
委托加盟	82.49%	87.09%	89.29%	89.53%
特许加盟	91.38%	95.68%	95.93%	95.01%
加盟管理总体毛利率	**85.75%**	**90.26%**	**91.02%**	**90.87%**

注：1、同行业上市公司数据来自定期报告、招股说明书等。
2、报告期内美凯龙披露的与委托经营管理商场相关业务范围有所变化，其 2018 年年度报告披露的与委托经营管理商场相关业务包括项目前期品牌咨询委托管理服务和项目年度品牌咨询委托管理服务，本表中报告期内数据口径以此为准。

居然新零售加盟管理业务毛利率与美凯龙存在一定差异，主要是因为业务模式不同，美凯龙委托经营管理商场业务整体毛利率较低，主要是因为其人员成本较高，具体分析如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内，美凯龙委托经营管理商场总体毛利率在 50%~70%之间，其中项目前期品牌咨询委托管理服务毛利率在 70%~90%之间，项目年度品牌咨询委托管理服务毛利率在 30%~50%之间，从结构分析，美凯龙委托经营管理商场总体毛利率较低主要是因为其项目年度品牌咨询委托管理服务毛利率较低。

根据美凯龙招股说明书，委管商场开业后，美凯龙负责管理该商场，包括日常经营及管理、销售、推广、提供广告和客户服务。美凯龙“统一招募及管理商场的所有员工”，美凯龙的合作方承担商场整修的资本开支、日常经营成本费用，并向美凯龙支付年度管理费。根据美凯龙披露招股说明书披露的成本明细构成，人工成本占其与委托经营管理商场相关成本的 90%左右，人工成本较高是其委托经营管理商场业务整体毛利率较低的最主要原因。

根据美凯龙招股说明书，截至 2017 年 6 月末，美凯龙经营 145 家委管商场，总经营面积 7,968,737 平方米，平均每家店经营面积约 5.5 万平方米，同时，美凯龙招股说明书披露，其商场“平均每 10,000 平方米配备 9 至 10 名员工”，测算其每家委管商场配备约 50~55 名员工，截至 2017 年 6 月末委管商场共计约 7,100~8,000 名左右员工。此外，根据美凯龙招股说明书，其 2017 年 1-6 月委托经营管理商场相关成本中人员成本金额为 45,384.21 万元，按照其合并现金流量表中“支付给职工以及为职工支付的现金”及 2016 年末、2017 年 6 月末平均员工人数测算其人均薪酬为 12,082.74 元/月，大致测算出委托经营管理商场相关成本涉及的平均人员数量约为 6,260 人，与上述业务数据大体相符，能够合理推测美凯龙委管商场大部分人员的薪酬费用计入其营业成本。

居然新零售对加盟店的管理模式为：加盟店的经营主体为加盟方设立的子公司，子公司的日常运作由居然新零售派出关键管理团队进行统一管理。每年经营主体的预算由居然新零售与加盟方共同审议确定，在预算之内，加盟方不能干涉居然之家管理团队对运营公司的管理权限。居然之家派出的关键管理人员对运营公司员工的招聘、培训、考核、工资核定等方面进行全面管理，工资在加盟店预算范围内进行列支。因此，居然新零售在加盟业务方面的主要成本为派出关键管理团队的人工薪酬。居然新零售通常仅向加盟店管理公司派出总经理、财务经理与业务经理等 2~3 名门店关键管理人员，因此居然新零售加盟管理的人员成本较低。

综上，居然新零售加盟管理业务毛利率与美凯龙存在差异，主要是业务模式不同，具体体现为居然新零售不直接承担加盟店全部运营人员成本，人员成本相对较低，因此

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

毛利率相对较高。

5、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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房产税	1,365.91	38.35%	3,068.97	32.48%	3,122.14	33.81%	1,264.72	6.89%
城市维护建设税	846.76	23.78%	2,361.34	24.99%	2,252.04	24.39%	2,380.69	12.97%
印花税	546.09	15.33%	1,433.88	15.18%	1,352.06	14.64%	589.58	3.21%
教育费附加	364.33	10.23%	1,020.94	10.81%	975.98	10.57%	1,042.97	5.68%
地方教育费附加	237.98	6.68%	649.95	6.88%	632.38	6.85%	660.20	3.60%
土地使用税	177.67	4.99%	677.53	7.17%	635.19	6.88%	166.96	0.91%
车船使用税	2.19	0.06%	16.17	0.17%	3.88	0.04%	10.48	0.06%
营业税	-	-	-	-	-	-	12,026.34	65.52%
其他	20.51	0.58%	219.86	2.33%	261.63	2.83%	214.01	1.17%
合计	**3,561.43**	**100.00%**	**9,448.64**	**100.00%**	**9,235.30**	**100.00%**	**18,355.95**	**100.00%**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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、9,448.64 万元和 3,561.43 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.82%、1.25%、1.13%和 1.74%。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。

6、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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	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	金额	占营业收入比例
期间费用合计	**29,273.47**	**14.28%**	**120,597.05**	**14.41%**	**115,379.83**	**15.61%**	**88,601.79**	**13.64%**
其中：销售费用	15,547.03	7.59%	65,950.07	7.88%	71,366.29	9.66%	62,539.61	9.62%
管理费用	7,023.96	3.43%	34,895.99	4.17%	32,871.70	4.45%	25,469.29	3.92%
研发费用	2,876.33	1.40%	8,389.94	1.00%	7,099.85	0.96%	127.02	0.02%
财务费用	3,826.14	1.87%	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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
广告促销费	12,644.14	81.33%	51,714.28	78.41%	57,205.36	80.16%	52,959.41	84.68%
人员费用	2,192.67	14.10%	9,976.04	15.13%	9,813.16	13.75%	6,882.44	11.00%
能源及维修费	334.05	2.15%	1,777.54	2.70%	2,515.90	3.53%	1,457.53	2.33%
售后服务费	186.56	1.20%	1,249.91	1.90%	996.84	1.40%	876.24	1.40%
其他	189.61	1.22%	1,232.29	1.87%	835.02	1.17%	363.99	0.58%
合计	**15,547.03**	**100.00%**	**65,950.07**	**100.00%**	**71,366.29**	**100.00%**	**62,539.61**	**100.00%**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售销售费用分别为 62,539.61 万元、71,366.29 万元、65,950.07 万元和 15,547.03 万元，占当期营业收入的比例分别为 9.62%、9.66%、7.88%和 7.59%。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、2018 年和 2019 年 1-3 月合计占各期销售费用的比例分别为 95.69%、93.91%、93.54%和 95.43%。

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%，主要系：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；②2017 年装修与超市业务规模扩大，居

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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随着连锁直营卖场数量的增加，能源及维修费较上一年增加 1,058.38 万元。

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，标的公司适当主动减少广告投放量，使得当期广告费较上期有所下降；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。

① 居然新零售报告期内销售费用变动趋势与其业务规模变动趋势的匹配性分析

A. 2018 年后广告促销费用下降的合理性分析

2018 年后，标的公司广告促销费用下降主要系广告促销费中的广告费下降所致，从广告促销费的结构来看，2018 年和 2019 年 1-3 月，广告费占广告促销费的比例较 2017 年有所下降，促销费占比相应提升，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广告费	3,006.72	23.78%	17,477.56	33.80%	24,581.72	42.97%	17,458.78	32.97%
促销费	9,637.42	76.22%	34,236.73	66.20%	32,623.64	57.03%	35,500.64	67.03%
合计	**12,644.14**	**100.00%**	**51,714.28**	**100.00%**	**57,205.36**	**100.00%**	**52,959.41**	**100.00%**

报告期内，标的公司直营门店和加盟店数量均有较快增长，迅速推进全国范围内的布点，截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司已经拥有 290 家门店，其中直营门店 86 家，加盟门店 204 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。

通过多年的发展，居然之家品牌已经在市场上树立了良好的品牌形象，稳定了行业龙头之一的地位，品牌知名度较高，同时 2018 年起，与阿里巴巴合作开始采用精准营销方式及广告投放，因此 2018 年适当降低了广告投放方面的投入，具体改进及投放措施包括：（1）减少了投放成本较高且较难监控转化率的电视、电台、报刊等传统广告媒介的广告投放数量；（2）增加线上平台精准营销，深入挖掘潜在客户在装修、建材、家具乃至家电和各种家居产品的需求；（3）相较于广告费用支出，更侧重于在“3·15”、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

“6·18”、“双 11”、司庆等大型促销活动的基础上，门店直接开展小范围、强针对性、高频次的小型促销活动的方式吸引客户；（4）增加国内多省市签约加盟店的方式，一方面持续保持居然新零售在全国范围内的品牌影响力，另一方面也要求加盟方必须保证每年投入一定的广告费用于加盟店的宣传。

针对促销费，标的公司报告期内的促销费用主要系居然之家门店在“3·15”、“6·18”、“双 11”等大型促销活动、以及日常经营过程中门店小范围举办的临时促销活动过程中，执行折扣、优惠券、满返、抽奖等形式的促销安排，其中促销费由居然新零售门店和商户共同承担。2018 年后，促销费规模和占广告促销费比例随着居然新零售业务规模的增长、门店临时促销活动的频率增加同步小幅上升，具有合理性。

B. 标的公司体外支付销售费用的情况

中介机构通过检查报告期标的公司和控股股东的银行流水，检查报告期内居然新零售的销售费用明细表，向管理层访谈了解各类明细费用的具体性质，并对主要费用项目进行逐项的趋势分析；针对金额重大的合同，审阅合同相关条款，检查相关采购单、费用申请单、发票、银行回单等，判断相关费用是否已经完整计提及其准确性；对销售费用执行截止性测试，检查相关费用是否计入正确期间。经核查，报告期内，标的公司不存在体外支付销售费用的情形。

C. 同行业可比公司销售费用构成及销售费用率情况

a. 同行业可比公司销售费用构成情况

同行业可比公司 2016-2018 年内销售费用构成情况如下：

单位：万元

公司名称	项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	占销售费用比例	金额	占销售费用比例	金额	占销售费用比例
美凯龙	广告及宣传费用	111,681.82	65.68%	106,129.94	70.11%	78,052.64	64.74%
	能源及维修费用	42,244.95	24.85%	35,085.33	23.18%	33,613.48	27.88%
	职工薪酬及福利费	7,432.33	4.37%	4,002.60	2.64%	3,663.74	3.04%
	售后服务费用	4,201.22	2.47%	3,855.57	2.55%	2,876.38	2.39%
	办公及行政费用	1,136.54	0.67%	908.91	0.60%	569.92	0.47%
	折旧及摊销	1,061.97	0.62%	260.61	0.17%	675.09	0.56%
	其他费用	2,274.90	1.34%	1,139.97	0.75%	1,118.52	0.93%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	销售费用合计	**170,033.73**	**100.00%**	**151,382.94**	**100.00%**	**120,569.76**	**100.00%**
富森美	业务宣传费	140.71	78.17%	119.73	59.78%	271.98	86.78%
	安保费	16.64	9.24%	25.31	12.64%	15.53	4.95%
	消防费	12.13	6.74%	44.71	22.32%	16.49	5.26%
	其他	10.53	5.85%	10.53	5.26%	9.42	3.01%
	销售费用合计	**180.00**	**100.00%**	**200.29**	**100.00%**	**313.41**	**100.00%**
浙江东日	职工薪酬	969.20	77.75%	793.67	79.79%	926.85	84.08%
	运费	122.23	9.81%	60.48	6.08%	48.47	4.40%
	交通费、信息服务费等	42.24	3.39%	54.09	5.44%	52.08	4.72%
	办公及差旅费等	9.12	0.73%	7.95	0.80%	12.22	1.11%
	其他	103.84	8.33%	78.56	7.90%	62.68	5.69%
	销售费用合计	**1,246.63**	**100.00%**	**994.75**	**100.00%**	**1,102.31**	**100.00%**
海宁皮城	市场推广宣传费	7,647.70	39.49%	10,642.94	49.09%	11,366.65	53.40%
	业务经费	8,966.09	46.30%	8,166.74	37.67%	7,331.07	34.44%
	职工薪酬	1,747.96	9.03%	1,626.94	7.50%	1,289.53	6.06%
	运输及保险费	720.84	3.72%	1,042.94	4.81%	948.00	4.45%
	其他	284.31	1.47%	200.14	0.92%	348.64	1.64%
	销售费用合计	**19,366.89**	**100.00%**	**21,679.70**	**100.00%**	**21,283.89**	**100.00%**
居然新零售	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%
	销售费用合计	**65,950.07**	**100.00%**	**71,366.29**	**100.00%**	**62,539.61**	**100.00%**

报告期内，相比于可比公司的销售费用构成情况，标的公司的销售费用构成与同行业可比公司较为相似，除浙江东日未在销售费用中披露广告宣传类费用外，其余三家可比公司广告宣传类支出均为销售费用中重要组成部分。报告期内，标的公司的广告促销费占销售费用的比例也与主要竞争对手富森美和美凯龙相当。

b. 同行业可比公司销售费用率情况

同行业可比公司报告期内销售费用率情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司名称	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
美凯龙	10.54%	11.94%	13.81%	12.78%
富森美	0.13%	0.13%	0.16%	0.26%
浙江东日	2.58%	2.98%	2.84%	3.08%
海宁皮城	10.05%	11.30%	11.49%	9.75%
平均值	**5.83%**	**6.59%**	**7.08%**	**6.46%**
居然新零售	**7.59%**	**7.88%**	**9.66%**	**9.62%**

报告期内，受到商业模式和营销策略的影响，标的公司的可比公司整体销售费用率有明显的分化，其中富森美和浙江东日的销售费用率较低，美凯龙和海宁皮城的销售费用率较高；标的公司的销售费用率居于富森美和美凯龙之间。

报告期内，主要竞争对手富森美整体销售费用率较低，主要系富森美以“富森”市场品牌为中心开展集合式营销，报告期内业务主要在重庆、四川省内开展，且报告期内业务模式以直营门店为主；而与美凯龙类似，标的公司与美凯龙目前均已经完成在全国范围内多省份的门店布局，并持续积极采取加盟店形式推进全国范围的加速布点，为了持续保持全国范围内的品牌影响力、吸引新品牌商户和加盟合作方，标的公司和美凯龙整体销售费用率相对较高。2018 年以来，随着品牌知名度的提高与业务的逐渐成熟，居然新零售适当主动减少了形象广告投放量，使得当期销售费用率较上期有所下降。因此，居然新零售在报告期内的销售费用率与可比公司的差异和变动趋势主要系业务布局、经营策略上的区别，整体情况相比于同行业公司具有合理性。

综上所述，居然新零售在 2018 年销售费用变动趋势与其业务规模变动趋势不同的原因主要系 2018 年标的公司调整了广告营销策略，一方面在广告宣传方式上，减少了电视、电台、报刊类传统广告媒介的广告费用支出，增加今日头条、百度、淘宝等线上推广力度，以起到精准营销的效果；另外，标的公司在报告期内也同步增加门店促销活动力度和频率，部分门店的临时小规模促销活动频率提升，以促销作为一种广告宣传的方式；同时随着加盟店数量的增加，标的公司对加盟方自行在所在城市保证广告投放力度的要求也进一步保证了全国范围内的广告覆盖。基于上述原因，标的公司 2018 年度广告费用有所减少具有合理性，且考虑到多渠道、多方式广告营销策略相的结合，预计不会对标的公司的品牌推广力度起到不利影响。

② 居然新零售报告期内营销活动的合规性及相关会计处理的合规性

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

A. 居然新零售对销售人员的激励方式，相关提成、奖金等的会计处理方式

a. 对销售人员的激励方式

居然新零售为了完善企业内部激励机制，激发员工的积极性，制定了员工奖金管理方法。根据管理办法的规定，居然新零售下属各子公司员工的月奖金以每人每月固定金额为基数，与当月销售完成比例挂钩。月奖金=奖金基数×员工人数×当月销售完成比例。当月销售完成比例=当月实际完成销售额/(全年销售任务/12)。月奖金上不封顶，下不保底。分店每月 10 日之前向居然新零售财务预算部提交上月的奖金计提报告，财务预算部会同业态管理部、人力资源部共同审核，经财务总监和总裁签批后由居然新零售下属各子公司发放。

b. 相关提成、奖金等的会计处理方式

居然新零售财务会在每月末，根据奖金管理办法的规定计算每月销售人员的奖金，形成奖金计提报告并据此进行账务处理，具体为借：销售费用-奖金，贷：应付职工薪酬；次月批准发放时，根据发放金额，相应借：应付职工薪酬，贷：银行存款。

B. 对客户销售的激励方式，相关返点、返利等的会计处理方式

报告期内，居然新零售主要提供租赁及管理服务，会给商户租金物业费等优惠或促销活动补贴，并未给商户返点或返利，因此不涉及相关返点、返利等的会计处理。

C. 报告期内居然新零售营销活动（包括广告）的具体情况，相关费用的发生情况，相应的会计处理

a. 报告期内居然新零售营销活动的具体情况及相关费用的发生情况

为了扩大居然之家品牌知名度，提升消费者对居然之家品牌认知度，同时也为了提升大型线上线下促销活动的影响力和传播声量，居然新零售会在电视、电台等传统媒介上投放广告，也会在今日头条、百度、淘宝等网络媒体做宣传推广。报告期内大型促销活动比较集中，主要是“3·15”活动、“6·18”活动、国庆中秋双节活动、双十一活动等；居然新零售会在这些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。各门店会在规定的促销活动费用预算范围内，开展形式丰富的促销活动。

2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年一季度，居然新零售广告促销费发生

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金额分别为 52,959.41 万元，57,205.36 万元，51,714.28 万元和 12,644.14 万元，2018 年度广告促销费略有下降，主要是因为居然新零售 2018 年度调整了营销策略，减少了广告投放，增加了线下促销活动的力度，广告费减少所致。

b. 营销活动费用的会计处理

对于营销活动产生的费用，居然新零售的会计处理如下：1）对于广告投放，居然新零售会根据与广告代理商或其他广告服务商签订的合同，根据服务提供的进度，确认相关营销费用。2）对于线下的促销费用，居然新零售会根据促销协议，于活动结束时计算居然新零售需要承担的促销费用；如果促销活动跨年，财务人员会根据截止于年末实际发生的费用预估居然新零售需要承担的促销费用，相应的做账务处理。

D. 标的资产报告期内营销活动的合规性

经核查，并根据居然新零售的确认，居然新零售报告期内营销活动的合规情况如下：

a. 营销活动管理制度

居然新零售制定了包括《广告促销费管理办法》、《媒体投放管理制度》、《促销广告发布流程》、《关于规范明星营销活动的通知》、《新媒体管理办法》等一系列与营销活动相关的各项规章制度。营销活动的预算管理、审批备案、监控监督等流程完善健全，并能有效执行。该等制度文件明确禁止员工在广告宣传和促销活动中发生内外勾结、收受回扣或以虚假销售套取公司贴点和奖品、赠品的行为。

b. 报告期内涉及营销活动的行政处罚情况

报告期内，居然新零售及其下属合并报表范围内子公司因营销活动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 14 项，具体情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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监督管理局	成锦市监处字（2016）第 018 号	举办抽奖式的有奖销售，最高奖的金额超过五千元	罚款 40,000.00 元	2016 年 9 月 7 日
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质量监督管理局	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至本报告书签署日，就上述 1-10 项处罚，居然新零售已取得对应处罚机关的合规证明，明确相关处罚不属于重大行政处罚。就上述 11-14 项处罚未取得处罚机关的合规证明或访谈确认，前述行政处罚涉及居然新零售合并报表范围内子公司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三家子公司，其 2018 年营业收入及净利润合计占居然新零售合并报表营业收入、净利润总额的比例均不超过 5%。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。鉴于上述三家子公司营业收入、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 4 项行政处罚未取得非重大处罚证明不属于重大违法行为。

同时，经核查，就上述受处罚行为，居然新零售合并报表范围内子公司均已及时缴纳了罚款，并积极按主管部门的要求进行整改，居然新零售对门店或门店员工违反居然新零售各项规定制度的行为进行事前预防和事后追责，相应强化门店店长责任和门店巡视制度。

综上，居然新零售已制定营销活动相关的管理制度，报告期内不存在因营销活动受到重大行政处罚的情况，其报告期内营销活动符合相关法律法规的规定。

（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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
人员费用	3,584.21	51.03%	18,857.17	54.04%	18,149.09	55.21%	13,683.08	53.72%
业务招待费	459.34	6.54%	1,872.60	5.37%	1,734.69	5.28%	1,705.83	6.70%
系统维护费	385.31	5.49%	1,565.12	4.49%	97.30	0.30%	16.97	0.07%
审计费	211.48	3.01%	1,290.72	3.70%	1,153.73	3.51%	17.22	0.07%
差旅费	200.77	2.86%	1,209.14	3.46%	1,164.56	3.54%	780.46	3.06%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
办公费	137.45	1.96%	1,197.89	3.43%	1,576.29	4.80%	2,679.90	10.52%
法律咨询服务费	132.98	1.89%	1,003.33	2.88%	880.46	2.68%	453.35	1.78%
会议费	519.65	7.40%	756.20	2.17%	679.81	2.07%	506.71	1.99%
车辆交通费	58.02	0.83%	705.40	2.02%	1,906.27	5.80%	1,600.55	6.28%
招聘及培训费	32.03	0.46%	665.36	1.91%	125.76	0.38%	94.58	0.37%
固定资产折旧	220.91	3.15%	662.68	1.90%	221.43	0.67%	70.17	0.28%
无形资产摊销	43.54	0.62%	157.84	0.45%	157.84	0.48%	157.84	0.62%
长期待摊费用摊销	40.19	0.57%	151.56	0.43%	45.24	0.14%	31.08	0.12%
其他	998.06	14.21%	4,800.99	13.76%	4,979.22	15.15%	3,671.55	14.42%
合计	**7,023.96**	**100.00%**	**34,895.99**	**100.00%**	**32,871.70**	**100.00%**	**25,469.29**	**100.00%**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售管理费用分别为 25,469.29 万元、32,871.70 万元、34,895.99 万元和 7,023.96 万元，占当期营业收入的比例分别为 3.92%、4.45%、4.17%和 3.43%。

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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
人员费用	2,584.64	89.86%	6,445.58	76.83%	4,307.40	60.67%	-	0.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
技术服务费	151.44	5.26%	1,179.74	14.06%	2,094.40	29.50%	45.87	36.11%
租赁费	118.35	4.11%	360.80	4.30%	335.39	4.72%	-	0.00%
其他	21.91	0.76%	403.84	4.81%	362.66	5.11%	81.15	63.89%
合计	**2,876.33**	**100.00%**	**8,389.94**	**100.00%**	**7,099.85**	**100.00%**	**127.02**	**100.00%**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售研发费用分别为 127.02 万元、7,099.85 万元、8,389.94 万元和 2,876.33 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。

居然新零售报告期内的研发费用主要系 2015 年从 Autodesk 公司购买软件后，在此基础上继续自主开发所形成。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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
利息支出	4,882.18	16,635.52	5,643.96	539.35
减：资本化利息	-736.87	-4,827.28	-1,945.48	-
利息费用	4,145.30	11,808.24	3,698.49	539.35
减：利息收入	-995.87	-3,740.61	-438.55	-429.11
手续费	92.59	774.00	782.04	355.62
其他	584.11	2,519.42	-	-
合计	**3,826.14**	**11,361.04**	**4,041.98**	**465.86**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售的财务费用分别为 465.86 万元、4,041.98 万元、11,361.04 万元和 3,826.14 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、16,635.52 万元和 4,882.18

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售费用率	美凯龙	10.54%	11.94%	13.81%	12.78%
	富森美	0.01%	0.13%	0.16%	0.26%
	浙江东日	2.58%	2.98%	2.84%	3.08%
	海宁皮城	10.05%	11.30%	11.49%	9.75%
	平均值	**5.79%**	**6.59%**	**7.08%**	**6.46%**
	居然新零售	**7.59%**	**7.88%**	**9.66%**	**9.62%**
管理费用率	美凯龙	10.21%	10.77%	12.43%	9.91%
	富森美	4.01%	3.79%	3.45%	3.87%
	浙江东日	7.76%	8.75%	9.60%	7.92%
	海宁皮城	6.65%	7.26%	6.28%	5.04%
	平均值	**7.16%**	**7.64%**	**7.94%**	**6.69%**
	居然新零售	**3.43%**	**5.17%**	**5.41%**	**3.94%**
财务费用率	美凯龙	12.81%	10.77%	10.33%	9.30%
	富森美	-0.58%	-0.38%	-0.07%	2.22%
	浙江东日	0.78%	1.79%	2.37%	3.72%
	海宁皮城	1.06%	-0.09%	0.68%	3.34%
	平均值	**3.52%**	**3.02%**	**3.33%**	**4.64%**
	居然新零售	**1.87%**	**1.36%**	**0.55%**	**0.07%**
总期间费用率	美凯龙	33.81%	33.48%	36.57%	31.99%
	富森美	3.45%	3.53%	3.54%	6.35%
	浙江东日	11.12%	13.53%	14.81%	14.72%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	公司名称	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
	海宁皮城	17.75%	18.47%	18.45%	18.12%
	平均值	**16.53%**	**17.25%**	**18.34%**	**17.80%**
	居然新零售	**14.28%**	**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）计入营业成本、销售费用、管理费用、研发费用的员工人数、薪酬费用情况及相关科目勾稽关系

① 按照成本费用归集口径，报告期各期计入营业成本、销售费用、管理费用、研发费用的员工人数、薪酬费用情况

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

核算科目	2019 年 1-3 月			2018 年度		
	平均人数	平均薪酬(年化)	薪酬总额	平均人数	平均薪酬	薪酬总额
在建工程	55.00	18.71	257.31	19.00	13.35	253.59
营业成本	6,362.67	11.93	18,982.81	6,005.58	12.66	76,056.12
管理费用	378.00	37.93	3,584.21	486.17	38.79	18,857.17
研发费用	173.00	59.76	2,584.64	121.00	53.27	6,445.58
销售费用	655.33	13.38	2,192.67	873.83	11.42	9,976.04
合计	**7,624.00**	**14.48**	**27,601.64**	**7,505.58**	**14.87**	**111,588.50**
核算科目	**2017 年度**			**2016 年度**		
	平均人数	**平均薪酬**	**薪酬总额**	**平均人数**	**平均薪酬**	**薪酬总额**
在建工程	20.00	13.53	270.64	-	-	-
营业成本	5,610.92	11.63	65,245.81	5,146.33	11.52	59,306.22
管理费用	594.75	30.52	18,149.09	462.00	29.62	13,683.08
研发费用	82.00	52.53	4,307.40	-	-	-
销售费用	1,061.00	9.25	9,813.16	761.00	9.04	6,882.44
合计	**7,368.67**	**13.27**	**97,786.10**	**6,369.33**	**12.54**	**79,871.74**

