

证券简称：居然之家

证券代码：000785



关于

居然之家新零售集团股份有限公司
非公开发行股票发审委会议准备工作
告知函的回复

保荐机构



二〇二〇年九月

关于居然之家新零售集团股份有限公司 非公开发行股票发审委会议准备工作告知函的回复

中国证券监督管理委员会：

根据贵会出具的《关于请做好居然之家新零售集团股份有限公司非公开发行股票申请发审委会议准备工作的函》（以下简称“告知函”），保荐机构中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”、“保荐机构”）会同居然之家新零售集团股份有限公司（以下简称“居然之家”、“发行人”、“公司”）及其他中介机构对告知函所列问题认真进行了逐项落实，现回复如下，请予审核。

本告知函回复所用释义与《中信建投证券股份有限公司关于居然之家新零售集团股份有限公司非公开发行股票之尽职调查报告》保持一致，所用字体对应内容如下：

告知函所列问题	黑体、加粗
对问题的回复	宋体
中介机构核查意见	宋体、加粗

本告知函回复中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，为四舍五入原因造成。

目 录

1、关于涉房业务	3
2、关于类金融业务	13
3、关于 2020 年经营业绩大幅下滑	28
4、关于租赁瑕疵	31

1、关于涉房业务。发行人存续的房产项目均为商业广场和商业写字楼项目，不涉及住宅开发，房产项目所属的子公司所具有的房地产业务资质或已经过期或待注销。发行人于2018年8月分别与黄冈居然、罗田居然、长春居然和新疆居然签订合作协议书，约定由该等关联公司代建商业物业，该等物业总建筑面积122.76万平方米，其中发行人代建面积为77.62万平方米，代建总价42.70亿元，协议中约定按进度取得结算依据后由发行人支付代建款项。发行人仅从关联方处受让卖场商业部分，不包括其他资产。

请发行人：（1）说明并披露代建项目目前状况，是否已经营业；发行人与关联方开展代销代建关联交易的必要性及合理性；（2）结合该等物业建造总概算及总造价，对比分别归属发行人及关联方的物业占用面积的平均造价，说明并披露上述造价分割依据是否合理，是否存在替关联方承担建设成本的情形；（3）结合合作协议约定具体内容，说明并披露截至最近一期末上述项目的建造进度及结算节点，发行人账面核算的建设支出、应付代建款及实际支付情况，是否存在未按约定进度提前支付代建款从而形成实质性资金占用情形；（4）发行人和关联方共同获取土地出让权的申请、流程、批文、目的；是否存在以发行人建设商业卖场为目的获取土地，配合关联方获取配套住宅用地的情形。如有，请说明其合法性和合规性；（5）说明并披露以代销代建方式合作建设卖场商业物业是否实质构成从事房地产开发业务，是否构成本次发行障碍；（6）现有业务模式及目前涉房情况是否符合再融资的相关要求。

请保荐机构、律师说明核查依据、过程，并发表明确核查意见。

回复：

一、说明并披露代建项目目前状况，是否已经营业；发行人与关联方开展代销代建关联交易的必要性及合理性

（一）代建项目目前状况，是否已经营业

发行人共有4个代建项目，其中罗田代建项目已营业，代建项目情况如下：

罗田代建项目于2018年3月完成出地面，2018年12月完成主体封顶，2019年9月完成竣工验收，已于2019年10月投入使用，目前正常营业中。

黄冈代建项目于2019年9月完成出地面，2020年1月完成主体封顶，目前正在建设中。

长春代建项目于2019年9月完成出地面，2020年7月完成主体封顶，目前

正在建设中。

新疆代建项目于 2019 年 11 月完成出地面，现受新疆当地的疫情影响停工，复工时间暂不确定。

（二）发行人与关联方开展代销代建关联交易的必要性及合理性

首先，发行人有增加自有卖场商业物业的需求。报告期内，发行人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，决定适当增加部分自有卖场商业物业。上述四个项目建设地点的选择兼顾了打造不同级别城市卖场样板的连锁发展需要，是发行人加快实施全国连锁战略的重要举措。

其次，关联方具有房地产领域开发经验。采用由关联方代建物业的合作方式主要是基于关联方在房地产领域积累的开发经验，同时可以降低发行人的开发成本。

再次，关联方建设的物业是综合体建筑，有利于商业物业引流。合作代建相关项目除了代建的卖场商业物业外，还包括关联方拟自行对外销售的住宅、公寓、临街商铺、停车场等，与传统的家居卖场相比，能够更好地吸引客流量，提升家居卖场的人气。

项目建成后发行人只取得其中卖场商业物业的产权，其余住宅、公寓、临街商铺等部分归属于关联方。对合作代建的关联方而言，卖场商业物业为周边住宅类、公寓等提供配套的同时，还能有效提升周边房产价值。报告期内，发行人不存在与关联方开展房地产代销业务合作的情况。

二、结合该等物业建造总概算及总造价，对比分别归属发行人及关联方的物业占用面积的平均造价，说明并披露上述造价分割依据是否合理，是否存在替关联方承担建设成本的情形

根据代建协议，四个代建项目的造价、面积和单价情况如下：

项目	罗田项目			黄冈项目		
	项目整体	代建商业 物业部分	归属关联 方的部分	项目整体	代建商业 物业部分	归属关联 方的部分
造价（亿元）	3.61	1.97	1.64	13.97	5.22	8.75
面积（万平方米）	11.09	6.62	4.47	21.23	10.25	10.98
单价（元/平方米）	3,255.18	2,975.65	3,668.90	6,580.31	5,086.91	7,969.03
项目	长春项目			新疆项目		

	项目整体	代建商业 物业部分	归属关联 方的部分	项目整体	代建商业 物业部分	归属关联 方的部分
造价（亿元）	34.20	19.60	14.60	26.37	15.91	10.46
面积（万平方米）	58.74	35.37	23.37	31.70	20.38	11.32
单价（元/平方米）	5,822.27	5,539.46	6,247.33	8,318.61	7,804.14	9,240.28

注：上述造价、面积均为代建协议中的预计数据，需要根据项目实际投入情况进行调整。其中，罗田项目代建商业物业部分已经投入使用，但项目其余部分尚未完工，因此尚未进行竣工决算。

发行人相关代建物业的上述价格系根据工程造价经验、参照行业平均水平以及项目具体情况，为便于按工程进度付款而预估的价格，最终项目竣工决算后将根据实际情况调整。上述四个项目在造价分割时充分考虑了卖场物业、住宅等不同物业性质的特点，依据合理。上述四个代建项目不存在为关联方承担建设成本的情形。

三、结合合作协议约定具体内容，说明并披露截至最近一期末上述项目的建造进度及结算节点，发行人账面核算的建设支出、应付代建款及实际支付情况，是否存在未按约定进度提前支付代建款从而形成实质性资金占用情形

（一）合作协议约定的具体内容

根据 2018 年 8 月发行人子公司与合作代建的关联方签署的代建协议，各代建物业项目总造价分五期支付，具体如下：

（1）乙方（受托代建的关联方，下同）向甲方（上市公司的子公司，下同）提供代建项目土地出让金付款凭证后五个工作日内，甲方向乙方支付代建物业应分摊的土地出让金作为第一期代建造价；

（2）因代建物业涉及地下停车场建设，代建物业主体封顶之日起五个工作日内，甲方向乙方支付代建物业施工建设费用的 50% 作为第二期代建造价；

（3）代建物业竣工验收合格之日起五个工作日内甲方向乙方支付代建物业施工建设费用的 35% 作为第三期代建造价；

（4）代建项目代建物业结算完毕之日起五个工作日内，甲方向乙方支付代建物业施工建设费用的 12% 作为第四期代建造价；

（5）项目代建物业剩余施工建设费用的 3% 作为质量保证金，在代建物业竣工验收合格满三年之日起五个工作日内，甲方向乙方支付。质量保证金作为第五期代建造价。

由于项目周期较长，经协商，发行人子公司与关联方就代建协议约定的第二

期代建造价支付节点设置进行了细化。2019年6月，发行人子公司与关联方就黄冈代建项目、长春代建项目、新疆代建项目第二期代建造价支付节点签署了补充协议，约定代建物业达到±0.00（即“出地面”）之日起五个工作日内，甲方向乙方支付代建物业施工建设费用的25%。罗田代建项目由于进展相对较快，于2018年12月完成了主体封顶，未就第二期代建造价支付节点签署补充协议。

（二）截至2020年6月30日的项目进度及款项支付情况

截至2020年6月30日，项目累计建设投入、发行人及其子公司累计向关联方支付代建项目金额以及应付关联方余额情况如下：

单位：万元

项目	项目累计建设投入	累计向关联方支付金额	应付关联方余额	是否存在资金占用
罗田代建项目	23,598.48	13,100.00	-	否，发行人及其子公司于2019年9月与受托代建的关联方签订了转让协议，罗田项目转让给发行人子公司，后续不再向关联方支付罗田项目代建款项
黄冈代建项目	50,578.52	33,400.00	10,201.06	否，发行人及其子公司向关联方累计支付的金额小于项目本身的累计投入，不存在提前付款而形成资金占用的情况
长春代建项目	139,463.85	102,700.00	8,939.99	
新疆代建项目	83,906.99	81,526.92	1,705.82	

注：（1）项目累计建设投入包括土地款、根据形象进度确认的施工建设投入以及资本化利息等。

（2）项目累计建设投入减去累计向关联方支付金额的差额与应付关联方余额之间存在差异，主要是资本化利息、增值税的影响。此外，罗田代建项目在2019年9月转让给发行人子公司，后续不再通过关联方支付。

1、罗田代建项目于2018年3月完成出地面，2018年12月完成主体封顶，2019年9月完成竣工验收，已于2019年10月投入使用。上市公司及其子公司在2018年8月、2018年10月就罗田代建项目向关联方支付了1.11亿元（第一期、第二期款项合计）、0.20亿元（部分第三期款项），共计1.31亿元，支付进度略早于代建协议约定的支付进度。根据北京中润兴华工程造价咨询有限公司以及北京中天运工程造价咨询有限公司出具的审核文件，截至2018年末罗田代建项目地下结构工程的产值为1.09亿元，地上建筑工程的产值为0.50亿元，共计1.59亿元，截至2018年末上市公司及其子公司向关联方付款的进度没有超过项目投入，前期支付进度略有提前问题已经随着项目投入的增加得到解决，截至

2018年末已不存在实质性的资金占用。2019年9月30日，上市公司子公司与受托代建方签订《在建工程转让协议书》，将罗田代建项目转让给上市公司子公司，后续上市公司及其子公司不再向关联方支付罗田项目代建款项。

2、黄冈代建项目于2019年9月完成出地面，2020年1月完成主体封顶。根据代建协议及其补充协议，截至2020年6月末累计应当向关联方支付土地款及50%的施工建设费用，共计3.34亿元，实际支付情况与协议约定一致。

3、长春代建项目于2019年9月完成出地面，2020年7月完成主体封顶。根据代建协议及其补充协议，截至2020年6月末累计应当向关联方支付土地款及25%的施工建设费用，共计10.27亿元，实际支付情况与协议约定一致。

