

华泰联合证券有限责任公司

关于

居然之家新零售集团股份有限公司  
发行股份购买资产暨关联交易  
之  
2020 年度持续督导意见



二〇二一年五月

## 声明

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“本独立财务顾问”或“华泰联合证券”）作为居然之家新零售集团股份有限公司（以下简称“居然之家”或“上市公司”）发行股份购买资产暨关联交易的独立财务顾问，根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等有关规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，本独立财务顾问经过审慎核查，结合居然之家2020年年度报告，出具了关于居然之家发行股份购买资产暨关联交易的持续督导意见。

本独立财务顾问对居然之家发行股份购买资产暨关联交易所出具持续督导意见所依据的文件、书面资料、财务数据、业务数据等由上市公司及重组各方提供并由各方对其真实性、准确性和完整性承担全部责任。本独立财务顾问对本次督导所发表意见的真实性、准确性和完整性负责。

本持续督导意见不构成对居然之家的任何投资建议，投资者根据本持续督导意见所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构或个人提供未在本持续督导意见中列载的信息和对本持续督导意见做任何解释或者说明。

本独立财务顾问提请投资者认真阅读居然之家的相关公告文件信息。

## 释义

在本持续督导意见中，除非文义载明，以下简称具有如下含义：

公司/上市公司/居然之家	指	居然之家新零售集团股份有限公司，股票代码：000785；曾用名：武汉中商集团股份有限公司（简称“武汉中商”）
家居连锁	指	北京居然之家家居连锁有限公司；曾用名：北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司（简称“居然新零售”）
标的资产	指	家居连锁 100% 股权
本持续督导期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
居然控股	指	北京居然之家投资控股集团有限公司
慧鑫达建材	指	霍尔果斯慧鑫达建材有限公司
业绩补偿义务人	指	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材
阿里巴巴	指	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司
本次交易/本次重大资产重组	指	上市公司非公开发行股份购买家居连锁 100% 股权
本持续督导意见	指	《华泰联合证券有限责任公司关于居然之家新零售集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之 2020 年度持续督导意见》
《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》
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、本独立财务顾问	指	华泰联合证券有限责任公司
普华会计师	指	普华永道会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
《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》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本持续督导意见中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 目录

声明.....	1
释义.....	2
目录.....	3
一、交易各方当事人承诺的履行情况.....	4
二、盈利预测的实现情况.....	45
三、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状.....	47
四、公司治理结构与运行情况.....	53
五、补偿义务人质押对价股份的相关情况.....	53
六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项.....	54

2019 年 11 月 28 日，公司正式取得中国证监会出具的《关于核准武汉中商集团股份有限公司向汪林朋等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2019]2512 号），对本次重大资产重组交易进行核准。

华泰联合证券担任上市公司本次发行股份购买资产暨关联交易的独立财务顾问，依照《重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》等法律法规的有关规定，对上市公司进行持续督导，并发表如下意见：

### **一、交易各方当事人承诺的履行情况**

上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项如下：

承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
居然之家	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	<p>"1、本企业将为本次重大资产重组提供相关信息和文件，并保证为本次重大资产重组所提供的有关信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息和文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任；</p> <p>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；</p> <p>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。"</p>	2019 年 01 月 23 日	长期	正常履行中
居然之家原董事、监事和高级管理人员	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	<p>"1、本人将及时向武汉中商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，给武汉中商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；</p> <p>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</p>	2019 年 01 月 23 日	长期	正常履行中

		<p>承诺，本人将依法承担全部法律责任；</p> <p>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；</p> <p>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，本人将不转让在武汉中商拥有权益的股份，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武汉中商董事会，由武汉中商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，本人同意授权武汉中商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；如武汉中商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。”</p>			
居然之家	关于无违法违规行为及诚信情况的承诺	<p>"1、本公司的董事、监事、高级管理人员具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本公司的董事、监事、高级管理人员任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形，不存在其他重大失信行为；</p> <p>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；</p> <p>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；</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中

		<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>8、本公司/本公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《武汉中商证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形。”</p>			
居然之家原董事、监事和高级管理人员	关于无违法违规行及诚信情况的承诺	<p>"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 and 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 and 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；</p> <p>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</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中



		<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。”</p>			
居然之家及其原董事、监事和高级管理人员	关于不存在内幕交易行为的承诺	<p>"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。</p> <p>本人/本企业若违反上述承诺，将承担由此给武汉中商及武汉中商股东造成的损失。"</p>	2019 年 01 月 23 日	长期	正常履行中
居然之家原董事、监事和高级管理人员	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	<p>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起至重组实施完毕的期间内减持武汉中商股份，本人无在本次重组复牌之日起至实施完毕期间内减持武汉中商股份的计划。</p>	2019 年 01 月 23 日	重组实施完毕	已严格履行完毕

	完毕期间 无股份减 持计划的 承诺				
居然之家原全 体董事、高级 管理人员	关于填补 即期回报 措施的承 诺	<p>"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武汉中商利益；</p> <p>2、本人承诺对本人日常的职务消费行为进行约束；</p> <p>3、本人承诺不动用武汉中商资产从事与自身履行职责无关的投资、消费活动；</p> <p>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武汉中商填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>5、若武汉中商未来实施股权激励，本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使武汉中商拟公布的股权激励的行权条件与武汉中商填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>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；</p> <p>7、本人承诺切实履行武汉中商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武汉中商或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对武汉中商或者投资者的补偿责任。</p> <p>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。"</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中