注 1：平均人数是根据报告期内居然新零售承担薪酬费用的各个月份人数的平均数；

注 2：研发人员的薪酬水平较高，主要是因为研发人员市场薪酬水平较高，居然新零售根据行业水平给与研发人员薪酬；

注 3：管理人员的薪酬水平较高，主要是因为管理人员的年终奖较高导致。

② 报告期末应付职工薪酬账面余额变动、报告期内薪酬费用水平及现金流量表中支付给员工的工资等科目的勾稽关系

报告期内，应付职工薪酬余额变动情况如下：

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31	本期增加	本期减少	2019 年 3 月 31 日
一、短期薪酬	28,639.73	25,157.71	-42,438.74	11,358.70
二、设定提存计划	4,758.35	2,443.93	-2,329.31	4,872.97
三、辞退福利	-	-	-	-
合计	33,398.08	27,601.64	-44,768.05	16,231.67
项目	**2018 年 1 月 1 日**	**本期增加**	**本期减少**	**2018 年 12 月 31 日**
一、短期薪酬	16,547.38	101,957.05	-89,864.70	28,639.73
二、设定提存计划	4,212.39	9,631.45	-9,085.49	4,758.35
三、辞退福利	2.29	-	-2.29	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	**20,762.06**	**111,588.50**	**-98,952.48**	**33,398.08**
项目	**2017 年 1 月 1 日**	**本期增加**	**本期减少**	**2017 年 12 月 31 日**
一、短期薪酬	12,611.70	88,132.16	-84,196.48	16,547.38
二、设定提存计划	2,175.92	9,651.65	-7,615.18	4,212.39
三、辞退福利	-	2.29	-	2.29
合计	**14,787.62**	**97,786.10**	**-91,811.66**	**20,762.06**
项目	**2015 年 12 月 31 日**	**本期增加**	**本期减少**	**2016 年 12 月 31 日**
一、短期薪酬	7,887.36	72,459.60	-67,735.26	12,611.70
二、设定提存计划	826.55	7,412.14	-6,062.77	2,175.92
三、辞退福利	-	-	-	-
合计	**8,713.91**	**79,871.74**	**-73,798.03**	**14,787.62**

报告期内薪酬费用水平及现金流量表中支付给员工的工资等科目的勾稽关系如下：

单位：万元

报告期	计入成本费用、在建工程等科目员工薪酬	应付职工薪酬本期增加金额	是否勾稽一致	计入经营活动现金流量的支付给职工以及为职工支付的现金	计入投资活动现金流量的在建工程员工薪酬	其他因素 (注释 4)	应付职工薪酬本期减少金额	是否勾稽一致
2016 年度	79,871.74	79,871.74	是	73,877.46	-	-79.43	73,798.03	是
2017 年度	97,786.10	97,786.10	是	92,049.12	270.64	-508.10	91,811.66	是
2018 年度	111,588.50	111,588.50	是	108,672.89	253.59	-9,974.00	98,952.48	是
2019 年 1-3 月	27,601.64	27,601.64	是	44,510.74	257.31	-	44,768.05	是

注 1：计入成本费用、在建工程等科目员工薪酬=应付职工薪酬本期增加金额；

注 2：计入经营活动现金流量的支付给职工以及为职工支付的现金+计入投资活动现金流量的在建工程员工薪酬+其他因素=应付职工薪酬本期减少金额；

注 3：根据《企业会计准则讲解》支付的在建工程人员的工资，在”购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金”项目中反映；

注 4：其他因素主要为与支付的其他与经营活动有关的现金之间重分类差异，不影响经营活动现金流出总量。

7、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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
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	204,967.26	836,944.82	738,934.90	649,791.33
占营业收入比例	0.00%	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、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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
以公允价值计量的投资性房地产	3,311.41	14,756.70	579.80	16,734.23
合计	**3,311.41**	**14,756.70**	**579.80**	**16,734.23**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	204,967.26	836,944.82	738,934.90	649,791.33
占营业收入比例	1.62%	1.76%	0.08%	2.58%

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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、14,756.70 万元和 3,311.41 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%、1.76%和 1.62%，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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
理财产品投资收益	268.15	5,446.90	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-	-41.10	-	-
合计	**268.15**	**5,405.81**	-	-
营业收入	204,967.26	836,944.82	738,934.90	649,791.33
占营业收入比例	0.13%	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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
政府补助	23.53	934.63	376.52	-
合计	**23.53**	**934.63**	**376.52**	-
利润总额	58,696.91	260,954.30	151,376.15	115,084.30
占利润总额比例	0.04%	0.36%	0.25%	0.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度	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	2.06	91.94	134.20	-	与收益相关
稳岗补贴	4.24	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	17.23	107.41	146.60	76.52	与收益相关
合计	**23.53**	**934.63**	**376.52**	**786.60**	
利润总额	58,696.91	260,954.30	151,376.15	115,084.30	
占利润总额比例	0.04%	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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收取的商户违约金	60.31	1,530.78	1,083.02	855.97
无法支付的应付款项	0.01	408.25	81.20	44.54
废品收入	5.31	81.84	37.32	344.05
政府补助	-	-	-	786.60
其他	18.84	345.90	307.26	407.36
合计	**84.47**	**2,366.77**	**1,508.81**	**2,438.51**
利润总额	58,696.91	260,954.30	151,376.15	115,084.30
占利润总额比例	0.14%	0.91%	1.00%	2.12%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售的营业外收入分别为 2,438.51 万元、1,508.81 万元、2,366.77 万元和 84.47 万元，占同期利润总额的比例分别为 2.12%、1.00%、0.91%和 0.14%，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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
违约赔偿支出	240.20	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	123.47	837.97	-	919.43
资产报废、毁损损失	1.59	85.35	4.82	0.09
其他	12.54	329.11	424.24	86.63
合计	**377.81**	**4,635.10**	**1,893.30**	**1,496.47**
利润总额	58,696.91	260,954.30	151,376.15	115,084.30
占利润总额比例	0.64%	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、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售的营业外支出分别为 1,496.47 万元、1,893.30 万元、4,635.10 万元和 377.81 万元，占同期利润总额的比例分别为 1.30%、1.25%、1.78%和 0.64%，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	18,030.93	63,767.90	43,699.10	42,216.68
递延所得税	-2,508.10	1,025.17	-4,917.51	-10,051.55
合计	**15,522.83**	**64,793.06**	**38,781.59**	**32,165.13**
利润总额	58,696.91	260,954.30	151,376.15	115,084.30
占利润总额比例	26.45%	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、标的公司最近三年及一期财务报表”之“（五）标的资产的税项”之“2、税收优惠政策”。

8、净利润及净利率分析

（1）净利润及净利润情况

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	204,967.26	836,944.82	738,934.90	649,791.33
营业成本	116,914.28	463,753.29	448,263.16	428,324.88
营业利润	58,990.24	263,222.63	151,760.64	114,142.26
加：营业外收入	84.47	2,366.77	1,508.81	2,438.51
减：营业外支出	-377.81	-4,635.10	-1,893.30	-1,496.47
利润总额	58,696.91	260,954.30	151,376.15	115,084.30
减：所得税费用	-15,522.83	-64,793.06	-38,781.59	-32,165.13
净利润	43,174.08	196,161.24	112,594.56	82,919.17

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净利率	21.06%	23.44%	15.24%	12.76%

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售的利润总额分别为 115,084.30 万元、151,376.15 万元、260,954.30 万元和 58,696.91 万元，营业利润占当年利润总额的比例分别为 99.18%、100.25%、100.87%和 100.50%，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。

（2）报告期内居然新零售业绩大幅增长的合理性，利润增长速度与营业收入变动的匹配性

① 报告期内部整合情况

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。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
2019 年 1 季度	-	1 家	-

② 业务扩张情况

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，集家居门店卖场业务、设计装修业务以及建材超市业务于一身，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 2019 年 3 月 31 日，标的公司在国内 29 个省、自治区及直辖市经营了 290 个卖场（总经营面积约为 1,060.57 万平方米），包含 86 个自营卖场（总经营面积约为 447.86 万平方米）及 204 个加盟卖场（总经营面积约为 612.71 万平方米）。

A. 家居卖场业务

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 年末及 2019 年 3 月末居然新零售的卖场门店数量增长情况如下：

单位：家

卖场性质	2019 年 3 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日
	门店数量	增长率	门店数量	增长率	门店数量	增长率	门店数量
自营卖场	86	0.00%	86	6.17%	81	5.19%	77
加盟卖场	204	2.51%	199	64.46%	121	75.36%	69
合计	290	1.75%	285	41.09%	202	38.36%	146

B. 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。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。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。

C. 装修业务

家装是泛家居产业中重要的环节。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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

D. 其他进行中与拟开展的创新业务

居然新零售其他进行中与拟开展的业务包括家居会展业务及智慧物联业务等。家居会展业务由中展居然负责，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。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。另外，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。

③ 各业务板块收入增长情况

报告期内，居然新零售各业务板块收入构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁管理	180,561.06	88.21%	698,069.85	84.34%	630,026.29	85.54%	569,786.54	87.69%
加盟管理	15,277.74	7.46%	78,658.51	9.50%	47,519.46	6.45%	27,653.06	4.26%
装修	6,819.31	3.33%	37,631.37	4.55%	40,608.71	5.51%	34,615.44	5.33%
商品销售	2,031.73	0.99%	13,368.91	1.62%	18,393.84	2.50%	17,736.28	2.73%
合计	**204,689.85**	**100.00%**	**827,728.63**	**100.00%**	**736,548.30**	**100.00%**	**649,791.33**	**100.00%**

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%**

A. 租赁管理

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摊位租赁服务及管理服务。租赁管理收入为公司目前主要收入来源之一，报告期内，标的公司租

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

赁管理业务收入按物业取得方式（自有或租赁取得）划分情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
自有物业	24,185.91	99,635.61	90,369.30	81,865.30
租赁物业	156,375.15	598,434.24	539,656.99	487,921.25
总计	**180,561.06**	**698,069.85**	**630,026.29**	**569,786.54**

注：报告期内存在租赁物业变更为自有物业的情况，为便于数据统计，表格中统计的自有物业/租赁物业的划分以截至 2019 年 3 月末的情况为准。

从收入结构看，自有物业和租赁物业的租赁管理收入占比较为稳定，分别在 15%左右和 85%左右，标的公司租赁管理收入主要来自租赁物业，体现出轻资产运营的业务特色。

变动趋势方面，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%。上述增长主要有以下原因：

a. 门店数量及经营面积的扩大

报告期内，标的公司不断加快家居卖场的连锁化布局，2016 年末、2017 年末、2018 年末及 2019 年 3 月末，标的公司直营店数量分别为 77 家、81 家、86 家和 86 家。截至 2019 年 3 月 31 日，标的公司在国内 29 个省、自治区及直辖市经营的卖场总经营面积约为 1,060.57 万平方米，包含自营卖场经营面积约为 447.86 万平方米及加盟卖场经营面积约为 612.71 万平方米。

b. 租金水平的上涨

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，报告期内整体呈调升趋势，门店租赁收入保持较快增长。

综上，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. 加盟管理

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售加盟管理收入分别为 27,653.06 万元、47,519.46 万元、78,658.51 万元和 15,277.74 万元，占主营业务收入的比例分别为 4.26%、6.45%、9.50%和 7.46%。

报告期内，标的公司加盟管理业务收入按委托管理加盟及特许加盟两种业务模式划分情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
委托加盟	9,666.16	49,632.00	35,115.28	20,886.33
特许加盟	5,611.58	29,026.51	12,404.18	6,766.73
总计	**15,277.74**	**78,658.51**	**47,519.46**	**27,653.06**

从收入结构看，报告期内居然新零售加盟管理收入中特许加盟收入占比趋于提升，主要是因为特许加盟店数量和占比增加。

变动趋势方面，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、2018 年末及 2019 年 3 月末，标的公司加盟店数量分别为 69 家、121 家、199 家和 204 家。

C. 装修

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售装修板块收入分别为 34,615.44 万元、40,608.71 万元、37,631.37 万元和 6,819.31 万元，占主营业务收入的比例分别为 5.33%、5.51%、4.55%和 3.33%。装修板块收入主要来源为家装业务收入。

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%，主要系配合业务开展需要，标的公司装修板块 2017 年工装业务规模增加。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 2018 下半年家装模式调整所致，具体为居然新零售将装饰业务板块的设计师和施工队伍社会化，销售收入一定程度受到了影响，产生了暂时性的下降。此外，居然新零售关闭了外埠地区盈利能力较差的装修装饰业务子公司，同时由于工装业务影响了家装业务方面的专注度，居然新零

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

售终止了工装业务。

D. 商品销售

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售商品销售收入分别为 17,736.28 万元、18,393.84 万元、13,368.91 万元和 2,031.73 万元，占主营业务收入的比例分别为 2.73%、2.50%、1.62%和 0.99%。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。

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%，主要原因系为进一步整合超市业务，居然新零售关闭了外埠地区部分盈利能力较差的超市，同时 2018 年居然新零售超市业务调整经营模式，代销模式（净额确认收入）的占比进一步扩大而经销模式（全额确认收入）的占比将有所缩减。

④ 各业务板块成本情况

报告期内，居然新零售的主营业务成本构成及变动情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁管理	107,607.17	92.21%	413,786.96	90.25%	401,021.62	89.74%	388,064.07	90.60%
加盟管理	2,176.78	1.87%	7,664.20	1.67%	4,265.77	0.95%	2,524.87	0.59%
装修	5,830.65	5.00%	30,557.49	6.66%	31,681.08	7.09%	27,773.39	6.48%
商品销售	1,078.98	0.92%	6,488.97	1.42%	9,888.05	2.21%	9,962.54	2.33%
合计	**116,693.58**	**100.00%**	**458,497.62**	**100.00%**	**446,856.51**	**100.00%**	**428,324.88**	**100.00%**

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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	**11,641.10**	**2.61%**	**18,531.63**	**4.33%**

A. 租赁管理

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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、413,786.96 万元和 107,607.17 万元，占主营业务成本的比例分别为 90.60%、89.74%、90.25%和 92.21%。

报告期内，标的公司租赁管理业务成本按物业取得方式（自有或租赁取得）划分情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
自有物业	7,821.29	30,665.63	40,017.12	43,791.50
租赁物业	99,785.88	383,121.33	361,004.49	344,272.57
总计	**107,607.17**	**413,786.96**	**401,021.62**	**388,064.07**

注：报告期内存在租赁物业变更为自有物业的情况，为便于数据统计，表格中统计的自有物业/租赁物业的划分以截至 2019 年 3 月末的情况为准。

变动趋势方面，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。

B. 加盟管理

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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、7,664.20 万元和 2,176.78 万元，占主营业务成本的比例分别为 0.59%、0.95%、1.67%和 1.87%。

报告期内，标的公司加盟管理业务成本按委托管理加盟及特许加盟两种业务模式划分情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
委托加盟	1,692.89	6,409.40	3,760.59	2,187.34

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
特许加盟	483.89	1,254.80	505.18	337.53
总计	**2,176.78**	**7,664.20**	**4,265.77**	**2,524.87**

变动趋势方面，2017 年加盟管理板块成本较 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。

C. 装修

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售装修板块成本分别为 27,773.39 万元、31,681.08 万元、30,557.49 万元和 5,830.65 万元，占主营业务成本的比例分别为 6.48%、7.09%、6.66%和 5.00%。

成本构成方面，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。

变动趋势方面，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%，主要原因为 2018 下半年家装模式调整所致，具体为居然新零售将装饰业务板块的设计师和施工队伍社会化，销售成本一定程度受到了影响，产生了暂时性的下降。此外，居然新零售关闭了外埠地区盈利能力较差的装修装饰业务子公司，同时由于工装业务影响了家装业务方面的专注度，居然新零售终止了工装业务。

D. 商品销售

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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、6,488.97 万元和 1,078.98 万元，占主营业务成本的比例分别为 2.33%、2.21%、1.42%和 0.92%。

成本构成方面，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。

变动趋势方面，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%。主要原因系为进一步整合超市业务，居然新零售关闭了外埠地区部分盈利能力较差的超

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

市，同时 2018 年居然新零售超市业务调整经营模式，代销模式的占比进一步扩大而经销模式的占比将有所缩减。

⑤ 业绩增长合理性及与收入的匹配性

A. 毛利总体情况及变动分析

报告期内，居然新零售的毛利构成情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务毛利	87,996.26	99.94%	369,231.02	98.94%	289,691.78	99.66%	221,466.44	100.00%
其他业务毛利	56.71	0.06%	3,960.51	1.06%	979.96	0.34%	-	0.00%
合计	**88,052.98**	**100.00%**	**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、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售的毛利分别为 221,466.44 万元、290,671.74 万元、373,191.52 万元和 88,052.98 万元，其中主营业务毛利比例均达到 98%以上，毛利结构稳定。

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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
租赁管理	72,953.89	82.91%	284,282.90	76.99%	229,004.67	79.05%	181,722.47	82.05%
加盟管理	13,100.96	14.89%	70,994.31	19.23%	43,253.69	14.93%	25,128.19	11.35%
装修	988.66	1.12%	7,073.88	1.92%	8,927.63	3.08%	6,842.05	3.09%
商品销售	952.75	1.08%	6,879.94	1.86%	8,505.79	2.94%	7,773.74	3.51%
合计	**87,996.26**	**100.00%**	**369,231.02**	**100.00%**	**289,691.78**	**100.00%**	**221,466.44**	**100.00%**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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、369,231.02 万元和 87,996.26 万元，整体呈稳定增长趋势。

报告期内，居然新零售的毛利增长主要由租赁板块及加盟板块贡献。租赁管理板块是主营业务毛利的重要来源，2016 年、2017 年和 2018 年和 2019 年 1-3 月，租赁管理

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

板块贡献毛利分别为 181,722.47 万元、229,004.67 万元、284,282.90 万元和 72,953.89 万元，占比分别为 82.05%、79.05%、76.99%和 82.91%。受益于原有成熟门店持续开展业务优化调整，以及直营店数量增加且盈利能力逐步提升，报告期内租赁板块收入保持增长趋势。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。基于以上，报告期内租赁板块贡献毛利显著提升。加盟管理板块在报告期内贡献毛利分别为 25,128.19 万元、43,253.69 万元、70,994.31 万元和 13,100.96 万元，贡献毛利占比分别为 11.35%、14.93%、19.23%和 14.89%。由于标的公司实施以加盟模式为主的扩张战略，报告期内加盟店数量不断增加且收入稳步提升。而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，因此加盟板块贡献毛利随着加盟店数量的增长而显著增长。

B. 营业利润与利润总额的总体情况及变动分析

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	204,967.26	836,944.82	738,934.90	649,791.33
营业成本	116,914.28	463,753.29	448,263.16	428,324.88
营业利润	**58,990.24**	**263,222.63**	**151,760.64**	**114,142.26**
加：营业外收入	84.47	2,366.77	1,508.81	2,438.51
减：营业外支出	-377.81	-4,635.10	-1,893.30	-1,496.47
利润总额	**58,696.91**	**260,954.30**	**151,376.15**	**115,084.30**
减：所得税费用	-15,522.83	-64,793.06	-38,781.59	-32,165.13
净利润	**43,174.08**	**196,161.24**	**112,594.56**	**82,919.17**
净利率	21.06%	23.44%	15.24%	12.76%

销售费用方面，2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，标的公司销售费用率分别为 9.62%、9.66%、7.88%和 7.59%，略高于行业平均水平。随着品牌知名度的提高与业务的逐渐成熟，标的公司适当减少广告投放量，使得广告促销费率得到有效控制；另一方面，随着标的公司精简装修与超市业务规模，以及一般工商业电价控制带来的能源及维修费的下降，标的公司销售费用率在报告期内呈现先升后降趋势。管理费用方面，报告期内标的公司管理费用率分别为 3.92%、4.45%、4.17%和 3.43%，低于同行业可比

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。财务费用方面，报告期内标的公司财务费用率分别为0.07%、0.55%、1.36%和 1.87%，远低于同行业可比公司平均水平，主要系标的公司经营性现金流入较为充裕且不断加强资金管理，资金使用效率较高，同时自有物业较少、债务融资规模较小所致。

利润方面，2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，居然新零售的利润总额分别为 115,084.30 万元、151,376.15 万元、260,954.30 万元和 58,696.91 万元，营业利润占当年利润总额的比例分别为 99.18%、100.25%、100.87%和 100.50%，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贡献。

如上所述，报告期内标的公司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，并通过一系列重组逐步完善了整体业务架构。通过线上线下融合、“大家居”与“大消费”融合及泛家居产业链上下游融合的发展战略逐步落地、实施，居然新零售主要业务板块租赁管理及加盟管理持续扩张、壮大，门店数量由 2016 年 146 家增长至 2019 年第一季度的 290 家。伴随业务网络的进一步丰富、完善，标的公司收入规模亦呈现稳健增长，为盈利提供了充足的源动力。另一方面，基于轻资产运营及加盟式扩张的商业模式，标的公司成本费用在报告期内维持在一定水平、未出现显著提升。综上，居然新零售报告期内业绩大幅增长具备合理性，利润规模提升与收入增长趋势相匹配。

9、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	2019 年 1-3 月	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	78.61	-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）	23.53	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
理财产品投资收益	268.15	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	3,311.41	13,964.36	-1,063.78	2,799.47
其他营业外收支净额	-293.33	-2,468.33	-384.49	155.44
小计	**3,388.37**	**16,895.15**	**-3,558.92**	**23,434.37**
减：所得税影响数	-941.54	-5,891.39	-715.01	-1,842.85
减：归属于少数股东的非经常性损益	-0.26	-8.23	-14.35	-16.86
归属于母公司股东的非经常性损益	**2,446.57**	**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	**5.75%**	**5.63%**	**-3.82%**	**25.91%**

2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，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、10,995.52 万元和 2,446.57 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、2018 年和 2019 年 1-3 月的净利润如下：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
净利润	43,174.08	196,161.24	112,594.56	82,919.17
归属于母公司股东的净利润	42,538.43	195,232.04	112,285.53	83,272.71
归属于母公司股东的非经常性损益	2,446.57	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	40,091.86	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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	51,111.23	256,077.48	249,028.97	219,502.45

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
投资活动产生的现金流量净额	-49,081.21	-362,764.96	-315,974.14	-181,554.46
筹资活动产生的现金流量净额	-77,226.74	337,695.98	190,218.80	23.45
现金及现金等价物净增加额	-75,196.72	231,008.50	123,273.63	37,971.45
期初现金及现金等价物	414,510.27	183,501.78	60,228.14	22,256.70
期末现金及现金等价物余额	339,313.55	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，2019 年一季度筹资活动现金流量净额为负主要是因为当期分配股利、利润或偿付利息支付的现金金额较大。

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较高。

1、经营活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	204,708.95	896,100.60	823,392.98	687,932.98
收到其他与经营活动有关的现金	62,433.78	20,396.27	34,851.80	66,758.92
经营活动现金流入小计	**267,142.74**	**916,496.88**	**858,244.79**	**754,691.90**
购买商品、接受劳务支付的现金	-95,152.01	-371,769.78	-356,544.16	-322,594.56
支付给职工以及为职工支付的现金	-44,510.74	-108,672.89	-92,049.12	-73,877.46
支付的各项税费	-59,339.12	-104,706.76	-83,992.57	-72,697.07
支付其他与经营活动有关的现金	-17,029.63	-75,269.97	-76,629.96	-66,020.36
经营活动现金流出小计	**-216,031.50**	**-660,419.40**	**-609,215.81**	**-535,189.45**
经营活动产生的现金流量净额	**51,111.23**	**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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	204,708.95	896,100.60	823,392.98	687,932.98

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业收入	204,967.26	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	99.87%	107.07%	111.43%	105.87%
经营活动产生的现金流量净额	51,111.23	256,077.48	249,028.97	219,502.45
净利润	43,174.08	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	118.38%	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，两者比值稳定在 1 倍左右，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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
净利润	43,174.08	196,161.24	112,594.56	82,919.17
加：资产减值准备	-	661.30	14,258.04	17,142.05
信用减值准备	-90.46	-	-	-
固定资产折旧	1,373.71	4,451.17	2,717.66	2,782.24
无形资产摊销	1,714.10	5,650.19	4,359.43	487.28
长期待摊费用	6,106.62	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)	-78.61	359.05	994.26	-41.37
公允价值变动收益	-3,311.41	-14,756.70	-579.80	-16,734.23
财务费用	4,729.41	14,327.66	3,698.49	539.35
投资收益	-268.15	-5,405.81	-	-
递延所得税资产增加	-4,933.09	-8,566.55	-10,061.14	-17,138.02

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
递延所得税负债增加	2,424.98	9,591.71	5,143.63	7,086.47
存货的减少/(增加)	-210.31	2,802.40	-756.40	-830.43
经营性应收的(增加)/减少	-26,193.38	-8,042.44	-3,919.36	998.33
经营性应付项目的增加	26,673.75	37,294.26	100,392.18	127,573.65
经营活动产生的现金流量净额	**51,111.23**	**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	2019 年 1-3 月	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	268.15	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	452.42	655.63	568.22	384.56
收到其他与投资活动有关的现金	24,714.23	47,381.13	42,343.46	74,993.75
投资活动现金流入小计	**25,434.81**	**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	-32,234.67	-398,290.84	-201,639.91	-84,806.35
投资支付的现金	-31,958.08	-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	-10,271.93	-26,040.38	-838.85	-127,132.37
支付其他与投资活动有关的现金	-51.34	-23,357.40	-68,807.06	-45,294.04
投资活动现金流出小计	**-74,516.02**	**-448,848.62**	**-358,885.82**	**-257,232.77**
投资活动产生的现金流量净额	**-49,081.21**	**-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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
吸收投资收到的现金	1,660.70	786,720.28	3,291.55	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,660.70	1,516.20	3,291.55	-
取得借款收到的现金	-	2,784.79	191,500.00	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
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	**1,660.70**	**804,154.60**	**241,549.47**	**2,982.85**
偿还债务支付的现金	-1,231.34	-31,606.86	-8,100.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-77,656.10	-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	-1,539.93	-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	**-78,887.44**	**-466,458.62**	**-51,330.68**	**-2,959.40**
筹资活动产生的现金流量净额	**-77,226.74**	**337,695.98**	**190,218.80**	**23.45**

2016-2018 年，居然新零售筹资活动现金流量净额为正且逐年增加，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。2019 年一季度，居然新零售筹资活动现金流量净额为负，主要是因为当期分配股利、利润或偿付利息支付的现金金额较大。

（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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	32,234.67	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

1、本次交易完成后上市公司主营业务构成及变化情况

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。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。

根据上市公司 2018 年度《审计报告》（众环审字（2019）010516 号）、2019 年一季报以及《截至 2019 年 3 月 31 日止 3 个月期间及 2018 年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 2717 号），本次交易完成前后上市公司主营业务构成及变化情况如下：