4、新疆代建项目于2019年11月完成出地面，现受疫情影响停工，复工时间暂不确定。根据代建协议及其补充协议，截至2020年6月末累计应当向关联方支付土地款及25%的施工建设费用，共计9.415亿元，实际支付8.15亿元，未超出按照协议和项目进度确认的应付金额。

综上，发行人及其子公司结合协议约定、项目实际投入情况向关联方支付代建款项。其中罗田代建项目已于2019年9月转让给发行人子公司，与关联方的代建款项已经结清；截至2020年6月末，发行人就黄冈代建项目、长春代建项目、新疆代建项目向关联方支付代建款项的进度未超过项目实际进度，相对代建协议及补充约定的付款节奏没有超前，累计支付金额小于项目投入金额，不存在提前支付代建款从而形成实质性资金占用的情形。

四、发行人和关联方共同获取土地出让权的申请、流程、批文、目的；是否存在以发行人建设商业卖场为目的获取土地，配合关联方获取配套住宅用地的情形。如有，请说明其合法性和合规性

在发行人重组上市以前，居然控股为布局部分城市的核心商圈，满足新零售业态对卖场物业的定制需求，决定打造不同级别城市的标杆性卖场，以推动加盟模式的连锁下沉，同时平衡租赁直营店的风险，也是实施大家居与大消费融合战略的重要举措。为降低自建物业成本，相关物业采取建设城市综合体的模式，城市综合体包括卖场、写字楼、住宅等。相关综合体项目中，申请开发项目地块、项目立项、建设主体均为居然控股下属子公司。该等综合体项目在居然控股下属子公司申请立项时已明确建设内容和规模，具体情况如下表所示，不存在以发行

人建设商业卖场为目的获取土地，配合关联方获取配套住宅用地的情形：

序号	项目名称	项目单位	立项文书	立项时间	建设内容及规模	土地出让合同名称及编号	土地出让合同签署时间	出让人	受让人	出让宗地面积、规划条件
1	黄冈居然之家垂直森林城市综合体	黄冈居然之家商业地产有限公司	《湖北省固定资产投资项目备案证》(登记备案项目代码:2018-421102-70-03-051744)	2018年7月31日	规划用地面积45,350.90 m ² , 总计容建筑面积158,728.15 m ² , 商业建筑面积111,109.705 m ² , 住宅建筑面积47,618.445 m ² , 该宗地土地规划建设垂直森林城市综合体	《国有建设用地使用权出让合同》(鄂HG-2018-0345号)	2018年7月11日	黄冈市国土资源局	黄冈居然之家商业地产有限公司	出让宗地面积45,350.90 m ² ; 主体建筑物性质商业, 建筑总面积158,728.15 m ² , 商业建筑面积111,109.705 m ² , 住宅建筑总面积47,618.445 m ² , 该宗地土地规划建设大型城市商贸综合体
2	罗田居然之家购物中心建设项目	罗田居然之家商业地产有限公司	《关于罗田居然之家购物中心建设项目核准的批复》(罗发改投资[2017]175号)	2017年5月17日	总用地面积28,490.1 m ² , 总建筑面积116,701.91 m ² ; 新建一座综合购物中心、商业街及两栋30层住宅楼。配套建设小区内道路、消防、绿化、亮化、配电等辅助设施	《国有建设用地使用权出让合同》(鄂HG(LT)-20160518)	2016年12月2日	湖北省罗田县国土资源局	罗田居然之家商业地产有限公司	出让宗地面积28,490.1 m ² ; 主体建筑物性质临街商住楼, 建筑总面积≤84,046 m ² (地上), 商住比>1:1
3	红光山居然之家生活广场	乌鲁木齐居然之家沃华房地产开发有限公司	《乌鲁木齐市投资项目登记备案证》(备案编码:1803150701018)	2018年3月29日	总建筑面积约203,845 m ² , 其中: 地上建筑面积145,845 m ² , 地下58,000 m ² 。主要建设商业卖场、写字	《国有建设用地使用权出让合同》(6501002017048)	2017年12月15日	乌鲁木齐市国土资源局	乌鲁木齐居然之家沃华房地产开发有限公司	出让宗地面积41,581.81 m ² ; 主体建筑物性质商业, 附属建筑物性质商业, 建筑总面

序号	项目名称	项目单位	立项文书	立项时间	建设内容及规模	土地出让合同名称及编号	土地出让合同签署时间	出让人	受让人	出让宗地面积、规划条件
		发有限公司			楼、公寓、地下车库、人防及相关公共配套设施。同时按规定配套建设相应比例的保障性住房,根据规划设计条件配套建设相应规模社区办公用房及幼儿园				发有限公司	积 145,571.34 m ²
4	居然之家新零售体验 Mall 项目	长春居然之家商业房地产开发有限公司	《关于长春居然之家商业地产开发有限公司居然之家新零售体验 Mall 项目准予备案的通知》(长高发改字 [2018]28 号)	2018 年 4 月 3 日	占地面积 94,128 m ² ,总建筑面积 358,334.14 m ² 。地上建筑面积 233,753.93 m ² ,拟建设商业综合体 1 栋(商业部分建筑面积 149,391.86 m ² 、写字间建筑面积 59,380.92 m ²), 商铺 6 栋, 建筑面积 24,981.15 m ² ;地下建筑面积 124,580.21 m ²	《国有建设用地使用权出让合同》(2018-001(新区))	2018 年 2 月 12 日	长春市国土资源局	长春居然之家商业房地产开发有限公司	出让宗地面积 183,859 m ² ; 建筑总面积 ≤414,782 m ²

注: 上表中的项目单位、土地受让人均为居然控股的下属子公司。

2018年，居然新零售开始启动上市工作，发行人为了取得综合体中用于家居卖场经营所需的商业物业，有效分离卖场商业物业与住宅开发业务，以满足上市公司规范运作相关要求，居然新零售及其子公司与居然控股下属的相关综合体项目建设公司（下称“代建公司”）于2018年8月27日签署了《合作协议书》，确定了代建合作关系。根据相关的代建协议，综合体竣工验收后，代建公司需在约定时间内将其中的卖场商业物业部分（即代建物业）不动产权证书过户给发行人，其余住宅、公寓、临街商铺等部分归仍属于代建公司。

综上所述，建设综合体项目系居然控股出于满足新零售业务发展必要性考虑，同时满足上市公司规范运作相关要求，而采取代建合作的方式。发行人及其下属子公司通过签署代建协议以求在综合体开发完成后，通过不动产权过户方式获取其家居卖场经营所需的综合体中的商业物业。不存在以发行人建设商业卖场为目的获取土地，配合关联方获取配套住宅用地的情形。

五、说明并披露以代销代建方式合作建设卖场商业物业是否实质构成从事房地产开发业务，是否构成本次发行障碍

如上所述，在发行人重组上市以前，居然控股为布局部分城市的核心商圈，满足新零售业态对卖场物业的定制需求，决定打造不同级别城市的标杆性卖场，以推动加盟模式的连锁下沉，同时平衡租赁直营店的风险，也是实施大家居与大消费融合战略的重要举措。2018年，居然新零售开始启动上市工作，发行人为了取得综合体中用于家居卖场经营所需的商业物业，有效分离卖场商业物业与住宅开发业务，满足上市公司规范运作相关要求，发行人就上述物业的开发采取了代建合作开发模式，并于2018年8月27日由居然新零售及其子公司与相关代建公司签署《合作协议书》，确定代建合作关系。此外，公司通过借助关联方在房地产开发业务领域的优势可以有效降低公司的物业建设成本，利于项目培育和发展；上述代建项目的土地为关联方取得并持有，发行人仅在项目完成开发后取得其中的卖场商业物业部分，其余住宅、公寓、临街商铺等部分归属于关联方；发行人以此方式取得的物业仅为自用或用于家居卖场经营，不属于房地产开发行为，因此发行人以代建方式合作建设卖场商业物业不构成从事房地产开发业务，不构成本次发行的障碍。

六、现有业务模式及目前涉房情况是否符合再融资的相关要求。请保荐机构、律师说明核查依据、过程，并发表明确核查意见

经核查，发行人及其并表范围内的子公司报告期内已完工的房地产开发项目共计 2 处，无拟建和在建房地产开发项目。具体如下：

序号	所在区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	武汉	武汉中商广场项目	武汉中江房地产开发有限公司	已完工
2	乌鲁木齐	乌鲁木齐居然之家国际家居广场项目	乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司	已完工

上表中，武汉中商广场项目系由武汉中江房地产开发有限公司（以下简称“武汉中江”）于 1995 年开工建设并于 2001 年竣工的早期开发项目。武汉中江已在报告期之前将相关房产转为经营出租，并在会计处理上已从存货转为按照投资性房地产核算，报告期内武汉中商广场项目不存在房产销售等房地产开发行为，亦不存在房地产销售收入。截至本回复出具日，武汉中江房地产开发资质已过期，未开展房地产开发业务，且已将经营范围中的“房地产开发”注销。

乌鲁木齐居然之家国际家居广场项目系居然之家的子公司北京居然之家商业地产有限公司收购乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司（以下简称“居然百悦”）前就已经存在的存量项目。居然之家目的是收购家居商场，由于商业办公楼与商场物理上在一起难以分割，故附带收购了配套商业办公楼。居然百悦的房地产业务系历史原因形成，且全部为商业办公类项目，无住宅项目，无任何新开发项目。截至本回复出具日，居然百悦已经取消工商登记经营范围中“房地产开发及经营”业务，并注销了房地产开发资质和预售许可证。

截至本回复出具日，发行人及其相关子公司并未实际从事房地产开发业务。就发行人合并报表范围内子公司湖北居然置业有限公司的经营范围中包含“房地产开发”的情况，截至本回复出具日，湖北居然置业有限公司已经办理完成清算注销手续。截至本回复出具日，居然之家及其合并报表范围内的子公司已不再持有现行有效的房地产开发资质。

发行人已经出具《关于涉及房地产业务的承诺函》：“武汉中江仅为中商广场写字楼提供运营管理、经营出租服务，未实际开展市场化房地产开发业务。本次非公开发行完成后，武汉中江将不再续期房地产开发资质，亦不从事市场化房地产开发相关的业务。居然百悦已注销房地产开发资质、取消房地产开发经营范围，

不从事市场化房地产开发相关的业务。本次非公开发行完成后，上市公司整体亦不再从事市场化房地产开发业务”。

综上，截至本回复出具日，发行人及其合并报表范围内的子公司不再从事房地产开发业务，并已注销房地产开发资质、取消房地产开发经营范围，现有业务模式及目前涉房情况符合再融资的相关要求。

七、核查意见

发行人保荐机构、律师执行了以下核查程序：（1）查阅了代建项目的合作协议及其补充协议，项目产值报告等进度相关文件，检查代建项目的支付凭证；（2）查阅了发行人及其下属子公司与关联方签署的代建业务协议、代建项目的立项批复/登记文件、代建项目土地的《国有土地使用权出让合同》及其补充协议、土地成交确认书及土地权属证书，查阅了发行人出具的关于代建项目情况的书面说明；（3）查阅了报告期内上市公司及其合并报表范围内的子公司已完工、在建房地产开发项目的《国有土地使用权出让合同》及其补充协议、国有土地使用权证、建设资质、相关公司的工商文件、更新后的营业执照、上市公司的《审计报告》及财务报表等文件；（4）查阅了发行人出具的关于涉房情况的书面说明。