<p>居然之家原控股股东及其实际控制人</p>	<p>关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺</p>	<p>"1、本企业将及时向武汉中商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，给武汉中商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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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，本企业将不转让在武汉中商拥有权益的股份，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武汉中商董事会，由武汉中商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，本企业同意授权武汉中商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；如武汉中商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。"</p>	<p>2019 年 01 月 23 日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>
-------------------------	------------------------------	--	-------------------------	-----------	--------------

居然之家原控股股东及其实际控制人	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，将承担由此给武汉中商及武汉中商股东造成的损失。"	2019年01月23日	长期	正常履行中
居然之家原控股股东	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武汉中商股份，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，因武汉中商配股、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。"	2019年01月23日	2022年12月20日	正常履行中
居然之家原控股股东	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武汉中商持续经营能力、提升武汉中商盈利能力，有利于保护武汉中商股东尤其是中小股东的利益。 武汉中商控股股东武汉商联（集团）股份有限公司对本次重组无异议。"	2019年01月23日	长期	正常履行中
居然之家原控	关于武汉	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	2019年01月23日	重组实施	已严格履行完毕

股股东	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	事项复牌之日起至重组实施完毕的期间内减持武汉中商股份，本单位无在本次重组复牌之日起至实施完毕期间内减持武汉中商股份的计划。		完毕	
居然之家原控 股股东及其实 际控制人	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武汉中商资金或违规要求武汉中商提供担保等情形，不存在重大违法违规行为； 3、最近三十六个月内，本公司未受到证券交易所公开谴责，不存在其他重大失信行为，未被证券交易所采取监管措施、纪律处分或被中国证监会派出机构采取行政监管措施，不存在受到行政处罚、刑事处罚且情节严重的情形； 4、截至本承诺出具之日，本公司不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在正被司法机关立案侦查、被中国证监会立案调查或者被其他有权部门调查等情形； 5、本公司及本公司控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。"	2019年01月23日	长期	正常履行中
居然之家原控	关于规范	"鉴于武汉中商集团股份有限公司（“武汉中商”）拟非公开发行股份购买北京	2019年06月01日	长期	正常履行中

<p>股股东及其实际控制人</p>	<p>和减少关联交易的承诺函</p>	<p>居然之家家居新零售连锁集团有限公司（“居然新零售”）100%的股权（以下简称“本次重组”）。本公司作为居然新零售的控股股东/实际控制人，承诺如下：</p> <p>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。</p> <p>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，与武汉中商之间将不存在关联交易。”</p>			
<p>汪林朋、居然控股、慧鑫达建材</p>	<p>业绩承诺及补偿安排</p>	<p>"1、盈利预测及补偿期间为：2019 年度、2020 年度及 2021 年度。 2、业绩承诺：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。 3、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</p>	<p>2019 年 11 月 04 日</p>	<p>2019 年、2020 年、2021 年</p>	<p>2019 年度业绩承诺已完成； 2020 年因新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称“疫情”）影响而未完成承诺净利润，综合考虑《盈利预测补偿协议》及其补充协议约定了关于不可抗力的相关条款，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</p>

		<p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>上述“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。</p> <p>（3）盈利预测补偿的实施</p> <p>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。</p> <p>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</p>			<p>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，公司拟根据《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</p>
--	--	---	--	--	--

		<p>入武汉中商指定的银行账户中。</p> <p>4、期末减值补偿</p> <p>(1) 期末减值补偿金额及股份数量的确定</p> <p>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&gt;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：</p> <p>期末减值补偿金额计算公式为：期末减值补偿金额=标的资产的期末减值额－（业绩承诺人已补偿现金金额+业绩承诺人已补偿股份数量×每股发行价格）</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>(2) 期末减值测试补偿的实施</p> <p>5、补偿上限和调整</p> <p>各方同意，虽然本次交易完成后，业绩承诺人将合计持有武汉中商的股份为 61.94%，业绩承诺人承诺对居然新零售按照《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居然新零售 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）。</p>			
--	--	--	--	--	--



		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。”			
家居连锁原全体股东	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	<p>"1、本人/本企业将及时向武汉中商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，给武汉中商或者投资者造成损失的，本人/本企业将依法承担责任；</p> <p>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；</p> <p>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/本企业将不转让在武汉中商拥有权益的股份，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武汉中商董事会，由武汉中商董事会代本人/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/本企业同意授权武汉中商董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人/本企业的身份信息和账户信息并申请锁定；如武汉中商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</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中

		锁定股份用于相关投资者赔偿安排。”			
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于避免同业竞争的承诺	<p>"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居然新零售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居然新零售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居然新零售的生产经营构成直接的或间接的业务竞争。</p> <p>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居然新零售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居然新零售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居然新零售；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居然新零售的生产经营构成直接的或间接的业务竞争。</p> <p>3、本次重组完成后，如果本承诺人有同武汉中商或居然新零售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。</p> <p>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。</p> <p>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。”</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中

汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于减少及规范关联交易的承诺	<p>"1、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/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》”）及武汉中商其他内部规章制度等有关规定行使股东权利；在武汉中商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；</p> <p>2、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/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；</p> <p>3、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/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；</p> <p>4、本承诺人在作为武汉中商的控股股东/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武汉中商的资金、资产的行为。</p> <p>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。"</p>	2019 年 01 月 23 日	长期	正常履行中
汪林朋、居然	关于保持	"一、关于武汉中商人员独立	2019 年 01 月 23 日	长期	正常履行中

<p>控股、慧鑫达建材</p>	<p>武汉中商独立性的承诺</p>	<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p> <p>二、关于武汉中商财务独立</p> <p>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；</p> <p>2、保证武汉中商具有规范、独立的财务会计制度和下属公司的财务管理制度；</p> <p>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；</p> <p>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。</p> <p>三、关于武汉中商机构独立</p> <p>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；</p> <p>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》（以下简称“《公司章程》”）独立行使职权；</p> <p>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；</p>			
-----------------	-------------------	---	--	--	--