项目	2018年度(年报审计数)		2018年度（备考数）		2019年1-3月（未审数）	2019年1-3月（备考数）
	金额(万元)	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	金额（万元）
租赁管理	25,854.16	6.81%	723,732.42 注2	62.26%	6,671.74	187,186.08 注4
商品销售	353,964.17	93.19%	322,358.96	27.73%	96,780.86	85,764.20
其中：百货超市业务	353,964.17	93.19%	308,990.06 注1	26.58%	96,780.86	83,732.47 注3
家居零售业务	-	-	13,368.91	1.15%		2,031.73

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

加盟管理	-	-	78,658.51	6.77%		15,277.73
装修	-	-	37,631.37	3.24%		6,819.31
其他	14.85	0.004%	14.85	0.001%	-	-
合计	**379,833.18**	**100.00%**	**1,162,396.10**	**100.00%**	**103,452.60**	**295,047.34**

注 1：结合居然零售对收入确认采取的会计政策，本次备考审计报告为了充分说明本次交易对上市公司主营业务收入的影响，相对 2018 年度经审计数据，武汉中商将超市业态的代销收入和联营收入由总额法调整为净额法，主要涉及会计主体为武汉中商超市连锁有限公司及下属分公司，仅涉及相关会计主体的主营业务收入，调整金额合计 62,539.63 万元。

注 2：结合居然零售的收入结构以及武汉中商的业务类型，本次备考审计报告为了充分说明本次交易对上市公司主营业务收入的影响，相对 2018 年年度审计报告，武汉中商将部分与租赁业务有关的其他业务收入调整至主营业务收入，主要涉及收入来源租赁业务，调整金额合计 17,565.52 万元。同时，武汉中商将部分主营业务收入调整至其他业务收入，涉及收入项目为水电费收入，调整金额为 191.59 万元。

注 3：如注 1 所述调整因素，2019 年 1-3 月，相对一季报未审数据，武汉中商将超市业态的代销收入和联营收入由总额法调整为净额法，调整金额合计 17,118.78 万元。

注 4：如注 2 所述调整因素，2019 年 1-3 月，相对一季报未审数据，武汉中商将部分与租赁业务有关的其他业务收入调整至主营业务收入，调整金额合计 4,070.39 万元。同时，武汉中商将部分主营业务收入调整至其他业务收入，调整金额为 46.71 万元。

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。从 2018 年度主营业务收入构成来看，与百货超市业务相关的商品销售收入的占比达到了 93.19%，其中来源于百货业态收入的占比为 50.16%、来源于超市业态收入的占比为 43.03%；其次，租赁管理收入主要是来源于武汉中江房地产开发有限公司及武汉中商鹏程销品茂管理有限公司的商业场地出租及运营管理业务，收入占比为 6.81%；另外，其他收入主要是指来源于武汉新都会装饰工程有限公司的装修工程业务，收入占比为 0.004%。

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，上市公司将新增家居建材商场、建材零售超市、家庭装饰装修等泛家居业务。从 2018 年度主营业务收入构成来看，租赁管理业务及商品销售业务合计占比达到了 89.99%，主要变化情况为：一方面，本次交易完成后，由于居然新零售 2018 年度直营模式下的家居卖场业务收入规模较大（来源为向商户收取的租金、物业管理费、市场管理费及广告促销费等）、达到了 69.80 亿元，租赁管理业务收入占比达到了 62.26%；另一方面，本次交易完成后，商品销售收入中新增了居然超市业务（来源为通过租赁“居然之家”卖场的商铺销售各大品牌家居建材）。由于 2018 年度该类家居零售业务为 13,368.91 万元，本次交易完成后，与上市公司原有百货超市零售业务合计收入占比为 27.73%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

整体上，本次交易完成后，上市公司主营业务收入规模显著提高，主要来源将由商品销售变更为家居卖场业务、家居建材超市以及家庭装饰装修业务。

2、未来经营发展战略

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”的总体战略，其中：

①“一个核心”是指在家居建材商场、建材超市和家庭装饰装修业态相结合的基础上，把家居建材行业做透。

居然新零售多年来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，通过标准化、流程化作业模式实现经营规模的扩张，在对资金需求相对较小的情况下，更快速地建立了全国连锁零售网络，树立了更高的市场知名度。因此，居然新量售将继续保持以运营能力为依托的“轻资产”连锁发展模式。同时，居然新零售将亦保持“稳固核心城市、实现其他一二线城市的重点突破、加快省会以下三四线城市的连锁布局”的扩张方向，通过品牌和管理输出将主要市场逐步下沉至竞争相对不充分的区域，保持领先的布局深度和广度。

②“三大融合”是指居然新零售在专注于做大做强家居主业、与阿里巴巴深度合作的同时，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合。

A.基于与阿里巴巴深度合作而形成的互联网技术平台，居然新零售已逐步借助大数据、云计算、智能硬件等零售技术，计划地推进卖场改造工作，目前已构建了销售系统与阿里新零售 POS 系统连通的交易体系。后续居然新零售将继续落实“由物业管理型向大数据驱动型转型”的升级策略，基于卖场、商品、交易等一系列数字化而进行的业务延展，实现消费者和本地货品的精准匹配，使之更具本地化特色，进一步推动线上与线下的融合。

B.基于实体商业跨界融合的发展趋势，居然新零售利用现有的实体店连锁网络优势，已逐步融合超市、院线、餐饮、百货等其他生活业态，将娱、教、医、养等多种消费业态引入“居然之家”卖场，开始实现“居然之家”卖场由日常家居消费向大消费的融合。后续居然新零售将保持“体验型业态与家居业态互动共生”的运营模式，适应消费者在家居、生活、娱乐等方面的一站式购物消费需求。

C.基于产业链上下游融合的产业发展规律，居然新零售已逐步开展了智慧物流园的建设工作，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。后续居然将保持以“家居大件”、“落地配”为特色，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。

整体上，居然新零售将积极贯彻“一个核心，推动三大融合，引领家居行业发展”的经营发展战略，从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

本次交易完成后，上市公司现有商业零售板块仍将作为重要的业务组成单元。对于商超百货业务，未来上市公司将坚持“以百货购物中心化、直采自营、全渠道经营为经营方向，向‘互联网+’的新商业模式转型”的总体战略，其中：

①“百货购物中心化”是指在现有百货业态的基础上，通过不同品类组合、多元化体验型产品搭配，将百货门店深度转型为多功能的购物中心。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

基于实体商业跨界融合的发展趋势，武汉中商已经逐步在武汉、荆州、十堰等 10 个主要城市的旗下 9 家百货店开展了扩改建。一方面，通过品牌组合向功能组合模式的转型，将关联度高的品类打散重组，设计、搭建出不同的消费场景，做强了核心竞争品类；另一方面，通过联营、经销、租赁的多元化经营方式组合，丰富了盈利模式，并将转型升级经验应用于超市业态，推动“开发超市+餐饮”等多元化布局。后续上市公司将继续“转型升级、改善体验”的发展方向，通过不断集聚更多的多功能配套项目，大力提升旗下商超百货业态的综合体验功能。

②“直采自营”是指在现有采购渠道的基础上，以直接采购自营为重心，通过各业态供应链规划，从源头采购、基地订制，提高已有供应链品质，开辟新的供应渠道，进而提升经营效率。

基于商贸零售行业的产业发展规律，武汉中商一方面充分利用汉欧班列、无锡进口批发等多种渠道，充分与汉欧国际、上港集团、德国 EDEKA 的进口供应链合作，大力引进国际品牌、一带一路产品；另一方面，通过与跨境电商以及美团、京东等第三方服务平台的合作，大力提升大宗购物效率。后续上市公司将继续“直采自营、优化供应链”的发展方向，通过开发生产源头和进口商品渠道，加大商超百货业态的自采比例，实施品类自营和自有品牌推广的经营策略。

③“全渠道经营”是指在现有实体店覆盖核心商圈的基础上，基于互联网技术，通过搭建移动端平台，打通线上线下的销售渠道。

面对互联网技术应用对于商贸零售业的变更，武汉中商一方面通过采取自主开发和嫁接成熟应用工具相结合的方式，初步打通了线上线下会员通道、营销互动通道、支付通道、商品通道，逐步打造了互动平台、营销平台和线上商城；另一方面，通过建设大数据分析平台，实现对于消费群体的基本特征、客流数据、购买行为的智能分析，升级了实体门店的“智慧功能”。后续上市公司将继续“线上线下、全渠道经营”的发展方向，通过搭建优化智慧信息系统、延伸发展智慧新零售新项目、健全物流体系和供应链环节的协同联动，构筑强大的技术后台以推进全渠道的经营策略。

整体上，在商超百货业务方面，上市公司将积极深化“以百货购物中心化、直采自营、全渠道经营为经营方向，向‘互联网+’的新商业模式转型”的经营发展战略，从商品

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

品质化、服务体验化、终端数字化、陈列场景化、营运高效化各维度推动战略实施，以提升盈利能力、强化优势区域的竞争力。

3、业务管理模式

一方面，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，居然控股将成为上市公司的控股股东。本次交易完成后，上市公司将进一步加强业务管理及业态融合，即在原有商超百货业务板块和新注入的泛家居业务板块保持已有经营模式的基础上，公司总部统筹发展、分业管理。

另一方面，本次交易完成后，为了更好地实现百货业态与家居零售业态的跨界融合，上市公司将结合居然新零售与阿里巴巴在新零售领域的创新实践经验，以及在数字化和智慧产业链方面已拥有的技术、平台资源，帮助武汉中商在新零售方向发展，逐步实现门店改造与业态升级，使其在资产规模、店面数量、网点覆盖范围、业态布局、线上线下结合方面得到优化。

4、交易完成后保障上市公司合规运营和安全生产的制度措施完善有效

报告期内，居然新零售制定了《物业安全管理标准化手册》、《关于规范商家装修的管理规定》、《居然之家信息安全管理办法》、《居然之家服务监督管理办法》、《合同审查管理规定》等规章制度，居然新零售和居然地产根据规定，对物业安全、商户管理、信息安全、服务监督和合同审批进行了细化管理，总体上保障居然地产符合合规运营、安全生产的相关要求。

在具体生产经营及项目运营过程中，居然新零售制定了《居然之家预租协议书》、《重大投诉处理流程》、《关于加强中央天井等公用区域及非标准摊位管理的通知》、《印章管理办法》、《涉法涉诉案件管理规定》、《火灾隐患整改管理规定》等制度，居然新零售和居然地产根据规定，从预租管理、投诉处理、公共区域管理、用印管理、涉法涉诉案件处理、消防安全等方面细化合规运营和安全生产要求，以保证纳入上市公司后符合合规运营和安全生产的相关要求。

居然新零售及居然地产通过企业教育、日常教育和特殊教育等方式对员工进行安全运营生产培训。本次交易完成后，居然新零售及居然地产将进一步加强对子公司及其下属企业相关人员的内部管理制度培训、员工业务培训以及法律法规的学习，提高规范运

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营的意识，进一步加强公司日常生产经营过程中的控制与监督，进一步加大公司管理力度，将已建立并有效运营的内控管理制度在子公司及其下属公司中按需进行适用，进一步采取相关措施对本次交易后公司及其子公司的日常经营管理予以监督和完善，进一步防范公司及其子公司日常运营中的合法合规运营风险。

综上，居然新零售和居然地产已制定合规运营和安全生产的相关制度并严格执行，能够在本次交易完成后保障上市公司合规运营和安全生产。

（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

根据上市公司 2018 年度审计报告、2019 年一季度财务报表，及经普华永道审计的备考合并财务报表，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	2019 年 3 月 31 日			
	备考前	占比	备考	占比
流动资产	118,429.35	45.34%	712,923.63	22.01%
非流动资产	142,745.32	54.66%	2,525,547.98	77.99%
资产总计	261,174.67	100.00%	3,238,471.61	100.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 3 月 31 日			
	备考前	占比	备考	占比
流动负债	110,815.56	89.35%	795,370.22	42.86%
非流动负债	13,215.00	10.65%	1,060,553.43	57.14%
负债合计	124,030.56	100.00%	1,855,923.64	100.00%
资产负债率	47.49%		57.31%	
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%	

本次交易完成后，上市公司截至 2018 年末和 2019 年 3 月末的合并报表资产负债率相比于交易前均有一定上升。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，具体的整合计划如下：

1、业务方面的整合计划

居然新零售经过多年的发展，已经形成了独特且稳定的商业模式，其连锁门店遍布全国一线至四五线城市，搭建了国内家居零售行业首屈一指的卖场网络。在阿里巴巴、泰康人寿等战略伙伴的支持下，居然新零售的资本实力和技术力量有了进一步的提升。

武汉中商是一家湖北地区的老牌商贸零售龙头企业之一，深耕商贸零售领域 30 多年，业务基础深厚，管理团队的发展战略明确，并且在国有资本控股的上市公司平台上有着稳健、良好的发展。

本次交易完成后，上市公司核心业务将由商超百货变更为“泛家居+商超百货”，一方面原有商超百货业务将与泛家居业务保持独立运营，充分发挥各自团队在不同业务领域的经营管理水平；另一方面，为了更好地落实两块业务的经营发展战略，上市公司将积极推进双方的资源共享、整合内外部资源，实现上市公司整体利益最大化，具体包括以下三个方面：

（1）结合居然新零售的“大家居与大消费融合”战略与武汉中商“百货购物中心化”战略，双方将巩固商贸零售业务在武汉的大本营地位，相互促进各自已有门店向综合体验商业体升级。同时，上市公司利用已经在湖北省各地核心商圈布局的优势，协同居然新零售实施将主要市场下沉至竞争相对不充分区域的经营策略。

（2）居然新零售通过对 IT 系统的打造和提升，已经搭建了成熟的互联网技术平台，贯穿了采购至售后的全业务环节，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，并在客户大数据收集的基础上进行商业智能分析以实现精准营销。后续上市公司将利用上述成熟的技术平台和成功经验，牵手阿里推动商超百货业务向新零售转型升级，包括卖场改造升级、供应链系统优化、全销售渠道整合等各方面。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）深度分享、融合双方已有客户和供应链的资源和数据，联合营销，充分实现上市公司两个业务板块各业态之间的互动。在合适时机，上市公司将在居然之家连锁网络中，整合武汉中商的百货商超业务向全国发展，推进居然新零售已经制定的“三大融合”新零售战略。

2、资产方面的整合计划

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，居然新零售将继续拥有独立的法人财产权，保持各自资产的独立性，但其重大资产的购买和处置、对外投资、对外担保等事项须按照上市公司规定履行相应的审批程序。同时，上市公司将依托自身管理水平及资本运作能力，结合标的资产市场发展前景及实际情况进一步优化资源配置，提高资产的配置效率和使用效率，进一步增强上市公司的综合竞争力。

3、财务方面的整合计划

本次交易完成后，居然新零售将按照上市公司规范运作的标准，完善各项财务管理流程、统一内控制度，使其在规范化管理等方面符合上市公司的要求。上市公司将其自身规范、成熟的财务管理方法引入标的公司，与标的公司的财务管理系统进行有效对接与融合，进一步防范财务风险，降低运营成本，提升财务效率，确保符合上市公司财务治理要求。

4、人员方面的整合计划

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，将以独立法人主体的形式存在。上市公司一方面将保持标的公司员工及上市公司原有员工的稳定，即：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；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。另一方面将把包括标的公司员工在内的全部员工纳入统一管理，制定合理的考核和激励体系，保障上市公司人员的稳定。

同时，本次交易完成后，上市公司实际控制人变更，主要业务将由商超百货变更为“泛家居+商超百货”。未来上市公司将根据整体经营发展战略，在高管团队中引入居然新零售的优秀管理团队，并在适当时机从外部引进优质人才，为上市公司持续经营发展提供必要的人才保障。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5、机构方面的整合计划

本次交易完成后，居然新零售将以独立法人主体的形式存在，原有商超百货业务板块和新注入的泛家居业务板块的各经营性业务单元及管理模式保持稳定。同时，上市公司将重新梳理商超百货及泛家居的业务条线及组织架构，根据实际经营需要进行动态调整和融合，保证上市公司未来各机构平稳规范运行。

同时，本次交易完成后，在治理结构、内部控制、信息披露等方面，上市公司将结合居然新零售的经营特点、业务模式及组织架构，按照上市公司标准，对其原有的管理制度进行补充和完善，为各项业务的协同发展奠定管理基础。

整体上，本次交易完成后，上市公司促进原商超百货业务与居然新零售的泛家居业务的协同效应，并使两者在业务、资产、财务、机构等方面优势互补，强强联合，实现上市公司整体利益的最大化。

（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

根据上市公司 2018 年度审计报告、2019 年一季度财务报表，及经普华永道审计的备考合并财务报表，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	2019 年 3 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	备考前	备考	变动率	备考前	备考	变动率
货币资金	70,593.63	379,373.23	437.40%	85,192.73	499,703.00	486.56%
交易性金融资产	-	132,722.03	-	-	-	-
应收账款	10,578.14	41,141.33	288.93%	6,125.03	27,975.36	356.74%
预付款项	1,388.15	84,086.65	5957.46%	2,002.63	103,430.97	5064.75%
其他应收款	3,327.26	22,996.46	591.15%	3,152.41	28,161.63	793.34%
存货	25,143.29	18,579.59	-26.11%	25,552.08	18,834.19	-26.29%
其他流动资产	7,398.89	34,024.34	359.86%	5,721.09	76,087.38	1229.95%
流动资产合计	**118,429.35**	**712,923.63**	**501.98%**	**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	-		26,000.00	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 3 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	备考前	备考	变动率	备考前	备考	变动率
长期股权投资	14.54	1,133.44	7695.34%	19.22	1,138.13	5820.47%
其他非流动金融资产	2,048.00	9,074.63	343.10%	-	-	-
投资性房地产	48,111.64	1,435,832.52	2884.38%	48,567.53	1,311,668.18	2600.71%
固定资产	60,103.23	143,698.72	139.09%	61,177.51	146,124.91	138.85%
在建工程	40.38	85,064.73	210560.56%	29.92	80,783.03	269871.21%
无形资产	3,935.82	124,091.26	3052.87%	3,991.97	124,659.58	3022.76%
商誉	-	1,166.50	-	-	1,166.50	-
长期待摊费用	5,079.50	179,960.54	3442.88%	5,603.53	178,350.09	3082.82%
递延所得税资产	55.98	135,480.70	241916.26%	55.98	130,547.62	233117.25%
其他非流动资产	23,356.23	384,044.92	1544.29%	23,356.23	426,365.17	1725.49%
非流动资产合计	**142,745.32**	**2,525,547.98**	**1669.27%**	**144,849.89**	**2,435,062.12**	**1581.09%**
资产总计	**261,174.67**	**3,238,471.61**	**1139.96%**	**272,595.86**	**3,189,254.65**	**1069.96%**

本次交易完成后，上市公司截至 2018 年末和 2019 年 3 月末的流动资产分别为 754,192.53 万元和 712,923.63 万元，较本次交易完成前的增幅分别为 490.38%和 501.98%，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 年末和 2019 年 3 月末的非流动资产分别为 2,435,062.12 万元和 2,525,547.98 万元，较本次交易完成前的增幅分别为 1581.09%和 1669.27%，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；总资产分别为 3,189,254.65 万元和 3,238,471.61 万元，较本次交易完成前的增幅分别为 1069.96%和 1139.96%。

2、负债及构成分析

单位：万元

项目	2019 年 3 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	备考前	备考	变动率	备考前	备考	变动率
短期借款	7,000.00	7,000.00	0.00%	7,000.00	7,000.00	0.00%
应付账款	35,940.88	53,406.56	48.60%	41,333.00	59,073.46	42.92%
预收款项	25,911.30	174,067.64	571.78%	26,197.94	185,979.71	609.90%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 3 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	备考前	备考	变动率	备考前	备考	变动率
应付职工薪酬	2,540.81	18,772.48	638.84%	10,787.70	44,185.78	309.59%
应交税费	5,283.30	55,076.04	942.46%	6,532.54	68,839.88	953.80%
其他应付款	27,501.31	417,779.14	1419.12%	28,889.89	357,668.91	1138.04%
一年内到期的非流动负债	5,570.00	68,200.41	1124.42%	5,570.00	55,858.89	902.85%
其他流动负债	1,067.95	1,067.95	0.00%	1,606.96	1,606.96	0.00%
流动负债合计	**110,815.56**	**795,370.22**	**617.74%**	**127,918.04**	**780,213.58**	**509.93%**
长期借款	13,215.00	282,515.00	2037.84%	13,215.00	234,589.52	1675.18%
长期应付款	-	552,126.63	-	-	553,845.86	-
预计负债	-	1,500.00	-	-	1,500.00	-
递延所得税负债	-	224,411.79	-	-	215,463.76	-
非流动负债合计	**13,215.00**	**1,060,553.43**	**7925.38%**	**13,215.00**	**1,005,399.15**	**7508.01%**
负债合计	**124,030.56**	**1,855,923.64**	**1396.34%**	**141,133.04**	**1,785,612.73**	**1165.20%**

本次交易完成后，上市公司截至 2018 年末和 2019 年 3 月末的流动负债分别为780,213.58万元和795,370.22万元，较本次交易完成前的增幅分别为509.93%和617.74%；非流动负债分别为 1,005,399.15 万元和 1,060,553.43 万元，较本次交易完成前的增幅分别为 7508.01%和 7925.38%；总负债分别为 1,785,612.73 万元和 1,855,923.64 万元，较本次交易完成前的增幅分别为 1165.20%和 1396.34%。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	2019 年 3 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	备考前	备考	备考前	备考
流动比率（倍）	1.07	0.90	1.00	0.97
速动比率（倍）	0.83	0.77	0.78	0.81
资产负债率	47.49%	57.31%	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 年末和 2019 年 3 月末的流动比率小幅下降，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产负债率有一定上升，主要系居然新零售整体规模远高于武汉中商导致的负债规模大幅上涨所致，但负债规模的大幅上涨并未导致上述指标的剧烈变化。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	2019 年 1-3 月		2018 年	
	备考前	备考	备考前	备考
应收账款周转率（次）	13.08	8.60	75.14	42.14
存货周转率（次）	3.37	9.88	12.52	37.93
总资产周转率（次）	0.41	0.09	1.46	0.37

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

本次交易完成后，上市公司 2018 年和 2019 年 1-3 月的应收账款周转率存在一定程度的下降，总资产周转率较大幅下降，存货周转率有较大程度上升。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

项目	2019 年 1-3 月			2018 年		
	备考前	备考	变动率	备考前	备考	变动率
营业收入	109,222.00	297,070.47	171.99%	404,373.09	1,178,778.28	191.51%
营业成本	85,541.76	184,786.59	116.02%	314,998.82	714,388.91	126.79%
营业利润	7,614.80	69,771.04	816.26%	18,159.13	279,980.31	1441.82%
利润总额	7,629.83	69,492.74	810.80%	16,698.10	276,250.96	1554.39%
净利润	5,801.29	51,520.99	788.10%	11,012.67	205,365.77	1764.81%
归属于母公司所有者的净利润	4,636.56	49,660.78	971.07%	6,636.24	199,462.30	2905.65%

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 年和 2019 年 1-3 月的备考营业利润、利润总额和归属于母公司所有者的净

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利润均大幅增加。

6、本次交易前后盈利能力指标及比较分析

项目	2019 年 1-3 月		2018 年	
	备考前	备考	备考前	备考
销售毛利率	21.68%	37.80%	22.10%	39.40%
销售净利率	5.31%	17.34%	2.72%	17.42%
期间费用率	13.35%	13.93%	17.89%	15.79%
基本每股收益（元/股）	0.18	0.08	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，未年化

本次交易完成后，上市公司 2018 年和 2019 年 1-3 月的销售毛利率和销售净利率明显提升；2018 年期间费用率较交易前有小幅下降，2019 年 1-3 月期间费用率小幅上升；2018 年基本每股收益有所上升，2019 年 1-3 月基本每股收益有所下降。

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 2019 年 3 月 31 日，居然新零售开业门店已达 290 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节 财务会计信息

一、标的公司最近三年及一期财务报表

普华永道对居然新零售最近三年及一期的财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 3 月 31 日的合并及公司资产负债表，2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年 1-3 月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 11039 号《审计报告》。

（一）财务报表

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产				
货币资金	339,313.55	414,510.27	190,710.40	62,722.18
交易性金融资产	86,958.08	-	-	-
应收账款	30,599.01	22,170.49	17,750.21	10,460.02
预付款项	80,010.97	101,428.34	94,487.63	91,368.69
其他应收款	21,384.35	26,064.25	115,858.17	680,389.25
存货	2,887.99	2,677.68	5,480.08	4,723.68
其他流动资产	33,332.84	70,366.29	98,518.29	6,083.48
流动资产合计	**594,486.79**	**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	26,000.00	-
长期股权投资	1,118.90	1,118.90	-	-
投资性房地产	1,298,968.42	1,176,332.48	1,092,911.60	760,626.67
固定资产	31,163.80	32,087.44	27,622.38	27,071.19
在建工程	85,024.35	80,753.11	32,254.45	19,114.15
无形资产	119,752.05	120,279.23	89,572.72	24,764.10
商誉	1,166.50	1,166.50	1,166.50	1,166.50
长期待摊费用	172,807.51	170,673.03	139,942.17	121,045.78

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
递延所得税资产	135,424.72	130,491.64	121,925.09	111,863.95
其他非流动资产	360,688.70	403,008.94	115,360.27	93,093.45
非流动资产合计	**2,232,114.97**	**2,141,911.27**	**1,646,755.19**	**1,158,745.80**
资产总计	**2,826,601.76**	**2,779,128.59**	**2,169,559.96**	**2,014,493.08**
流动负债				
应付票据	-	-	14,417.24	4,988.08
应付账款	17,616.57	17,740.46	24,031.53	20,111.26
预收款项	148,156.33	159,781.77	160,897.33	132,924.72
应付职工薪酬	16,231.67	33,398.08	20,762.06	14,787.62
应交税费	49,642.86	62,307.33	62,258.42	60,688.24
其他应付款	390,277.82	328,779.01	563,633.91	794,985.25
一年内到期的非流动负债	62,630.41	50,288.89	39,267.99	6,464.77
流动负债合计	**684,555.66**	**652,295.54**	**885,268.47**	**1,034,949.93**
非流动负债				
长期借款	259,300.00	221,374.52	256,000.00	24,919.00
长期应付款	552,126.63	553,845.86	531,044.66	493,592.58
预计负债	1,500.00	1,500.00	-	-
递延所得税负债	189,065.07	180,737.42	149,824.40	130,781.34
非流动负债合计	1,001,991.70	957,457.80	936,869.05	649,292.92
负债合计	**1,686,547.37**	**1,609,753.34**	**1,822,137.53**	**1,684,242.85**
股东权益				
实收资本	12,755.10	12,755.10	10,000.00	10,000.00
资本公积	982,062.47	982,062.47	303,365.68	208,146.26
盈余公积	6,377.55	6,377.55	5,000.00	5,000.00
未分配利润	90,299.02	118,715.60	24,861.11	105,549.13
归属于母公司股东权益合计	**1,091,494.14**	**1,119,910.72**	**343,226.79**	**328,695.39**
少数股东权益	48,560.25	49,464.53	4,195.65	1,554.84
股东权益合计	**1,140,054.39**	**1,169,375.25**	**347,422.44**	**330,250.23**
负债和股东权益总计	**2,826,601.76**	**2,779,128.59**	**2,169,559.96**	**2,014,493.08**

