

## 居然之家新零售集团股份有限公司

### 关于新冠疫情影响重组标的资产 2020 年度业绩专项报告的公告

居然之家新零售集团股份有限公司（以下简称“我司”、“居然之家”）于 2019 年 12 月 20 日完成重大资产重组（以下简称“本次重组”），汪林朋及其关联方就北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司（以下简称“家居连锁”、“重组标的”）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承诺（以下称“承诺净利润”）分别不低于 206,027.00 万元、241,602.00 万元、271,940.00 万元，合计 71.96 亿元。2019 年家居连锁完成盈利数 211,737.52 万元，实际盈利数高于承诺净利润，承诺净利润实现率为 102.77%。2020 年因受新冠疫情影响而未完成承诺净利润，现就我司 2020 年疫情期间所做努力及影响情况报告如下：

一、居然之家作为疫情重灾区湖北企业，不仅因疫情导致门店关门停业，遭受损失，而且受地方政府指定承担了一线抗疫重任，以极低价格供应市民生活物资。在疫情期间，公司动员近三千余名员工日夜奋战，向武汉市近两千个社区的近 100 万家庭，以每份 10 元、15 元的补贴价格供应市民生活物资，保障了人民群众基本生活需要，胜利完成了保供应的光荣任务。此外，居然之家还积极向湖北捐款捐物 2,000 多万元，助力抗击疫情，履行了上市公司的社会责任。

二、2020 年初新冠疫情突然爆发，影响经济、社会、企业和个人生活的方方面面，且影响时间之长、范围之广、程度之深是史无前例的。家居连锁作为疫情首先爆发重灾区湖北省的企业，主营业务为人员聚集的商业服务业，在全国 200 多个城市开设有门店，深受疫情影响和冲击。作为全国性企业，较区域性企业受疫情影响的面更广、程度更深。疫情期间，全国门店平均停业在一个月以上，重点疫区停业达 4 个月之久，卖场里影院、健身娱乐、教育培训、餐饮等业态商户关停达 6-10 个月之久。复工复产后，因小区管控和人员限流以及各种管控措

施，导致客流稀少，顾客消费意愿下降，销售大幅下跌；商户信心低落，经营困难，营销难度和成本大幅上升；连锁发展一度停滞，加盟商加盟意愿减弱，不少加盟方取消加盟计划。为贯彻执行国家“六稳”和“六保”政策，与广大商户、工厂、加盟商共渡难关，稳住商户及卖场持续经营，家居连锁对卖场内商户减免租金、物业管理费、市场营销费，对加盟店减收加盟费、权益金等，上述减免措施和疫情带来的空租及销售下滑都对公司业绩产生直接实际的客观影响。同时，家居连锁也享受了一定的政策扶持，获得了物业方的租金优惠，弥补了小部分损失。经过认真计算核实，家居连锁因疫情影响直接导致营业收入减少 21.61 亿元，因政策优惠和物业方租金减免等节约成本 4.43 亿元，家居连锁 2020 年扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润减少 12.77 亿元。具体情况如下表：

单位：人民币亿元

受影响项目	注释	影响金额
一、营业收入	1	(21.61)
二、营业成本	2	3.29
税金及附加	3	0.07
疫情停业期间水电费	4	0.22
收到的与疫情相关政府补助	4	0.06
社保、公积金等减免金额	4	0.79
三、税前利润影响额		(17.18)
所得税费用		4.29
四、净利润影响额		(12.89)
按所有权归属分类		
少数股东损益		(0.16)
归属于母公司股东的净利润		(12.73)
五、非经常性损益		0.06
收到的与疫情相关政府补助(税后影响额)		0.04
少数股东影响额		-
扣除非经常损益后归属于母公司股东的净利润影响额		(12.77)

注：表格中负数代表减少利润，正数代表增加利润。

### 1、疫情对营业收入影响分析

家居连锁采取直营模式和加盟模式进行经营和连锁发展，其中：直营模式下收入来源为向自营卖场商户收取的租金、物业管理费和按商户销售额一定比例收

取市场管理费和广告促销费；加盟模式下收入来源于向加盟方收取加盟费、数字化系统使用费和按加盟店营业收入的一定比例收取权益金。在上述商业模式下，疫情对收入影响主要体现在四个方面：（1）对自营卖场内商户减免租金、物业管理费等安排；（2）部分商户因疫情原因闭店撤场，导致空租率上升；（3）因关门停业和复工复产后，受“封小区”等措施的持续影响，客流稀少，导致卖场GMV大幅度下降；（4）因疫情导致加盟门店签约和开业数量较同期和计划大幅减少；（5）因加盟店减免商户租金和空租导致向加盟店收取的权益金减少。具体影响见下表：