	<p>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武汉中商的决策和经营。</p> <p>四、关于武汉中商资产独立</p> <p>1、保证武汉中商具有独立、完整的经营性资产；</p> <p>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；</p> <p>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。</p> <p>五、关于武汉中商业务独立</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p> <p>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，影响武汉中商在人员、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。</p>			
--	--	--	--	--

		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。"			
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于股份锁定期的承诺	<p>"1、本人/本企业通过本次重大资产重组所获得的武汉中商的股份,自该等股份上市之日起 36 个月内不得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;</p> <p>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);</p> <p>3、在本次重大资产重组完成后 6 个月内,如武汉中商股票连续 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(若上述期间武汉中商发生派息、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);</p> <p>4、在上述股份锁定期内,由于武汉中商送股、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;</p> <p>5、如前述关于本次重大资产重组中取得的武汉中商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。"</p>	2019 年 01 月 23 日	2022 年 12 月 20 日	正常履行中
除汪林朋、居然控股、慧鑫达建材以外的家居连锁原全	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武汉中商股份,截至本企业取得武汉中商向其发行的股份之日,如本企业对于认购武汉中商股份的资产(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	2019 年 01 月 23 日	2021 年 12 月 20 日、2022 年 12 月 20 日	正常履行中

体股东		<p>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 个月内不转让；</p> <p>2、在本次重大资产重组完成后 6 个月内，如武汉中商股票连续 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（若上述期间武汉中商发生派息、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）；</p> <p>3、在上述股份锁定期内，由于武汉中商送股、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；</p> <p>4、如前述关于本次重大资产重组中取得的武汉中商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；</p> <p>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武汉中商股份的锁定期事宜另行补充承诺（如适用）。"</p>			
汪林朋	关于主体资格、所持股权权属清晰、不存在权利瑕疵的承诺	"1、截至本承诺函签署之日，本人已依法履行了居然新零售《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，不存在可能影响居然新零售合法存续的情况。本人作为居然新零售的股东，合法持有居然新零售股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；	2019 年 05 月 30 日	长期	正常履行中

		<p>2、截至本承诺函签署之日，本人对所持居然新零售的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。本人持有的居然新零售股权权属清晰，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武汉中商名下；</p> <p>3、在本次交易实施完毕之前，本人保证不就本人所持居然新零售的股权设置抵押、质押等任何第三人权利；</p> <p>4、本人在所知范围内保证居然新零售或本人签署的所有协议或合同不存在阻碍本人转让居然新零售股权的限制性条款；</p> <p>5、本人在所知范围内保证居然新零售《公司章程》、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及居然新零售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居然新零售股权的限制性条款。”</p>			
除汪林朋以外的家居连锁原全体股东	关于主体资格、所持股权权属清晰、不存在权利瑕疵的承诺	<p>"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；</p> <p>2、截至本承诺函签署之日，本企业已依法履行了居然新零售《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</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中



		<p>反作为股东所应承担的义务及责任的行为，不存在可能影响居然新零售合法存续的情况。本企业作为居然新零售的股东，合法持有居然新零售股权，在股东主体资格方面不存在任何瑕疵或异议的情形；</p> <p>3、本企业对所持居然新零售的股权拥有合法的、完整的所有权和处分权。该等股权权属清晰，不存在任何形式的委托持股、信托安排、收益权安排、期权安排、股权代持或者其他任何代表其他方的利益的情形，且该等股权未设定任何抵押、质押等他项权利，不存在禁止转让、限制转让的其他利益安排、亦未被执法部门实施扣押、查封、冻结等使其权利受到限制的任何约束或者妨碍权属转移的其他情况；该等股权资产权属清晰，不存在任何形式的权属纠纷或潜在纠纷的情形，该等股权的过户或者转移不存在内部决策障碍或实质性法律障碍。同时，本企业保证此种状况持续至该股权登记至武汉中商名下；</p> <p>4、在本次交易实施完毕之前，本企业保证不就本企业所持居然新零售的股权设置抵押、质押等任何第三人权利；</p> <p>5、本企业在所知范围内保证居然新零售或本企业签署的所有协议或合同不存在阻碍本企业转让居然新零售股权的限制性条款；</p> <p>6、本企业在所知范围内保证居然新零售《公司章程》、内部管理制度文件及其签署的合同或协议中，以及居然新零售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居然新零售股权的限制性条款。”</p>			
<p>除泰康人寿以外的家居连锁原全体股东</p>	<p>关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺</p>	<p>"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。</p> <p>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</p>	<p>2019年01月23日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>

		诉讼或仲裁情况。”			
泰康人寿	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺	<p>"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；</p> <p>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；</p> <p>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。”</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
家居连锁原全体股东	关于不存在内幕交易行为的承诺	<p>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。</p> <p>本人/本企业若违反上述承诺，将依法承担责任。</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
家居连锁原全体股东	关于不存在依据《关于加强武汉中商重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规	<p>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武汉中商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武汉中商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武汉中商的重大资产重组。中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的，上述主体自中国证监会作出行政处罚决定或者司法机关作出相关裁判生效之日起至少 36 个月内不得参与任何武汉中商的重大资产重组”。</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中