经核查，发行人保荐机构、律师认为：发行人与关联方开展代建关联交易具有合理的业务背景；代建项目的造价分割依据合理，不存在替关联方承担建设成本的情形；截至 2020 年 6 月末，发行人就黄冈代建项目、长春代建项目、新疆代建项目向关联方支付代建款项的进度未超过项目实际进度，相对代建协议及补充约定的付款节奏没有超前，累计支付金额小于项目投入金额，不存在提前支付代建款从而形成实质性资金占用的情形；罗田代建项目前期支付进度略有提前问题已经随着项目投入的增加得到解决，截至 2018 年末已不存在实质性的资金占用；发行人不存在以发行人建设商业卖场为目的获取土地，配合关联方获取配套住宅用地的情形；发行人以代建方式合作建设卖场商业物业不构成从事房地产开发业务，不构成本次发行障碍；截至本回复出具日，发行人及其合并报表范围内的子公司不再从事房地产开发业务，已注销房地产开发资质、取消房地产开发经营范围，现有业务模式及目前涉房情况符合再融资的相关要求。

2、关于类金融业务。根据申报材料，2020 年发行人先后收购控股股东持有的居然保理、居然小贷和居然担保 100%股权。截至 2020 年 3 月末居然保理应收

保理融资款金额 112,070.21 万元，居然小贷发放贷款及垫款金额为 50,185.95 万元，居然担保对外担保资产总额 5,617.00 万元。发行人说明收购上述公司及资产后，根据其为公司商户、加盟方和物业方等提供产业金融服务的情况，结合公司业务发展的需要，对与主营业务相关的类金融业务进行必要的支持，但不会占用本次非公开发行募集资金。

请发行人：（1）结合截至 2020 年 6 月末居然保理办理保理融资、居然小贷发放贷款及垫款、居然担保对外担保的客户类型构成及余额情况，说明并披露其是否系为发行人商户、加盟方和物业方提供金融服务，对于发行人业务的影响及重要性；（2）说明并披露上述类金融投资是否与发行人主营业务发展密切相关，是否有利于服务实体经济，是否属于行业发展所需或符合行业惯例；（3）结合上述公司保理、贷款及担保的目的及商业实质，已提供金融支持的可收回性及近年来损失情况，说明并披露发行人是否存在利用对商户、加盟方和物业方提供金融支持扩大销售的情形，相关收入确认是否符合企业会计准则规定；是否存在利用上述金融支持进行资金体外循环从而虚构收入的情形，请会计师发表意见；（4）说明并披露截至目前发行人是否存在对上述类金融企业提供借款、资金往来或担保等情形，若存在，是否按照规定从本次募集资金中予以扣除；（5）说明并披露在本次非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内，拟继续对上述类金融业务新增资金投入是否符合《再融资业务若干问题解答》的相关规定，是否构成本次发行障碍；（6）结合发行人自身经营情况以及相关资金安排，说明将 10 亿元用于补充流动资金的合理性；（7）说明并披露相关股权收购交易的审议程序是否合规，是否按照规定履行了信息披露义务。

请保荐机构说明核查依据、过程，并发表明确核查意见；请保荐机构提供最近一年一期类金融业务的内容、模式、规模等基本情况及相关风险、债务偿付能力及经营合规性，金融服务对象与主业相关性的专项核查报告；请律师提供最近一年一期类金融业务的经营合规性专项核查意见。

回复：

一、居然保理、居然小贷及居然担保主要为发行人商户、加盟方和物业方提供金融服务，有利于家居卖场业务发展

截至 2020 年 6 月 30 日，居然保理办理保理融资、居然小贷发放贷款及垫款、

居然担保对外担保的客户类型构成及余额情况如下表所示：

居然保理		
服务对象	期末账面原值余额（万元）	占比
自营门店的物业方	69,588.68	72.61%
加盟店的经营方 ^注	21,543.59	22.48%
第三方	4,710.73	4.92%
合计	95,843.00	100.00%
居然小贷		
服务对象	期末账面本金余额（万元）	占比
商户贷	39,989.07	90.57%
员工贷	4,086.69	9.26%
消费贷	74.97	0.17%
合计	44,150.73	100.00%
居然担保		
服务对象	期末担保原值余额（万元）	占比
商户贷	6,766.00	99.27%
员工贷	50.00	0.73%
合计	6,816.00	100.00%

注：加盟店的经营方通常也为加盟店所租赁物业的持有方

由上表可见，截至 2020 年 6 月 30 日，居然保理融资余额中 72.61% 为物业方融资，22.48% 为加盟店的经营方融资，合计占比 95.09%；居然小贷期末发放贷款及垫款余额中，90.57% 为商户融资，0.17% 为消费者融资，合计占比 90.74%，其余为发行人员工借款；居然担保对外担保余额中，99.27% 系为商户担保。综上，居然保理、居然小贷及居然担保主要为发行人商户、加盟方和物业方提供金融服务，有利于发行人家居卖场核心主业发展。

二、类金融投资与发行人主营业务发展密切相关，有利于服务实体经济，符合行业发展所需及行业惯例

（一）类金融投资与发行人主营业务发展密切相关，有利于服务实体经济

1、落实发展战略，推动产业链上下游融合

公司坚持“一个核心，推动三大融合，引领家居行业发展”的总体发展战略。“一个核心”指把家居行业做透，“三大融合”指“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。保理、小贷、担保等类金融业务是产业链上下游融合的发展方向。公司主要经营的家居卖场、购物中心等业务，可为类金融业务提供客户来源及信用信息，小贷、担保等类金融业务又可以提高公司综合服务能力，促进家居卖场、购物中心等核心业务发展，二者具有天然、良好的协

同效应。公司通过本次交易收购居然保理、居然小贷、居然担保可延长公司产业链条，充分发挥核心主业与金融业务的协同效应，推动公司产业链上下游融合战略进一步落地。

2、助力产业链上下游中小微实体经济发展，提高公司综合服务能力，提升客户粘度

当前公司商户、加盟方和物业方等合作伙伴中存在大量中小微实体经济主体。截至 2020 年 6 月末，居然之家已在全国 29 个省、自治区及直辖市开设了 358 家家居建材零售卖场，总营业面积超 1,200 万平方米，旗下汇聚了全国 7.2 万多家经营商户和 5,500 多厂家等家居行业中小企业。部分企业在经营发展中有较大资金需求，但受限于总体经济环境、自身经营规模等因素，在融资方面面临一定困难，一定程度上影响了其发展壮大，也对公司自身发展造成间接不利影响。居然小贷和居然担保为 1,270 多家小微商户提供小额贷款服务，公司通过投资居然保理、居然小贷、居然担保，可以借助自身平台优势、产业链优势，为自身产业链实体经济和小微企业客户提供精准产业融资服务，助力中小微企业发展，提升客户粘度，推动公司整体业务的良性发展。

(二) 类金融投资符合行业发展所需及行业惯例

家居卖场企业整合物业方、商户、消费者等各类资源，在行业中起到枢纽作用，与类金融业务具有天然、良好的协同效应，家居卖场行业企业开展类金融业务符合行业发展所需和惯例。例如：红星美凯龙控股集团有限公司及美凯龙（股票代码：601828.SH）设立了上海黄浦红星小额贷款有限公司、上海红星美凯龙商业保理有限公司、上海红星美凯龙融资租赁有限公司；富森美（股票代码：002818.SZ）设立了成都富森美商业保理有限公司、成都成华富森美小额贷款有限公司。

三、结合上述公司保理、贷款及担保的目的及商业实质，已提供金融支持的可收回性及近年来损失情况，说明并披露发行人是否存在利用对商户、加盟方和物业方提供金融支持扩大销售的情形，相关收入确认是否符合企业会计准则规定；是否存在利用上述金融支持进行资金体外循环从而虚构收入的情形

(一) 发行人不存在利用对商户、加盟方和物业方提供金融支持扩大销售的情形

1、居然保理、居然小贷和居然担保的业务模式分析

(1) 居然保理的业务模式分析

居然保理通过受让物业出租方向承租方出租物业所产生的租金及未来一定时期应收租金权利，为物业出租方提供应收租金融资及应收租金管理的金融服务。居然保理主要客户是已与居然之家自营门店签订租赁合同的物业方或与居然之家签订了加盟合同的经营方。

居然之家自营门店的物业方，以应收居然之家自营门店的租金物业费向居然保理申请保理借款，保理合同由三方共同签署，约定居然之家自营门店将应付物业方的租金物业费直接付给居然保理以清偿物业方对居然保理的保理欠款。居然保理在放款时，确认对物业方的应收保理融资款同时减少自身银行存款；收回融资款时，减少账面应收保理融资款余额，并确认相关利息收入。居然之家自营门店支付租金物业费给居然保理时，确认预付租金，并按月摊销计入主营业务成本。此种情况下，居然之家自营门店作为租赁合同的承租方，只是在现金流上将应付物业方的租金及物业费等直接支付予居然保理。居然之家的收入来源于自营门店的商户，而居然保理的服务对象是居然之家自营门店的物业方，不存在利用保理业务提供金融支持扩大销售的情形。

加盟店的经营方以其持有的物业与加盟店签订物业租赁合同，为加盟店提供场地租赁服务。根据三方共同签署的保理合同，加盟店的经营方以应收加盟店的租金物业费向居然保理申请保理融资款，保理合同约定加盟店将应付给加盟店经营方的租金物业费直接支付予居然保理，以清偿加盟店经营方的保理欠款。居然保理放款时，确认对加盟店经营方的应收保理融资款同时减少自身银行存款，收回融资款时，减少应收保理融资款余额并确认相关的利息收入。居然保理为有临时资金周转需求加盟店的经营方提供资金融通，赚取资金使用费的同时，增加加盟店经营方的粘性。居然之家及其自营门店通过给加盟店提供加盟管理服务，按照加盟合同的约定，收取加盟管理服务费并确认相关收入。此种情况下，发行人的收入来自加盟店，而居然保理的服务对象是加盟店的经营方，发行人与加盟业务相关收入的确认和计量与该项保理业务无关，即无论加盟店的经营方是否从居然保理取得资金融通服务，发行人都会根据已提供的加盟管理服务确认相关收入，因此不存在利用保理业务提供金融支持扩大销售的情形。

(2) 居然小贷和居然担保的业务模式分析

居然小贷的金融产品有商户贷、消费贷和员工贷，其中商户贷是居然小贷的

主要产品和收入来源。截至 2020 年 6 月 30 日，商户贷的贷款及垫款余额占居然小贷贷款及垫款余额的比例为 90.57%。商户贷是根据已入驻居然之家下属门店的商户经营流水及资信等情况向居然之家的驻场商户（包括商户经营者个人）发放的贷款；员工贷为向居然控股集团内员工或下属企业员工发放的贷款；消费贷为向消费者个人发放的，用于在居然之家门店购买消费品或支付服务费用的贷款。居然小贷主要面向已在居然之家及其下属门店驻场的商户群体，在既有的商户中寻找和挖掘潜在的优质主体，为其提供资金融通，赚取资金使用费的同时，增加商户的粘性，与居然之家主营业务形成良好的协同效应。