单位：人民币亿元

项目	税前影响金额
(1) 对自营卖场租户的减免安排对收入的影响金额	15.69
(2) 自营卖场出租率下降对收入的影响金额	2.59
(3) 自营卖场商户整体销售收入下滑对市场管理费和广告促销费收入的影响金额	1.58
(4) 加盟门店签约数量减少对加盟费的影响金额	1.52
(5) 加盟门店租赁收入减少对权益金的影响金额	0.23
<b>营业收入影响合计</b>	<b>21.61</b>

### （1）对自营卖场租户的减免安排对收入的影响分析

家居连锁为帮助商户渡过疫情难关，全力响应国家“六保、六稳”号召，对自营卖场内商户采取了减免租金、物业费等保护措施，保住众多的小微企业，保住就业，积极履行社会责任。2020年全年，家居连锁自营卖场对租户租金、物业费、市场管理费和广告促销费减免15.69亿元，对自营卖场租户的直接减免统计表如下：

单位：人民币亿元

地区	门店	减免金额
----	----	------

北京地区	北四环店	1.01
山西地区	太原春天店	0.75
湖北地区	武昌店	0.45
其他自营卖场	.....	.....
对自营卖场租户减免的金额合计		<b>15.69</b>

## (2) 自营卖场出租率下降对收入的影响分析

部分商户因受疫情打击，信心受挫，经营艰难而关门闭店撤场，导致疫情期间租赁面积较 2019 年减少 22.48 万平方米，使得租金收入减少 2.59 亿元。

家居连锁根据各自营卖场分月的租赁统计明细计算出平均出租面积并对比 2020 年度与 2019 年度平均出租面积的变化，在以前正常年度卖场租赁稳定且出租率呈上升趋势的情况下，2020 年度较 2019 年度出租面积的减少可以反映出疫情对自营卖场经营的影响，具体计算分析如下：

单位：平方米，人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	出租面积 差异	2019 年租赁 收入	出租率下降 影响收入金 额
	月平均出租面 积	月平均出租 面积			
	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C=A-B</b>	<b>D</b>	<b>E=D*C/A</b>
汉阳店	46,899.39	42,516.39	4,384.00	0.22	0.02
太原春天店	80,767.07	79,028.33	1,738.74	2.29	0.05
北四环店	124,911.80	123,171.11	1,740.69	7.06	0.10
其他自营卖 场	.....	.....	.....	.....	.....
自营卖场出租率下降对收入的影响金额合计(注)					<b>2.59</b>

注：2019 年度或 2020 年度存在部分新开或发生装修改造的自营卖场，因两年数据不具可比性，家居连锁从谨慎的角度出发未将该部分卖场纳入出租面积减少的统计范围。

### (3) 自营卖场商户整体销售收入下降对市场管理费和广告促销费收入的影响分析

家居连锁收取的市场管理费和广告促销费收入自 2017 年以来呈现稳定上升趋势。在疫情期间，因关门停业和复工复产后，受“封小区”等措施的持续影响，家装消费和施工被限制，客流大幅下降，自营卖场 GMV 较 2019 年下降 151.15 亿元，从而导致家居连锁从自营卖场销售收入中收取的市场管理费和广告促销费减少。家居连锁按单家自营卖场测算并汇总了疫情对市场管理费和广告促销费的影响金额，2020 年该类收入比 2019 年下降了 1.58 亿元。

单位：人民币亿元

门店	2019 年市场销售额	2020 年市场销售额	2020 年与 2019 年的变动比例	2019 年市场管理费、广告促销费收入	下降金额
	A	B	$C=(B-A)/A$	D	
北四环店	53.80	40.77	-24.22%	0.97	(0.23)
成都琉璃店	3.45	2.52	-26.96%	0.10	(0.03)
重庆贵阳店	9.92	7.75	-21.87%	0.07	(0.02)
其他自营卖场	.....	.....	.....	.....	.....
商户整体销售收入下降使市场管理费和广告促销费的下降金额合计					(2.24)
已在（1）中考虑的自营卖场租户减免的市场管理费和广告促销费					0.66
市场管理费和广告促销费收入两年之差					(1.58)

注：2019 年度或 2020 年度存在部分新开或发生装修改造的自营卖场，因两年数据不具可比性，家居连锁从谨慎的角度出发未将该部分卖场纳入统计范围。

### (4) 疫情对加盟费及权益金收入减少的影响分析

因疫情期间家居连锁人员无法出差拓展加盟业务，以及部分加盟方因疫情改变投资计划而取消加盟，导致加盟卖场签约较同期和计划大幅减少，使得家居连锁加盟收入减少 1.52 亿元；因加盟卖场商户租金减免和出租率下降导致加盟卖场营业收入减少 5.07 亿元，使得家居连锁根据加盟卖场营业收入收取的权益金收入减少 0.23 亿元。具体分析如下：