	定》第十三条情形的说明				
汪林朋	关于不存在《武汉中商收购管理办法》第六条所列情形的承诺	<p>"本人在本次重大资产重组中构成武汉中商的收购人，本人承诺不存在《武汉中商收购管理办法》第六条所列的如下情形：</p> <p>1、收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；</p> <p>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；</p> <p>3、收购人最近 3 年有严重的证券市场失信行为；</p> <p>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。</p> <p>5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购武汉中商的其他情形。</p> <p>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。"</p>	2019 年 11 月 07 日	长期	正常履行中
居然控股、慧鑫达建材	关于不存在《武汉中商收购管理办法》第	<p>"本企业在本次重大资产重组中构成武汉中商的收购人，本企业承诺不存在《武汉中商收购管理办法》第六条所列的如下情形：</p> <p>1、收购人负有数额较大债务，到期未清偿，且处于持续状态；</p>	2019 年 11 月 07 日	长期	正常履行中

	六条所列情形的承诺	<p>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；</p> <p>3、收购人最近 3 年有严重的证券市场失信行为；</p> <p>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；</p> <p>5、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购武汉中商的其他情形。</p> <p>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。”</p>			
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于对价股份质押事宜的承诺函	<p>“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：</p> <p>本承诺人作为业绩承诺方，保证通过本次重组获得的对价股份优先用于履行业绩补偿承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务。未来质押通过本次重组获得的对价股份（如有）时，本承诺人将书面告知质权人根据业绩补偿协议上述股份具有潜在业绩承诺补偿义务情况，并在质押协议中就相关股份用于支付业绩补偿事项等与质权人作出明确约定。”</p>	2019 年 05 月 30 日	长期	正常履行中
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于房地产业务专项核查事宜之承诺	<p>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。</p>	2019 年 05 月 30 日	长期	正常履行中
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于填补即期回报措施承诺	<p>“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</p>	2019 年 05 月 30 日	长期	正常履行中

		<p>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：</p> <p>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。</p> <p>2、本承诺人承诺切实履行武汉中商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武汉中商或者投资者造成损失的，本承诺人愿意依法承担对武汉中商或者投资者的补偿责任。</p> <p>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。”</p>			
居然控股、汪林朋	关于瑕疵物业的承诺	<p>"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</p>	2019 年 05 月 30 日	长期	正常履行中

		<p>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。</p> <p>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。”</p>			
汪林朋、居然控股、慧鑫达建材	关于避免违规担保和资金占用的承诺	<p>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武汉中商之间发生关联担保，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武汉中商依法签订协议，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武汉中商进行交易，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武汉中商资金和资产。若出现违反上述承诺而损害武汉中商利益的情形，本承诺人将对前述行为给武汉中商造成的损失向武汉中商进行赔偿。</p>	2019年05月30日	长期	正常履行中
居然控股、汪	关于武汉	"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	2019年05月30日	长期	正常履行中

林朋	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	<p>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。</p> <p>2.本承诺人确认截至本承诺函出具日，居然新零售及其合并报表范围内的子公司、分公司实际从事的业务均已在各自持有的《营业执照》中予以记载，经营上述业务所需取得的相关批准或资质证件均已取得。若因居然新零售及其合并报表范围内的子公司存在超出其登记的经营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。</p> <p>3.本承诺人确认截至本承诺函出具日，居然新零售及其合并报表范围内的子公司所有的知识产权等无形资产权属清晰，不存在纠纷或潜在的纠纷。若因居然新零售及其合并报表范围内的子公司的知识产权等无形资产出现纠纷，由此给居然新零售及其合并报表范围内的子公司造成的经济损失，由居然控股予以足额补偿。</p> <p>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</p>			
----	--	---	--	--	--

		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。”</p>			
居然控股	关于居然控股代垫代付工资、社会保险	<p>"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、</p>	2019 年 08 月 30 日	2024 年 12 月 4 日	正常履行中



	和住房公积金的承诺	<p>社会保险和住房公积金的情况。</p> <p>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。”</p>			
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、嘉兴双异投资有限公司、嘉兴双炬投资有限公司	关于合伙企业出资额锁定的承诺函	<p>"1、在云锋五新通过本次交易取得的武汉中商股份的锁定期内，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武汉中商股份有关的权益；</p> <p>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。”</p>	2019 年 08 月 15 日	长期	正常履行中

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公司	关于合伙企业出资额锁定的承诺函	<p>"1、在好荣兴多通过本次交易取得的武汉中商股份的锁定期内，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武汉中商股份有关的权益；</p> <p>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。"</p>	2019年08月08日	2021年12月20日	正常履行中
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	关于合伙企业出资额锁定的承诺函	<p>"1、在然信投资通过本次交易取得的武汉中商股份的锁定期内，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武汉中商股份有关的权益；</p> <p>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。"</p>	2019年08月15日	2021年12月20日	正常履行中
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	关于合伙企业出资额锁定的承诺函	<p>"1、在红杉雅盛通过本次交易取得的武汉中商股份的锁定期内，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；</p> <p>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。"</p>	2019年08月14日	2021年12月20日	正常履行中

伙)					
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）	关于合伙企业出资额锁定的承诺函	"1、在红杉雅盛通过本次交易取得的武汉中商股份的锁定期内，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。"	2019年08月15日	2021年12月20日	正常履行中
北京信中利股权投资管理有限公司、加华资本管理股份有限公司、李京生等 38 名自然人	关于合伙企业出资额锁定的承诺函	"1、在信中利建信通过本次交易取得的武汉中商股份的锁定期内，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武汉中商股份有关的权益； 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。"	2019年08月15日	2021年12月20日	正常履行中
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	关于合伙企业出资额锁定的承诺函	"1、联瑞物源通过本次交易取得的武汉中商股份的锁定期内，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武汉中商股份有关的权益； 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	2019年08月15日	2021年12月20日	正常履行中