居然担保为居然小贷借款人提供财务担保服务，同时借款人向居然担保提供反担保。综上所述，发行人收购并开展类金融业务，为与居然之家及其下属门店有合作关系的物业方、商户或加盟商等提供资金支持，能够与家居卖场主营业务形成良好互补，符合经营所需和行业惯例及产业政策；有利于上市公司提升综合服务能力，增加产业链上下游黏性，深挖产业链价值，回报全体股东；类金融业务本身具有商业合理性和必要性。因此，发行人不存在利用对商户、加盟方和物业方提供金融支持扩大销售的情形。

（二）居然保理、居然小贷和居然担保的收入确认政策

1、居然保理和居然小贷的收入确认政策

居然保理和居然小贷的收入为利息收入。

金融资产的利息收入根据让渡资金使用权的时间和实际利率在发生时计入当期损益。利息收入包括折价或溢价摊销，或生息资产的初始账面价值与其按实际利率基准计算的到期日金额之间其他差异的摊销。

已减值金融资产的利息收入，按确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率进行计算。

每月末，财务系统根据每个授信对象的借款金额、期限、名义利率等信息按照实际利率法计提确认利息收入。对于发生减值的金融资产的利息收入，按确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率进行计算。

3、居然担保的收入确认政策

担保业务收入于财务担保合同成立并承担相应担保责任，与财务担保合同相关的经济利益很可能流入，并与财务担保合同相关的净收入能够可靠计量时予以确认。居然担保将财务担保合同约定的担保授信金额及担保费率计算所产生的担

保收入在合同期限内按直线法摊销并确认为收入。

居然保理、居然小贷和居然担保根据企业会计准则的规定，结合企业实际情况，制定和实施了上述收入确认政策，因此上述收入确认政策符合企业会计准则的规定。

（三）发行人不存在利用上述金融支持进行资金体外循环从而虚构收入的情形

1、居然保理、居然小贷和居然担保拥有比较完善的业务管理和财务核算制度

（1）居然保理、居然小贷和居然担保业务有明确的业务开展制度

居然保理、居然小贷和居然担保业务遵循内部规章《保理业务试行管理办法》、《个人客户贷款管理办法》、《商户贷款管理办法》和《商户融资担保业务审查审批管理办法》，对居然保理、居然小贷和居然担保的授信客户提出了明确的申请条件和放款条件，严格审核授信客户的资信条件和经营状况，并根据授信客户的实际情况，要求其提供担保、抵押或质押等增信措施，确保在积极开拓市场的情况下，防范和控制授信客户的信用风险。

居然保理的申请授信对象需要提交保理申请书，与居然之家自营门店的租赁合同或与加盟店签订的租赁合同等加盖公章的纸质资料，居然保理组织客户经理开展信贷调查，撰写调查报告。业务部门把保理申请书、调查报告及有关资料报送风险管理部审查，出具明确的审查意见后按照审批权限分别由风控总监，总裁和董事长审批。完成审批程序后，居然保理与申请对象签订保理合同。业务部门客户经理及风险部门风险管理人员会跟进做好融资后管理，包括了解融资方的经营状况和保理的合同履行情况等，重点识别和预防出租物业被转让查封、租金被质押抵扣、租赁合同瑕疵及承租方不能按时支付租金等风险。风险管理部门会对应收保理融资款按照逾期天数和风险程度进行分类管理，包括正常、关注、次级、可疑和损失五类，按照会计准则规定计提相关的坏账准备，对于确实无法收回的款项，分别按照管理权限报居然保理财务总监，居然保理总经理和居然保理风控总监审批后核销，作为当期损益处理。

居然小贷商户贷用户需要在“居然金融”客户端（PC端和APP）先行注册，注册完成后，选择贷款品种，提出贷款申请。系统自动对商户（包括商户法定代表人及其配偶）进行反欺诈调查、征信查询和信用评级。居然小贷金融专员、客

户经理收到贷款申请后，审核商户名单信息，主要是：商户名称、商户号、代理品牌、前两年销售净额、当年销售净额、租售比（或日平米绩效）、退货率、是否欠租欠费等。初步审核后，提交上级主管复审，批复后提交给风险管理部门审批；风险管理部门从申请人风险、担保方式和担保能力、贷款方案合理性和可行性等方面进行分析评价，完成审批，形成授信额度。对于个人贷款业务，系统会对申请人的信息进行自动核实，必要时会电话核实确认。系统会自动对借款人进行评级，并通过合作机构进行资信查询，对有不良记录的拒绝贷款。系统自动将授信额度反馈给借款人，借款人线上签订授信合同。放款后，居然小贷会组织对商户撤场风险因素、贷后管理模型和日常管理等风险排查，发现和识别风险客户，重点对已经逾期的客户进行风险控制和处置。按照企业会计准则的规定，每月末对发放贷款及垫款的余额计提坏账准备，对确实无法收回的坏账，经过审批后，做核销处理。

（2）居然保理、居然小贷和居然担保有健全的业务运营和风险管理团队

居然保理、居然小贷和居然担保业务遵循《居然之家商户贷款贷后管理实施细则》、《商户融资担保业务担保后管理实施细则》等相关内部管理制度，设立了风险管理部门、小贷业务部门和业务营销部门。风险管理部门负责牵头组织商户贷款贷后管理工作、负责组织多维度风险排查、风险预警工作及负责贷后管理模型建设与应用。小贷业务部门负责风险客户情况核实、负责贷款到期催收、负责进行贷后实地检查和本息的回收；业务营销部负责风险客户情况核实；负责被担保贷款到期催收；负责组织门店进行担保后实地检查、被担保本息回收。

（3）居然保理、居然小贷和居然担保有相对健全和独立的财务核算团队

居然保理、居然小贷和居然担保配备了经验丰富的财务人员，熟悉保理、小贷和担保业务，配合业务团队进行贷款催收和客户信用管理，同时按照会计准则的规定对保理、小贷和担保业务进行账务处理，形成月度财务报表、经营分析报表和年度财务报表等管理用报表，以支持决策分析。内部审计部门会制定年度工作计划，会定期对居然担保、居然小贷和居然保理的岗位职责分工，业务开展和风险管理等是否符合公司规定进行审计，对财务账务处理是否规范进行检查，给出整改意见，并追踪整改情况。

2、居然保理和居然小贷放款回收状况良好，逾期金额和实际损失较小

居然保理和居然小贷都是通过提供资金融通业务赚取资金使用费收入，期末

未收回的放款金额体现在应收保理融资款和发放贷款及垫款余额中。居然保理和居然小贷会在每个月末统计逾期的余额，了解逾期的原因，并及时进行催收，对确实无法收回的坏账经过管理层审批后核销。

(1) 居然保理应收保理融资款余额及逾期损失情况分析

截至 2020 年 6 月 30 日和 2019 年 12 月 31 日，居然保理应收保理融资款账面原值分别为人民币 95,843.00 万元和 92,175.25 万元，计提的坏账准备余额分别为 3,096.04 万元和 1,622.50 万元。应收保理融资款账面原值增幅较小，主要是受疫情影响，居然保理放缓了保理业务的开展。

截至 2020 年 6 月 30 日和 2019 年 12 月 31 日，居然保理的应收保理融资款的逾期情况如下表所示：

单位：人民币万元

2020 年 6 月 30 日					
项目	逾期天数				合计
	1 个月以内	1-6 个月	6-12 个月	12 个月以上	
应收保理融资款	500.00	1,227.56	531.15	-	2,258.71
2019 年 12 月 31 日					
项目	逾期天数				合计
	1 个月以内	1-6 个月	6-12 个月	12 个月以上	
应收保理融资款	595.00	-	-	-	595.00

截至 2020 年 6 月 30 日和 2019 年 12 月 31 日，居然保理应收保理融资款逾期金额占应收保理融资款账面原值的比例分别为 2.36% 和 0.65%，维持在较低水平，主要是因为居然之家自营门店的预付租金和加盟店（加盟管理公司）的应付租金作为还款保障。居然保理历史期间应收保理款均正常回收，不存在实际核销情况。由于疫情影响，造成部分加盟店经营销售情况不理想，销售回款现金流差，加盟店未能及时支付租金，从而导致应收部分加盟店经营方的保理融资款逾期。随着疫情影响逐渐弱化，委托加盟店销售状况改善，预计逾期风险将降低。

(2) 居然小贷发放贷款及垫款余额及逾期损失情况分析

截至 2020 年 6 月 30 日和 2019 年 12 月 31 日，居然小贷发放贷款及垫款的账面本金分别为人民币 44,150.73 万元和 51,659.73 万元，计提的坏账准备余额分别为 3,368.36 万元和 3,026.22 万元。账面本金有所下降，主要是受疫情影响，居然小贷放缓了业务开展速度，着重防范和监控存量小贷客户的风险，及时排查风险和清收贷款。

截至 2020 年 6 月 30 日和 2019 年 12 月 31 日，居然小贷已逾期发放贷款及垫款的逾期情况如下表所示：

单位：人民币万元

2020 年 6 月 30 日					
项目	逾期天数				合计
	1-30 天	31-90 天	91-360 天	360 天以上	
商户贷	459.04	802.44	2,102.48	2,735.76	6,099.72
员工贷	4.51	0.18	59.34	32.18	96.22
消费贷	-	-	1.85	156.04	157.89
合计	463.55	802.62	2,163.67	2,923.99	6,353.83
2019 年 12 月 31 日					
项目	逾期天数				合计
	1-30 天	31-90 天	91-360 天	360 天以上	
商户贷	145.04	319.96	2,706.20	740.00	3,911.20
员工贷	20.82	16.87	21.79	20.92	80.40
消费贷	-	-	15.81	140.08	155.89
合计	165.85	336.84	2,743.80	901.00	4,147.49

从上表中可以看出，主要受疫情影响，2020 年 6 月 30 日较去年年末逾期金额有所增加，逾期金额占发放贷款及垫款账面本金的比例也从 2019 年末的 8.03% 上升至 14.39%。2020 年 1 月末疫情发生以来，居然小贷逾期金额有增加趋势，居然小贷积极排查和处置风险。对风险排查发现的风险商户，经过风险评估，分为观察、负面和危险三个级别，列入风险预警名单管理。对观察级风险用户，采取约谈，暂停提额处理；对负面商户，采取将贷款额度冻结在现有授信额度，压缩现有贷款余额至安全水平及要求提供或补充增信措施；对危险级客户，采取各种方法提前收回贷款。对逾期商户，居然小贷业务部门根据商户贷款情况，综合运用协商、市场和法律等手段，采用协议化解、保证人抵偿、抵/质押物变现补偿，依法诉讼和以资抵债等，避免或减少贷款损失。2020 年上半年收回约 0.92 亿元人民币的贷款本金，随着居然小贷采取进一步的风险处置措施，预计逾期金额将会逐步减少。大部分居然小贷的放款都有保证或抵押等增信措施。整体来看，逾期金额占发行人 2019 年度经审计营业收入金额的比例不足 1%，风险可控。