2、合并利润表

单位：万元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	**204,967.26**	**836,944.82**	**738,934.90**	**649,791.33**
减：营业成本	116,914.28	463,753.29	448,263.16	428,324.88
税金及附加	3,561.43	9,448.64	9,235.30	18,355.95
销售费用	15,547.03	65,950.07	71,366.29	62,539.61
管理费用	7,023.96	34,895.99	32,871.70	25,469.29
研发费用	2,876.33	8,389.94	7,099.85	127.02
财务费用	3,826.14	11,361.04	4,041.98	465.86
其中：利息费用	4,145.30	11,808.24	3,698.49	539.35
利息收入	995.87	3,740.61	438.55	429.11
加：其他收益	23.53	934.63	376.52	-
投资收益	268.15	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	3,311.41	14,756.70	579.80	16,734.23
信用减值损失	90.46	-	-	-
资产减值损失	-	-661.30	-14,258.04	-17,142.05
资产处置收益	78.61	-359.05	-994.26	41.37
二、营业利润	**58,990.24**	**263,222.63**	**151,760.64**	**114,142.26**
加：营业外收入	84.47	2,366.77	1,508.81	2,438.51
减：营业外支出	377.81	4,635.10	1,893.30	1,496.47
三、利润总额	**58,696.91**	**260,954.30**	**151,376.15**	**115,084.30**
减：所得税费用	15,522.83	64,793.06	38,781.59	32,165.13
四、净利润	**43,174.08**	**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
按经营性持续分类				
持续经营净利润	43,174.08	196,161.24	112,594.56	82,919.17
终止经营净利润	-	-	-	-
按所有权归属分类				
少数股东损益	635.65	929.20	309.03	-353.54
归属于母公司股东的净利润	42,538.43	195,232.04	112,285.53	83,272.71
五、其他综合收益	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
六、综合收益总额	**43,174.08**	**196,161.24**	**112,594.56**	**82,919.17**
归属于母公司股东的综合收益总额	42,538.43	195,232.04	112,285.53	83,272.71
归属于少数股东的综合收益总额	635.65	929.20	309.03	-353.54

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	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	204,708.95	896,100.60	823,392.98	687,932.98
收到其他与经营活动有关的现金	62,433.78	20,396.27	34,851.80	66,758.92
经营活动现金流入小计	**267,142.74**	**916,496.88**	**858,244.79**	**754,691.90**
购买商品、接受劳务支付的现金	-95,152.01	-371,769.78	-356,544.16	-322,594.56
支付给职工以及为职工支付的现金	-44,510.74	-108,672.89	-92,049.12	-73,877.46
支付的各项税费	-59,339.12	-104,706.76	-83,992.57	-72,697.07
支付其他与经营活动有关的现金	-17,029.63	-75,269.97	-76,629.96	-66,020.36
经营活动现金流出小计	**-216,031.50**	**-660,419.40**	**-609,215.81**	**-535,189.45**
经营活动产生的现金流量净额	**51,111.23**	**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	268.15	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	452.42	655.63	568.22	384.56
收到其他与投资活动有关的现金	24,714.23	47,381.13	42,343.46	74,993.75
投资活动现金流入小计	**25,434.81**	**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	-32,234.67	-398,290.84	-201,639.91	-84,806.35
投资支付的现金	-31,958.08	-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	-10,271.93	-26,040.38	-838.85	-127,132.37
支付其他与投资活动有关的现金	-51.34	-23,357.40	-68,807.06	-45,294.04
投资活动现金流出小计	**-74,516.02**	**-448,848.62**	**-358,885.82**	**-257,232.77**
投资活动产生的现金流量净额	**-49,081.21**	**-362,764.96**	**-315,974.14**	**-181,554.46**
三、筹资活动产生的现金流量：				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
吸收投资收到的现金	1,660.70	786,720.28	3,291.55	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,660.70	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	**1,660.70**	**804,154.60**	**241,549.47**	**2,982.85**
偿还债务支付的现金	-1,231.34	-31,606.86	-8,100.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-77,656.10	-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	-1,539.93	-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	**-78,887.44**	**-466,458.62**	**-51,330.68**	**-2,959.40**
筹资活动产生的现金流量净额	**-77,226.74**	**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	**-75,196.72**	**231,008.50**	**123,273.63**	**37,971.45**
加：年初现金及现金等价物余额	414,510.27	183,501.78	60,228.14	22,256.70
六、年末现金及现金等价物余额	**339,313.55**	**414,510.27**	**183,501.78**	**60,228.14**

4、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
流动资产				
货币资金	268,661.38	355,638.74	120,543.84	81.28
交易性金融资产	86,958.08	-	-	-
预付款项	623.05	21,416.61	12,112.50	-
其他应收款	1,100,631.88	929,912.36	461,204.37	172.73
其他流动资产	29.95	55,531.07	89,143.59	2.83
流动资产合计	**1,456,904.35**	**1,362,498.79**	**683,004.30**	**256.85**
非流动资产				
长期股权投资	543,926.86	449,672.22	437,543.15	481,544.48
固定资产	2,996.11	2,997.63	837.40	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
在建工程	183.70	40.33	-	-
无形资产	8,868.29	74,317.82	70,669.03	19,437.08
长期待摊费用	589.67	603.35	523.15	571.24
递延所得税资产	1,060.90	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	**557,625.53**	**528,691.92**	**514,012.45**	**502,036.42**
资产总计	**2,014,529.88**	**1,891,190.71**	**1,197,016.75**	**502,293.27**
流动负债				
应付职工薪酬	1,654.36	1,959.49	1,401.98	760.06
应交税费	3,160.21	5,546.12	5,957.44	5,236.09
其他应付款	668,263.17	620,433.78	690,181.90	50,421.06
流动负债合计	**673,077.75**	**627,939.39**	**697,541.32**	**56,417.20**
负债合计	**673,077.75**	**627,939.39**	**697,541.32**	**56,417.20**
股东权益				
实收资本	12,755.10	12,755.10	10,000.00	10,000.00
资本公积	1,201,442.33	1,201,442.33	418,993.35	420,544.48
盈余公积	6,377.55	6,377.55	5,000.00	5,000.00
未分配利润	120,877.14	42,676.33	65,482.08	10,331.58
股东权益合计	**1,341,452.13**	**1,263,251.31**	**499,475.44**	**445,876.06**
负债和股东权益总计	**2,014,529.88**	**1,891,190.71**	**1,197,016.75**	**502,293.27**

5、母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	**579.05**	**53,230.09**	**56,603.10**	**35,000.00**
减：营业成本	348.21	10,695.24	4,201.59	329.44
税金及附加	722.63	180.65	141.80	32.23
销售费用	601.41	10,200.29	18,204.74	12,006.71
管理费用	4,315.07	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	-558.55	-3,549.37	-18.20	-1.12
其中：利息费用	404.93	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利息收入	964.29	3,553.81	18.62	1.83
加：投资收益	139,397.82	63,461.66	233,406.88	244,795.82
其中：对合营企业的投资收益	-	-50.94	-	-
信用减值损失	-125.68	-	-	-
资产减值损失	-	-47.46	-3.51	-
资产处置收益	18,075.47	2.74	-	-
二、营业利润	**152,497.88**	**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	**152,497.88**	**85,813.38**	**253,184.44**	**262,625.98**
减：所得税费用	3,342.05	7,241.58	5,060.39	4,465.10
四、净利润	**149,155.83**	**78,571.80**	**248,124.05**	**258,160.88**
五、其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	**149,155.83**	**78,571.80**	**248,124.05**	**258,160.88**

6、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	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	507.50	56,991.94	59,999.28	37,100.00
收到其他与经营活动有关的现金	11,464.35	20,872.06	5,058.71	1.83
经营活动现金流入小计	**11,971.85**	**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	-3,072.28	-4,644.78	-4,273.40	-3,823.12
支付的各项税费	-10,793.70	-7,223.83	-5,663.80	-61.29
支付其他与经营活动有关的现金	-1,841.62	-7,743.47	-8,366.56	-130.57
经营活动现金流出小计	**-15,707.60**	**-38,950.36**	**-41,731.66**	**-16,481.07**
经营活动产生的现金流量净额	**-3,735.75**	**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	268.15	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	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收到的其他与投资活动有关的现金	20,000.00	-	-	-
投资活动现金流入小计	**20,268.15**	**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	-560.45	-1,282.44	-69,517.88	-16,841.96
投资支付的现金	-31,958.08	-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	-900.00	-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	-31,666.11	-468,894.39	-339,387.67	-854.80
支付其他与投资活动有关的现金	-45.00	-17,230.57	-	-
投资活动现金流出小计	**-65,129.64**	**-499,587.40**	**-499,055.34**	**-22,696.76**
投资活动产生的现金流量净额	**-44,861.49**	**-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	32,979.82	107,251.78	362,784.69	-
筹资活动现金流入小计	**32,979.82**	**892,455.86**	**362,784.69**	**-**
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-71,359.94	-292,973.55	-	-
筹资活动现金流出小计	**-71,359.94**	**-292,973.55**	**-**	**-**
筹资活动产生的现金流量净额	**-38,380.12**	**599,482.31**	**362,784.69**	**-**
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(减少)/增加额	**-86,977.36**	**235,094.90**	**120,462.56**	**-62.47**
加：期/年初现金及现金等价物余额	355,638.74	120,543.84	81.28	143.75
六、期/年末现金及现金等价物余额	**268,661.38**	**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及一期的财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 1-3 月的合并及公司资产负债表，2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年 1-3 月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 11039 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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2019 年 3 月 31 日的财务状况以及 2016 年度、2017 年度、2018 年度、2019 年 1-3 月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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例							
					2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
					直接	间接	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%	-	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%	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%	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%	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%	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%	100%	-
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%	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%	-	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%	-	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%	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例							
					2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接	直接	间接
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%	-	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%	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%	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%	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%	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%	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%	-	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%	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%	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%	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%	-	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%	-	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%	-	100%
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%	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%	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%	-	100%
32	济南居然之家家居建材市场物业管理有	济南	济南	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	100%	-	100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例							
					2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接	直接	间接
	限公司											
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%	-	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%	-	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%	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%	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%	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%	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	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%	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%	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%	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%	-	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%	-	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%	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%	100%	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例							
					2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接	直接	间接
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%	100%	-
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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例							
					2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接	直接	间接
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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	100%
70	山西坤成投资有限公司	太原	太原	自有物业租赁	-	100%	-	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%	-	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%	-	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	-	97.81%	-	97.81%	-	97.81%	-	97.81%
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%	-	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%	-	80%	-	-
76	中展居然	北京	北京	承办展览展示活动	76.66%	-	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%	-	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%	-	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%	-	100%
80	无锡春勤投资有限公司	无锡	无锡	自有物业租赁	-	100%	-	100%	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例							
					2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接	直接	间接
81	广东盛雅投资有限公司	广州	广州	自有物业租赁	-	100%	-	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%	-	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%	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%	-	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%	-	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%	-	100%
89	长春居然之家物业服务有限公司	长春	长春	经营家居卖场	-	100%	-	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%	-	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%	-	100%	-	-
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%	-	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%	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%	-	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%	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%	-	100%	-	-	-	-
97	重庆市大渡口区居然之家购物广场有限	重庆	重庆	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例							
					2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接	直接	间接
	公司											
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%	-	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%	-	-
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%	-	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%	-	100%	-	-	-	-
102	营口居然之家家居建材有限公司	营口	营口	经营家居卖场	-	100%	-	100%	-	-	-	-
103	沧州居然之家市场管理有限公司	沧州	沧州	经营家居卖场	-	100%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	100%
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%	-	100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例							
					2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接	直接	间接
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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	100%	-	-
126	北京居然社区网络科技服务有限公司	北京	北京	技术开发等	-	100%	-	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%	-	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%	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%	-	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%	-	100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例							
					2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接	直接	间接
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	呼和浩特	经营家居建材超市	-	100%	-	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%
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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%		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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	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%	-	51%	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例							
					2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
					直接	间接	直接	间接	直接	间接	直接	间接
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%	-	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%	-	100%	-	-
148	西安家之尊	西安	西安	经营家居卖场	-	100%	-	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%	-	100%
150	吉林太阳城有限公司	长春	长春	自有物业租赁	-	97.82%	-	97.82%	-	97.82%	-	100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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	武汉居然之家家居市场有限公司	荆州居然之家购物中心有限公司	2019 年 3 月 11 日	10,000,000
2	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
3	长春居然之家商业管理有限公司	长春居然之家物业服务有限公司	2018 年 11 月 26 日	5,000,000
4	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
5	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
6	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
7	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
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	母公司	成立的公司	设立时间	注册资金(元)
19	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
20	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
21	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
22	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
23	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
24	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
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	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
32	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
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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
38	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
39	北京居然之家商业地产有限公	乌鲁木齐居然沃华房	2017 年 1 月 24 日	20,000,000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	母公司	成立的公司	设立时间	注册资金(元)
	司	地产开发有限公司		
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	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
47	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
48	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
49	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
50	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
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	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
59	北京居然之家商业地产有限公	罗田居然之家商业地	2016 年 8 月 31 日	20,000,000

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	母公司	成立的公司	设立时间	注册资金(元)
	司	产有限公司		
60	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
61	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
62	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
63	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
64	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
65	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
66	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
67	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
68	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
69	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
70	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
71	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
72	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。2019 年 1-3 月，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2家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”。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当居然新零售成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

2019 年 1-3 月，居然新零售执行的金融工具政策如下：

（1）金融资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

①金融资产的分类和计量

居然新零售根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，居然新零售按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

居然新零持有有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

以摊余成本计量：

居然新零售管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。居然新零售对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和长期应收款等。居然新零售将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

居然新零售管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

居然新零售将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然新零售将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

②金融资产的减值

居然新零售对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

居然新零售考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，居然新零售对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，居然新零售按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，居然新零售按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，居然新零售按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，居然新零售假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

居然新零售对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，居然新零售均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，居然新零售依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，居然新零售参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，居然新零售参考历史信用损失经验，结合当前状况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

居然新零售将计提或转回的损失准备计入当期损益。

③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；(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。其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

（2）金融负债

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

居然新零售的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款及长期应付款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，居然新零售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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

入值。

2016-2018 年度，居然新零售执行的金融工具政策如下：

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

2016-2018 年度，居然新零售应收账款坏账计提方法如下：

（1）单项金融重大并单独计提坏账准备的应收账款

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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账款

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：

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：

项目	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：

项目	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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

7、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。

8、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

9、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用于出租的建筑物。

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。

10、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等。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

11、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

12、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。

13、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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。

14、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。

15、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

16、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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

17、利润分配

利润分配于股东大会批准的当期，确认为负债。

18、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。

19、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：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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代理销售收入

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。

（7）关于居然新零售的加盟费和权益金具体会计处理

居然新零售的加盟费为商业咨询费及招商服务收入，系居然新零售按照有关加盟合同的约定，于向加盟商场合作方或由其设立的项目公司提供咨询、招商等服务时确认相关的收入。

权益金类收入属于居然新零售的品牌使用费收入。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每年按照加盟商场收入的一定比例或固定金额收取权益金，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居然新零售品牌期间确认收入。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》，企业在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，应当采用完工百分比法确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时具备下列条件：①收入的金额能够可靠计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工进度能够可靠确定；④交易中已发生的和将发生的成本能够可靠计量。

企业确定提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：①已完工作的测量；②已经提供的劳务占应提供的劳务总量的比例；③已发生的成本占估计总成本的比例。

让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：①相关的经济利益很可能流入企业；②收入的金额能够可靠计量。

根据《企业会计准则讲解（2010）第十五章-收入》，使用费收入，主要是指企业转让无形资产（如商标权、专利权、专营权、软件、版权）等资产的使用权形成的使用费收入。使用费收入应当按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定，如果合同或协议规定分期收取使用费的，通常应按合同或协议规定的收款时间和金额或规定的收费方式计算确定的金额分期确认收入。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

如前所述，加盟费系居然新零售为加盟商提供的筹办商业咨询及招商服务等劳务收入。根据企业会计准则，企业确认提供劳务收入的前提是于资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计。企业可以选用已经提供的劳务占应提供的劳务总量的比例作为提供劳务交易的完工进度。居然新零售按照加盟合同约定，于筹办商业咨询及招商服务发生时确认收入，符合企业会计准则的规定。

如前所述，权益金属于居然新零售的品牌使用费收入。根据企业会计准则，品牌使用费收入应在相关的经济利益很可能流入企业且金额能够可靠计量时确认，若根据合同或协议规定分期收取使用费的，通常应按合同或协议规定的收款时间和金额或规定的收费方式计算确定的金额分期确认收入。居然新零售按合同约定的收费方法计算确定的金额在加盟商使用“居然之家”品牌期间确认收入，符合企业会计准则的规定。

20、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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

21、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。

22、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。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

23、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。

24、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

25、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。

（1）采用会计政策的关键判断

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金融资产的分类

居然新零售在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

居然新零售在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

居然新零售在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

②信用风险显著增加的判断

居然新零售判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

居然新零售判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过 90 日，或者符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难，进行其他债务重组或很可能破产等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）重要会计估计及其关键假设

①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。

②预期信用损失的计量

居然新零售通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，居然新零售使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，居然新零售使用的指标包括经济下滑的风险、预期失业率的增长、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。居然新零售定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

③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。

④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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

26、重要会计政策变更

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等(以下合称“新金融工具准则”)，居然新零售已采用新金融工具准则编制截至 2019 年 3 月 31 日止 3 个月期间的财务报表。

财政部于 2019 颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)及其解读，居然新零售已按照上述通知编制财务报表。

根据新金融工具准则的相关规定，居然新零售及居然新零售母公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，2016 年度、2017 年度和 2018 年度的财务报表未重列。

于 2019 年 1 月 1 日，居然新零售合并财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比结果如下：

单位：万元

原金融工具准则			新金融工具准则		
科目	计量类别	账面价值	科目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	414,510.27	货币资金	摊余成本	414,510.27
应收账款	摊余成本	22,170.49	应收账款	摊余成本	22,170.49
其他应收款	摊余成本	26,064.25	其他应收款	摊余成本	26,064.25
其他流动资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	55,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	55,000.00
长期应收款	摊余成本	26,000.00	长期应收款	摊余成本	26,000.00

于 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 1 月 1 日，居然新零售均没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

于 2019 年 1 月 1 日，居然新零售母公司财务报表中金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比表：

单位：万元

原金融工具准则			新金融工具准则		
科目	计量类别	账面价值	科目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	355,638.74	货币资金	摊余成本	355,638.74
其他应收款	摊余成本	929,912.36	其他应收款	摊余成本	929,912.36

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他流动资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	55,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	55,000.00

于 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 1 月 1 日，居然新零售母公司均没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

于 2018 年 12 月 31 日，居然新零售及居然新零售母公司持有非保本浮动收益的理财产品账面价值为 550,000,000.00 元。居然新零售及本公司执行新金融工具准则后，由于该理财产品的合同现金流量特征不符合基本借贷安排。故于 2019 年 1 月 1 日，居然新零售及本公司将此银行理财产品从其他流动资产重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，列示为交易性金融资产。

于 2019 年 1 月 1 日，居然新零售将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表如下：

单位：万元

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备	重分类	重新计量	按照新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产				
应收账款减值准备	1,014.66	-	-	1,014.66
其他应收款减值准备	1,241.40	-	-	1,241.40
长期应收款减值准备	13,271.84	-	-	13,271.84
合计	**15,527.90**	-	-	**15,527.90**

于 2019 年 1 月 1 日，居然新零售为居然控股提供财务担保的金额为人民币 400,000,000.00 元。该担保已于 2019 年 4 月 4 日解除，居然新零售认为未来 12 个月内该项财务担保合同无信用损失风险。

于 2019 年 1 月 1 日，居然新零售母公司将原金融资产减值准备调整为按照新金融工具准则规定的损失准备的调节表：

单位：万元

计量类别	按原金融工具准则计提的损失准备/按或有事项准则确认的预计负债	重分类	重新计量	按照新金融工具准则计提的损失准备
以摊余成本计量的金融资产				
其他应收款减值准备	50.97	-	-	50.97

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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%及 1.2%

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

[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局进行备案。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（六）标的资产原始报表的调整情况

2018 年原始报表和申报报表无差异，2016 年和 2017 年对原始报表调整情况如下：

1、合并报表的调整情况

单位：万元

项目	2016 年度	2016 年 12 月 31 日	2017 年度	2017 年 12 月 31 日
	合并净利润	合并股东权益	合并净利润	合并股东权益
原始财务报表列报的金额	176,909.99	845,339.82	112,944.96	269,383.09
规范财务处理作出的调整：	-	-	-	-
调整事项 1	-60,613.05	-52,818.28	-	-
调整事项 2	-42,766.73	-375,079.26	-	-
调整事项 3	31,028.82	100,218.25	-	-
调整事项 4	17,843.59	-5,562.91	-	-
调整事项 5	-14,095.04	-14,095.04	-	-
调整事项 6	-12,749.08	-20,150.35	-	-
调整事项 7	-6,573.51	-17,814.28	-	-
调整事项 8	4,213.29	-5,792.42	-	-
调整事项 9	-3,179.88	-2,199.17	-350.41	78,039.35
调整事项 10	-2,732.60	-968.31	-	-
调整事项 11	-1,300.59	-26,520.33	-	-
调整事项 12	-888.04	88,113.38	-	-
调整事项 13	-690.99	-16,749.58	-	-
调整事项 14	-684.56	-1,710.48	-	-
调整事项 15	-456.47	-480.17	-	-
调整事项 16	-416.40	5,295.67	-	-
调整事项 17	361.31	361.31	-	-
调整事项 18	272.33	-168,384.45	-	-
调整事项 19	-269.80	3,521.58	-	-
调整事项 20	-263.86	-3,437.02	-	-
调整事项 21	141.85	-2,295.37	-	-
其他	-171.39	1,457.63	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2016 年度	2016 年 12 月 31 日	2017 年度	2017 年 12 月 31 日
	合并净利润	合并股东权益	合并净利润	合并股东权益
差异小计	-93,990.82	-515,089.59	-350.41	78,039.35
申报财务报表列报的金额	82,919.17	330,250.23	112,594.56	347,422.44

调整事项 1：差异主要由于房地产公允价值重估。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 2：差异主要由于经营租赁的租金应当在租赁期内的各个期间按直线法确认为费用。原始财务报表按照租赁合同各年约定的金额确认租金成本，故产生差异。

调整事项 3：差异主要由于当期所得税费用及递延所得税调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 4：差异主要由于固定资产和长待摊的补提折旧摊销调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 5：差异主要由于商誉减值调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 6：差异主要由于应付职工薪酬调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 7：差异主要由于投资性房地产的公允价值变动扣除自有物业的装修成本造成的。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 8：差异主要由于吉林太阳城有限公司调整。于 2016 年 11 月 16 日，居然新零售子公司居然之家商业地产有限公司收购吉林太阳城有限公司，同日将吉林太阳城有限公司的太阳世家项目全部资产与负债转让予居然控股，产生对居然控股的债权和债务。该等转让造成的差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 9：合并范围变更调整。

于 2017 年度及 2018 年度，居然新零售完成对若干同受居然控股控制的公司的收购事项，因此，标的公司在编制申报合并财务报表时，对 2016 年度合并财务报表进行了重述。

于 2018 年，标的公司完成对若干同受居然控股控制的公司的收购事项，因此，标的公司在编制申报合并财务报表时，对 2017 年度合并财务报表进行了重述。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

调整事项 10：差异主要由于超市收入确认的跨期调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 11：差异主要由于确认需要支付给居然控股代垫款项产生。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 12：差异主要由于租赁收入确认的跨期调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 13：差异主要由于长期待摊减值调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 14：差异主要由于房产税差异调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 15：差异主要由于开发支出费用化调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 16：差异主要由于内部交易抵消调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 17：差异主要由于装修收入确认的跨期调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 18：差异主要由于从居然控股有偿取得哈尔滨信源商业管理有限公司、海南环瑞置业有限公司等公司的股权所做出调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 19：差异主要由于投资性房地产中瑕疵物业、文物等的调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 20：差异主要由于应收款项坏账计提调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 21：差异主要由于长期待摊费用年限调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

2、母公司报表的调整情况

单位：万元

项目	2016 年度	2016 年 12 月 31 日	2017 年度	2017 年 12 月 31 日
	合公司净利润	公司股东权益	公司净利润	公司股东权益

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2016 年度	2016 年 12 月 31 日	2017 年度	2017 年 12 月 31 日
	合公司净利润	公司股东权益	公司净利润	公司股东权益
原始财务报表列报的金额	17,208.58	382,036.14	248,124.05	499,475.44
规范财务处理作出的调整：				
调整事项 1	242,782.29	-	-	-
调整事项 2	-1,174.41	-1,174.41	-	-
调整事项 3	-760.06	-760.06	-	-
调整事项 4	-456.47	-480.17	-	-
调整事项 5	592.02	605.50	-	-
调整事项 6	-31.08	-44.15	-	-
调整事项 7	-	110,693.20	-	-
调整事项 8	-	-45,000.00	-	-
差异小计	240,952.30	63,839.92	-	-
申报财务报表列报的金额	258,160.88	445,876.06	248,124.05	499,475.44

调整事项 1：差异主要由于标的公司通过内部往来向下属公司收取股利，并确认为投资收益，通过内部往来向母公司进行股利分配。该等事项在原始财务报表中没有充分反映。

调整事项 2：差异主要由于确认需要支付给北京居然之家投资控股集团有限公司代垫积分兑换费用产生。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 3：差异主要由于应付职工薪酬调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 4：差异主要由于开发支出费用化调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 5：差异主要由于当期所得税费用及递延所得税调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 6：差异主要由于固定资产和长待摊的补提折旧摊销调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

调整事项 7：居然新零售公司 2016 年受让北京居然之家商业地产有限公司的股权，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

原始财务报表按北京居然之家商业地产有限公司合并日实收资本和资本公积合计金额入账。此差异为合并日北京居然之家商业地产有限公司账面净资产金额与实收资本和资本公积合计金额的差异，调整计入居然新零售公司的资本公积。