限合伙)		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	关于合伙企业出资额锁定的承诺函	"1、约瑟广胜成通过本次交易取得的武汉中商股份的锁定期内，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武汉中商股份有关的权益； 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。"	2019年08月09日	2021年12月20日	正常履行中
北京约瑟创享网络科技有限公司、吴光远等26名自然人	关于合伙企业出资额锁定的承诺函	"1、在约瑟兴楚通过本次交易取得的武汉中商股份的锁定期内，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武汉中商股份有关的权益； 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。"	2019年08月15日	2021年12月20日	正常履行中
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	关于合伙企业出资额锁定的承诺函	"1、在信中利海丝通过本次交易取得的武汉中商股份的锁定期内，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武汉中商股份有关的权益； 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	2019年08月15日	2022年12月20日	正常履行中

<p>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</p>		<p>机构的监管意见进行相应调整。”</p>			
<p>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）</p>	<p>关于合伙企业出资份额锁定的承诺函</p>	<p>"1、在歌斐毘曼通过本次交易取得的武汉中商股份的锁定期内，本承诺人将不以任何方式转让本承诺人持有的歌斐毘曼财产份额或要求歌斐毘曼回购本承诺人财产份额或从歌斐毘曼退伙；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毘曼间接享有的与武汉中商股份有关的权益； 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。”</p>	<p>2019 年 08 月 15 日</p>	<p>2021 年 12 月 20 日</p>	<p>正常履行中</p>

<p>宁波仰华企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、浙江永强集团股份有限公司</p>	<p>关于合伙企业出资额锁定的承诺函</p>	<p>"1、在博睿苏菲通过本次交易取得的武汉中商股份的锁定期内，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武汉中商股份有关的权益； 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。"</p>	<p>2019年08月07日</p>	<p>2021年12月20日</p>	<p>正常履行中</p>
<p>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）、成都海纳同创股权投资基金合伙企业（有限合伙）</p>	<p>关于合伙企业出资额锁定的承诺函</p>	<p>"1、在如意九鼎通过本次交易取得的武汉中商股份的锁定期内，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武汉中商股份有关的权益； 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。"</p>	<p>2019年08月07日</p>	<p>2021年12月20日</p>	<p>正常履行中</p>
<p>杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）</p>	<p>关于资金来源的承诺函</p>	<p>"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。 本企业对于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</p>	<p>2019年08月15日</p>	<p>长期</p>	<p>正常履行中</p>

		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。”			
上海云锋五新投资中心（有限合伙）	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。”	2019 年 08 月 14 日	长期	正常履行中
天津睿通投资管理合伙企业（有限合伙）	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。”	2019 年 08 月 15 日	长期	正常履行中
青岛好荣兴多商业资产投资中心（有限合伙）	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。”	2019 年 08 月 08 日	长期	正常履行中
武汉然信股权投资合伙企业（有限合伙）	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 年 01 月 21 日。”	2019 年 08 月 15 日	长期	正常履行中

		本企业对于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。"			
宁波梅山保税港区红杉雅盛股权投资合伙企业（有限合伙）	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。 本企业对于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。本企业对于居然新零售出资资金不存在分级收益等结构化安排。"	2019 年 08 月 14 日	长期	正常履行中
共青城信中利建信投资管理合伙企业（有限合伙）	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。 本企业对于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。"	2019 年 08 月 09 日	长期	正常履行中
宁夏联瑞物源股权投资合伙企业（有限合伙）	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。 本企业对于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。"	2019 年 08 月 15 日	长期	正常履行中
黄冈约瑟广胜成壹号股权投	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	2019 年 08 月 09 日	长期	正常履行中



资基金合伙企业(有限合伙)	诺函	日至 2025 年 01 月 29 日。 本企业对于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。"			
黄冈约瑟兴楚股权投资基金合伙企业(有限合伙)	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。 本企业对于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。"	2019 年 08 月 14 日	长期	正常履行中
博裕三期(上海)股权投资合伙企业(有限合伙)	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。 本企业对于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。"	2019 年 08 月 14 日	长期	正常履行中
青岛信中利海丝文化投资中心(有限合伙)	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。 本企业对于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。"	2019 年 08 月 15 日	长期	正常履行中
泰州鑫泰中信	关于资金	"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	2019 年 08 月 08 日	长期	正常履行中

股权投资基金合伙企业（有限合伙）	来源的承诺函	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。”			
珠海歌斐毘曼股权投资基金（有限合伙）	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。”	2019 年 08 月 15 日	长期	正常履行中
宁波博睿苏菲股权投资合伙企业（有限合伙）	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。”	2019 年 08 月 08 日	长期	正常履行中
宁波梅山保税港区如意九鼎投资合伙企业（有限合伙）	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。”	2019 年 08 月 13 日	长期	正常履行中

家居连锁	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	<p>"1、本企业将及时向武汉中商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，给武汉中商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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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，本企业将不转让在武汉中商拥有权益的股份，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武汉中商董事会，由武汉中商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，本企业同意授权武汉中商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；如武汉中商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。"</p>	2019 年 01 月 23 日	长期	正常履行中
------	-----------------------	--	------------------	----	-------

家居连锁原董事、监事及高级管理人员	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	<p>"1、本人将及时向武汉中商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，给武汉中商或者投资者造成损失的，将依法承担责任；</p> <p>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。"</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
家居连锁	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺	<p>"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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。"</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中
家居连锁原董事、监事及高级管理人员	关于最近五年处罚、诉讼、仲裁及诚信情况的承诺	<p>"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；</p> <p>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</p>	2019年01月23日	长期	正常履行中

		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。”			
家居连锁	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，将承担由此给武汉中商及武汉中商股东造成的损失。”	2019年01月23日	长期	正常履行中
家居连锁原董事、监事及高级管理人员	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。”	2019年01月23日	长期	正常履行中
家居连锁	关于居然控股代垫代付工资、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。”	2019年08月30日	2024年12月4日	正常履行中