居然担保是为居然小贷借款人提供财务担保服务，并不直接向借款人提供资金支持，且要求借款人提供反担保。

(3) 居然保理、居然小贷和居然担保的资金管理模式

居然保理和居然小贷的资金来源于注册资本金和外部融资，居然保理和居然

担保日常资金需求按照居然之家统一调配,超过一定金额的现金需要上交给居然之家,业务或日常需要资金的时候提交申请请求下拨。截至本回复出具日,居然之家未向居然保理、居然小贷和居然担保提供资金支持。本次发行相关董事会的决议日前六个月至今,公司收购居然保理、居然小贷、居然担保及配套金融系统软件平台等类金融业务的金额 96,463.58 万元已经从本次募集资金总额中扣减。同时,居然之家承诺,如本次非公开发行 A 股股票事项获得中国证监会等有权机构批准并实施,在本次非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内,不再新增对类金融业务的资金投入(包含增资、借款、担保等各种形式的资金投入)。

综上所述,居然保理、居然小贷和居然担保有完善的业务管理和财务核算制度,业务运营平稳。发行人收购并开展类金融业务,是为了与家居卖场主营业务形成良好互补,符合经营所需和行业惯例及产业政策。此外,居然保理和居然小贷的放款和回款正常,大部分放款能按期收回,历史期间逾期金额和实际损失金额较小,占发行人经审计的 2019 年度的收入金额的比例不到 1%。发行人不存在利用上述金融支持进行资金体外循环从而虚构收入的情形。

四、截至目前,发行人已不存在对上述类金融企业提供借款、资金往来或担保的情形

发行人收购居然保理后,资金管理实行居然之家统一调配,超过一定金额的现金需要上交给居然之家,业务或日常需要资金时由居然之家下拨,因此发行人与居然保理曾存在资金往来。截至本回复出具日,发行人与居然保理资金往来的余额已清零,不存在应收居然小贷、居然担保往来款项。截至本回复出具日,发行人已不存在对居然保理、居然小贷及居然担保提供借款、资金往来或担保的情形。

五、发行人已出具承诺,本次非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内,不再新增类金融业务投入

发行人于 2020 年 8 月 21 日出具承诺,承诺内容如下:“如本次非公开发行 A 股股票事项获得中国证监会等有权机构批准并实施,在本次非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内,本公司不再新增对类金融业务的资金投入(包含增资、借款、担保等各种形式的资金投入)。”

因此,发行人在本次非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金

到位 36 个月内，将不再新增类金融业务投入，符合《再融资业务若干问题解答》的相关规定，不构成本次发行障碍。

六、结合发行人自身经营情况以及相关资金安排，说明将 10 亿元用于补充流动资金的合理性

（一）公司业务稳步增长，需要保有一定的资金储备

近年来公司生产经营规模稳步扩张，截至 2017 年末、2018 年末及 2019 年末，公司家居卖场门店数量分别为 202 家、285 家及 355 家，营业收入分别为 740,410.35 万元、841,706.24 万元及 908,499.66 万元，呈稳步上升趋势。在中国城镇化持续推进、人均可支配收入提升、家居行业数字化进程加快、房地产行业平稳发展等多重因素的驱动下，家居行业发展前景广阔，公司未来相当一段时间内将继续保持较快的开店速度，加快家居连锁布局。

公司业务规模增长需要保有一定的资金储备，确保公司稳健经营。公司货币资金用途主要包括：（1）日常资金支出，如支付卖场租赁物业租金、员工工资、日常管理、市场推广等；（2）资本性支出，如卖场装修升级、新建自有物业投资等；（3）偿还各项负债等。

此外，2020 年以来，受新冠肺炎疫情影响，公司积极采取为商户免减租金和缓收租金等措施共渡难关，短期内减少了资金流入，通过本次发行补充一定的流动资金有利于提高公司风险抵御能力。

（二）公司资产构成以非流动性资产为主，但经营性应收应付项目绝对数较大，形成一定流动资金占用

截至 2020 年 3 月末，公司经营性应收应付、存货等资产构成情况如下：

项目	金额（万元）	占比
应收账款	164,378.51	4.99%
预付款项	88,657.47	2.69%
存货	21,892.44	0.66%
经营性流动资产合计	274,928.42	8.35%
应付账款	71,169.28	2.16%
预收账款	76,040.89	2.31%
经营性流动负债合计	147,210.17	4.47%
流动资金占用	127,718.25	3.88%
总资产	3,292,693.73	100.00%

由上表可见，虽然公司应收账款、预付款项、存货等流动性资产占总资产比

重不高，但绝对金额较大。截至 2020 年 3 月末，公司应收账款金额 164,378.51 万元，预付款项金额 88,657.47 万元，存货金额 21,892.44 万元，经营性流动资产合计 274,928.42 万元，流动资金占用 127,718.25 万元。

（三）公司结合类金融投资等实际情况，对募集资金进行了扣减

公司于 2020 年 5 月 15 日召开第十届董事会第六次会议，审议通过本次非公开发行议案，计划募集资金不超过 456,000.00 万元。董事会前六个月至今，公司收购类金融业务金额共计 96,463.58 万元，截至目前不存在对类金融业务借款和实际发生担保的情况。前述类金融业务与公司主营业务密切相关。2020 年 7 月 16 日，为谨慎使用募集资金，公司根据股东大会授权召开第十届董事会第八次会议，审议通过调整非公开发行方案的议案，从本次募集资金总额中调减了 96,500 万元，调整后募集资金总额不超过 359,500.00 万元。

（四）公司补充流动资金比例符合监管要求

本次非公开发行股票募集资金用于补充流动资金比例未超过募集资金总额的 30%，符合《发行监管问答——关于引导规范上市公司融资行为的监管要求（修订版）》等相关规定。

七、说明并披露相关股权收购交易的审议程序是否合规，是否按照规定履行了信息披露义务。

（一）收购居然保理 100%股权

2020 年 1 月 6 日，发行人第十届董事会第二次会议审议通过了《关于收购控股股东下属子公司 100% 股权暨关联交易的议案》，关联董事汪林朋、王宁、陈亮回避表决。独立董事已明确发表事前认可意见及独立意见，认为前述关联交易遵循公平、公正、公开的原则，定价依据公允、公平、合理，符合商业惯例，符合公司和全体股东的利益，未发现有侵害公司及中小股东利益的行为和情况，同意公司全资子公司收购控股股东下属子公司 100% 股权的关联交易事项。2020 年 1 月 22 日，发行人 2020 年第一次临时股东大会审议通过了前述议案，关联股东居然控股、汪林朋、霍尔果斯慧鑫达建材有限公司回避表决。

2020 年 1 月 7 日，发行人披露了《第十届董事会第二次会议决议公告》（公告编号：临 2020-001）、《关于收购控股股东下属子公司 100% 股权暨关联交易的公告》（公告编号：临 2020-003）。2020 年 1 月 23 日，发行人披露了《2020 年第

一次临时股东大会决议公告》(公告编号:临 2020-006)。2020 年 3 月 18 日,发行人披露了《关于收购控股股东下属子公司 100%股权暨关联交易的进展公告》(公告编号:临 2020-010)。

(二) 收购居然小贷 100%股权、居然担保 100%股权

2020 年 5 月 29 日,发行人第十届董事会第七次会议审议通过了《关于收购控股股东下属子公司北京居然之家小额贷款有限责任公司 100%股权暨关联交易的议案》《关于收购控股股东下属子公司居然之家(天津)融资担保有限公司 100%股权暨关联交易的议案》,关联董事汪林朋、王宁、陈亮回避表决。独立董事已明确发表事前认可意见及独立意见,认为关联交易遵循公平、公正、公开的原则,定价依据公允、公平、合理,符合商业惯例,符合公司和全体股东的利益,未发现有侵害公司及中小股东利益的行为和情况,同意前述关联交易事项。前述事项无需提交股东大会审议。

2020 年 6 月 2 日,发行人披露了《第十届董事会第七次会议决议公告》(公告编号:临 2020-037)、《关于收购控股股东下属子公司股权及无形资产暨关联交易的公告》(公告编号:临 2020-039)。2020 年 7 月 31 日,发行人披露了《关于收购控股股东下属子公司股权及无形资产暨关联交易的进展公告》(公告编号:临 2020-052)。

综上所述,发行人相关股权收购交易均严格履行了其当时适用的相关法律、法规和《公司章程》所规定的审议程序,并进行了必要的信息披露。

八、保荐机构对类金融业务的专项核查报告及发行人律师对类金融业务的经营合规性专项核查意见

保荐机构已提供最近一年一期类金融业务的内容、模式、规模等基本情况及相关风险、债务偿付能力及经营合规性,金融服务对象与主业相关性的专项核查报告。发行人律师已提供最近一年一期类金融业务的经营合规性专项核查意见。

九、核查意见

(一) 保荐机构核查意见

保荐机构核查了公司收购类金融业务的相关协议、决策文件,查阅了发行人与居然保理资金往来相关资料及凭证,取得了发行人关于类金融业务投资情况的说明及承诺,查阅了最近一年及一期类金融业务的财务报表和审计报告,核查了

居然小贷、居然保理、居然担保业务资质文件及业务开展情况，取得了其截至2020年6月末各类型客户融资余额数据及最近一年及一期前五名客户交易金额数据，取得了与主要客户的业务合同，查询了最近一年及一期末应收保理融资款和发放贷款及垫款逾期金额及其逾期天数明细，查阅了发行人金融业务管理制度，通过公开渠道检索类金融业务是否存在违法违规、行政处罚等情况，对公司及居然控股类金融业务相关管理人员进行了访谈，查阅了类金融公司的设立批准文件及相关政府部门就类金融业务开具的证明文件。

经核查，保荐机构认为，居然保理、居然小贷及居然担保主要为发行人商户、加盟方和物业方提供金融服务，有利于家居卖场业务发展；类金融投资与发行人主营业务发展密切相关，有利于服务实体经济，符合行业发展所需及行业惯例；相关收入确认政策符合企业会计准则的规定，居然之家不存在利用对商户、加盟方和物业方提供金融支持扩大销售的情形，不存在利用上述金融支持进行资金体外循环从而虚构收入的情形；截至目前，发行人已不存在对上述类金融企业提供借款、资金往来或担保的情形；发行人已出具承诺，本次非公开发行A股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位36个月内，不再新增类金融业务投入；将10亿元用于补充流动资金符合业务发展需要及相关证券监管规则，具有合理性；居然小贷、居然保理、居然担保已经分别取得了开展小额贷款、商业保理及融资担保业务的批准和许可，不存在类金融业务方面的重大违法违规行为，亦未受到类金融业务主管部门的行政处罚，且保荐机构及发行人律师已另行出具相关专项核查文件。

（二）会计师核查意见

会计师普华永道的核查程序：

1、抽查了2020年1-6月份应收保理融资款前五大的保理合同、及其对应的居然之家下属门店与物业方的租赁合同或委托管理或特许加盟的经营方与加盟店签订的租赁合同，检查委托管理或特许加盟经营方的资质条件等，未见重大异常；