单位：人民币亿元

管理层预期签约 加盟卖场数量	2020年实际签约 加盟卖场数量	加盟卖场数 量减少	2020年实际签约 加盟卖场确认收入 (单店平均)	加盟卖场减少 对收入影响
A	B	C=A-B	D	E=C*D
107	47	60	0.0253	1.52

根据开元资产评估有限责任公司于 2019 年 9 月 16 日出具《关于武汉中商集团股份有限公司<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>(191729 号)的回复》，2019 年基于对家居连锁未来年度新增加盟卖场数量、现有意向加盟商数量及费用缴付情况的评估，预测 2020 年加盟卖场数量为 107 家。受疫情影响，家居连锁 2020 年实际只完成 47 家加盟卖场的签约，较预测数量下降 60 家，签约的 47 家加盟卖场平均加盟收入为 253 万元，家居连锁分析因加盟卖场签约数量减少导致不含税加盟费收入减少 1.52 亿元。

#### (5) 加盟卖场租赁收入减少对权益金的影响分析

家居连锁对加盟卖场实行统一管理，每半年按加盟卖场收入金额乘以合同比例收取权益金。受疫情影响，2020 年度加盟卖场租赁收入下滑 5.07 亿元，家居连锁收取的权益金收入相应减少 0.23 亿元。家居连锁按单家卖场测算并汇总了 2019 年度与 2020 年度权益金收入下降的影响，金额为 0.23 亿元。

## 2、疫情对营业成本影响分析

2020 年疫情爆发期间，家居连锁按照疫情防控要求，因部分地区疫情反复二次停业，多次延迟卖场开门营业时间，全国门店平均停业在一个月以上，重点疫区达 4 个月之久。历史上自营卖场按时向甲方物业缴纳租金及物业费，与物业方建立了良好的合作关系，面对疫情，家居连锁管理层积极应对，经与物业方多次友好协商，争取到租金和物业费减免金额共计 3.29 亿元。

## 3、疫情对税金及附加影响分析

家居连锁税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加。对应税率分别为 7%、3%和 2%。基于上述项营业收入和营业成本的影响，

家居连锁的营业收入及营业成本下降导致应交增值税下降,进而导致税金及附加下降 0.07 亿元。

#### 4、疫情对水电费社保减免等影响分析

家居连锁积极遵守政府相关部门要求,多次延迟卖场开门营业时间,前后平均停业时间在一个月以上。停业期间家居连锁的水电费等相关费用相应下降,费用节约 0.22 亿元,疫情对水电费的影响金额为 2020 年和 2019 年两年的差值。

人力资源社会保障部于 2020 年 2 月 20 日发布《关于阶段性减免企业社会保险费的通知》,给予企业阶段性减免养老、失业、工伤保险企业社保缴纳部分的优惠政策,以减轻疫情对于企业尤其是小微企业的冲击。家居连锁对相关减免进行统计,政府给予的社保减免金额合计为 0.79 亿元。除此之外,自营卖场还收到了政府给予的与疫情相关补贴 0.06 亿元。

三、家居连锁作为以租金收入为主的实体商业企业,对疫情影响高度敏感,一旦形成损失几乎无法追回。新冠疫情未来会与人类长期共存,实体商业企业经营背景和逻辑已经发生较大程度改变,经营难度大幅增加。2021 年初我国局部区域再次爆发疫情,虽在政府有力控制下,降低了疫情大范围爆发的风险,但家居连锁仍有部分门店停业受到损失。

#### 四、由于受疫情影响,2020 年度家居连锁实际盈利数与承诺净利润的最终差异情况

单位:人民币万元

项目	2020 年度
合并报表归属于母公司所有者的净利润	136,876.62
减:合并报表归属于母公司所有者的税后非经常性损益	-7,123.24
实际盈利数,即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	129,753.38
承诺净利润	241,602.00
差异数	-111,848.62

《居然之家新零售集团股份有限公司关于疫情影响重组标的资产 2020 年度业绩的专项报告》已经公司第十届董事会第十五次会议审议通过。《盈利预测补偿协议》及其补充协议约定了关于不可抗力相关条款，同时最高人民法院通过相关指导意见、全国人大常委会法工委通过答记者问的形式将本次疫情认定为不可抗力，中国证监会也于 2020 年 5 月出台了《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》相关指导意见，公司将在会计师事务所根据《盈利预测补偿协议》的规定就公司 2020 年实际净利润数与承诺净利润数的差异出具专项审核意见后，根据《盈利预测补偿协议》及其补充协议的约定继续与业绩承诺方进行协商，并将另行召开董事会审议关于调整家居连锁有关业绩承诺事项，并将相关议案提交至公司拟于 2021 年 5 月 28 日召开的 2020 年度股东大会审议。