经核查，本独立财务顾问认为：受 2020 年疫情不可抗力因素的影响，家居连锁 2020 年度实际盈利数低于承诺净利润，上市公司拟根据《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。除此之外，本次重组中交易各方及相关当事人无违反上述相关承诺的情况。

## 二、盈利预测的实现情况

### （一）2020 年度业绩承诺完成情况

根据普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“普华会计师”)出具的普华永道中天审字(2021)第 2262 号无保留意见审计报告以及《北京居然之家家居连锁有限公司 2020 年度实际盈利数与承诺净利润差异情况说明专项审核报告》(普华永道中天特审字(2021)第 2186 号)(以下简称“专项审核报告”)，普华会计师认为，上市公司编制的《北京居然之家家居连锁有限公司 2020 年度实际盈利数与承诺净利润差异情况说明》已经按照《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 159 号)的规定编制，在所有重大方面反映了家居连锁的实际盈利数与承诺净利润的差异情况。

#### 1、2020 年度实际盈利数与原承诺净利润的差异情况

家居连锁 2020 年实现扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 129,753.38 万元，低于业绩承诺金额 111,848.62 万元，业绩完成率 53.71%，差异情况具体如下：

单位：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
-----	-------------

## 2、2019 年度及 2020 年度实际盈利数与原承诺净利润的差异情况

单位：万元

年度	承诺净利润金额	实际盈利数	差异数
2019 年度	206,027.00	211,737.52	5,710.52
2020 年度	241,602.00	129,753.38	-111,848.62
合计	<b>447,629.00</b>	<b>341,490.90</b>	<b>-106,138.10</b>

## 3、2020 年度实际盈利数与原承诺净利润差异的原因

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，家居连锁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。

家居连锁 2020 年实际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为 129,753.38 万元，根据普华会计师出具的《北京居然之家家居连锁有限公司 2020 年度实际盈利数与承诺净利润差异情况说明专项审核报告》（普华永道中天特审字（2021）第 2186 号）以及《北京居然之家家居连锁有限公司 2020 年度实际盈利数与承诺净利润差异情况说明》，经测算，其中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受疫情影响减少

12.77 亿元。综合考虑《盈利预测补偿协议》及其补充协议约定了关于不可抗力的调整内容，同时最高人民法院也将本次疫情认定为不可抗力，中国证监会也于 2020 年 5 月出具了《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》的指导意见，公司拟根据《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。

## （二）独立财务顾问意见

独立财务顾问查阅了上市公司与业绩补偿义务人签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议、上市公司编制的《北京居然之家家居连锁有限公司 2020 年度实际盈利数与承诺净利润差异情况说明》、普华会计师对家居连锁 2020 年度财务报表出具的普华永道中天审字（2021）第 2262 号无保留意见审计报告以及《北京居然之家家居连锁有限公司 2020 年度实际盈利数与承诺净利润差异情况说明专项审核报告》（普华永道中天特审字（2021）第 2186 号），对上述业绩承诺的实现情况进行了核查。

经核查，本独立财务顾问认为：受 2020 年疫情不可抗力原因的影响，家居连锁 2020 年度实际盈利数低于承诺净利润。综合考虑《盈利预测补偿协议》及其补充协议约定了关于不可抗力的相关条款，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，公司拟根据《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。

## 三、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状

### （一）总体经营业绩情况



2020 年初，疫情突然爆发，公司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。面对疫情，公司一方面积极贯彻国家“六稳”和“六保”政策，扶持小微企业渡过难关，主动对卖场内商户减免租金、物业管理费等费用。另一方面，公司积极稳定经营局面，巩固行业地位，以危为机加速打造数字化时代下家装家居产业服务平台。2020 年公司实现营业收入 89.93 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 13.63 亿元，分别同比下降 2.56% 和 56.81%。

## （二）报告期主营业务发展情况

### 1、做强家居主业，巩固行业领先地位

2020 年上半年，受疫情影响，公司全国范围内销售额出现大幅下降，随着疫情趋稳，三季度销售逐步恢复，四季度销售实现同比增长。同时，公司面对存量市场环境主动出击，与 34 个品牌工厂开展了 53 场全国性联合营销活动，围绕“瓷砖、洁具、地板、橱柜、门窗”五大基础品类和“设计和家装、定制家居、智能家居及电器、软体软装、进口和原创家具”五大热点品类积极拓展招商资源，全年共举办全国线上统一招商会 39 场，有效稳定了全国经营的总体稳定。此外，公司积极履行服务承诺，加大对售前、售中和售后服务全过程的跟踪，加强对服务人员的培训、考核，提升客诉满意度。

面对市场变化，公司充分利用家居行业的流量入口优势和卖场跨界融合的优势，从小家居向大家居、大消费转型，公司选择经营面积较大、家居主业具备优势的门店，引进了生鲜超市、潮品潮牌、新能源汽车、沉浸式娱乐、儿童教育、餐饮院线、体育健康等生活业态，2020 年公司引进生活业态面积 22 万平方米，累计达到 46 万平方米。另外，2020 年，公司与海南旅投黑虎科技有限公司签订《合资成立有限公司合作协议》，约定合资成立公司在居然之家海口店开展日用品消费免税品经营等业务。另外，公司还将位于海南省三亚市的约 4.7 万平方米的物业出租用于开设海旅免税城和开展配套经营业服务，海旅免税城现为三亚市区内面积最大的离岛免税店。