2、检查了2020年1-6月份应收保理融资款前五大的放款与回款情况，与保理合同约定一致，未见重大异常；

3、随机抽查了2020年1-6月份新增的10个居然之家下属门店商户与居然小贷签订的贷款合同，并检查了商户的资信材料等，未见异常；检查了该10个

商户对应的放款与还款记录，与贷款合同约定一致，未见重大异常；

4、获取了应收保理融资款和发放贷款及垫款逾期金额及其逾期天数明细，核对至居然保理和居然小贷截至 2020 年 6 月 30 日的业务台账，未见重大不一致；

5、随机审阅了居然担保 2020 年 1-6 月份新增的 10 份担保合同，检查了相关授信客户的资信材料及其对应的反担保情况，未见重大异常。

经核查，会计师普华永道认为：基于其对居然保理截至 2019 年 9 月 30 日止 9 个月期间的财务报表，对居然之家、居然小贷和居然担保 2019 年财务报表执行的审计工作及其对 2020 年 1-6 月类金融业务的核查程序，相关收入确认政策符合企业会计准则的规定，上述关于居然之家不存在利用对商户、加盟方和物业方提供金融支持扩大销售及不存在利用上述金融支持进行资金体外循环从而虚构收入的说明与其在对居然之家、居然保理、居然小贷以及居然担保财务报表执行审计工作中取得的相关资料以及在其对 2020 年 1-6 月类金融业务执行核查程序取得的相关资料不存在重大不一致。

3、关于 2020 年经营业绩大幅下滑。根据重大资产重组时签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议，汪林朋、居然控股、慧鑫达建材作为业绩承诺人承诺重大资产重组实施完毕后，标的资产家居连锁在 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。2020 年以来，受新冠疫情影响，发行人业绩大幅下滑，重组时相关业绩承诺的完成存在重大不确定性。

请发行人：结合发行人 2020 年已实现经营业绩及下半年经营业绩预期、重组协议相关规定，说明并披露 2020 年业绩大幅下滑，是否会导致发行人的股权结构发生重大变化，是否会对发行人的控制权稳定、生产经营造成重大不利影响。

请保荐机构、律师说明核查依据、过程，并发表明确核查意见。

回复：

一、发行人 2020 年已实现经营业绩及下半年经营业绩预期情况

2020 年 1-6 月，发行人实现归属于上市公司股东的净利润 40,673.29 万元，相比去年同期下降 57.57%，下降幅度较大，主要是因为：今年新冠疫情对公司

所处的百货、家居行业影响较大。公司积极采取应对措施，一方面，认真贯彻落实国家“六稳六保”政策要求，积极履行社会责任，助力行业生态的可持续发展，帮助商户渡过难关，根据受疫情影响程度等具体情况，对商户采取免租、减租和部分缓交租金等扶持措施，直接影响公司上半年营业收入和利润；另一方面，积极向新零售转型升级，加快天猫同城站建设，落地 128 个城市，帮助 1.3 万多个商户在同城站开设网点；同时增加营销投入，联合工厂、商户广泛开展线上营销和精准营销，全力稳定商户，稳住经营。

随着国内疫情逐步得到控制，公司采取的稳经营措施逐步取得成效，2020 年 5 月份以后，公司市场销售已经开始回升，商户信心恢复，商场出租率回升，经营逐步向好，公司预计 2020 年下半年业绩可快速恢复。

二、重组协议关于业绩补偿的相关规定

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。

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，上市公司应在专项审核意见出具后的 10 个工作日内召开董事会，审议上市公司以 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。

此外，公司 2019 年重大资产重组中签订的《盈利预测补偿协议》规定，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。

三、2020 年业绩大幅下滑，是否会导致发行人的股权结构发生重大变化，是否会对发行人的控制权稳定、生产经营造成重大不利影响

根据《证监会有关部门负责人就上市公司并购重组中标的资产受疫情影响相关问题答记者问》，对于尚处于业绩承诺期的已实施并购重组项目，标的资产确实受疫情影响导致业绩收入、利润等难以完成的，上市公司应及时披露标的资产业绩受疫情影响的具体情况，分阶段充分揭示标的资产可能无法完成业绩目标的风险。在上市公司会同业绩承诺方对标的资产业绩受疫情影响情况做出充分评估，经双方协商一致，严格履行股东大会等必要程序后，原则上可延长标的资产业绩承诺期或适当调整承诺内容，调整事项应当在 2020 年业绩数据确定后进行。

根据家居连锁 2020 年业绩实际情况，若确实无法完成业绩承诺，公司将按照证监会上述答记者问精神，并遵守《盈利预测补偿协议》规定，继续及时披露业绩受疫情影响的具体情况，并在 2020 年业绩数据确定后严格履行股东大会等必要程序，根据股东大会决议情况调整承诺内容。此外，家居连锁也将积极应对新冠疫情挑战，将疫情影响控制在最低水平。

公司上半年已按要求分阶段披露疫情及免租对公司业绩的影响，曾先后两次发布受疫情影响减免自营卖场商户租金及管理费的公告，并在公告中说明第一次减免安排预计对公司 2020 年归属于上市公司股东的净利润的影响约为人民币 5.85-6.38 亿元，第二次减免安排预计对公司 2020 年归母净利润的影响约为人民币 5.25-6 亿元。公司半年报已披露 2020 年上半年公司实现归属于上市公司股东的净利润 40,673.29 万元，较上年同期下降 57.57%。后续公司将根据监管要求及免租情况继续分阶段披露疫情对公司业绩的影响。

截至 2020 年 6 月 30 日，汪林朋先生及其控制的居然控股、慧鑫达建材作为业绩承诺人合计持有发行人股份数量为 372,840.74 万股，持股比例为 61.94%，远高于发行人第二大股东阿里巴巴及其一致行动人瀚云新领的持股比例 14.37%。假设 2020 年度家居连锁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较 2019 年度分别下降 30%、50%和 60%，分别为 148,216.26 万元、105,868.76 万元和 84,695.01 万元，根据《盈利预测补偿协议》，2020 年度汪林朋、居然控股、慧鑫达建材应补偿的股份数量分别为 70,287.07 万股、104,236.03 万股和 121,210.51 万股，补偿后汪林朋、居然控股、慧鑫达建材合计持股比例为

56.90%、53.96%和 52.34%，仍然保持控股地位。

若受疫情影响家居连锁确实无法完成业绩承诺，一方面，公司将在 2020 年业绩数据确定后严格履行股东大会等必要程序，根据股东大会决议情况调整承诺内容；另一方面，公司控股股东及其一致行动人持股比例较高，即便在调整承诺后仍需进行少部分业绩补偿，将不会导致发行人的股权结构发生重大变化，不会对发行人的控制权稳定、生产经营造成重大不利影响。

四、中介机构核查意见

保荐机构、发行人律师询问并了解发行人 2020 年上半年已实现经营业绩及下半年经营业绩预期情况，查阅了 2019 年重大资产重组签署的《盈利预测补偿协议》以及发行人最新股东名册，核查重组协议有关业绩补偿的约定条款。

经核查，保荐机构、发行人律师认为：若受疫情影响家居连锁确实无法完成业绩承诺，一方面，公司将在 2020 年业绩数据确定后严格履行股东大会等必要程序，根据股东大会决议情况调整承诺内容；另一方面，公司控股股东及其一致行动人持股比例较高，即便在调整承诺后仍需进行少部分业绩补偿，将不会导致发行人的股权结构发生重大变化，不会对发行人的控制权稳定、生产经营造成重大不利影响。

4、关于租赁瑕疵。根据申请文件，截至 2020 年 3 月 31 日，发行人及其合并报表范围内的子公司租赁使用的房屋中，出租方未提供房屋所有权证或不动产权证等权属证书的房屋共 109 处，租赁面积合计 2,120,908.37 平方米，主要原因包括相关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、部分物业规划、建设及施工等审批手续存在一定瑕疵、国企改革遗留问题等。

请发行人说明并披露：（1）大量租赁相关瑕疵物业的原因及合理性，租赁协议中关于风险责任承担的具体约定，是否损害发行人及其中小股东利益，发行人内控是否有效运行；（2）区分相关物业瑕疵的类型，进一步说明相关租赁关系的合法性，可能面临的法律风险，发行人的应对措施及其有效性；（3）出租方与发行人及其控股股东、实际控制人、董监高是否存在关联关系，租赁价格是否公允，是否存在利益输送或其他特殊利益安排情形，是否损害发行人合法权益；（4）发行人的应对措施及其有效性，控股股东和实际控制人是否具备

充足的履行补偿承诺的能力。

请保荐机构、律师说明核查依据、过程，并发表明确核查意见。

回复：

一、大量租赁相关瑕疵物业的原因及合理性，租赁协议中关于风险责任承担的具体约定，是否损害发行人及其中小股东利益，发行人内控是否有效运行

(一) 大量租赁相关瑕疵物业的原因及合理性

1、发行人选择经营场地的基本要求

发行人的主营业务中，家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务等泛家居零售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。选址时，发行人会综合考虑位置、物业、商务三方面的因素：(1) 位置条件，所选物业位置属于当地政府未来的发展方向，并对交通便利有较高要求，最好处于家具建材商务圈或新老城乡结合部，周边区域楼盘较多，居民消费能力强。(2) 物业条件，发行人对物业本身有较高要求，面积上省会、副省级及一线城市门店要求在 7-10 万平方米，地市级门店要求在 4-6 万平方米，并有楼层数量、净高、停车位的要求。(3) 商务条件，包括租期、免租期、租金及付款方式、免费停车位的数量等，只有在符合特定的商务条件下，才有可能在当地新设卖场。

就发行人的现代百货、购物中心业态业务，选址时，发行人会综合考虑合作方基本情况、物业权属状况、物业现有基本情况和商务条件四方面的因素：(1) 合作方基本情况，所选网点租赁的合作方需要资信良好，履约能力强；(2) 网点物业的权属状况，所选物业最好权属清晰，发行人会关注是否是自有物业、房产证及土地证是否齐全、是否存在抵押状况，房屋使用属性等；(3) 网点物业现有的基本情况，如面积、楼层、净高、停车位等；(4) 合作方给予的合作条件，如租期、免租期、租金及付款方式等，只有在合作条件满足发行人要求时，发行人才有可能选择此网点。

就发行人的超市业态业务，近年来为了加快企业发展，提升品牌竞争力和市场占有率，发行人致力于在校园、司法系统、政府机关等封闭市场发展微型超市业态。微型超市主要特点如下：场所面积较小、经营针对特定区域特定对象、经营具有封闭性和垄断性。因此选址时，发行人会侧重考虑特定地点如大专院校、

军队、企事业单位、银行、政府机关、监狱、戒毒所等，以服务特定区域内的特定对象；而由于经营面积较小，单店经营面积为 100 平方米左右，发行人选址时对物业条件的要求则相对宽松。

此外，为保持经营的稳定性，在相关门店选址时发行人通常还会提前考虑如下因素：（1）建筑物及周边土地是否已被纳入拆迁范围或存在国土收储计划；（2）相关物业历史沿革以及出租方对其实际使用情况；（3）所处位置交通是否方便。

2、发行人租赁瑕疵物业的原因和合理性

由于发行人的卖场业务、家居建材超市业务和装修业务等泛家居零售业务及现代百货、购物中心经营业态对经营场所的地理位置、物业条件、商务条件等要求较高，超市业务经营业态对学校、企事业单位等特定地点存在偏好，因此符合发行人经营所需的目标租赁物业可能存在权属不完善的情形。经过多年经营，发行人已逐步完善了针对租赁物业作为经营场所的内控制度和程序（具体参见本反馈回复下述“（三）发行人内控是否有效运行”），针对符合发行人经营所需的目标租赁物业，发行人在对相关风险进行充分评估的基础上结合可采取的应对措施综合判断，通过相应的审批程序后决定是否承租相关物业。