调整事项 8：差异主要由于从北京居然之家投资控股集团有限公司有偿取得若干门店的股权所做出调整。该等差异在原始财务报表中没有反映。

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、2019 年 3 月 31 日的备考合并资产负债表，2018 年度、2019 年 1-3 月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，以经董事会审批的武汉中商截至 2019 年 3 月 31 日止 3 个月期间及经审计的 2018 年度合并财务报表和居然新零售经审计的截至 2019 年 3 月 31 日止 3 个月期间及 2018 年度合并财务报表为基础，按照备考合并财务报表编制假设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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，使上述两家公司截至 2019 年 3 月 31 日止 3 个月期间及 2018 年度的营业收入及营业成本的合计金额同时分别调减人民币 171,187,819.93 元及人民币 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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的备考合并财务报表，上市公司最近一年及一期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	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
货币资金	379,373.23	499,703.00
交易性金融资产	132,722.03	-
应收账款	41,141.33	27,975.36
预付款项	84,086.65	103,430.97
其他应收款	22,996.46	28,161.63
存货	18,579.59	18,834.19
其他流动资产	34,024.34	76,087.38
流动资产合计	**712,923.63**	**754,192.53**
可供出售金融资产	-	8,258.93
长期应收款	26,000.00	26,000.00
长期股权投资	1,133.44	1,138.13
其他非流动金融资产	9,074.63	-
投资性房地产	1,435,832.52	1,311,668.18
固定资产	143,698.72	146,124.91
在建工程	85,064.73	80,783.03
无形资产	124,091.26	124,659.58
商誉	1,166.50	1,166.50
长期待摊费用	179,960.54	178,350.09
递延所得税资产	135,480.70	130,547.62
其他非流动资产	384,044.92	426,365.17
非流动资产合计	**2,525,547.98**	**2,435,062.12**
资产总计	**3,238,471.61**	**3,189,254.65**
短期借款	7,000.00	7,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付账款	53,406.56	59,073.46
预收账款	174,067.64	185,979.71
应付职工薪酬	18,772.48	44,185.78
应交税费	55,076.04	68,839.88
其他应付款	417,779.14	357,668.91
一年内到期的非流动负债	68,200.41	55,858.89
其他流动负债	1,067.95	1,606.96
流动负债合计	**795,370.22**	**780,213.58**
长期借款	282,515.00	234,589.52
长期应付款	552,126.63	553,845.86
预计负债	1,500.00	1,500.00
递延所得税负债	224,411.79	215,463.76
非流动负债合计	**1,060,553.43**	**1,005,399.15**
负债合计	**1,855,923.64**	**1,785,612.73**
归属于母公司的所有者权益	**1,286,740.08**	**1,308,034.31**
少数股东权益	95,807.89	95,607.61
股东权益合计	**1,382,547.97**	**1,403,641.92**
负债和股东权益总计	**3,238,471.61**	**3,189,254.65**

2、备考合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度
一、营业收入	**297,070.47**	**1,178,778.28**
减：营业成本	184,786.59	714,388.91
税金及附加	5,113.92	15,443.29
销售费用	28,036.60	121,596.67
管理费用	9,340.79	52,544.23
研发费用	2,876.33	8,389.94
财务费用	4,315.78	12,044.64
其中：利息费用	4,481.34	13,437.99
利息收入	1,101.06	5,640.51
加：其他收益	81.84	1,218.44

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度
投资收益	578.45	5,902.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-4.68	-63.24
公允价值变动收益	5,655.51	14,559.92
信用减值损失	776.17	-
资产减值损失	-	-1,986.50
资产处置收益	78.61	5,915.69
二、营业利润	**69,771.04**	**279,980.31**
加：营业外收入	110.77	2,468.63
减：营业外支出	389.07	6,197.99
三、利润总额	**69,492.74**	**276,250.96**
减：所得税费用	17,971.75	70,885.18
四、净利润	**51,520.99**	**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	51,520.99	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	49,660.78	199,462.30
少数股东损益	1,860.21	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	**51,520.99**	**205,656.50**
归属于母公司股东的综合收益总额	49,660.78	199,753.03
归属于少数股东的综合收益总额	1,860.21	5,903.47
七、每股收益		
基本每股收益	0.08	0.36
稀释每股收益	0.08	0.36

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）备考财务报表的商誉确认

1、交易的性质及其会计处理

根据财政部《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)规定，非上市公司以所持有的对子公司投资等资产为对价取得上市公司的控制权，构成反向购买的，上市公司编制合并财务报表时应当区别以下情况处理：

（1）交易发生时，上市公司未持有任何资产负债或仅持有现金、交易性金融资产等不构成业务的资产或负债的，上市公司在编制合并财务报表时，应当按照《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》(财会函[2008]60 号)的规定执行。

（2）交易发生时，上市公司保留的资产、负债构成业务的，应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》及相关讲解的规定执行，即对于形成非同一控制下企业合并的，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。

2019 年 1 月 23 日，武汉中商与居然新零售全体股东签署的《发行股份购买资产协议》，武汉中商拟以非公开发行股份的方式向居然新零售全体股东购买其合计持有的居然新零售 100%股份，本次收购前后武汉中商的实际控制人将发生改变，因此，本次收购构成反向收购。依据上述财政部《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，武汉中商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。根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定，对于非同一控制下企业合并，购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

2、商誉计算过程

截至 2018 年末和 2019 年 3 月末，备考合并财务报表中的商誉金额为人民币 1,166.50 万元，系居然新零售购买中展居然 76.66%股权所致。

中展居然为居然控股于 2016 年 11 月通过非同一控制企业合并取得的子公司，居然

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

控股的收购对价为 1,549.80 元，股权比例为 76.66%。根据评估师中联资产评估集团有限公司出具的评估报告，收购日中展居然的可辨认净资产公允价值为 482.85 万元，按收购对价与收购日中展居然可辨认净资产公允价值归属于居然控股的部分的差异 1,166.50 万元确认为商誉。2017 年 11 月，居然控股按其合并成本 1,549.80 万元将所持有的中展居然的股权转让给居然新零售。2017 年和 2018 年，中展居然已经开始盈利，其中 2018 年中展居然未经审计的营业收入为 7,875.45 万元，净利润为 1,711.72 万元，基于居然新零售对中展居然资产组未来可收回金额的估计，该商誉不存在减值。

本次备考合并财务报表中，假设于 2018 年 1 月 1 日，武汉中商已完成本次重组拟发行的股份 5,768,608,403 股。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。

由于备考合并财务报表中确定商誉是以 2018 年 12 月 31 日作为基准日进行模拟确认的结果，该基准日与实际购买日并不一致，因此，备考合并财务报表中的商誉将会与交易完成后上市公司基于实际购买日的状况计算的合并报表中的商誉存在一定差异。本次交易完成后，上市公司将根据财政部《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，基于上市公司实际收购日的股票价格确定合并成本，并结合实际收购日上市公司可辨认净资产公允价值，计算确定商誉金额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十二节 同业竞争与关联交易

一、独立运营情况

报告期内，居然新零售逐步建立健全了独立运营所需要的法人治理结构。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）资产独立情况

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 2018 年 3 月引入阿里巴巴、泰康人寿等战略投资者并启动筹备上市工作，随着拟上市主体架构的逐步清晰，居然新零售逐步建立健全了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系。

截至本报告书签署日，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、工资等完整的人事管理制度。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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机构混同的情况。

（五）业务独立情况

居然新零售 2018 年 3 月引入阿里巴巴、泰康人寿等战略投资者并启动筹备上市工作，随着拟上市主体架构的逐步清晰，居然新零售独立承担全部家居卖场运营业务。居然新零售于报告期内持续推动将原居然控股与出租方租赁协议、加盟方加盟协议签署主体换为居然新零售或其下属公司的相关工作。由于历史原因，居然新零售存在少量门店的租赁协议和加盟协议由居然控股签署，协议签署主体尚未变更为居然新零售或其下属公司的情况。上述未换签的协议数量较小，协议项下的权利义务实际均由居然新零售及其下属公司承担，不会对居然新零售的独立性和持续经营产生重大不利影响。具体情况详见本报告书“第四节 标的资产基本情况/十二、与生产经营相关主要固定资产和无形资产情况/（二）房屋租赁情况/5、租赁物业中由居然控股签署租赁合同的情况”以及“第五节标的资产业务与技术/二、标的资产主营业务的具体情况/（四）报告期内经营商场的情况/2、加盟卖场/（3）加盟协议中由居然控股作为签署方的相关情况”。

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实质性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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（一）上市公司的主营业务以及历史同业竞争情况

1、上市公司的主营业务

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A000501.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	2,000	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。

2、历史同业竞争情况

（1）武汉商联解决3家上市公司同业竞争相关承诺的具体情况

2007年9月，武汉商联曾在下属控股的三家上市公司（武汉中商、武商集团、中百集团）公告的《权益变动报告书》和《收购报告书》中就解决三家上市公司同业竞争问题承诺：“在条件成熟时，按照市场规则择机逐步对三家上市公司进行资产重组，优化业态和资源配置、通过整合逐步解决上市公司之间的业态交叉竞争状态”。

2014年7月，按照《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》（中国证监会公告〔2013〕55号）要求，武汉商联对该项承诺规范如下：

1、规范前承诺

在条件成熟时，按照市场规则择机逐步对三家上市公司进行资产重组，优化业态和资源配置、通过整合逐步解决上市公司之间的业态交叉竞争状态。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、规范后承诺

争取在5年之内，采取多种方式逐步解决武商集团、中百集团和武汉中商三家上市公司的同业竞争问题。”

（2）2014 年 7 月至今承诺的履行情况

从 2014 年 7 月至今，武汉商联主要采取以下两类措施：

1）武汉中商发股购买居然新零售 100%股权，武汉中商控股股东、实际控制人发生变更

2019 年 1 月，武汉中商召开 2019 年第二次临时董事会审议通过了本次交易的重组预案。针对本次重组，武汉商联作为控股股东出具了原则性意见，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。上市公司控股股东武汉商联对本次重组无异议”。

2019 年 6 月，武汉中商召开 2019 年第三次临时董事会及 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了本次交易的重组草案。2019 年 6 月 17 日，本次交易取得了《武汉市人民政府关于北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司与武汉中商集团股份有限公司重大资产重组的批复》。同时，武汉中商就持股比例被动稀释事宜，出具了《简式权益变动报告书》。

本次重组完成后，上市公司的控股股东将由武汉商联变更为居然控股，上市公司实际控制人将变更为汪林朋。因此，本次重组完成后，武汉中商与武汉商联控制的武商集团、中百集团之间将不存在同业竞争的相关情形。

2）武汉商联支持并推动武商集团与中百集团的差异化经营

2014 年以来，武汉商联积极实施商业上市公司业态调整，按照差异化经营的思路。一方面，中百集团积极发展 foodmart 食品超市、邻里生鲜绿标店和中百罗森便利店新业态，提高在武汉市的市场占有率。另一方面，武商集团集中发展大购物中心，加快购物中心业态提质增效，在湖北省内已形成以国际广场、武商广场、世贸广场为主体，涵盖众圆、襄阳、十堰、仙桃、黄石、老河口等 10 家大型购物中心在内的区域购物中心体系。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据中百集团及武商集团 2016 至 2018 年年度报告，中百集团超市业务营业收入在收入总额中的占比均高于 92.04%，百货业务营业收入在收入总额中的占比均低于 7.29%，中百集团主业突出，以超市业务为其主要营收来源；武商集团超市业务营业收入在收入总额中的占比均低于 32.91%，百货业务营业收入在收入总额中的占比均高于 66.68%，近年来百货业务占比逐年上升，已接近 70%，是武商集团的主要业务。

单位：亿元

中百集团（000759.SZ）	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收入总额	152.08	152.06	153.66
超市业务收入	140.62	139.95	142.04
占比	92.46%	92.04%	92.44%
百货业务收入	10.17	10.81	11.19
占比	6.69%	7.11%	7.29%

单位：亿元

武商集团（000501.SZ）	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收入总额	177.06	181.22	176.90
购物中心业态收入	122.72	125.24	117.96
占比	69.31%	69.11%	66.68%
超市业态收入	53.41	55.23	58.20
占比	30.16%	30.48%	32.91%

（3）2019 年 7 月武汉商联为解决同业竞争问题出具的延期承诺

武汉商联已根据 2014 年 7 月的承诺，积极采取多种方式逐步解决 3 家上市公司的同业竞争问题。虽然本次重组后武汉中商与武汉商联控制的武商集团、中百集团之间将不存在同业竞争的相关情形，且本次重组正在推进中，但武汉商联在原承诺期内无法完全履行涉及其余 2 家上市公司的承诺。

鉴于上述事实，武汉商联分别向武商集团及中百集团重新出具了解决同业竞争的承诺，“自股东大会审议通过本项议案之日起，武汉商联将积极推进中商重组工作，进一步加大武商集团、中百集团分业经营的力度，并在武汉市国资国企改革的总体部署下，在 2 年之内逐步解决武商集团、中百集团和武汉中商三家上市公司的同业竞争问题。”

根据以上变更后的承诺，武商集团于 2019 年 7 月 9 日召开了第八届十二次（临时）董事会、于 2019 年 7 月 29 日召开了 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了武汉商

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

联变更同业竞争承诺的议案。

同时，中百集团于 2019 年 7 月 9 日召开了第九届董事会十六次会议、于 2019 年 7 月 25 日召开了 2019 年第一次临时股东大会，审议通过了武汉商联变更同业竞争承诺的议案。

（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。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	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（仅限分支	商品零售、黄金饰品零售等

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
	公司			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、计算机软件硬件、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	房地产开发资质已过期，未开展房地产开发业务，仅为中商广场写字楼提供运营管理、租售服务
7	武汉屋宇	50	100%	物业管理;房屋租赁、房地产咨询、房地产	物业管理，目前主要

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
	物业管理有限公司			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	为中商广场写字楼及中商广场购物中心提供物业管理服务
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%	应用软件研发、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	截至报告书签署日已办理工商注销
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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之家智能科技有限公司已经划入标的公司，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

居然控股开发板块系通过子公司垂直森林开展业务，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、住宅等。截至报告期末，垂直森林及其旗下子公司涉及的具体项目情况如下：

开发项目				
序号	**项目名称**	**项目区域**	**项目类型**	**备注**
1	居然家园	吉林省长春市	住宅	-
2	黄冈居然之家垂直森林城市综合体	湖北省黄冈市	卖场/住宅	卖场部分为居然新零售代建
3	罗田居然之家购物中心	湖北省罗田县	卖场/住宅	卖场部分为居然新零售代建
4	居然首府	新疆省乌鲁木齐市	住宅	-
为居然新零售代建项目				
序号	**项目名称**	**项目区域**	**项目类型**	**备注**
1	长春居然之家商业房地产开发有限公司代建物业项目	吉林省长春市	卖场	-
2	乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司代建物业项目	新疆省乌鲁木齐市	卖场	-

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，截至本报告书签署日，武汉中江房地产开发有限公司房地产开发资质已过期，未开展房地产开发业务，仅为中商广场写字楼提供运营管理、租售服务。因此，居然控股与上市公司及其子公司在开发板块不存在实质性同业竞争。根据上市公司出具的说明：“本次重组完成后，武汉中江房地产开发有限公司将不再续期房地产开发资质，亦不从事市场化房地产开发相

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关的业务”。综上，本次重组完成后，居然控股与上市公司及其子公司在开发板块不存在同业竞争。

（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

居然控股下属的开发板块与标的公司所从事业务有明显差异。居然新零售主营业务分为家居卖场、家居建材超市、装修、其他（家居会展、智慧物联）四大业务板块，并无开发板块。居然新零售为了经营家居卖场而收购了居然百悦。居然百悦的乌鲁木齐居然之家国际家居广场项目低层作为居然新零售的门店经营，高层有少量可对外出售的写字楼，主要拟服务于门店配套，处于已完工状态。上述项目系居然新零售收购前就已经存在的存量项目，体量较小，居然百悦后续无新开发项目的计划。根据居然新零售出具

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的说明：“本次重组完成后，居然百悦不从事市场化房地产开发相关的业务”。因此，居然新零售与居然控股在开发板块无实质性同业竞争。

居然控股下属的金融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	霍尔果斯居然之家致达建材工作室	-	100%	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。	持股平台
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。	打造集村史馆，建设中心，学校，书店，作坊，民宿，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	1,000	通过北京	企业管理咨询;企业管理;财	持股平台

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
	管理咨询有限公司		华联综艺广告有限公司持股100%	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。	
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）本次交易完成后，标的资产控股股东、实际控制人对下属各企业的定位和发展方向

本次交易完成后，标的资产将成为上市公司的全资子公司，标的资产将继续定位于以“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，坚持打造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，并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“大家居”与“大消费”的融合、线上线下的融合以及产业链上下游的融合。

除标的资产外，本次交易完成后，标的资产控股股东居然控股和实际控制人汪林朋对下属其他主要企业的定位和发展方向如下：

1、汪林朋下属企业的定位和发展方向

本次交易后，汪林朋直接持股50%以上企业的定位和发展方向如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	持股比例	经营范围	定位	发展方向
1	北京中天基业投资管理有限公司	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	持股主体	无具体经营任务，仍然为居然控股持股主体
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	注销
3	罗田文斗河生态农业科技有限公司	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	以慢食文化旅游为主要业务的经营平台	打造集村史馆，建设中心，学校，书店，作坊，民宿，餐厅，公寓，田园于一体的慢食文化村

2、居然控股下属企业的定位和发展方向

本次交易后，居然控股直接持股 50%以上企业的定位和发展方向如下：

序号	企业名称	持股比例	经营范围	定位	发展方向
大消费板块					
1	北京居然传世文化艺术发展有限公司	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	以艺术指导及管理，艺术品储备及销售为业务的经营平台	保持艺术指导及管理，艺术品储备及销售为业务的发展方向
2	北京居然怡生健康管理有限公司	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；	以健身服务、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	保持健身服务、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、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	持股比例	经营范围	定位	发展方向
			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	早教为主要业务的经营平台	儿童早教为主要业务的发展方向
3	北京禾瑞缘餐饮有限责任公司	100.00%	热食类食品制售；预包装食品销售	以食堂餐饮服务为主要业务的经营平台	保持食堂餐饮服务为主要业务的发展方向
4	北京怡星儿童文化发展有限公司	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	原定位于专司3-14岁儿童教育、儿童娱乐、儿童周边产品开发的产业综合体的经营平台，现无实质经营业务	未有实质经营业务计划
5	北京居然之家文化娱乐有限公司	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	原定位集影院管理、餐饮服务、文化交流为一体的综合业态的经营平台，现无实质经营业务	未有实质经营业务计划
6	北京居然福康养老用品服务有限公司	100.00%	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	原定位于以提升老年人生活品质为主旨，围绕“自立、自尊、自信”的理念，通过引入世界先进养老产品及为老服务打造的国内专业的养老用品服务平台，现无实质经营业务	未有实质经营业务计划

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	持股比例	经营范围	定位	发展方向
7	北京居然安康超市有限责任公司	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	原定位于销售进口食品、生鲜、家居生活用品等的高端生活超市，现无实质经营业务	注销
8	宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	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	原定位专司进口食品和家居用品的跨境电商平台，现无实质经营业务	注销
9	北京居然之家电子商务有限公司	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	原定位于打造线上线下一体化的电子商务平台，现无实质经营业务	未有实质经营业务计划
金融板块					
10	居然之家金融控股有限公司	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	保持提供金融服务为业务的发展方向

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	持股比例	经营范围	定位	发展方向
11	北京居然之家小额贷款有限责任公司	100.00%	在东城区范围内发放贷款	提供发放贷款服务	保持提供发放贷款服务为业务的发展方向
12	北京居然之家投资管理中心（有限合伙）	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	保持提供投资管理服务为业务的发展方向
13	天津中源乐居成长股权投资基金合伙企业（有限合伙）	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	保持投资为业务的发展方向
14	天津中源乐家成长股权投资基金合伙企业（有限合伙）	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	保持投资为业务的发展方向
15	天津中源怡家成长股权投资基金合伙企业（有限合伙）	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	保持投资为业务的发展方向
16	天津中源享居成长股权投资基金合伙企业（有限合伙）	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	保持投资为业务的发展方向
17	天津中源乐家股权投资基金合伙企业（有限合伙）	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	保持投资为业务的发展方向
18	天津中源怡家股权投资基金合伙企业（有限合伙）	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	保持投资为业务的发展方向
19	天津中源智居成长股权投资基金合伙企业	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	保持投资为业务的发展方向

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	持股比例	经营范围	定位	发展方向
	（有限合伙）				
20	天津中源乐居股权投资基金合伙企业（有限合伙）	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	保持投资为业务的发展方向
21	天津中源享居股权投资基金合伙企业（有限合伙）	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	保持投资为业务的发展方向
开发板块					
22	北京居然之家垂直森林置业有限公司	100.00%	房地产开发；会议及展览服务；物业管理；经济信息咨询；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	开展房地产开发业务	保持开展房地产开发为业务的发展方向
其他版块					
23	北京居然家政物业管理有限公司	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	物业管理	保持物业管理为业务的发展方向
24	华艺（香港）有限公司	100.00%	物业投资	物业投资	保持物业投资为业务的发展方向
25	华居（香港）有限公司	100.00%	证券投资	海外投资平台	保持投资为业务的发展方向
26	华明（香港）有限公司	100.00%	投资及其他	投资管理和商务咨询	保持投资为业务的发展方向
27	北京元洲装饰有限责任公司	90.00%	家居装饰及设计；产品设计；会议服务；承办展览展示；专业承包	原主营家庭装饰装修及设计业务，现无实质经	注销

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	企业名称	持股比例	经营范围	定位	发展方向
				营业务	
28	北京居然之家培训中心有限公司	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	对外转让
29	黄冈居然之家投资有限公司	100.00%	对房地产行业、商业投资；投资咨询服务	持股型公司	保持作为持股型公司
30	广东德骏投资有限公司	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	保持作为持股型公司
31	霍尔果斯居然之家慧达装饰服务有限公司	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	保持作为持股型公司
32	霍尔果斯慧鑫达建材有限公司	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	保持作为持股型公司

注：上述公司为截至本报告书签署日居然控股持股 50%以上企业情况，未包含截至本报告书签署日已经完成注销的企业。

3、武汉中商及其下属企业定位与发展方向

本次交易完成后，武汉中商的控股股东将变更为居然控股，居然控股将直接持有武汉中商 42.60%的股份；武汉中商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武汉中商 61.86%股份。本次交易完成后，武汉中商及其下属企业定位及发展方向如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	公司名称	持股比例	经营范围	定位	发展方向
1	武汉中商	61.86%（交易完成后汪林朋及其一致行动人合计持股比例）	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	以百货商品零售为主要经营业务的平台	在调整、完善现有业态的基础上，突出创新驱动，加快推进传统零售店的转型升级，走高质量发展之路，推动企业由传统型零售企业向全渠道零售商转变
2	武汉中商百货连锁有限责任公司	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（仅限分支机构经营）；物业管理 ；场地出租	商品零售、黄金饰品零售等为主要经营业务的平台	保持目前零售业务的发展方向
3	武汉中商超市连锁有限公司	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）农产品、茶叶批发兼零售；蔬菜水果、肉、禽、蛋、水产品的批发兼零售；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	以“优品汇”精品超市、社区生鲜店、校园超市等业态为主的经营平台	保持目前零售业务的发展方向

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4	武汉中商鹏程销品茂管理有限公司	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、计算机软件硬件、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。	以“都市年轻新家庭消费中心”为定位的购物中心的经营平台	保持目前零售业务的发展方向
5	武汉中商徐东平价广场有限公司	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	以“精致社区超市+多功能+餐饮”为主的零售业态经营平台	保持目前零售业务的发展方向
6	武汉中江房地产开发有限公司	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	房地产开发资质已过期，未开展房地产开发业务，仅为中商广场写字楼提供运营管理、租售服务	不再续期房地产开发资质，亦不从事市场化房地产开发相关的业务
7	武汉屋宇物业管理有限公司	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	为中商广场写字楼及中商广场购物中心提供物业管理服务	暂无其他物业管理服务发展计划
8	黄冈中商百货有限公司	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	百货业态发展平台	逐步推进向购物中心转型

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9	武汉新都会装饰工程有限公司	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	保持为武汉中商体系内部提供装饰装修，暂无对外经营计划
10	武汉中南和记实业开发有限公司	100%	机械模具、百货销售；物业管理	该公司目前未实际开展经营范围内的业务，主要是权属资产的租赁及日常运维管理	暂无业务开展计划
11	武汉中商农产品有限责任公司	100%	应用软件研发、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	武汉中商体系内超市业务下的生鲜采购、农副产品收购业务平台，未开展对外经营	该公司已办理工商注销，原公司业务、人员已整合到中商超市连锁有限公司
12	武汉中天慧购电商服务有限公司	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	暂无业务开展计划

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（六）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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。”

同时，上市公司武汉中商已经出具说明，具体如下：

“本次重组完成后，武汉中江房地产开发有限公司将不再续期房地产开发资质，亦不从事市场化房地产开发相关的业务”。

上述承诺及说明避免了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相关企业从事与武汉中商及标的公司主营业务相同或类似的业务，避免了上述主体经营相同业务导致的利益冲突；同时，如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，上述承诺及说明确保了武汉中商能够优先获得上述业务机会，保障了上市公司利益和中小股东权益。因此，上述承诺有助于维护上市公司的持续盈利能力，有利于保护中小股东权益。

（七）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；同时，根据上市公司出具的说明：“本次重组完成后，武汉中江房地产开发有限公司将不再续期房地产开发资质，亦不从事市场化房地产开发相关的业务”。综上，本次重组完成后，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。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	关联方名称	与居然新零售关联关系
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	北京居然之家智能科技有限公司	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	北京居然家政物业管理有限公司	居然控股控制
31	中居和家（北京）投资基金管理有限公司	居然控股控制
32	中源怡居（北京）投资基金管理有限公司	居然控股控制
33	天津居然之家商业保理有限公司	居然控股控制
34	北京居然之家联合投资管理中心（有限合伙）	居然控股控制
35	北京志腾云飞投资管理中心（有限合伙）	居然控股控制
36	湖北居然之家生态旅游开发有限公司	居然控股控制
37	长春居然之家商业房地产开发有限公司	居然控股控制
38	乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	居然控股控制
39	罗田居然之家商业地产有限公司	居然控股控制
40	黄冈居然之家商业地产有限公司	居然控股控制
41	三亚居然之家商业管理有限公司	居然控股控制
42	摩特（厦门）工业有限公司	居然控股控制
43	广东炭世界滨海度假村有限公司	居然控股控制
44	成都元洲智上装饰工程有限公司	居然控股控制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	关联方名称	与居然新零售关联关系
45	黄冈天禧置业有限公司	居然控股控制
46	华居（香港）有限公司	居然控股控制
47	华艺（香港）有限公司	居然控股控制
48	华明（香港）有限公司	居然控股控制
49	和泰人寿保险股份有限公司	居然控股重大影响
50	北京蓝色早晨国际家居有限公司	居然控股重大影响
51	湖北四星盈联科技有限公司	居然控股重大影响
52	无锡耀莱居然影院管理有限公司	居然控股重大影响
53	盘锦耀莱居然影院管理有限公司	居然控股重大影响
54	威海耀莱居然影院管理有限公司	居然控股重大影响
55	乌鲁木齐耀莱居然影院管理有限公司	居然控股重大影响
56	太原耀莱居然河西影院管理有限公司	居然控股重大影响
57	北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	居然控股重大影响
58	海口耀莱成龙影城管理有限公司	居然控股重大影响
59	合肥乐卡五金制造有限公司	居然控股重大影响
60	北京凯蒂易居家居有限公司	居然控股重大影响
61	北京中天基业投资管理有限公司	实际控制人汪林朋控制
62	北京华联综艺广告有限公司	实际控制人汪林朋控制
63	天津恒源企业管理咨询有限公司	实际控制人汪林朋控制
64	北京和创时代科技有限责任公司	实际控制人汪林朋控制
65	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
66	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
67	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
68	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
69	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
70	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
71	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
72	北京约瑟投资有限公司	实际控制人汪林朋任董事
73	京楚投资有限责任公司	实际控制人汪林朋任董事
74	上海华联日安经贸有限公司	实际控制人汪林朋任董事
75	山西百绎通房地产开发有限公司	居然控股控制

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之家智能科技有限公司 100%股权工商变更手续已办理完毕；北京居然之家智能科技有限公司成为居然新零售全资子公司；天津中源智居股权投资基金合伙企

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

业（有限合伙）已更名为天津居然智居股权投资基金合伙企业（有限合伙），并增资至 27,380.00 万元，居然控股对应持有出资份额的比例变更为 32.87%。

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
4	靖捷	曾任居然新零售董事	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	无
			江苏康众汽配有限公司	
			上海易果电子商务有限公司	
			纽仕兰新云（上海）电子商务有限公司	
			北京大国真传文化发展有限公司	
			Harbor AutoParts Limited	
			QualityCarServiceLimited	
			宝宝树集团	
5	CHENJUN	曾任居然新零售董事	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	无
			瀚云资本投资管理有限公司	
			杭州瀚云投资咨询有限公司	
			纽仕兰新云（上海）电子商务有限公司	
			厦门又一城网络科技有限公司	
			高鑫零售有限公司	
			DeluxeOnlineHolding(BVI)Limited	
			SingaporePostLimited	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			TravelEaseInternational	
			A-RTRetailGroupLimited	
			AEONInternationalLimited	
			BestInc.	