在家居连锁发展方面，公司加快渠道下沉，稳步推进在国内三、四线城市的连锁布局。2020 年公司不仅在省会城市、地级城市深耕细作，同时积极在县级

市迈出连锁步伐，全年新开家居卖场 35 家，截至 2020 年底，正在营业的家居卖场数量达到 382 家，累计签约门店数量达到 707 家。

在百货超市发展方面，截止 2020 年底，公司下设购物中心 1 家、百货店 8 家和超市 111 家。疫情期间，公司累计服务武汉市近 2,000 个小区、100 多万户家庭；累计为武汉市两山医院、方舱医院等提供应急后勤物资供应近 8,000 万元，为抗疫保供、稳定物价做出重要贡献，得到了有关政府部门的充分肯定。同时，公司紧盯疫后市场，快速转型，一是启动数字化转型数智零售项目一期建设，聘请专业开发团队进行战略咨询与项目开发；二是积极尝试直播带货，全年累计线上直播 1,154 场；三是实现“i 中商”小程序商城 10 月份上线，截至年底累计交易笔数 10,921 笔，建立企业微信，客户数达到 17.6 万人。

## 2、加快线上线下融合，领跑家居行业新零售

2020 年的疫情既是对公司新零售成果的检验，也加速了公司的数字化发展。2020 年公司快马加鞭推动同城站建设，以同城站为核心，以直播为前端营销抓手，赋能本地经销商，消费最终回到线下实体店。2020 年，公司同城站从年初的覆盖 5 城快速增长至 130 城，上线商品从年初的 1.2 万件增加至 119 万件，全年同城站引导成交 84.5 亿元。同时，全国超 310 家门店借助淘宝直播等渠道开展了数万场直播，为门店蓄客十余万人，成功打造了以同城站为核心、以淘宝直播为前端营销抓手、赋能本地经销商、最终转化线上消费者到线下实体店的线上线下融合的消费闭环。在大数据平台建设方面，招商、营销、连锁和物业管理等各大应用系统已经开始运营，通过决策看板、零售参谋等工具与品牌方开展互动，为卖场管理者、品牌商、经销商以及导购员等生态角色进行实时赋能，较好地提升了居然之家的数字化能力和管理效能。

## 3、拓展自营和 IP 业务赛道，提升家装家居消费全链路交付和服务能力

家装和家居消费是家庭消费中链条最长、环节最多、最复杂的消费，为了实现“让家装家居快乐简单”的企业使命，公司通过拓展自营和 IP 业务六大赛道，打造设计、施工、基材辅材采购、智能家居及家居用品销售、物流和后家装服务等节点的交付和服务能力，将家居行业做透，努力提升行业效率，改善消费者服务体验。具体如下：

### （1）躺平设计家

躺平设计家是公司与阿里巴巴共同投资打造的家装家居数字化设计平台，致力于为大家居行业提供设计生态价值平台。躺平设计家以 3D 化设计工具的研发为核心，为家居设计师和家居企业提供免费专业工具和渲染服务，同时依托阿里巴巴电商生态，帮助设计师和企业打通设计与商品全链路，为消费者提供“所见即所得”的设计方案，推动家居设计全流程数字化。目前，累计全球注册设计师达到 1,000 万人，真实商品模型数量达到 100 万件，全国户型图库达到 280 万。

### （2）数字化智能家装服务平台

数字化智能家装服务平台将通过全链路交易数字化，搭建云设计平台、云材料采购平台、云施工管理平台，实现从设计到材料、从施工到售后的家装全链路数字化管理；建立公开透明的利益分享机制，为家装产业链的设计师、材料商、施工队提供数字化业务赋能。家装服务平台成立了家装研发中心，加速数字化建设，实现“居然装饰”APP 全面上线使用，并已在北京地区取得良好的效果。居然装饰 APP 让家装用户消费体验得到改善，让家装消费痛点得以减轻，基本实现家装全流程无纸化，将运营方式逐渐转向以客户为中心，并为未来全国范围内业务的大面积铺开奠定了基础。2020 年，数字化智能家装服务平台实现销售近 5 亿元，面对疫情仍实现业绩的逆势上升。

### （3）装修基材辅料采购平台

基材辅料采购平台为家装工长提供高品质、多元化的主材及辅材选择，同时赋能行业中的主材、辅材商，丽屋辅材+装修基材辅料采购平台将采取 B2B2C 和 B2C 相结合的运营模式，一方面从供应端加大 IP 自有品牌业务的开发，提升装修基材和辅材的品质；另一方面免费为 B 端施工队和 C 端客户提供配送服务，解决行业痛点。2020 年 5 月辅材+APP 已实现上线并开始推广使用，实现了工长线上订货、线下配送的服务模式。

### （4）智能家居及家居用品销售平台-尚屋智慧家

智能家居已成为热潮，尚屋智慧家智能家居和家居用品销售平台以数字化技术为核心驱动力，以苹果、华为、小米等品牌手机和智能家居系统代理为依托，深度整合智能家居和家居用品供应链，向消费者提供沉浸式智能生活体验同时将

提升买手制和自由 IP 商品的比例，提高行业运营效率。2020 年，尚屋智慧家从前端商品和后端渠道建设等方面着手，取得苹果品牌（Apple）全国总代理牌照，北京金源店近 5,000 米旗舰店已进入试运营阶段。2020 年，尚屋智慧家逆势实现销售 4.2 亿元。

### （5）物流服务平台

数字化智慧物流平台以智能仓储物流园为载体，以定制加工和送配装为核心竞争力，采取 B2B2C 的运营模式，为家装全链路提供家居大件一站式仓储、定制加工、配送安装服务。天津宝坻物流园项目已经完成基础建设，定制加工业务已开始对外接单运营，配送安装业务已完成相关业务市场调研，组建团队开展实地培训，积累运营经验，预计将于 2021 年 11 月份全面运营。