发行人的部分租赁物业虽然存在权属不完善的情形，但由于发行人已经提前考虑了其在业务经营上对相关物业的需求程度、该等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大小以及相关物业的瑕疵可能带来的经营风险等因素，是在综合考虑相关因素后决定租赁相关物业，且发行人已提前考虑了相关的风险应对措施（具体参见本反馈回复下述“二、区分相关物业瑕疵的类型，进一步说明相关租赁关系的合法性，可能面临的法律风险，发行人的应对措施及其有效性”）。此外，发行人经营历史较长，存在瑕疵的租赁物业中多数卖场或超市历史上长期稳定经营，租赁关系较为稳定。因此，在对相关风险进行充分评估的基础上结合可采取的应对措施综合判断的情况下，发行人综合考虑各方面因素后选择租赁相关物业具有合理性。

（二）租赁协议中关于风险责任承担的具体约定，是否损害发行人及其中小股东利益

上述 109 处瑕疵租赁物业中，在租赁协议中设置风险责任承担条款的承租物

业共计 50 处，租赁面积合计 1,874,371.64 平方米，该等房屋的租赁面积占发行人瑕疵租赁物业面积的 88.38%。发行人瑕疵物业的租赁协议中关于风险责任承担的具体约定主要有以下几类：

1、出租方承诺租赁物业土地使用权和房屋所有权完整，不存在任何产权和债务纠纷；如因租赁物业发生产权和债务纠纷而给承租方带来损害，出租方应承担赔偿责任；在未获赔偿前，承租方有权暂时中止支付租金；给承租方正常经营活动带来严重影响、导致其无法正常经营的，承租方有权解除合同，出租方应赔偿承租方遭受的损失。

2、出租方在一定期限内未能向承租方提供建设文件及产权证明的，承租方有权解除合同，出租方应赔偿承租方遭受的损失。

3、如有第三方在租赁期内对物主张权利，出租方应承担因第三方主张权利而给承租方增加的额外负担，并赔偿承租方的损失。

其他未在租赁协议中设置风险责任承担具体约定的瑕疵租赁物业共计 59 处，租赁面积合计 246,536.53 平方米，该等房屋的租赁面积占发行人瑕疵租赁物业面积的 11.62%，占发行人租赁物业总面积的 3.14%。

因此，上述大部分瑕疵租赁物业的租赁合同中已经约定由于相关租赁物业瑕疵而给发行人造成损失的由出租方承担相关损失，尽管部分租赁合同中未约定风险责任承担条款，但考虑到该等物业的面积较小，占发行人租赁物业总面积的比例较低，且在 2019 年前次重组时发行人控股股东、实际控制人针对瑕疵租赁物业已出具承诺：若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”）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。因此，发行人下属门店的部分租赁合同中未约定风险责任承担条款不会对发行人的生产经营产生重大不利影响。

综上，瑕疵物业租赁协议中的风险责任承担条款及/或控股股东出具的承诺函能够较为有效防范由于租赁物业产权瑕疵导致的风险，保障发行人及其下属子公司的合法利益不受损害，不存在损害发行人及其中小股东利益的情况。

（三）发行人内控是否有效运行

1、发行人相关内控制度及程序

发行人租赁物业主要用于发行人的直营家居卖场或超市百货网点，相关内控制度及程序如下：

（1）相关内控制度

1) 直营家居卖场

根据发行人的《居然之家直营店选址流程》，若通过租赁模式建设直营店，需要同时满足以下条件方可实施：①满足选址标准；②满足物业条件；③商务条件洽谈；④按项目上报流程，递交立项报告并按批复执行。根据发行人直营店《租赁合同模板》，租赁物业交付前，除物业条件需满足发行人的要求外，出租方还需向乙方提供租赁物业的规划建设手续（包括《土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》），并提供租赁物业的竣工验收手续（包括建筑主体、消防、配电工程、给排水工程、中央空调工程及电梯工程的验收手续）。

2) 超市百货网点

根据发行人的《网点开发与建设管理办法》，以承租物业或合营方式发展新网点的，发行人将根据以下情况综合判断新建设网店的可行性：①合作方的资信及履约能力；②网点物业的权属状况（是否是自有物业、房产证及土地证是否齐全、是否存在抵押状况，房屋使用属性等），物业租赁权独家享有；③网点物业现有的基本情况（或将新建的基本情况）；④合作条件。

（2）相关内控程序

1) 直营家居卖场

立项审批：关于租赁物业作为经营场所，需要先经过发行人立项审批，立项

审批由发行人分公司对相关物业是否满足选址标准、物业条件、商务条件进行充分研判,形成相关可行性研究报告,后分公司就项目可行性召开经营班子研讨会,形成会议纪要,与会人员半数以上签字同意方可立项。立项后,经总裁及家居连锁发展部总监进行现场考察,形成考察意见并报董事长签批。

协议程序:审批后,由分公司起草协议,依次经家居连锁发展部、风险及合规管理部、总裁审批。总裁审批通过后,风险及合规管理部提供最终版协议,由分公司组织签署。

2) 超市百货网点

发行人超市百货网点的开发建设由发行人子公司武汉中商集团有限公司具体执行,相应的立项审批、协议程序目前主要由武汉中商集团有限公司下属部门实施。

立项审批:发展物业部组织相关人员对《新网点发展可行性分析报告》进行研讨、评议、初审。经初审认为符合发展要求的意见网点,提请经理办公会成员到现场实地考察。实地考察后发展物业部提请召开经理办公会,对意向网点可行性进行审议、决策。发展物业部在经理办公会会议召开2天前将《新网点发展可行性分析报告》呈送经理办公会成员。召开经理办公会,对网点发展工作进行专题审议,经理办公会表决同意后,形成书面决策意见交由拟发展业态的家居连锁公司总经理、分管发展工作副总经理和相关职能部门执行。

协议程序:上会决策前,由发展物业部起草协议,经合规管理部核对条款、资金预算部对经营数据进行审核、经理办公会决策同意后,由发展物业部按照合规管理部和财务预算部的审核意见对合同文本进行修订,形成正式合同文本,并按照合同管理规定办理合同签署手续,并由发展物业部会同拟发展业态的相关部门负责监督租赁或购置物业的交接。

2、发行人相关内控的运行情况

发行人该等租赁物业系长期经营形成,为发行人对该等物业的需求程度、物业瑕疵可能带来的相关风险、可采取的应对措施综合判断后决策的结果。随着经营规模的扩大,发行人对租赁物业的物业标准逐步提高,已逐步完善了租赁物业作为经营场所的内控制度和程序。

针对尚未取得产权证书的物业,若相关物业符合发行人的经营目标,发行人

根据出租方可提供的其他物业证明文件等综合判断租赁风险，降低可能带来的负面影响。截至 2020 年 3 月 31 日，发行人租赁物业出租方未提供房屋所有权证或不动产权证等权属证书的房屋中 36 处租赁面积合计 1,920,653.36 平方米的房屋已取得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建设文件，或相关有权单位出具的对租赁事项的确认/支持性意见，基于该等文件和相关门店历史和目前运营情况，发行人判断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。其余 73 处瑕疵租赁物业的租赁面积合计 200,255.01 平方米，占发行人租赁物业总面积的比重为 2.55%，占比较小，因单体租赁面积较小，该部分物业可替代性较强，对发行人的正常经营不构成重大影响。

发行人前述权属存在瑕疵的租赁物业多数卖场或超市历史上长期稳定经营，在报告期内未发生发行人被强制搬迁、拆除的情况，发行人也未因此受到重大行政处罚，相关内控制度和程序执行情况良好。

二、区分相关物业瑕疵的类型，进一步说明相关租赁关系的合法性，可能面临的法律风险，发行人的应对措施及其有效性

（一）相关瑕疵物业的具体情况、相关租赁关系的合法性及可能面临的法律风险

截至 2020 年 3 月 31 日，发行人及其合并报表范围内的子公司租赁使用的房屋中，出租方未提供房屋所有权证或不动产权证等权属证书的房屋共 109 处，租赁面积合计 2,120,908.37 平方米，该等房屋的租赁面积占发行人租赁物业总面积的 27.02%。其中，发行人重组上市前的原居然新零售涉及 45 处，发行人重组上市前的原武汉中商涉及 64 处。

1、原居然新零售承租 45 处出租方未提供权属证书房屋的具体情况

（1）就发行人承租的 25 处租赁面积合计 1,393,914.58 平方米的房屋，该等房屋的租赁面积占发行人租赁物业总面积的 17.76%，发行人已与相关的出租方签署租赁合同，且出租方已取得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证明出租方有权出租该等物业，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。

其中，因涉及集体土地从而未办理产权证书的有 5 处、因国企改革问题从而未办理产权证书的有 1 处、因建设手续不完备从而无法办理产权证书的有 2 处、出租方反馈产权证书正在办理中的有 7 处、因其他原因未办理或出租方无法说明未办理原因的有 10 处。

(2) 就发行人承租的 11 处租赁面积合计 526,738.78 平方米的房屋，该等房屋的租赁面积占发行人租赁物业总面积的 6.71%，发行人已与相关的出租方签署租赁合同，且该等租赁已由相关有权单位出具了对租赁相关地块事项の確認或对发行人租赁相关物业的支持性意见。其中，因涉及集体土地从而未办理产权证书的有 6 处、因其他原因未办理或出租方无法说明未办理原因的有 5 处。

(3) 就发行人承租的剩余 9 处租赁面积合计 104,935.75 平方米的房屋，该等房屋的租赁面积占发行人租赁物业总面积的 1.34%，发行人已与相关的出租方签署租赁合同，其中 6 处物业实际作为员工宿舍或办公用房等辅助设施使用，可替代性较强。其中，出租方反馈产权证书正在办理中的有 2 处、因其他原因未办理或出租方无法说明未办理原因的有 7 处。

综上，发行人已与上述物业的出租方签署房屋租赁合同，其中的 25 处租赁物业已取得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证明出租方有权出租该等物业，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；其中的 11 处租赁物业已由相关有权单位出具了对租赁相关地块事项の確認或对发行人租赁相关物业的支持性意见；剩余的租赁物业面积较小且大部分实际作为员工宿舍或办公用房等辅助设施使用，可替代性较强。前述租赁物业多数卖场历史上长期稳定经营，报告期内未发生发行人被强制搬迁、拆除的情况，未有第三方对相关物业向发行人主张权利，发行人也未因此受到重大行政处罚。

2、原武汉中商承租 64 处出租方未提供权属证书房屋的具体情况

(1) 就发行人承租的 60 处租赁面积合计 66,211.80 平方米的房屋，该等房屋的租赁面积占发行人租赁物业总面积的 0.84%，该等房屋主要用于中商超市门店经营或超市配送仓库使用，单个门店/仓库面积较小，其中，22 处房屋位于学校内部，为校产房，由于历史原因无法取得产权证明和相关建设文件；9 处房屋位于监狱内部，由于历史原因无法取得产权证明和相关建设文件；3 处房屋为部

队营房改造，由于历史原因无法取得产权证明和相关建设文件；其余房屋为事业单位房产、国企房产、民企开发房产等，由于多种历史原因无法取得产权证明。除中商超市沙洋熊望台店外¹，发行人已与相关的出租方签署租赁合同。