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	与标的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	与标的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	与标的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	与标的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	与标的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	与标的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责任公司	与标的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	与标的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	与标的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责任公司	与标的公司同受母公司控制	2018 年 4 月注销
11	青岛一沅易装饰有限责任公司（曾用名：青岛元洲装饰有限责任公司）	与标的公司同受母公司控制	2017 年 12 月，北京元洲装饰将该

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	关联方名称	关联方性质	备注
			公司 100%股权对外转出
12	广州嗨品猫国际贸易有限公司	与标的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	标的公司控股子公司	2017 年 9 月注销
14	乌鲁木齐居然之家装饰工程有限公司	标的公司控股子公司	2018 年 12 月注销
15	石家庄居然之家装饰工程有限公司	标的公司控股子公司	2019 年 1 月注销
16	海口居然之家装饰工程有限公司	标的公司控股子公司	2019 年 2 月注销
17	大连居然之家金三角装饰工程有限公司	标的公司控股子公司	2018 年 12 月注销
18	沈阳居然之家装饰工程有限公司	标的公司控股子公司	2018 年 12 月注销
19	重庆居然之家顶层装饰设计有限公司	标的公司控股子公司	2018 年 12 月注销
20	大连居然之家顶层装饰设计有限公司	标的公司控股子公司	2018 年 8 月注销
21	沈阳居然之家顶层装饰设计有限公司	标的公司控股子公司	2018 年 7 月注销
22	沈阳居然之家家居建材超市有限公司	标的公司控股子公司	2018 年 12 月注销
23	哈尔滨居然之家装饰工程有限公司	标的公司控股子公司	2019 年 5 月注销
24	银川怡星儿童文化发展有限公司	标的公司控股子公司	2019 年 5 月注销
25	合肥居然之家装饰工程有限公司	标的公司控股子公司	2019 年 5 月注销
26	合肥居然之家家居建材市场有限公司	与标的公司同受母公司控制	2019 年 6 月注销
27	无锡元洲装饰有限公司	与标的公司同受母公司控制	2019 年 5 月注销
28	安徽元洲装饰有限公司	与标的公司同受母公司控制	2019 年 5 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	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

9	成都盒马鲜生网络科技有限公司	
10	上海盒马网络科技有限公司	
11	西安盒马网络科技有限公司	

（二）居然新零售报告期内的关联交易情况

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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
北京居然之家智能科技有限公司	采购商品	718.24	0.62%	3,070.43	0.67%	1,334.89	0.30%	2.38	0.00%
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	312.87	0.27%	1,282.77	0.28%	-	-	-	-
阿里云计算有限公司	接受网络技术服务、广告促销服务、采购商品	202.08	0.17%	1,303.26	0.28%	170.59	0.04%	-	-
北京盒马网络科技有限公司	采购商品	31.84	0.03%	7.84	0.00%	-	-	-	-
北京居然福康养老用品服务有限公司	采购商品	32.34	0.03%	45.78	0.01%	53.68	0.01%	-	-
北京居然家政物业管理有限公司	采购商品	-	-	-	-	2.03	0.00%	-	-
阿里巴巴（北京）软件服务有限公司	接受网络技术服务	6.50	0.01%	32.57	0.01%	-	-	-	-
北京怡星儿童文化发展有限公司	采购商品	3.65	0.00%	2.45	0.00%	-	-	-	-
成都盒马鲜生网络科技有限公司	采购商品	2.27	0.00%	3.20	0.00%	-	-	-	-
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	采购商品	2.04	0.00%	5.17	0.00%	70.20	0.02%	20.91	0.00%
北京居然怡生健康管理有限公司	采购商品	1.05	0.00%	0.02	0.00%	0.68	0.00%	-	-
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	接受广告促销服务、网络技术服务	0.87	0.00%	166.51	0.04%	178.20	0.04%	-	-
浙江天猫技术有限公司	接受网络技术服务	0.72	0.00%	48.35	0.01%	84.09	0.02%	-	-
上海盒马网络科技有限公司	采购商品	0.42	0.00%	-	-	-	-	-	-
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%	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	关联交易内容	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
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%	-	-	-	-
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%	-	-
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责任公司	接受装修服务	-	-	-	-	2.20	0.00%	-	-
合计		**1,314.86**	**1.13%**	**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 2019 年 3 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、2018 年及 2019 年 1-3 月，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、7,323.92 万元和 1,314.86 万元，占当期主营业务成本的比例分别为 2.86%、2.27%、1.60%和 1.13%，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，从宁波保税区海品猫国际贸易有限公司与北京居然安康超市有限责任公司采购进口食品饮料，从北京居然怡生健康管理有限公司采购健身卡，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，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有限责任公司、郑州元洲装饰工程有限责任公司接受的劳

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

上述标的公司向关联方采购商品、接受劳务的主要内容、关联方的基本情况、与主要关联方（报告期内与居然新零售合计交易金额超过 100 万元，下同）相关关联交易的合理性和公允性的具体分析如下：

A.采购商品

报告期内，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，从北京居然怡生健康管理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、从北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司采购电影票、从北京居然家政物业管理有限公司采购家政券、从北京盒马网络科技有限公司、上海盒马网络科技有限公司、成都盒马鲜生网络科技有限公司采购购物卡用于居然新零售门店促销活动等。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。

上述关联方的与标的公司的基本情况和与标的公司的关联关系情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	统一社会信用代码	成立时间	关联关系
北京居然之家智能科技有限公司	91110101MA004DC6X6	2016-03-22	居然控股控制（注）
北京居然安康超市有限责任公司	9111010633557264 1C	2015-04-08	居然控股控制
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	913302013090813049	2014-08-27	居然控股控制
北京居然福康养老用品服务有限公司	91110101MA004D0129	2016-03-22	居然控股控制
北京怡星儿童文化发展有限公司	91110106MA005UM81R	2016-05-27	居然控股控制
北京居然之家文化娱乐有限公司	91110101MA004DFU5J	2016-03-24	居然控股控制
北京居然怡生健康管理有限公司	91110101MA004DFG0P	2016-03-22	居然控股控制
北京蓝色早晨国际家居有限公司	9111010178687819 9N	2006-03-29	居然控股重大影响
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	91110106MA00CN4D73	2017-03-08	居然控股重大影响
北京盒马网络科技有限公司	91110000MA005C760W	2016-05-09	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
上海盒马网络科技有限公司	91310115342050446K	2015-06-02	
成都盒马鲜生网络科技有限公司	91510113MA6CEJPD25	2018-05-07	
北京居然家政物业管理有限公司	9111010169639415 8U	2009-09-21	居然控股控制

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之家智能科技有限公司 100%股权工商变更手续已办理完毕，北京居然之家智能科技有限公司成为居然新零售全资子公司，下同。

通过比较标的公司报告期内与主要关联方的关联采购价格与第三方价格，上述关联商品采购的价格公允性分析情况具体如下：

1）针对自居然数码的关联采购，按照《北京居然数码智能科技有限公司商品价格管理办法 9 月修订版居然数码【2007】第 24 号》执行，为官方统一零售价的 85 折至 97 折；其对外部第三方销售价格为官方统一零售价。标的公司报告期内自居然数码采购数码产品享受少量优惠系按照居然数码的内部规定执行，同时考虑到居然新零售每年采购量较大，标的公司享受少量价格优惠具有合理性；且截至本报告书签署日，居然数码已经成为标的公司全资子公司。

2）标的公司自居然安康超市和居然福康养老的采购商品价格和第三方价格或商品市场公开售价总体保持一致。

综上所述，标的公司报告期内的关联商品采购价格公允。

B.采购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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

台搭建与升级、数据分析、媒体营销与广告投放等服务。

上述关联方基本信息如下：

关联方	统一社会信用代码	成立时间	关联关系
阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	91330100716105852F	1999-09-09	持有居然新零售 10.00%的股份
阿里云计算有限公司	91330106673959654P	2008-04-08	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
阿里巴巴华东有限公司	91320105MA1R9GM220	2017-10-10	
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	91330110311381883Y	2014-08-25	

标的公司与上述阿里巴巴相关关联方关联交易的价格约定如下：

关联方	关联交易内容	关联交易定价依据
阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	广告投放	天猫公示的对应年度各类目年费软件服务费一览表缴纳标准
阿里云计算有限公司	新零售与信息部数据平台搭建与升级服务	整体价格和相关优惠条件按照阿里云官网执行
阿里巴巴华东有限公司	新零售媒体营销与广告投放等	按照投放量（曝光次数）及单价相应计算总价，费用定价为官方自营店规定的价格
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	直通车充值、钻石展位充值	按照统一收费标准

综上所述，上述关联采购定价均按照关联方标准的费用收取模式制定，与市场情况一致，价格公允。

C.采购投资管理咨询服务

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），其中北京创新清科互联投资管理中心（有限合伙）为新奇典金脉创和新奇典乾安的有限合伙人对上述两家合伙企业出资；中源怡居担任上述三家合伙企业的普通合伙人，标的公司向其支付的合伙企业管理费，其中新奇典金脉创和新奇典乾安管理费用率为 0.5%，北京创新清科互联投资管理中心（有限合伙）无需另行支付管理费。该管理费率经查询属于合伙企业较为常见的管理费用率，具备公允性。

D.采购网络技术服务

标的公司自阿里巴巴（北京）软件服务有限公司、浙江天猫技术有限公司、淘宝(中国)软件有限公司接受的劳务，系标的公司在天猫平台开设线上旗舰店，由关联方为其

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

上述公司均为标的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公司，基本信息如下：

关联方	营业执照	成立时间	关联关系
阿里巴巴（北京）软件服务有限公司	91110105351646081K	2015-07-30	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
浙江天猫技术有限公司	91330100563015652A	2010-10-25	
淘宝(中国)软件有限公司	913301007682254698	2004-12-07	

通过比较标的公司报告期内与主要采购网络技术服务关联方的关联采购价格的定价标准，上述关联网络技术服务采购的价格公允性分析情况具体如下：

关联方	关联交易内容	关联交易定价依据
浙江天猫技术有限公司	天猫线上旗舰店相关的互联网信息服务及相关软件、技术支持服务	费率×天猫积分发放数量，具体费率以系统设定为准

综上所述，上述关联采购定价均按照关联方标准的费用收取模式制定，与市场情况一致，价格公允。

E.自居然控股采购广告促销服务

标的公司自控股股东居然控股接受的劳务，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费。该笔费用实质为居然控股和居然新零售之间的广告促销费用分摊。2018 年居然控股与居然新零售完成资产、人员、财务、机构和业务独立，此前 2016-2017 年整体广告促销费用由居然控股统一支付，该笔费用在本次分摊过程中由居然新零售全部承担，分别确认 2016 年和 2017 年广告促销费 10,832.30 万元和 5,151.80 万元。上述广告促销服务具体包括电视台、电台、报刊杂志、网络广告、门店促销等，广告促销服务费的确认标准基于居然控股 2016 年、2017 年对外与第三方广告服务提供商签署的广告促销合同，价格为市场化定价，具有公允性。

F.其他关联采购

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。上述关联方的基本情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	统一社会信用代码	成立时间	关联关系
北京元洲装饰有限责任公司	91110109633016256Q	1997-04-21	居然控股控制
郑州元洲装饰工程有限责任公司	914101006672365800	2007-10-18	与标的公司同受母公司控制
阿里巴巴（中国）教育科技有限公司	91330108694564694C	2009-09-21	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

通过比较标的公司报告期内与主要关联方的关联采购价格与第三方价格，上述关联服务采购的价格公允性分析情况具体如下：

关联方	关联交易内容	关联交易定价依据
北京元洲装饰有限责任公司	顺义店电器屋装修改造及新增室外电梯工程施工合同	该项目按照市场价格公开招标，通过市场公开招标定价

综上所述，报告期内，标的公司发生的关联采购类型主要如下：（1）自控股股东居然控股控制或有重大影响的公司采购用于促销活动或办公自用的商品、采购少量装修装饰服务，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，上述交易具有合理性，关联交易定价与市场定价接近，部分差价参照内部关联交易定价规则制定，价格公允；（2）自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采购广告促销、网络技术服务、培训服务、以及采购盒马鲜生的购物卡，阿里巴巴为国内用户最多、商品品类最齐全的电商平台，且旗下的盒马鲜生为零售新业态的标杆品牌之一，因此上述报告期内的关联交易有合理的商业背景和必要性，关联交易价格整体参照阿里巴巴官方定价执行，价格公允。且标的公司报告期内自关联方采购商品与接受劳务的交易金额占当期主营业务成本的比例分别为 2.86%、2.27%、1.60%和 1.13%，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。

（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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
北京居然福康养老用品服务有限公司	提供装修服务	24.77	0.01%	-	-	11.97	0.00%	23.91	0.00%
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%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	关联交易内容	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
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%	-	-
北京居然之家智能科技有限公司	提供装修服务	-	-	-	-	26.65	0.00%	-	-
青岛一沅易装饰有限责任公司	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%	-	-
任成	提供装修服务	-	-	80.23	0.01%	-	-	-	-
合计		**24.77**	**0.01%**	**2,830.01**	**0.34%**	**4,264.04**	**0.58%**	**1,052.19**	**0.16%**

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-3 月，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、2,830.01 万元和 24.77 万元，占当期主营业务收入的比例分别为 0.16%、0.58%、0.34%和 0.01%，占比较小，且 2018 年、2019 年 1-3 月呈下降趋势，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。

上述关联交易中，标的公司向关联方销售商品、提供劳务的主要内容、关联方的基本情况、与主要关联方的相关关联交易的合理性和公允性的具体分析如下：

A.提供装修服务

报告期内，由于居然控股的整体装修板块业务通过内部重组、业务承接等方式装入标的公司体系内，居然控股控股子公司北京元洲装饰截至本报告书签署日已经无实质经

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业务，因此标的公司报告期内存在为居然控股、北京居然怡生健康管理有限公司、北京居然之家文化娱乐有限公司、北京怡星儿童文化发展有限公司等关联方提供装修服务。上述关联方基本信息如下：

关联方	统一社会信用代码	成立时间	关联关系
居然控股	9111000070017786XN	1999-02-03	控股股东
北京居然怡生健康管理有限公司	91110101MA004DFG0P	2016-03-22	居然控股控制
北京居然之家文化娱乐有限公司	91110101MA004DFU5J	2016-03-24	居然控股控制
北京怡星儿童文化发展有限公司	91110106MA005UM81R	2016-05-27	居然控股控制
居然之家金融控股有限公司	91110101MA00BXUF0L	2017-02-20	居然控股控制
北京居然安康超市有限责任公司	91110106335572641C	2015-04-08	居然控股控制
北京居然之家智能科技有限公司	91110101MA004DC6X6	2016-03-22	居然控股控制
北京居然福康养老用品服务有限公司	91110101MA004D0129	2016-03-22	居然控股控制
北京居然家政物业管理有限公司	91110101696394158U	2009-09-21	居然控股控制
任成	-	-	关键管理人员

由于居然新零售的装修板块业务中，对关联方提供的主要为工装服务，标的公司作为总包方，通常会向关联方按照分包合同金额的一定比例（一般为 3%）收取总包方项目管理费用，该比例与市场上通常的总包管理费收费费率情况基本一致，价格公允。

B.销售商品

报告期内，由于居然控股的建材超市业务通过一系列内部重组装入标的公司体系内，因此标的公司报告期内存在向北京元洲装饰有限责任公司等关联方销售商品的情况，上述关联方的基本情况如下：

关联方	统一社会信用代码	成立时间	关联关系
北京元洲装饰有限责任公司	91110109633016256Q	1997-04-21	居然控股控制
居然之家金融控股有限公司	91110101MA00BXUF0L	2017-02-20	居然控股控制
青岛一沅易装饰有限责任公司	91370202737285522Q	2002-05-28	与标的公司同受母公司控制
北京居然家政物业管理有限公司	91110101696394158U	2009-09-21	居然控股控制
三亚居然之家商业管理有限公司	91460200MA5RCED4XX	2016-02-03	居然控股控制

标的公司“大家居”板块涵盖家居建材超市业务，报告期内为居然控股体系内的公司提供的商品销售服务具有其必要性与合理性。标的公司报告期内与主要关联方的关联商品销售价格与第三方价格一致，均采取市场定价标准，价格公允。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

C.向居然控股提供品牌咨询服务

2018 年，居然控股和居然新零售签订咨询服务协议，约定标的公司为控股股东居然控股提供企业内部管理、品牌企划、产品定位、市场调研、营销渠道建立、加盟商管理等企业运作、品牌管理等方面的咨询服务，该笔服务实质为居然控股和居然新零售之间的广告费用分摊。2018 年年中，居然控股与居然新零售完成资产、人员、财务、机构和业务独立以及组织架构的拆分调整，2018 年 1-5 月发生的形象广告策划支出已统一由居然新零售支付，居然新零售向居然控股收取需由居然控股承担的形象广告费 2,104.39 万元（含税），本次分摊原则整体按照 2018 年 1-5 月居然新零售和居然控股不含居然新零售的营业收入比例进行分摊；上述分摊的广告促销费用的定价依据基于居然新零售实际与第三方签署的广告促销合同，价格为市场化定价，具有公允性。

（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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	比例	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	776.93	0.38%	442.66	0.05%	-	-	-	-
北京居然怡生健康管理有限公司	市场门店	184.61	0.09%	-	-	97.48	0.01%	-	-
北京蓝色早晨国际家居有限公司	市场门店	106.48	0.05%	320.61	0.04%	2,222.87	0.30%	1,328.36	0.20%
北京怡星儿童文化发展有限公司	市场门店	66.14	0.03%	-	-	77.64	0.01%	-	-
北京凯蒂易居家居有限公司	市场门店	118.59	0.06%	402.68	0.05%	67.47	0.01%	-	-
成都盒马鲜生网络科技有限公司	市场门店	63.98	0.03%	176.99	0.02%	-	-	-	-
海口耀莱成龙影城管理有限公司	市场门店	38.20	0.02%	162.86	0.02%	251.70	0.03%	9.60	0.00%
北京居然之家智能科技有限公司	市场门店	16.37	0.01%	38.25	0.00%	4.51	0.00%	-	-
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	市场门店	6.85	0.00%	40.95	0.00%	15.28	0.00%	1.80	0.00%
北京居然福康养老用品服务有限公司	市场门店	0.33	0.00%	158.30	0.02%	74.77	0.01%	-	-
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%	-	-
北京居然之家文化娱乐有限公司	市场门店	-	-	320.01	0.04%	62.76	0.01%	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	租赁资产种类	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	市场门店	57.17	0.03%	130.23	0.02%	-	-	-	-
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%
北京居然家政物业管理有限公司	市场门店	-	-	-	-	11.30	0.00%	-	-
西安盒马网络科技有限公司	市场门店	10.30	0.01%	-	-	-	-	-	-
合计		**1,445.95**	**0.71%**	**2,605.72**	**0.31%**	**4,364.33**	**0.59%**	**1,592.62**	**0.25%**

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-3 月，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、2,605.72 万元和 1,445.95 万元，占当期主营业务收入的比例分别为 0.25%、0.59%、0.31%和 0.71%，占比较小，未对标的公司的经营业绩产生重大影响。

上述报告期内曾租赁居然新零售物业的关联方的基本情况如下：

关联方	统一社会信用代码	成立时间	关联关系
北京居然安康超市有限责任公司	91110106335572641C	2015-04-08	居然控股控制
北京凯蒂易居家居有限公司	91110105318346669P	2014-09-22	居然控股重大影响
北京蓝色早晨国际家居有限公司	9111010178687819 9N	2006-03-29	居然控股重大影响
北京居然之家文化娱乐有限公司	91110101MA004DFU5J	2016-03-24	居然控股控制
海口耀莱成龙影城管理有限公司	91460100MA5RCLXC1G	2016-04-14	居然控股重大影响
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	91110106MA00CN4D73	2017-03-08	居然控股重大影响
北京居然福康养老用品服务有限公司	91110101MA004D0129	2016-03-22	居然控股控制
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	913302013090813049	2014-08-27	居然控股控制
北京居然之家智能科技有限公司	91110101MA004DC6X6	2016-03-22	居然控股控制
居然控股	9111000070017786XN	1999-02-03	控股股东
北京元洲装饰有限责任公司	9111010963301625 6Q	1997-04-21	居然控股控制
北京居然怡生健康管理有限公司	91110101MA004DFG0P	2016-03-22	居然控股控制
北京怡星儿童文化发展有限公司	91110106MA005UM81R	2016-05-27	居然控股控制
北京居然家政物业管理有限公司	9111010169639415 8U	2009-09-21	居然控股控制
北京盒马网络科技有限公司	91110000MA005C760W	2016-05-09	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
成都盒马鲜生网络科技有限公司	91510113MA6CEJPD25	2018-05-07	
西安盒马网络科技有限公司	91611105MA6TWL5324	2018-04-25	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			他公司

上述报告期内向关联出租物业的情况中，标的公司报告期内各期向主要关联方出租物业的租金和物业管理费合计均价情况如下：

单位：元/平方米/天

承租方名称	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
居然控股旗下大消费业态公司				
北京居然怡生健康管理有限公司（注 1）	3.66	-	1.00	-
北京元洲装饰有限责任公司	-	2.90	2.58	2.80
北京怡星儿童文化发展有限公司	2.24	-	1.00	-
北京居然之家智能科技有限公司	5.61	3.47	1.00	-
北京居然福康养老用品服务有限公司	4.66	3.89	1.55	-
北京居然安康超市有限责任公司	-	4.01	2.18	-
北京居然之家文化娱乐有限公司	-	1.13	1.00	-
阿里巴巴旗下盒马鲜生业态				
北京盒马网络科技有限公司	2.71	2.38	-	-
成都盒马鲜生网络科技有限公司	2.00	2.00	-	-
其他主要关联方				
海口耀莱成龙影城管理有限公司	1.24	1.31	1.31	1.31
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	2.50	2.50	-	-
北京蓝色早晨国际家居有限公司（注 2）	6.80	6.44	6.88	9.23
北京凯蒂易居家居有限公司（注 3）	13.00	12.39	11.80	-
居然新零售平均租金+物业管理费均值	**3.94**	**3.75**	**3.67**	**3.57**

注：上表中各期租金和物业管理费合计均价的计算方式为$\frac{\text{关联方合同约定的租金和物业管理费合计}}{\sum \text{关联方租赁摊位期限}\times\text{租赁面积}}$，仅列示计租期的合同租金情况；居然新零售平均租金+物业管理费均值按照当期租金和物业管理费收入合计除以截至报告期末的存续门店在各期末经营面积之和估算，门店经营面积参照报告期末情况；

注 1：北京居然怡生健康管理有限公司、北京怡星儿童文化发展有限公司、北京居然之家文化娱乐有限公司、北京居然之家智能科技有限公司在 2017 年租金和物业管理费合计均为 1 元，主要系新业态引入试运营期间，相关门店对其均只收取物业管理费，后续年份正常收取租金；

注 2：北京蓝色早晨国际家居有限公司 2017 年平均租金明显降低主要系截至 2016 年初，该关联方仅在北四环店开业，2016 年起逐步在外埠门店开设摊位，拉低了平均租金；

注 3：北京凯蒂易居家居有限公司报告期内仅在顺义店、购物中心店、玉泉营店、金源店四家北京地区门店开设摊位，上述四家北京地区门店平均租金水平较高，该出租单价经比较与周边摊位接近。

居然新零售在做大做强家居主业的前提下，尝试向大消费进行融合，出租少量铺位给超市、餐饮、影院等其他业态，能起到增加门店多元化服务功能、提升顾客购物体验、实现门店引流功能等效果。其中，北京蓝色早晨国际家居有限公司是进口家居运营商，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在标的公司北四环店国际馆等多个门店均有摊位设置，对居然之家卖场进口家居招商有开路铺垫作用，对进口家居产品的供应商和客户均有较强的引流效果，且整体租赁面积较大，标的公司给予其少量租金优惠；阿里巴巴旗下的盒马鲜生为零售新业态的标杆品牌之一，可以有效提升店面客流量，且其租赁面积大、一般租赁期限较长，给予其适当租金优惠；北京元洲装饰曾为业内领先的全国性连锁家装公司，考虑到其有较强的设计师引流资源，能够带动卖场其他家居产品销售，因此给予适当租金优惠，且截至本报告书签署日，北京元洲装饰的业务已经整体由居然装饰承接，前述关联租赁于 2019 年起不再发生；居然控股旗下涉及大消费业务板块，其中居然安康超市租赁面积较大，居然福康养老、居然怡生健康、居然文娱涉及的养老产品、健身房业态等均能为门店起到多元化大消费业态的效果，标的公司报告期内给予其适当租金优惠，且截至本报告书签署日，居然安康超市已经准备注销，居然福康养老以及居然文娱均已经无实质性经营业务，前述关联租赁于当前租约到期后不会再新增；北京怡星儿童文化发展有限公司经营的儿童乐园和北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司、海口耀莱成龙影城管理有限公司经营的影院租赁面积较大，因此其租金约定低于一般家居类商户具有合理性。

