

债券代码：145162
债券代码：145226
债券代码：143314
债券代码：143701
债券代码：143816

债券简称：16 居然 01
债券简称：16 居然 02
债券简称：17 居然 01
债券简称：18 居然 01
债券简称：18 居然 02

北京居然之家投资控股集团有限公司 关于重大资产重组的公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应法律责任。

如有董事或具有同等职责的人员对临时公告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议的，公司应当在公告中作特别提示。

一、重大资产重组及类型

（一）本次重大资产重组事项概况

北京居然之家投资控股集团有限公司与何东翰、上海中能企业发展（集团）有限公司（以下简称“上海中能”）签署了《股权转让合作协议书》，以 72 亿元人民币的价格收购广东德骏投资有限公司（以下简称“广东德骏”）100% 股权，间接取得北京华汇亚辰资产管理有限公司（以下简称“华汇亚辰”）40% 股权。本次收购的主要目的是进一步增加公司在一线城市的优质资产，其中包括居然之家北京北四环店所在物业。

（二）本次交易构成重大资产重组的原因

本次收购的完成对居然之家业务模式、盈利模式等均不构成重大影响。但鉴于本次收购的交易对价 72 亿元占居然之家 2017 年末资产净额 84.25 亿元的 85.46%，占比超过 50%，为保障债券投资人的合法权益，切实履行信息披露义务，遵循谨慎原则，居然之家按照重大

资产重组的相关要求对上述事项进行信息披露。

二、本次重大资产重组的背景及目的

居然之家自成立以来，虽以“轻资产”模式快速完成全国连锁扩张，但在一线城市的资产配置较少。为此，居然之家计划以合理的价格择机收购优质物业。为巩固公司核心竞争力、优化公司在一线城市资产配置，经公司股东会审议通过，居然之家与交易对手方签署了《股权转让合作协议书》，对收购标的和方式等内容进行了约定，概述如下：

（一）交易对手方：何东翰、上海中能企业发展（集团）有限公司。

（二）标的资产：本次收购的标的是广东德骏 100% 股权，本次收购资产仅包括广东德骏持有的华汇亚辰 40% 股权及其信托管理的华汇亚辰投资受益人的 40% 受益权。除此标的之外的其他资产不在本次的收购范围内。

（三）权利及责任的划分：根据居然之家与对手方签署的《股权转让合作协议书》，在标的公司经营管理权交接之前，标的公司已发生的债务、或有负债全部由上海中能承担。

（四）交易对价：72 亿元人民币。

（五）关联交易：本次收购不属于关联交易。

（六）有权机构表决情况：就本次收购事项，居然之家召开了股东会。经各股东审议、表决，对上述收购形成了有效决议。

三、主要交易对手方基本信息

公司名称：上海中能企业发展（集团）有限公司

注册地址：上海市嘉定区众仁路 399 号 1 幢 B 区 609 室

法定代表人：虞建明

注册资本：165,000.000000 万元人民币

成立日期：2007 年 10 月 25 日

统一社会信用代码：91310000667794080L

经营范围：实业投资，建设工程，商务咨询，电力、电站成套设备、自动化装置、机电设备、机械设备、环保设备、建筑材料、化工原料及产品（除毒及危险品）、电线电缆、金属材料、电子产品、燃料油的销售（不得从事危险化学品），从事货物或技术的进出口业务；批发非实物方式：预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏）（限分支机构经营）。[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]

主要股东：虞建明持股比例为 97.00%、虞文白持股比例为 3.00%

投资关系：非关联方

四、交易标的情况

（一）标的公司基本情况（收购前）

公司名称：广东德骏投资有限公司

成立日期：2008 年 09 月 01 日

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：虞建明

注册资本：285000.000000 万人民币

注册地址：广州市越秀区环市东路 339 号 A 附楼 20D 房

统一社会信用代码：914400006788657103

经营范围：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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

历史沿革：

2008 年 8 月 25 日，自然人陈建明、叶金元作为出资人，向广东省工商行政管理局提交了成立广东德骏的《公司设立登记申请书》，申请登记的广东德骏注册资本 3,000.00 万元，其中陈建明出资 2,940.00 万元，持有 98% 的股权，叶金元出资 60.00 万元，持有 2% 的股权。广东德骏住所为广州开发区科学城科珠路 201 号 410、412 房，法定代表人为陈建明。经营范围为项目投资、房产投资；房地产租赁；科技开发；销售化工材料（除化学危险品）、金属材料、纸、造纸材料、建筑材料、水泥、钢材、矿产品、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（除烟叶、蚕茧、棉花）。

2009 年 6 月 22 日，叶金元将其在广东德骏 2% 的股权，共 60 万元出资额，全部转让给朱赛琴。同日，广东德骏注册资本由 3,000.00 万元变更为 10,000.00 万元，增加部分由股东按比例出资。

2015 年 1 月 26 日，陈建明将其在广东德骏 98% 的股权，共 9,800.00 万元出资额，全部转让给朱赛琴。

2015年12月10日，朱赛琴将其在广东德骏100%的股权，共10,000.00万元出资额，全部转让给上海中能企业发展（集团）有限公司。同日，广东德骏注册资本由10,000.00万元变更为50,000.00万元，由上海中能企业发展（集团）有限公司认缴新增的40,000.00万元。

2017年1月6日，广东德骏将注册资本由50,000.00万元增至185,000.00万元，由上海中能企业发展（集团）有限公司认缴新增的42,500.00万元，山东晨鸣纸业集团股份有限公司认缴新增的92,500.00万元。