(2) 就发行人剩余 4 处租赁面积合计 29,107.26 平方米的房屋，该等房屋的租赁面积仅占发行人租赁物业总面积的 0.37%，发行人已与相关的出租方签署租赁合同。截至本回复出具日，就发行人承租的 1 处用于中商百货咸宁店经营的物业（面积为 4,100 平方米），发行人已提供相应的权属证书。

综上，除中商超市沙洋熊望台店外，发行人已与上述物业的出租方签署房屋租赁合同，相关租赁关系稳定。上述租赁物业主要用于中商超市门店经营或超市配送仓库使用，单个门店/仓库面积较小，且房屋主要位于学校、监狱、部队营房、企业园区等场地内部，强制搬迁、拆除的风险较小。前述租赁物业多数历史上长期稳定经营，报告期内未发生被强制搬迁、拆除的情况，未有第三方对相关物业主张权利，也未因此受到重大行政处罚。

综上所述，发行人承租的上述 109 处租赁物业，相关的出租方未提供房屋所有权证或不动产权证等权属证书，其中 25 处租赁面积合计 1,393,914.58 平方米的租赁物业的出租方已取得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证明出租方有权出租该等物业，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，其中 11 处租赁面积合计 526,738.78 平方米的租赁物业已由相关有权单位出具了对租赁相关地块事项的确证或对发行人租赁相关物业的支持性意见，前述 36 处瑕疵租赁物业的面积合计 1,920,653.36 平方米，占发行人瑕疵租赁物业总面积的 90.56%，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，发行人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。此外，前述瑕疵租赁物业中，已有 50 处、租赁面积合计 1,874,371.64 平方米（占发行人瑕疵总租赁面积的 88.38%）的租赁物业的出租方已在相应的租赁协议中约定或已出具说明承诺，将赔偿发行人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。根据上述约定以及相关法律法规的规定，如果发行人及其下属子公司无法正常使用该等租赁房产的，发行人及其下属子公司可依据签署的相

¹根据发行人的说明，中商超市沙洋熊望台店于 2016 年 8 月开业，租赁面积 50 平米，该店属于监狱所属门面，一直以来未承担租金费用，也未签订租赁合同，日常主要为监狱干警做好物质保障服务。

关租赁协议或承诺文件向出租方主张索赔。前述租赁物业多数卖场历史上长期稳定经营，报告期内未发生发行人被强制搬迁、拆除的情况，未有第三方对相关物业向发行人主张权利，发行人也未因此受到重大行政处罚。因此，发行人承租上述权属存在瑕疵的物业不会对发行人持续经营产生重大不利影响。

（二）发行人的应对措施及其有效性

因经营所需，发行人租赁了部分瑕疵物业作为经营场地，在租赁过程中，发行人采取了多种应对措施，具体包括：

1、租赁前充分评估租赁瑕疵物业可能带来的风险

如上述“（一）大量租赁相关瑕疵物业的原因及合理性”部分所述，发行人选择权属存在瑕疵的租赁物业时已经提前考虑了相关物业的位置、被拆迁或强制搬离的风险及可替代性等相关因素。

（1）通过出租方可提供的其他物业证明文件评估相关瑕疵物业租赁风险。

上述 109 处瑕疵租赁物业中，36 处租赁面积合计 1,920,653.36 平方米的房屋已取得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建设文件，或相关有权单位出具的对租赁事项的确认/支持性意见，占发行人瑕疵租赁物业总面积的比重为 90.56%。该等其他物业证明文件虽无法完全解决相关租赁物业的权属瑕疵，但基于该等文件和相关门店历史和目前运营情况，发行人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）通过区位分散减小相关风险集中发生的可能性。发行人前述权属存在瑕疵的租赁物业大部分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，不会对发行人的整体经营造成重大不利影响。

（3）充分考虑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。为保持经营的稳定性，发行人通常会提前考虑如下因素：①建筑物及周边土地是否已被纳入拆迁范围或存在国土收储计划；②相关物业历史沿革以及出租方对其实际使用情况；③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，但由于发行人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。

(4) 充分考虑与出租方的合作关系。发行人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。发行人上述租赁物业均在租赁合同约定的有效期内，发行人一直以来均按照相应租赁合同的约定履行义务，后续不能续期的风险较小。

2、租赁过程中要求出租方就瑕疵物业可能带来的风险负有赔偿责任

如上所述，前述瑕疵租赁物业中，已有 50 处、租赁面积合计 1,874,371.64 平方米（占发行人瑕疵总租赁面积的 88.38%）的租赁物业的出租方已在相应的租赁协议中约定或已出具说明承诺，将赔偿发行人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，如果发行人及其下属境内子公司无法正常使用该等租赁房产的，发行人及其下属境内子公司可依据签署的租赁协议或承诺文件向出租方主张索赔。

3、减少发生拆迁、收储等极端情况对正常经营负面影响的应对措施

发行人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，由于家居卖场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，发行人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。此外，有 60 处租赁房屋主要用于中商超市门店经营或超市配送仓库使用，单个门店/仓库面积较小，且房屋主要位于学校、监狱、部队营房、企业园区等场地内部，强制搬迁、拆除的风险较小。

4、发行人控股股东、实际控制人针对瑕疵租赁物业出具的相关承诺

就发行人租赁物业权属存在瑕疵的情形，在 2019 年重组时发行人控股股东、实际控制人针对瑕疵租赁物业已出具承诺：若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”）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。

综上所述，针对发行人承租的瑕疵物业，发行人已采取了相应的对应措施，综合考虑相关因素，发行人存在权属瑕疵的租赁物业不会对发行人持续经营产生重大不利影响。发行人前述权属存在瑕疵的租赁物业多数卖场或超市历史上长期稳定经营，报告期内未发生被强制搬迁、拆除的情况，也未因此受到重大行政处罚，发行人的应对措施有效，风险防范情况较好。

三、出租方与发行人及其控股股东、实际控制人、董监高是否存在关联关系，租赁价格是否公允，是否存在利益输送或其他特殊利益安排情形，是否损害发行人合法权益

发行人上述 109 处瑕疵租赁物业的出租方中，除居然百悦为公司全资子公司以外，其余出租方均非居然之家及控股股东居然控股的关联方，亦与实际控制人汪林朋和居然之家现任董事、监事和高级管理人员无关联关系。

发行人根据租赁物业的物业地址、交通情况、物业状态、租赁期限、合作情况等综合考虑，参照同地段租赁物业情况，与出租方协商确定租赁价格，租赁价格公允，租赁价格及调整机制均通过协议形式约定，发行人上述租赁物业不存在利益输送或其他利益安排情形，亦不存在损害发行人合法权益的情况。

四、发行人的应对措施及其有效性，控股股东和实际控制人是否具备充足的履行补偿承诺的能力

关于“发行人的应对措施及其有效性”，请参见本回复上文“二、区分相关物业瑕疵的类型，进一步说明相关租赁关系的合法性，可能面临的法律风险，发行人的应对措施及其有效性”。

考虑到发行人实际控制人汪林朋为居然控股实际控制人，拥有的资产主要为居然控股的股权，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履行补偿承诺。

首先，居然控股整体总资产、净资产规模较大。根据居然控股 2019 年度审计报告，截至 2019 年 12 月 31 日，居然控股合并总资产 561.23 亿元、净资产 231.83 亿元，母公司总资产 221.89 亿元、净资产 91.39 亿元。发行人控股股东居然控股系控股型公司，下属除发行人及其控股子公司外，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 2020 年 3 月 31 日，居然控股直接持股 50% 以上的企业多达 30 家，具备较强的资金实力。

其次，居然控股拥有较多优质资产可支撑现金补偿，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，截至 2020 年 3 月末抵押项下贷款余额为 15.80 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履行补偿承诺起到较强的支撑作用。

再次，居然控股具备较强的融资能力。截至 2020 年 3 月末，不考虑发行人，居然控股的总授信额度为 1,610,000 万元，已使用授信 691,700 万元，未使用授信余额为 918,300 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。

最后，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 2020 年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，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，可为瑕疵租赁物业补偿提供有力支持，以保障补偿承诺的实施。

综上所述，发行人控股股东及实际控制人资金实力雄厚，具备充足的履行补偿承诺的能力。

五、中介机构核查意见

发行人保荐机构、律师执行了以下核查程序：（1）查阅了发行人《居然之家直营店选址流程》、《租赁合同模板》、《武汉中商集团网点发展及建设管理办法》、《小微网点立项审批流程（试行）的通知》等制度文件；（2）查阅了发行人及其下属子公司与出租方签署的房屋/土地租赁合同、租赁房屋/土地产权证明等物业证明文件、未取得产权证书的租赁房产的建设文件以及发行人出具的书面说明；（3）查阅了发行人控股股东、实际控制人针对瑕疵物业出具的承诺；（4）查阅了发行人瑕疵租赁物业出租方的工商披露信息，查询了发行人、发行人控股股东关联方清单并交叉比对发行人瑕疵租赁物业出租方是否重合，查询了发行人现任董事、监事、高级管理人员的调查函；（5）查阅了发行人控股股东的 2019 年年度报告、最新信用评级报告，及其拥有的“北京居然大厦”的资产评估报告等文件。

经核查，发行人保荐机构、律师认为：在对相关风险进行充分评估的基础上结合可采取的应对措施综合判断的情况下，发行人综合考虑各方面因素后选择租赁相关物业具有合理性；瑕疵物业租赁协议中的风险责任承担条款及/或控股股东出具的承诺函能够有效防范由于租赁物业产权瑕疵导致的风险，保障发行人及其下属子公司的合法利益不受损害，不存在损害发行人及其中小股东利益的情况；发行人关于租赁物业作为经营场所的内控制度和程序流程执行情况良好；针对发行人承租的瑕疵物业，发行人已采取了相应的对应措施，综合考虑相关因素，发行人存在权属瑕疵的租赁物业不会对发行人持续经营产生重大不利影响；发行人瑕疵租赁物业出租方除居然百悦为公司全资子公司以外，其余出租方均非居然之家及控股股东居然控股的关联方，亦与实际控制人汪林朋和居然之家现任董事、监事和高级管理人员无关联关系，租赁价格公允，不存在利益输送或其他特殊利益安排情形，未损害发行人合法权益；发行人控股股东及实际控制人资金实力雄厚，具备充足的履行补偿承诺的能力。

（本页无正文，为居然之家新零售集团股份有限公司《关于居然之家新零售集团股份有限公司非公开发行股票发审委会议准备工作告知函的回复》之盖章页）

居然之家新零售集团股份有限公司

2020年9月11日

（本页无正文，为中信建投证券股份有限公司《关于居然之家新零售集团股份有限公司非公开发行股票发审委会议准备工作告知函的回复》之签字盖章页）

保荐代表人签名：

贺星强

李志强

中信建投证券股份有限公司

2020年9月11日

关于本次告知函回复报告的声明

本人作为居然之家新零售集团股份有限公司保荐机构中信建投证券股份有限公司的董事长，现就本次告知函回复报告郑重声明如下：

“本人已认真阅读居然之家新零售集团股份有限公司本次告知函回复报告的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，告知函回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。”

保荐机构董事长：_____

王常青

中信建投证券股份有限公司

2020年9月11日