### （6）后家装服务平台

居然管家以居然之家庞大的客户资源为依托，以大数据、云计算、人工智能为驱动力，采用 B2B2C 和 B2C 的运营模式，以智能家居、水电风暖为切入点，为顾客提供后家装的设备保养、维修更新等到家服务。2020 年平台注册工程师达到 8.9 万人，同比增长 97%，平台流量 PV 达到 3,202 万，同比增长 436%。

## （三）2020 年上市公司主营业务构成及主要财务状况

### 1、2020 年度主营业务构成情况

单位：元

项目	2020 年		2019 年		同比增 减
	金额	占营业收入 比重	金额	占营业收入 比重	
营业收入合计	8,992,909,458.68	100%	9,229,243,725.35	100%	-2.56%
<b>分行业</b>					
租赁及加盟管理服务	6,589,357,310.65	73.27%	8,275,316,005.07	89.66%	-20.37%
装修服务	253,832,214.42	2.82%	259,410,540.73	2.81%	-2.15%
商品销售	1,956,239,471.60	21.75%	454,167,168.07	4.92%	330.73%
贷款保理利息	158,385,462.68	1.76%	144,247,140.56	1.56%	9.80%
其他	35,094,999.33	0.39%	96,102,870.92	1.04%	-63.48%
<b>分产品</b>					

租赁及其管理	6,022,533,264.72	66.97%	7,477,519,191.98	81.02%	-19.46%
加盟管理	566,824,045.93	6.30%	797,796,813.09	8.64%	-28.95%
装修服务	253,832,214.42	2.82%	259,410,540.73	2.81%	-2.15%
商品销售	1,956,239,471.60	21.75%	454,167,168.07	4.92%	330.73%
贷款保理利息	158,385,462.68	1.76%	144,247,140.56	1.56%	9.80%
其他	35,094,999.33	0.39%	96,102,870.92	1.04%	-63.48%
<b>分地区</b>					
东北	523,172,656.21	5.82%	738,113,395.61	8.00%	-29.12%
华北	4,003,757,922.89	44.52%	4,755,436,830.68	51.53%	-15.81%
华东	561,327,846.43	6.24%	645,113,671.11	6.99%	-12.99%
华中	2,625,293,875.61	29.19%	1,542,468,699.94	16.71%	70.20%
华南	221,170,078.93	2.46%	197,079,490.89	2.14%	12.22%
西北	411,287,308.63	4.57%	534,735,642.80	5.79%	-23.09%
西南	646,899,769.98	7.19%	816,295,994.32	8.84%	-20.75%

## 2、2020 年度主要财务状况

项目	2020 年度	2019 年度	比上年增减
营业收入（元）	8,992,909,458.68	9,229,243,725.35	-2.56%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,362,692,094.41	3,154,904,168.79	-56.81%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,268,620,833.31	2,092,246,658.18	-39.37%
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,055,205,938.23	2,226,672,944.89	-7.70%
基本每股收益（元/股）	0.22	0.54	-59.26%
稀释每股收益（元/股）	0.22	0.54	-59.26%
加权平均净资产收益率	8.58%	24.66%	-16.08%
项目	2020 年末	2019 年末	比上年末增减
总资产（元）	39,281,320,909.99	35,308,419,574.97	11.25%
归属于上市公司股东的净资产（元）	19,668,470,069.11	15,687,067,797.19	25.38%

### （四）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：2020 年初，疫情突然爆发，公司主营业务为人员聚集的商业服务业，深受疫情影响和冲击。面对突发的新冠疫情对零售行业的冲击和复杂的经济形势环境，公司积极应对，做好疫情防护的同时，努

力稳定经营局面，巩固行业地位，以危为机加速打造数字化时代下家装家居产业服务平台，积极布局提升家装家居消费全链路交付和服务能力，一定程度缓解因疫情影响所带来的不利局面。

#### 四、公司治理结构与运行情况

##### （一）上市公司治理情况

本持续督导期内，上市公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》及其它中国证监会、深圳证券交易所的相关要求，持续深入开展公司治理活动，不断完善公司治理结构，规范公司运作，加强信息披露工作。

上市公司已经形成了权责分明、各司其职、有效制衡、协调运作的法人治理结构。上市公司股东大会、董事会、监事会各尽其责、恪尽职守、规范运作，切实维护了广大投资者和公司的利益。

##### （二）独立财务顾问核查意见

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司已经建立了符合《公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构。上市公司已根据有关法律、法规及《公司章程》，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，公司的股东大会、董事会和监事会均按照《公司章程》和各自的议事规则独立有效运作。上市公司能够严格按照相关法律法规及公司管理制度要求真实、准确、完整、及时地披露有关信息，公平地保护上市公司和所有投资者的合法权益。

#### 五、补偿义务人质押对价股份的相关情况

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的居然之家《证券质押及司法冻结明细表》，截至权益登记日 2021 年 5 月 6 日，业绩补偿义务人汪林朋、居然控股、慧鑫达建材所持有上市公司有限售条件的股份中，不存在质押或冻结情况。

## 六、与已公布的重组方案存在差异的其他事项

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易各方已按照公布的发行股份购买资产暨关联交易方案履行了或正在继续履行各方的责任和义务，除受 2020 年疫情不可抗力因素的影响，家居连锁 2020 年度实际盈利数低于承诺净利润，上市公司拟根据《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 年度股东大会审议外，不存在其他实际实施的方案与已公布的重组方案存在明显差异的情况。

(本页无正文,为《华泰联合证券有限责任公司关于居然之家新零售集团股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易之 2020 年度持续督导意见》之盖章页)