2017年7月，广东德骏将注册资本由185,000.00万元增至285,000.00万元。

2018年4月，山东晨鸣纸业集团股份有限公司将其持有的广东德骏的全部股权转让给上海中能企业发展（集团）有限公司。

2018年4月26日，上海中能企业发展（集团）有限公司将其在广东德骏45%的股权转让给发行人。

2018年5月2日，上海中能企业发展（集团）有限公司将其在广东德骏55%的股权全部转让给发行人。

最后一次股权转让后，广东德骏股权结构如下表：

图表：广东德骏股权结构

单位：%

股东名称	持股比例
居然之家	100.00
合计	100.00

（二）标的公司股权结构、转让标的、转让安排等情况

在本次收购完成之前，上海中能持有广东德骏 100% 的股权。本次收购的标的是广东德骏 100% 股权。根据《股权转让合作协议书》，本次收购仅涉及广东德骏持有的华汇亚辰 40% 股权及其信托管理的华汇亚辰投资受益人的 40% 受益权，除此之外的其他资产不在本次的收购范围内。同时，在广东德骏经营管理权交接之前，标的公司已发生的债务、或有负债全部由上海中能承担；截至本公告出具之日，本次收购涉及的工商变更手续已完成。

（三）标的公司定价原则

本次股权转让的对价为 72 亿元。居然之家在综合考虑标的资产与公司主营业务的相关性、标的资产区域位置、未来盈利能力等实际情况后，经与交易对手友好协商后最终确定。

五、交易合同的主要内容

本次合同的签订方为北京居然之家投资控股集团有限公司、何东翰及上海中能企业发展（集团）有限公司。经协商，本次收购交易对价为 72 亿元人民币，通过银行转账的方式进行支付。其中约定在标的公司经营管理权交接之前，标的公司已发生的债务、或有负债全部由原持有方承担。在经营管理权交接后产生的一切费用、负债等内容由居然之家承担。截至本公告出具之日，本次收购涉及的工商变更手续已完成。

六、财务会计信息

鉴于本次收购涉及重大资产重组事项，为完善信息披露，居然之家在 2017 年度审计报告的基础上编制了 2017 年度模拟报表，同时聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对模拟报表进行了审计并出具了《北京居然之家投资控股集团有限公司 2017 年度备考合并财务

报表审计报告》中兴华专字（2018）第 010420 号审计报告。经审计的 2017 年度/末模拟报表与原 2017 年度/末审计报告的对比情况及主要财务数据列示如下：

图表：发行人2017年度备考数据及原始数据对比

单位：万元

项目	备考报表数据	变更情况	原始报告数据
流动资产合计	723,272.39	-	723,272.39
可供出售金融资产	798,366.98	721,291.82	77,075.16
非流动资产合计	3,117,274.49	721,291.82	2,395,982.67
资产总计	3,840,546.89	721,291.82	3,119,255.07
其他应付款	1,195,801.72	720,000.00	475,801.72
流动负债合计	1,981,906.08	720,000.00	1,261,906.08
非流动负债合计	1,014,893.62	-	1,014,893.62
负债合计	2,996,799.71	720,000.00	2,276,799.71
未分配利润	702,963.41	1,291.82	701,671.59
归属于母公司股东权益合计	804,217.80	1,291.82	802,925.98
所有者权益合计	843,747.18	1,291.82	842,455.36

（一）可供出售金融资产

截至 2017 年末，发行人备考报表可供出售金融资产较原审计报告增加 721,291.82 万元，增幅 935.83%，其为发行人于 2018 年收购广东德骏投资有限公司 100% 股权，广东德骏投资有限公司持有北京华汇亚辰资产管理有限公司 40% 股权，其价值计入可供出售金融资产。为确定其资产价值，发行人聘请中环松德（北京）资产评估有限公司出具了《北京居然之家投资控股集团有限公司因了解股权价值需要对所涉及的广东德骏投资有限公司股东全部权益价值项目》松德评字[2018]第 18587 号评估报告。

（二）其他应付款

截至 2017 年末，发行人备考报表其他应付款较原审计报告增加 720,000.00 万元，增幅 151.32%，其为发行人为完成广东德骏的收购

所应支付的对价。截至本募集说明书出具之日，上述对价已经全部支付完毕。广东德骏亦已完成工商变更登记手续。

除上述会计科目外，本次重大资产重组对发行人 2017 年度/末合并利润表、合并现金流量表、母公司资产负债表、母公司利润表及母公司现金流量表中的会计科目均不存在影响。

七、交易决策过程和批准情况

就本次收购事项，居然之家召开了股东会。经各股东审议、表决，对上述收购形成了有效决议。

八、发行人重大资产重组的影响分析和应对措施

（一）影响分析

本次收购完成后，广东德骏成为居然之家全资子公司。本次收购有利于居然之家进一步增加在一线城市的优质资产，其中包括居然之家北京北四环店所在物业。本次收购对公司主营业务模式、营业收入构成、财务状况及偿债能力等无不利影响。

（二）应对措施

本次交易的实施对公司债券的债权债务关系不存在影响，不涉及债权债务承继或偿付，对本次债券的付息兑付不会产生不利影响。

特此公告。

（以下无正文，为签章页）

(本页无正文，为《北京居然之家投资控股集团有限公司关于重大资产重组的公告》之签章页)

北京居然之家投资控股集团有限公司



2019年1月21日