综上所述，上述关联租赁具有其合理性和必要性；且关联交易价格上，以“盒马鲜生”品牌为代表的上述多元业态为居然之家门店实现引流，标的公司对上述关联出租价格在参考周边类似铺位的价格设定基础上给予一定优惠，具有合理性；且 2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-3 月，关联出租收入占当期主营业务收入的比例分别为 0.25%、0.59%、0.31%和 0.71%，占比较小，不会对标的公司的经营业绩产生重大影响。

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	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
		金额	比例	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	344.33	0.30%	1,576.87	0.34%	1,458.31	0.33%	-	-
合计		**344.33**	**0.30%**	**1,576.87**	**0.34%**	**1,458.31**	**0.33%**	-	-

2017 年、2018 年及 2019 年 1-3 月，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元、1,576.87 万元和 344.33 万元，占当期主营业务成本的比例分别为 0.33%、0.34%和 0.30%。

北京居然家政物业管理有限公司为居然控股的全资子公司。报告期内，标的公司涉及关联方房屋承租的主要情况如下：

关联租赁期限	关联租赁物业位置	租金价格约定	同期居然大厦向第三方出租位置	同期居然大厦向第三方出租价格
2017.1.1-2019.12.31	居然大厦 20 层整层 2001 室、21 层西南侧 2101 室	租金 10.50 元/平方米/天，物业管理费 1 元/平方米/天	居然大厦 11 层 1103 室	租金 10.00 元/平方米/天，物业管理费 1 元/平方米/天
			居然大厦 8 层 801 室	租金 10.00 元/平方米/天，物业管理费 1 元/平方米/天
			居然大厦 9 层 902 室	租金 10.50 元/平方米/天，物业管理费 1 元/平方米/天

报告期内，居然新零售向北京居然家政物业管理有限公司承租的物业为居然控股总部居然大厦的部分物业，上述关联租赁具有其合理性和必要性。标的公司承租房屋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。上述租赁价格均参考周边类似物业的价格设定、与物业出租方对第三方出租价格处于同一区间，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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
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	795.83	74,935.54	-	-
黄冈居然之家商业地产有限公司	委托关联方代建	2,178.48	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		**2,974.31**	**188,015.42**	-	-

为取得部分城市的战略位置，标的公司报告期内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，前述代建物业预计将于 2019-2021 年陆续完工。上述四家代建公司的基本情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	统一社会信用代码	成立时间	关联关系
乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司	91650105MA7792A63T	2017-01-24	居然控股控制
长春居然之家商业房地产开发有限公司	91220101MA14B86D9T	2017-08-01	居然控股控制
黄冈居然之家商业地产有限公司	91421100MA48BCM39T	2018-10-24	居然控股控制
罗田居然之家商业地产有限公司	91421123MA48BDDW10	2016-08-31	居然控股控制

根据标的公司和上述四家代建公司签订的委托代建协议，标的公司关于委托代建项目的委托代建费分摊的具体确认依据如下：项目开发总成本包括土地成本与施工建设费用，总建筑面积分为代建物业建筑面积及除代建物业外的可售部分建筑面积。土地成本按照代建物业建筑面积及可售部分建筑面积做平均分摊；施工建设费用的平均造价计算公式为：（项目总成本-可售部分净利润）/总建设面积。其中，可售部分最终净利润以会计师事务所出具的审计报告为准。在各项目竣工决算完毕 30 日内，标的公司与黄冈居然之家商业地产有限公司、罗田居然之家商业地产有限公司、乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司、长春居然之家商业房地产开发有限公司按照上述标准结合实际建设情况对造价进行核算。标的公司与关联方之间的相关的成本费用可以明确划分。

上述四个项目中，委托代建合同约定的建设成本、标的公司内部重组购买物业的平均单价、市场关联委托代建平均建设成本对比如下：

类型	项目	平均建设成本（元/平方米）
垂直森林代建物业	黄冈居然之家垂直森林城市综合体中的卖场部分	5,086.91
	罗田居然之家购物中心中的卖场部分	2,975.65
	乌鲁木齐居然沃华房地产开发有限公司代建物业项目	7,804.14
	长春居然之家商业房地产开发有限公司代建物业项目	5,539.46
内部重组购买物业	居然之家临汾尧都店（2017 年）	6,247.63
	居然之家太原河西店（2017 年）	7,784.54
市场关联委托代建平均建设成本	中央商场——海安雨润中央购物广场	6,492.67
	中央商场——句容雨润中央购物广场	7,902.35
	中央商场——沭阳雨润中央购物广场	7,986.69
	利群股份——黄岛经济技术开发区大型购物中心及商业综合体项目	6,183.09

资料来源：市场关联委托代建平均建设成本根据上市公司公告计算。

报告期内，居然新零售为布局部分城市的核心商圈，同时满足新零售业态对卖场物业的定制需求，平衡租赁直营店的风险，决定自建部分卖场商业物业。由于上述物业在

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

规划上涉及综合商业体以及住宅等多种业态，需要采取商业综合体及住宅共同开发的模式，同时，住宅开发产生的商品房销售利润可以有效降低自建物业成本。为了避免产生潜在同业竞争、并保证居然新零售合并报表范围内子公司不涉及住宅开发业务，上述物业由垂直森林及居然新零售共同配合取得土地，再由满足相关资质要求的居然控股子公司代为建设。综上所述，标的公司报告期内的委托代建行为具有合理性和必要性。针对委托代建价格公允性，垂直森林代建物业平均建设成本与报告期内其他物业购买成本及市场价格不存在显著差异，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	2019 年 1-3 月流出金额	2019 年 1-3 月流入金额	2018 年度流出金额	2018 年度流入金额
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	13,902.64	13,908.73	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	1,049.92	1,052.33	40,234.21	40,234.21
合计		**14,952.56**	**14,961.06**	**191,832.20**	**191,833.24**

注：上表中，流入金额为居然新零售收到居然小贷、居然金控拟发放的贷款，及为居然小贷、居然金控代收贷款客户的还款；流出金额为居然新零售为居然小贷、居然金控代发放的贷款，及归还居然小贷、居然金控代收的贷款客户的还款。2019 年 1-3 月流出金额共 14,952.56 万元，其中截至 2019 年 1 月 1 日至 14 日止 14 天期间实际代居然小贷、居然金控发放给贷款客户的贷款为 6,272.05 万元。

上述资金往来主要系为满足居然新零售的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对有需求的居然新零售门店商户进行贷款，为商户提供多方位的服务。考虑到贷款对象为居然新零售的门店商户，报告期内存在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委托标的公司向贷款客户代收代付贷款本金及利息的情况，产生关联方之间的资金往来。根据居然新零售与北京居然之家小额贷款有限责任公司、居然之家金融控股有限公司签署的《委托收付款协议》及其补充协议约定及标的公司确认，上述贷款形成的债权和相关权利义务均归属前述公司，与标的公司无关；且自 2019 年 1 月 15 日起，居然新零售已经停止为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的贷款提供服务，但商户可以授权在居然新零售账面存在未退还代收款余额的情况下，由居然新零售代扣前述余额用于偿还贷款，前述贷款偿还行为所产生的权利义务均与标的公司无关。前述代收代付未收取相关服务费。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然新零售成立于 2015 年 4 月，注册地和总部均位于北京，在北京有着较多的用人需求。为招聘到更多的优秀人才、提升员工的归属感，对于应届毕业生，居然新零售需要为其中部分优秀的员工解决北京户口；对于其他员工，尤其是被外派至其他省市分子公司工作的部分北京员工，居然新零售需要协助其办理工作居住证，以解决上述员工在北京置业、购车和子女教育等问题。但是，受制于成立时间较晚等原因，居然新零售暂无法直接为员工直接办理北京户口和工作居住证。居然控股为居然新零售控股股东，历史上为标的公司主要业务经营主体，在北京经营时间较长，且为区域税收、就业等做出了较大贡献，每年拥有一定北京市户口和工作居住证指标。为支持居然新零售发展壮大，居然控股协助居然新零售为部分员工解决了北京户口和工作居住的问题，即：该等员工（主要为基层和中层员工）与居然控股签订劳动合同，并先由居然控股代付工资和代垫代缴社会保险和住房公积金，再由居然新零售向居然控股按月结算上述人员成本，以便为该等员工办理北京户口和工作居住证。上述由居然控股代垫代缴的工资、社会保险和住房公积金，居然新零售及其下属公司在当月内向居然控股全额支付（原则上在月底前全部完成支付，不会因前述事项产生对居然控股的应付款项）。2016 年、2017 年、2018 年和 2019 年 1-3 月，该等代垫工资、社会保险和住房公积金款项金额分别为 490.09 万元、537.33 万元、457.77 万元和 169.44 万元，具体情况详见本报告书“第四节标的资产基本情况/十、标的公司的员工及社会保障情况/（四）标的公司薪酬发放情况分析”。该类情况系因特定历史原因和政策背景形成，前述相关员工的人工成本均由居然新零售实际承担。根据居然新零售和居然控股出具的承诺：（1）对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的北京落户人员，将在合同签订三年后及时完成与居然新零售的合同换签工作。同时，居然新零售正在积极申请员工北京落户资格，并将在本次重组完成后 5 年内完全解决居然控股与办理北京户口员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况；（2）对于居然控股签订劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的办理北京工作居住证人员，将在合同签订 6 个月后及时完成与居然新零售的合同换签工作。同时，居然新零售正在积极申请员工北京办理工作居住证资格，公司将在本次重组完成后 2 年内完全解决居然控股与办理工作居住证员工代签劳动合同、代垫代缴工资、社会保险和住房公积金的情况。2016 和 2017 年，居然控股曾分别为居然新零售代垫奖金 6,783.00 万元和 8,978.00 万元，截至 2019 年 3 月末其他应付款余额 15,761.00 万元。截至本报告书签署日，上述代垫工资、社保、公积

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金、奖金均已经偿还完毕。

（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	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
关键管理人员薪酬	467.62	1,947.32	203.42	223.36

2、偶发性关联交易

（1）股权转让

2019 年 1-3 月，居然新零售未与关联方之间发生关联股权转让。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，居然新零售及其子公司同控股股东居然控股及其控制的其他企业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标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	关联交易定价依据	2018 年度	2017 年度	2016 年度
无锡春勤	垂直森林	居然地产	依据所有者权益账面价值定价	58,745.02	-	-
广东盛雅	垂直森林	居然地产	依据实收资本与资本公积账面价值定价	46,655.46	-	-
无锡置业	垂直森林	居然地产	依据实缴出资定价	7,814.00	-	-
居然尚屋	居然控股	居然金源	依据实缴出资定价	2,000.00	-	-
居然靓屋	居然控股	居然金源	依据实缴出资定价	1,000.00	-	-
居然赤峰	居然控股	居然金源	依据实缴出资定价	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	依据实缴出资定价	57,600.00	-	-
北京顶层	居然控股	北京居然之家装饰工程有限公司	依据实缴出资定价	-	2,000.00	-
中展居然	居然控股	居然新零售	依据居然控股设立中展居然和股权受让过程中累计出资额定价	-	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	依据实缴出资定价	-	1,000.00	-
居然物联	居然控股	居然新零售	依据实缴出资定价	-	1,000.00	-
广东盛雅	居然地产	垂直森林	依据实缴出资定价	-	1,150.00	-
三亚居然之家商业管	居然地产	垂直森林	依据实缴出资定价	-	5,000.00	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

标的公司	转让方	购买方	关联交易定价依据	2018 年度	2017 年度	2016 年度
理有限公司						
罗田居然之家商业地产有限公司	居然地产	垂直森林	依据实缴出资定价	-	-	-
黄冈居然之家商业地产有限公司	居然地产	垂直森林	依据实缴出资定价	-	-	-
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	依据实缴出资定价	-	-	500.00
居然地产	居然控股	居然新零售	无偿转让	-	-	-
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	依据实缴出资定价	-	-	-
合计				**174,814.48**	**11,699.80**	**500.00**

上述关联交易中，关联方的基本情况、相关关联交易的合理性和公允性的具体分析如下：

关联方	统一社会信用代码	成立时间	关联关系
居然控股	9111000070017786XN	1999-02-03	控股股东
垂直森林	91110101MA004DDFX5	2016-03-22	居然控股控制
北京怡星儿童文化发展有限公司	91110106MA005UM81R	2016-05-27	居然控股控制
合肥居然之家家居建材市场有限公司	91340100562172808C	2010-09-14	居然控股控制
北京元洲装饰有限责任公司	91110109633016256Q	1997-04-21	居然控股控制

注：合肥居然之家家居建材市场有限公司已于 2019 年 6 月 14 日注销。

上述关联股权转让系同一控制下的股权转让，由交易双方协商定价，股权转让参考标的公司的实缴出资额或净资产账面价值定价或由关联方向居然新零售无偿转让，具备合理性和公允性，未损害居然新零售的利益。

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上述居然新零售及子公司为居然控股向银行申请借款提供担保，未向居然控股收取任何费用，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	38,000.00	2017.06.21	2025.11.15	否
山西晋正祥	居然控股	26,700.00	2017.06.21	2021.09.21	否
山西晋正祥	居然控股	5,200.00	2017.07.31	2022.06.21	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

上述居然控股为居然新零售子公司向银行申请银行借款提供担保，未向居然新零售收取任何费用，不存在对关联方重大依赖和损害居然新零售利益的情形。

（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固定资产、长期待摊费用等长期资产转让给居然新零售，转让价格为该资产账面价值 778.37 万元，定价具备合理性和公允性。

（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	2019.3.31	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	2019.3.31	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	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	132.49	223.72	132.50
合计	**132.49**	**132.49**	**70,872.99**	**589,732.09**

A.“收支两条线”+资金统管模式形成的资金拆借

2018 年之前，为实现对下属企业预算控制及对经营资金情况及时掌握、优化内部资源配置、提高居然控股体系内资金调度效率，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。

居然控股针对其资金管理统一规划、集中管理事项，制定了相应的资金管理制度，报告期内整体资金的归集和统筹调配事宜严格按照相关管理制度执行。随着拟上市主体架构的逐步清晰，2017 年末，居然控股出具《关于划转集团公司往来的通知》，要求居然新零售体系内的公司从 2017 年 12 月 1 日开始，各门店、各子公司上交款上交至居然新零售账户，下拨款由居然新零售账户下拨，即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独立承担，此前与居然控股之间的统管资金余额逐步清理。截至 2019 年 3 月末，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。

报告期内居然新零售关联方资金拆借主要为加强资金管理而进行统一资金调配所致，上述资金拆借事项均未收取或支付利息，资金拆借具有合理性和公允性，2017 年末以来居然新零售与居然控股之间的资金拆借逐步清理，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。

B.租赁合同、加盟协议签署主体未变更形成的代收、代垫

居然新零售为 2015 年新设立公司，此前在历史经营过程中，自营卖场的物业租赁合同历史上由居然控股与出租方签署，但长期以来由居然金源及其下属实际运营主体具

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

体执行租赁合同，2015 年 12 月 5 日居然控股将所持居然金源的全部股权转让给居然新零售。报告期内，居然新零售持续推动将原居然控股与出租方签署的租赁合同签署主体换为居然新零售和/或实际运营“居然之家”自营家居卖场的下属公司的相关工作，截至本报告书签署日，尚有 16 处租赁物业未完成租赁合同签署主体变更，具体情况详见本报告书“第四节标的资产基本情况/十二、与生产经营相关主要固定资产和无形资产情况/（二）房屋租赁情况/5、租赁物业中由居然控股签署租赁合同的情况”。前述未完成换签的 16 份租赁合同中，除鞍山四达路店外，均由居然新零售向出租方直接支付租金，鞍山四达路店报告期内租金 2,333.10 万元由居然控股先行垫付，已包含在上述和居然控股的资金拆借中；截至本报告书签署日，上述代垫租金的余额已经清理完毕。对于鞍山四达路店的后续租金将由居然新零售直接支付。

居然新零售为 2015 年新设立公司，在历史经营过程中，为便于对加盟店进行统一管理，最初统一由居然控股与加盟方签署加盟协议，自居然控股就家居卖场业务启动内部重组以来，已统一改由居然新零售或其下属分子公司与加盟方签署协议。报告期内，相关合作方对前述安排并无异议，也没有发生针对前述安排的诉讼。标的公司为规范相关加盟协议签署情况，在报告期内持续推动加盟协议主体的换签工作，截至本报告书签署日，由于前述历史原因和加盟方客观原因，居然新零售尚余 4 份协议尚未完成换签，具体情况详见本报告书“第五节 标的资产业务与技术/二、标的资产主营业务的具体情况/（四）报告期内经营商场的情况/2、加盟卖场/（3）加盟协议中由居然控股作为签署方的相关情况”。 报告期内，除以下两笔款项外，未完成换签的加盟协议项下约定的加盟费款项已全部由居然新零售最终收取。报告期内未体现的两笔款项具体情况如下：

序号	加盟店	加盟方	居然控股收款时间	居然控股收款金额
1	中山店	中山市恩典商业投资管理有限公司	2016 年 10 月、2017 年 4 月	500 万元
2	简爱中山星汇店等 8 家	简爱家居股份有限公司	2016 年 12 月	300 万元

截至本报告书签署日，居然控股已偿还上述代收加盟费款项。上述门店后续的加盟费及权益金将直接支付给居然新零售。

C.通辽市居然之家家居建材市场有限责任公司保理借款

除上述外，为缩短应收账款回笼时间，加速资金周转，提高资金使用效率，居然新零售全资子公司通辽市居然之家家居建材市场有限责任公司于 2018 年 9 月 11 日从天津

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

居然之家商业保理有限公司取得 2,784.79 万元保理借款，年化利率 12.96%，本金按季度归还，借款到期日为 2020 年 1 月 31 日。截至 2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，借款余额分别为 2,496.93 万元和 2,065.59 万元。该部分保理借款主要用于通辽市居然之家家居建材市场有限责任公司支付卖场业主租金及物业费，天津居然之家商业保理有限公司作为专业提供保理服务的企业，其为通辽市居然之家家居建材市场有限责任公司提供保理借款服务，以提高通辽市居然之家家居建材市场有限责任公司的融资效率，保障其所运营门店的持续稳定经营。因此，通辽市居然之家家居建材市场有限责任公司进行上述关联交易具有必要性。通辽市居然之家家居建材市场有限责任公司与天津居然之家商业保理有限公司的保理借款利率根据市场费率水平由双方协商确定，与天津居然之家商业保理有限公司向其他非关联方发放保理借款利率水平相一致，定价具备合理性和公允性。

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	2019.3.31	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	369.88	706.76	487.48
居然控股	54.54	65.97	72.44	164.92
北京怡星儿童文化发展有限公司	37.36	37.36	747.20	-
北京居然之家文化娱乐有限公司	36.86	36.86	324.52	103.75
其他	25.41	25.41	118.01	108.21
合计	**524.05**	**535.48**	**1,968.94**	**864.36**

报告期各期末，标的公司应收账款余额主要为标的公司为关联方提供装修业务、租赁业务等正常经营业务产生的期末余额。

（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	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
居然控股	7,190.90	7,390.71	102,109.04	673,135.45

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
北京元洲装饰有限责任公司	199.05	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责任公司	-	-	301.54	280.98
其他	22.46	9.73	297.04	182.34
合计	**7,412.42**	**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，以及少数关联方商户的水电费、促销费代垫款。其中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”，截至本报告书签署日，统管资金模式下的其他应收款项已经清理完毕，太阳世家项目已经基本清盘。

截至 2019 年 3 月末，标的公司对北京元洲装饰有限责任公司的期末应收款余额系（1）暂未清理的统管资金余额 132.49 万元；（2）标的公司装修板块业务为北京元洲装饰有限责任公司代垫的装饰工程款项；截至 2019 年 3 月末，对其他关联方的其他应收款为（1）应收成都盒马鲜生网络科技有限公司 20.69 万元，（2）应收北京凯蒂易居家居有限公司 1.31 万元，（3）应收北京蓝色早晨国际家居有限公司 0.47 万元。截至本报告书签署日，标的公司前述其他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	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
北京居然之家智能科技有限公司	217.71	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	4.34	135.72		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

北京蓝色早晨国际家居有限公司	33.93	-	-	-
北京居然福康养老用品服务有限公司	24.70	-	-	-
北京怡生体育健身有限公司	17.24	-	-	-
其他	9.68	8.03	80.94	54.45
合计	**307.62**	**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；2018年末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	2019.3.31	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	-	-
北京居然之家智能科技有限公司	39.32	5.74	-	-
北京元洲装饰有限责任公司	22.80	-	162.13	-
合计	**62.12**	**46.27**	**162.13**	**-**

报告期各期末，应付账款余额的形成主要系标的公司向北京居然之家智能科技有限公司采购数码 3C 产品产生的应付账款、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
居然控股	30,832.74	26,627.77	96,832.65	581,769.93
北京凯蒂易居家居有限公司	382.76	229.97	135.81	-
中源怡居（北京）投资基金管理有限公司	372.18	-	-	-
北京蓝色早晨国际家居有限公司	3.80	190.54	190.55	109.01
北京居然之家小额贷款有限责任公司	6.09			
居然之家金融控股有限公司	2.41			
北京居然之家智能科技有限公司	-	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	82.41	56.83	29.80	14.00
合计	**31,682.38**	**27,198.88**	**100,423.70**	**593,929.24**

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、应付居然控股代收储值卡款等，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“③其他应付款”。针对北京凯蒂易居家居有限公司的其他应付款系应付北京凯蒂易居家居有限公司在标的公司门店所开商铺的代收货款、押金、保证金等；针对中源怡居（北京）投资基金管理有限公司的其他应付款系应付基金管理费；针对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的其他应付款系居然小贷业务下，部分商户授权居然新零售代其偿还贷款形成的其他应付款余额。

（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	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
北京盒马网络科技有限公司	353.03	256.02	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

北京凯蒂易居家居有限公司	82.91	88.20	124.10	-
北京蓝色早晨国际家居有限公司	100.08	70.55	233.96	254.84
北京居然怡生健康管理有限公司	-	-	142.21	-
其他	13.16	22.86	152.43	133.20
合计	**549.19**	**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	2019.3.31	2018.12.31	2017.12.31	2016.12.31
居然控股	25,345.92	25,345.92	25,345.92	25,345.92
合计	**25,345.92**	**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、报告期内上述关联资金拆借、资金往来和关联方应收款对应的审议程序以及规范关联交易的制度安排

报告期内，标的资产的关联方资金拆借主要系由“收支两条线”+资金统管模式造成，相关执行程序严格按照内部资金管理制度实施；标的资产的关联方资金往来主要系由小贷业务往来所形成，标的公司经过相应内部审批程序后签署了委托代收支的协议，并明确其产生债权和相关权利义务均与标的公司无关；标的公司关联方保理借款和的关联方应收款项涉及的太阳世家项目、提供的服务等交易行为等亦都严格遵守《公司章程》等规定，均相应履行董事长签批、总裁办公会、董事会、股东会等审议程序。

因此，居然新零售报告期内的前述关联方资金拆借、资金往来和关联方应收款履行了相应的内部审批程序，并严格按照标的公司内部相关制度执行；2019 年 5 月，居然新零售股东会已审议通过《关联交易管理制度》，对于关联方资金拆借、资金往来和关联交易的定价依据、决策程序等事项进行了详细规定；本次交易完成后，居然新零售亦将继续重视、完善内控制度的建设、执行，对确有必要且不可避免的关联交易，将严格按照届时适用的关联交易相关法律法规、内部制度文件的规定履行审议程序。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）本次交易完成后上市公司关联交易情况

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。本次交易完成后，上市公司与居然新零售及其下属公司之间无新增关联交易，上市公司新增的关联交易系标的公司自有的关联交易和关联往来等。

根据普华永道出具的普华永道中天特审字（2019）第 2717 号备考财务报告，本次交易完成后上市公司关联交易如下：

1、采购商品、接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年 1-3 月		2018 年度	
		金额	占营业成本的比例	金额	占营业成本的比例
北京居然之家智能科技有限公司	采购商品	718.24	0.39%	3,070.43	0.43%
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	312.87	0.17%	1,282.77	0.18%
阿里云计算有限公司	接受网络技术服务、接受广告促销服务、采购商品	202.08	0.11%	1,303.26	0.18%
北京盒马网络科技有限公司	采购商品	31.84	0.02%	7.84	0.00%
北京居然福康养老用品服务有限公司	采购商品	32.34	0.02%	45.78	0.01%
阿里巴巴（北京）软件服务有限公司	接受网络技术服务	6.50	0.00%	32.57	0.00%
北京怡星儿童文化发展有限公司	采购商品	3.65	0.00%	2.45	0.00%
成都盒马鲜生网络科技有限公司	采购商品	2.27	0.00%	3.20	0.00%
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	采购商品	2.04	0.00%	5.17	0.00%
北京居然怡生健康管理有限公司	采购商品	1.05	0.00%	0.0198	0.00%
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	接受广告促销服务、接受网络技术服务	0.87	0.00%	166.51	0.02%
浙江天猫技术有限公司	接受网络技术服务	0.72	0.00%	48.35	0.01%
上海盒马网络科技有限公司	采购商品	0.42	0.00%	-	-
北京居然安康超市有限责任公司	采购商品	-	-	836.83	0.12%
阿里巴巴华东有限公司	接受广告促销服务	-	-	391.51	0.05%
阿里巴巴（中国）网络技术	接受广告促销服务	-	-	103.77	0.01%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

关联方	关联交易内容	2019 年 1-3 月		2018 年度	
		金额	占营业成本的比例	金额	占营业成本的比例
有限公司					
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%
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%
合计		**1,314.86**	**0.71%**	**7,323.92**	**1.03%**

2、销售商品、提供劳务

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年 1-3 月		2018 年度	
		金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
居然控股	提供装修服务、品牌咨询服务	-	-	2,052.65	0.17%
北京居然怡生健康管理有限公司	提供装修服务	-	-	278.73	0.02%
北京居然之家文化娱乐有限公司	提供装修服务	-	-	229.74	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%
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%
北京居然安康超市有限责任公司	提供装修服务	-	-	16.82	0.00%
北京居然福康养老用品服务有限公司	提供装修服务	24.77	0.01%	-	-
任成	提供装修服务	-	-	80.23	0.01%
合计		**24.77**	**0.01%**	**2,830.01**	**0.24%**

3、关联租赁

（1）向关联方出租物业

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2019 年 1-3 月		2018 年度	
		金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
北京盒马网络科技有限公司	市场门店	776.93	0.26%	442.66	0.04%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

北京居然怡生健康管理有限公司	市场门店	184.61	0.06%	-	-
北京蓝色早晨国际家居有限公司	市场门店	106.48	0.04%	320.61	0.03%
北京怡星儿童文化发展有限公司	市场门店	66.14	0.02%	-	-
北京凯蒂易居家居有限公司	市场门店	118.59	0.04%	402.68	0.03%
成都盒马鲜生网络科技有限公司	市场门店	63.98	0.02%	176.99	0.02%
海口耀莱成龙影城管理有限公司	市场门店	38.20	0.01%	162.86	0.01%
北京居然之家智能科技有限公司	市场门店	16.37	0.01%	38.25	0.00%
宁波保税区海品猫国际贸易有限公司	市场门店	6.85	0.00%	40.95	0.00%
北京居然福康养老用品服务有限公司	市场门店	0.33	0.00%	158.30	0.01%
北京居然安康超市有限责任公司	市场门店	-	-	409.92	0.03%
北京居然之家文化娱乐有限公司	市场门店	-	-	320.01	0.03%
北京耀莱居然丽泽影院管理有限公司	市场门店	57.17	0.02%	130.23	0.01%
居然控股	市场门店	-	-	2.27	0.00%
西安盒马网络科技有限公司	市场门店	10.30	0.00%	-	-
合计		**1,445.95**	**0.49%**	**2,605.72**	**0.22%**

（2）承租关联方物业

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2019 年 1-3 月		2018 年度	
		金额	占营业成本的比例	金额	占营业成本的比例
北京居然家政物业管理有限公司	房屋建筑物	335.73	0.18%	1,576.87	0.22%

4、关联担保

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，本次交易完成后关联担保将严格履行上市公司审批程序。

（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	38,000.00	2017.06.21	2025.11.15	否
山西晋正祥	居然控股	26,700.00	2017.06.21	2021.09.21	否
山西晋正祥	居然控股	5,200.00	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

5、资金拆借

居然新零售全资子公司通辽市居然之家家居建材市场有限责任公司于 2018 年 9 月 11 日从天津居然之家商业保理有限公司取得 2,784.79 万元保理借款，年化利率 12.96%，本金按季度归还，借款到期日为 2020 年 1 月 31 日。截至 2019 年 3 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，借款余额分别为 2,065.59 万元和 2,496.93 万元。

截至 2018 年末、2019 年 3 月末，关联方资金拆出余额具体入下：

单位：万元

关联方	2019.3.31	2018.12.31
北京元洲装饰有限责任公司	132.49	132.49
合计	**132.49**	**132.49**

上述关联方资金拆出余额为居然新零售统管资金账户拆出余额，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。

6、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固定资产、长期待摊费用等长期资产转让给居然新零售，转让价格为该资产账面价值 778.37 万元，具体如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年 1-3 月	2018 年度
北京居然之家文化娱乐有限公司	关联方转让小吃城的长期资产	-	778.37

7、股权转让

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	2019 年 1-3 月	2018 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
合计					-	**174,814.48**

8、其他资金往来

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年 1-3 月		2018 年度	
		流出金额	流入金额	流出金额	流入金额
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	13,902.64	13,908.73	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	1,049.92	1,052.33	40,234.21	40,234.21
合计		**14,952.56**	**14,961.06**	**191,832.20**	**191,833.24**

9、委托关联方代建

单位：万元

关联方	关联交易内容	2019 年 1-3 月	2018 年度
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	795.83	74,935.54
黄冈居然之家商业地产有限公司	委托关联方代建	2,178.48	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		**2,974.31**	**188,015.42**

10、关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度
关键管理人员薪酬	552.57	2,486.53

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）规范和减少关联交易的措施

2019 年 5 月，居然新零售股东会已审议通过《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，居然新零售亦将继续重视、完善内控制度的建设、执行，对确有必要且不可避免的关联交易，将严格按照届时适用的关联交易相关法律法规、内部制度文件的规定履行审议程序。

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居然控股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：

“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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。”

（五）本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（六）项、第四十三条第一款第（一）项、《首次公开发行股票并上市管理办法》第二十五条“关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形”的相关规定

根据备考财务报告，2018 年、2019 年 1-3 月，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 7,323.92 万元、1,314.86 万元，占当期营业成本的比例分别为 1.03%、0.71%；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 2,830.01 万元、24.77 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.24%、0.01%。本次交易完成后，上市公司关联交易占当年营业收入、营业成本比例均较小，不会对上市公司独立性产生重大不利影响。因此，本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（六）项相关规定。

上述预计将持续发生的关联交易主要系居然新零售“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而发生的，偶发性关联交易占比较小且具有合理商业背景，上述关联交易在定价上具有公允性。因此，本次交易符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第二十五条“关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形”的相关规定。

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、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以及关联交易定价公允性和合理性，维护上市公司及其他股东的合法权益。本次交易完成后上市公司的控股股东居然控股和实际控制人汪林朋及其一致行动人已就减少和规范关联交易出具了承诺函。因此，本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条第一款第（一）项的相关规定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

本次交易尚需取得中国证监会的核准，本次交易能否取得中国证监会的核准、以及获得相关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

本次交易已经取得武汉市人民政府的正式批复，并经上市公司董事会及股东大会审议通过，且已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，本次交易还涉及中国证监会审批工作，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

等方面具备核心竞争优势，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，由业绩补偿义务人以其从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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

根据本次交易方案，本次交易完成后业绩承诺人汪林朋、居然控股、慧鑫达建材将分别取得上市公司 394,572,826 股、2,564,382,953 股、764,686,721 股，合计3,723,642,500 股上市公司股票，按照本次发行股份购买资产的股份发行价格 6.18 元/股计算，上述股票对应的交易作价金额为 2,301,211.07 万元，占标的资产的交易作价的64.55%，对业绩补偿整体范围的覆盖比例为 64.55%。如上述股份仍不足补偿，则业绩承诺人将从二级市场购买或其他合法方式取得上市公司股份进行补偿。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。

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，业绩承诺人本次交易完成后持有股票对应交易作价对业绩补偿整体范围的覆盖比例为 64.55%，比例较高，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资金情况出现不利变化导致现金不足以履行相关补偿时，或补偿义务人存在质押通过本次重组获得的对价股份的情况。此外，业绩承诺人如需从二级市场购买上市公司股份进行补偿，则相关购买行为可能会导致上市公司股票价格的波动。综上，若上述情况发生，则存在业绩补偿承诺可能无法执行和实施的风险，提请投

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资者关注业绩补偿承诺实施的风险，以及业绩承诺人如需从二级市场购买上市公司股份进行补偿可能导致上市公司股票价格的波动的风险。

（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，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、物业权属证明不齐备、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

居然新零售坚持直营与加盟结合的扩张模式，截至 2019 年 3 月 31 日，居然新零售共经营管理 290 家门店，其中直营模式 86 家，加盟模式 204 家。加盟模式的门店合计占总门店的比例为 70.34%。加盟模式为标的公司经营带来了灵活性并提升了居然新零售扩张速度，但居然新零售也相应面临一定的潜在合作方违约风险，从而可能对居然新零售经营带来不利影响。

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

三、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、财务投融资制度、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。

四、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。

此外，本次交易完成后，上市公司非限售流通股占总股本的比例将从 99.95%下降至 2.45%，非限售流通股本较小可能导致二级市场股价波动性更大，提请广大投资者关注相关风险；同时提请广大投资者持续关注本次交易完成后，交易对方股票解锁时可能对公司股价造成的影响。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、标的公司股东及其关联方、资产所有人及其关联方不存在对标的公司非经营性资金占用的情形

根据经普华永道审计的申报财务报告，截至 2019 年 3 月 31 日，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	2019.3.31
居然控股	7,190.90
北京元洲装饰有限责任公司	199.05
其他	22.46
合计	**7,412.42**

（一）对居然控股的其他应收款

居然新零售对居然控股的该笔其他应收款形成的主要原因如下：

2016 年，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 12.8 亿元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，其中包含太阳世家房地产住宅开发项目。

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项目已经开发建设完

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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项目有关的经营开支、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，对太阳世家项目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。

针对太阳世家项目的情况，居然地产进一步与居然控股签订了关于太阳世家项目资产和负债承担的协议，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。居然控股负责太阳世家项目的经营管理活动，享有和承担《吉林太阳城有限公司股权转让协议》项下太阳世家项目相关条款的全部权利、义务和风险。

考虑到太阳世家项目的法律主体依然是吉林太阳城，根据上述协议，吉林太阳城无权拥有与太阳世家项目相关的资产，但无法在报告期内解除相关负债的义务，因此，居然新零售在合并财务报表中包含了与太阳世家项目相关的负债，并基于上述股权转让协议以及资产负债承担协议，在吉林太阳城支付这些债务的同时，有权向居然控股收取等额款项，居然控股亦有权相应向太阳生物科技（香港）有限公司收取，因此在合并财务报表中相应确认了等额的其他应收款和其他应付款。在报告期内，上述债务的偿付均按照原约定在履行，从而吉林太阳城与此相关的其他应付款和其他应收款亦逐渐等额减少，截至报告期末具体情况如下：

单位：万元

项目	2019.3.31
其他应收款——应收居然控股处置资产款	7,190.90
其他应付款——应付居然控股款项	7,190.90

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

综上，由于前述处理形成居然新零售对居然控股的其他应收款，以及对居然控股同等金额的其他应付款，不构成居然控股对居然新零售的资金占用。

截至本报告书签署日，太阳世家项目清盘工作已基本完成。

（二）对北京元洲装饰有限责任公司的其他应收款

截至 2019 年 3 月末，居然新零售对北京元洲装饰有限责任公司的期末其他应收款余额为：（1）暂未清理的统管资金余额 132.49 万元；（2）对北京元洲装饰有限责任公司代垫的装饰工程款项 66.56 万元。

截至本报告书签署日，居然新零售已收回对北京元洲装饰有限责任公司的其他应收款。

（三）报告期末对其他关联方的其他应收款

报告期末对其他关联方的其他应收款为：（1）应收成都盒马鲜生网络科技有限公司 20.69 万元，（2）应收北京凯蒂易居家居有限公司 1.31 万元，（3）应收北京蓝色早晨国际家居有限公司 0.47 万元，主要为前述 3 个关联方在租赁标的公司卖场开设摊位的过程中产生的代垫款，一般在定期对账后会及时结清。

截至本报告书签署日，居然新零售已收回前述对成都盒马鲜生网络科技有限公司、北京凯蒂易居家居有限公司、北京蓝色早晨国际家居有限公司的其他应收款。

除上述外，截至本报告书签署日，标的公司存在 4 份由于客观原因尚未完成协议主体换签的加盟协议，具体情况详见本报告书“第五节标的资产业务与技术/二、标的资产主营业务的具体情况/（四）报告期内经营商场的情况/2、加盟卖场/（3）加盟协议中由居然控股作为签署方的相关情况”。截至本报告书签署日，上述协议项下由居然控股代收的加盟收入均已偿还至居然新零售。

综上所述，截至本报告书签署日，居然新零售不存在被股东及其关联方非经营性资金占用的情形，符合《〈上市公司重大资产重组管理办法〉第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。

三、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报表、上市公司 2019 年 1-3 月/2019 年 3 月 31 日未经审计的财务报表，及经普华永道审计并出具的普华永道中天特审字（2019）第 2717 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	2019 年 3 月 31 日				2018 年 12 月 31 日			
	备考前	占比	备考	占比	备考前	占比	备考	占比
流动资产	118,429.35	45.34%	712,923.63	22.01%	127,745.97	46.86%	754,192.53	23.65%
非流动资产	142,745.32	54.66%	2,525,547.98	77.99%	144,849.89	53.14%	2,435,062.12	76.35%
资产总计	**261,174.67**	**100.00%**	**3,238,471.61**	**100.00%**	**272,595.86**	**100.00%**	**3,189,254.65**	**100.00%**
流动负债	110,815.56	89.35%	795,370.22	42.86%	127,918.04	90.64%	780,213.58	43.69%
非流动负债	13,215.00	10.65%	1,060,553.43	57.14%	13,215.00	9.36%	1,005,399.15	56.31%
负债合计	**124,030.56**	**100.00%**	**1,855,923.64**	**100.00%**	**141,133.04**	**100.00%**	**1,785,612.73**	**100.00%**
资产负债率	47.49%	-	57.31%		51.77%	-	55.99%	-
流动比率（倍）	1.07	-	0.90		1.00	-	0.97	-
速动比率（倍）	0.83	-	0.77		0.78	-	0.81	-

本次交易完成后，上市公司截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 3 月 31 日的合并报表资产负债率分别为 55.99%、57.31%，其中流动资产分别为 754,192.53 万元、712,923.63 万元，占资产总额的 23.65%、22.01%；非流动资产分别为 2,435,062.12 万元和 2,525,547.98 万元，占资产总额的 76.35%和 77.99%。流动负债分别为 780,213.58 万元和 795,370.22 万元，占负债总额的 43.69%和 42.86%；非流动负债分别为 1,005,399.15 万元和 1,060,553.43 万元，占负债总额的 56.31%和 57.14%。

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。

四、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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》等开展工作，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中国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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。”

五、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及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》，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、交易对方东亚实业董事长毛振亚、交易对方东亚实业董事毛振东的配偶胡晓、交易对方东亚实业董事毛振东的女儿毛健芬、交易对方中联国泰董事徐文俊、交易对方约瑟广胜成的执行事务合伙人委派代表及交易对方约瑟兴楚的执行事务合伙

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

人委派代表陈九霖、交易对方泰康人寿、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。

（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	0800033780	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	0195570514	2018/09/19	87,000	-
		2018/09/20	95,000	-
	0169423428	2018/09/20	33,000	-
		2018/12/13	15,000	-
		2019/01/29	-	10,000

（3）交易对方东亚实业董事毛振东的配偶胡晓

姓名/名称	股票账户名称	买卖情况		
		交易日期	买入（股）	卖出（股）
胡晓	0203293070	2018/09/14	8,800	-
		2018/09/27	10,000	-
		2018/12/14	-	22,400
		2019/01/02	22,400	-

（4）交易对方东亚实业董事毛振东的女儿毛健芬

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

姓名/名称	股票账户名称	买卖情况		
		交易日期	买入（股）	卖出（股）
毛健芬	0207305893	2018/12/4	-	30,000

（5）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	0234434927	2019/03/29	900	-
		2019/05/24	-	900

（6）交易对方泰康人寿

姓名/名称	股票账户名称	买卖情况		
		交易日期	买入（股）	卖出（股）
泰康人寿	0899042722	2018/08/27	-	66
	0899042723	2019/02/27	-	5

（7）交易对方约瑟广胜成的执行事务合伙人委派代表及交易对方约瑟兴楚的执行事务合伙人委派代表陈九霖

姓名/名称	股票账户名称	买卖情况		
		交易日期	买入（股）	卖出（股）
陈九霖	0130992796	2019/01/31	16,900	-
		2019/02/01	24,700	-
		2019/02/14	-	41,600

（8）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	0242221986	2019/05/22	400	-

（9）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	0065151863	2019/02/27	5,000	-
		2019/02/28	3,000	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

		2019/03/08	-	5,000
		2019/03/14	-	3,000
	0254733140	2019/03/13	3,000	-
		2019/03/18	3,000	-
		2019/04/08	-	6,000

（10）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	-

（11）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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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的配偶胡晓买卖股票的性质

在上述核查期间，胡晓就其买卖股票性质，声明与承诺如下：

“本人作为本次交易对方东亚实业董事毛振东的配偶，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前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。”

交易对方东亚实业董事毛振东就其配偶胡晓买卖股票性质，声明与承诺如下：

“本人系本次交易的交易对方东亚实业的董事。本人未参与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。本人的配偶胡晓的上述买卖上市公司股票的行为，均系其在上市公司就本次交易公布预案前根

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，本人及本人直系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，就其董事毛振东的配偶胡晓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）交易对方东亚实业董事毛振东的女儿毛健芬买卖股票的性质

在上述核查期间，毛健芬就其买卖股票性质，声明与承诺如下：

“本人作为本次交易对方东亚实业董事毛振东的子女，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前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。”

交易对方东亚实业董事毛振东就其女儿毛健芬买卖股票性质，声明与承诺如下：

“本人系本次交易的交易对方东亚实业的董事。本人未参与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。本人的子女毛健芬的上述买卖上市公司股票的行为，均系其在上市公司就本次交易公布预案前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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项实施期间，本人及本人直系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，就其董事毛振东的女儿毛健芬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。”

（5）交易对方中联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。”

（6）交易对方约瑟广胜成的执行事务合伙人委派代表及交易对方约瑟兴楚的执行事务合伙人委派代表陈九霖买卖股票的性质

在上述核查期间，陈九霖就其买卖股票性质，声明与承诺如下：

“本人系本次交易的交易对方约瑟广胜成的执行事务合伙人北京约瑟投资有限公司委派代表，本人亦系本次交易的交易对方约瑟兴楚的执行事务合伙人北京约瑟创享网

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

络科技有限公司委派代表。本人上述股票账户全权委托与本次交易的无关联方蔡青春（以下简称‘受托人’）进行股票交易及账户管理，本人不参与上述账户股票交易的决策事项。本人上述买卖上市公司股票的行为，系受托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受托人判断而独立做出的投资决策和投资行为。本人未向受托人告知任何与本次交易项目的相关信息，受托人未参与本次交易的制定和决策，也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。因此，上述买卖上市公司股票的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、受托人蔡青春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。”

蔡青春对其受托管理陈九霖股票账户并在自查期间买卖上市公司股票的行为说明和承诺如下：

“本人系北京约瑟投资有限公司总监，本人于2018年8月20日受陈九霖全权委托，代陈九霖进行股票交易及账户管理。本人作为陈九霖的受托人，系与本次交易的无关联方。本人使用陈九霖的股票账户在自查期间买卖武汉中商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。陈九霖未向本人告知任何与本次交易项目的相关信息，本人未参与本次交易的制定和决策，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。上述买卖上市公司股票的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。本人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。”

约瑟广胜成作为本次重大资产重组的交易对方，就其执行事务合伙人北京约瑟投资有限公司委派代表陈九霖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。”

约瑟兴楚作为本次重大资产重组的交易对方，就其执行事务合伙人北京约瑟创享网

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

络科技有限公司委派代表陈九霖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。”

（7）交易对方泰康人寿买卖股票的性质

在上述核查期间，泰康人寿就其买卖股票性质，说明如下：

“本公司 2018 年 7 月 10 日至 2019 年 6 月 3 日期间买卖‘武汉中商’股票的账户为 0899042722（泰康人寿团红账户金工沪深多因子组合）、0899042723（泰康人寿个红账户金工沪深多因子 2 组合）。具体情况如下：

2018 年 8 月 27 日，0899042723（泰康人寿个红账户金工沪深多因子 2 组合）卖出 66 股‘武汉中商’。

2019 年 2 月 27 日，0899042722（泰康人寿团红账户金工沪深多因子组合）卖出 5 股‘武汉中商’。

上述两个账户系我公司委托泰康资产管理有限责任公司（简称泰康资产）作为管理人独立管理运作的账户。泰康资产不参与本次重组交易的制定和决策，不掌握参与本次重组交易的发展、变化情况，泰康资产不掌握任何有关武汉中商的未公开敏感信息，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形。

2018 年 8 月 27 日的卖出交易，发生在我公司知悉武汉中商拟重大资产重组收购居然之家的时点（2019 年 1 月 17 日）之前，交易由泰康资产独立决策实施，交易性质为量化投资交易，不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形。

2019 年 2 月 27 日的卖出交易，发生在武汉中商 2019 年 2 月 13 日公告《发行股份购买资产暨关联交易预案》（修订稿）之后，交易由泰康资产独立决策实施，交易性质为量化投资交易，亦不存在获取或利用内幕信息进行交易的情形。

综上所述，上述两个账户在自查期间发生的‘武汉中商’交易均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。

除上述卖出‘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。”

（8）中介机构开元评估业务经办人员李阳阳买卖股票的性质

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。”

（9）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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。”

（10）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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。”

（11）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到限制清单的限制。上述账户已经批准成为自营业务限制清单豁免账户。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。”

（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。

六、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，公司董事会已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提供了网络投票平台，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

上市公司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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

七、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。

八、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

九、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《关于加强与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《关于加强与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。

十、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

十一、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。

十二、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证券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”）对申请文件及工作底稿涉及的财务信息进行复核，具体情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、华泰联合证券有偿聘请第三方的核查

（1）聘请第三方的必要性

鉴于天职所为独立第三方，华泰联合证券聘请其对项目申请文件及工作底稿涉及的财务信息进行复核能够有效提升项目质量。

（2）第三方的基本情况

天职所成立日期为 2012 年 3 月 5 日；统一社会信用代码为 911101085923425568；注册地为北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域；执行事务合伙人为邱靖之；经营范围为审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

（3）第三方的资格资质情况

天职所拥有《会计师事务所执业证书》和《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》等资质。

（4）具体服务内容

华泰联合证券聘请天职所为本次交易申请文件及工作底稿涉及的财务信息提供复核服务。

（5）第三方的控股股东、实际控制人情况

天职所为特殊普通合伙企业，其执行事务合伙人为邱靖之。

（6）聘请第三方的定价方式、实际支付费用、支付方式和资金来源

华泰联合证券与天职所经过友好协商确定本次复核服务的服务费为 20.00 万元（含税），华泰联合证券通过自有资金并根据合同向天职所支付服务费，支付方式为银行转账。

2、华泰联合证券有偿聘请第三方内部审核程序及合法合规性

为规范聘请第三方提供中介服务的行为，华泰联合证券依据中国证监会发布的《证券期货经营机构及其工作人员廉洁从业规定》、《关于加强证券公司在投资银行类业务中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》等相关法律、法规及规范性文件的规定，制定了《华泰联合证券有限责任公司聘请第三方机构和个人提供中介服务管理办法》，明确第三方应具备的资质条件及遴选程序等相关要求。

本次华泰联合证券聘请天职所严格按照《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》、《华泰联合证券有限责任公司聘请第三方机构和个人提供中介服务管理办法》的规定，履行了背景调查、合同审查、费用审批等流程，同时合规总监对选聘流程、聘请协议等进行了合规审查并出具合规审查意见。

综上，华泰联合证券在本次交易中聘请天职所的行为符合《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》的要求及公司内部制度规定，具备合法合规性。

除上述情形外，本次交易的独立财务顾问华泰联合证券、天风证券、中信建投证券、中信证券不存在其他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。

（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。

十三、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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均匀发生；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	5,831,413,828
归属于母公司所有者的净利润（元）	66,362,381.25	2,076,857,895.31
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	2,065,966,217.06
基本每股收益（元/股）	0.26	0.36
扣除非经常性损益后基本	0.09	0.35

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

每股收益（元/股）		
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	0.35

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）上市公司董事、高级管理人员以及居然新零售实际控制人、控股股东及其一致行动人关于本次重大资产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。”

居然新零售实际控制人汪林朋先生、控股股东北京居然之家投资控股集团有限公司及其一致行动人霍尔果斯慧鑫达建材有限公司承诺如下：

“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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。”

十四、关于本次交易中外资准入相关事项情况的说明

（一）本次交易关于外国投资者战略投资的相关情况

根据《外国投资者对上市公司战略投资管理办法（2015 修正）》（“《战投管理办法》”）的规定，战略投资指外国投资者对已完成股权分置改革的上市公司和股权分置改革后新上市公司通过具有一定规模的中长期战略性并购投资，取得该公司 A 股股份的行为。其中，外国投资者应符合以下要求：

1、依法设立、经营的外国法人或其他组织，财务稳健、资信良好且具有成熟的管理经验；

2、境外实有资产总额不低于 1 亿美元或管理的境外实有资产总额不低于 5 亿美元；或其母公司境外实有资产总额不低于 1 亿美元或管理的境外实有资产总额不低于 5 亿美元；

3、有健全的治理结构和良好的内控制度，经营行为规范；

4、近三年内未受到境内外监管机构的重大处罚（包括其母公司）。

本次交易的交易对方中阿里巴巴、瀚云新领的出资方中包括外国出资方。其中，阿里巴巴为根据中国法律设立并在中国注册的中外合资有限公司，且不属于外商投资性公司；瀚云新领为根据中国法律设立并在中国注册的有限合伙企业。因此，阿里巴巴、瀚云新领不属于《战投管理办法》中所述的外国投资者，本次交易不适用《战投管理办法》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的相关规定。

（二）本次交易关于外资行业准入的相关情况

上市公司的经营范围为：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；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）。

根据《外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2018 年版）》、《外商投资产业指导目录（2017 年修订）》，烟草批发及零售被列为禁止外商投资的产业。根据上市公司的说明，上市公司下属子公司存在从事烟草零售业务的情况。除烟草零售业务外，上市公司所经营的其他业务不存在属于限制、禁止外商投资类的行业。

本次交易完成后，阿里巴巴、瀚云新领成为上市公司的股东，上市公司需停止从事与烟草零售有关的业务。上市公司将在本次交易实施完成时启动剥离烟草零售有关的业务，并在符合条件前不再经营烟草零售业务；在此期间，上市公司将考虑通过引入持有烟草零售业务资质的第三方开展相关业务的经营。

标的公司的经营范围为：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。）

经核对《外商投资准入特别管理措施（负面清单）（2018 年版）》、《外商投资产业指

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

导目录（2017 年修订）》，标的公司所经营的业务不存在属于限制、禁止外商投资类的行业。

（三）本次交易不涉及商务主管部门前置/并联审批或备案情况

基于上述分析，本次交易不适用《战投管理办法》的相关规定，不需要取得商务主管部门备案或前置或并联审批；除上市公司所从事的烟草零售业务外，标的公司、上市公司不存在属于限制、禁止外商投资类的行业，不需要取得商务主管部门备案或者前置或并联审批。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、截至本报告书签署日，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：江禹

电话：010-56839300

传真：010-56839500

经办人员：王骋道、樊灿宇、丁丁、陈东、崔力、薛婷、冯哲逍、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

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 9 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	胡贤涛	张裕琴
范慧娟		

武汉中商集团股份有限公司

2019 年 9 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	孔鋆

武汉中商集团股份有限公司

2019 年 9 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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（或授权代表）

江禹

财务顾问主办人

王骋道　　樊灿宇　　丁丁

项目协办人

陈东　　崔力　　冯哲逍

薛婷　　尹佳怡

华泰联合证券有限责任公司（盖章）

2019 年 9 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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）》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

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 9 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 9 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 9 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 9 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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”）截至2019年3月31日止3个月期间、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截至2019年3月31日止3个月期间及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、准确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 9 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 9 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、股东大会决议；

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11039号《北京居然之家新零售连锁集团有限公司截至2019年3月31日止3个月期间、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2717号《截至2019年3月31日止3个月期间及2018年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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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 9 月 30 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn