

北京居然之家投资控股集团有限公司
公司债券
2018 年度受托管理事务报告

北京居然之家投资控股集团有限公司



(住所：北京市朝阳区安外北四环东路65号)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二零一九年五月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“《执业行为准则》”）、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》及《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则（2018年修订）》（以下简称“上市规则/挂牌转让规则”）、《北京居然之家投资控股集团有限公司2016年非公开发行公司债券之债券受托管理协议》及《北京居然之家投资控股集团有限公司2017年公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）及其它相关信息披露文件以及北京居然之家投资控股集团有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于北京居然之家投资控股集团有限公司提供的资料或说明。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券概况.....	3
二、公司债券受托管理人履职情况.....	3
三、发行人 2018 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	7
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	9
六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况.....	10
七、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	12
八、债券的本息偿付情况.....	14
九、募集说明书中约定的其他义务.....	15
十、债券持有人会议召开的情况.....	16
十一、发行人出现重大事项的情况.....	16
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	20

一、受托管理的公司债券概况

北京居然之家投资控股集团有限公司发行的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括北京居然之家投资控股集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“16居然01”）、北京居然之家投资控股集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期）（以下简称“16居然02”）、北京居然之家投资控股集团有限公司2017年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“17居然01”）、北京居然之家投资控股集团有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“18居然01”）及北京居然之家投资控股集团有限公司2018年公开发行公司债券（第二期）（以下简称“18居然02”），债券具体情况见下表：

图表：受托管理债券概况

项目	16 居然 01	16 居然 02	17 居然 01	18 居然 01	18 居然 02
债券名称	北京居然之家投资控股集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	北京居然之家投资控股集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	北京居然之家投资控股集团有限公司 2017 年公开发行公司债券（第一期）	北京居然之家投资控股集团有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）	北京居然之家投资控股集团有限公司 2018 年公开发行公司债券（第二期）
核准文件和核准规模	确认文件：上证函[2016]1982 号 确认规模：20 亿元	确认文件：上证函[2016]1982 号 确认规模：20 亿元	核准文件：证监许可（2017）535 号文 核准规模：14 亿元	核准文件：证监许可（2017）535 号文 核准规模：14 亿元	核准文件：证监许可（2017）535 号文 核准规模：14 亿元
债券期限	2+1	2+1	3+2	2+1	2+1
债券余额	7.20 亿元	7.70 亿元	7.90 亿元	3.00 亿元	3.10 亿元
债券利率	7.30%	7.30%	5.98%	7.50%	6.90%
计息方式	按年付息	按年付息	按年付息	按年付息	按年付息
还本付息方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本
发行首日	2016.11.21	2016.12.05	2017.09.25	2018.06.29	2018.09.21
担保方式	无	无	无	无	无
发行时信用评级	AA	AA	AA+	AA+	AA+
跟踪评级情况	未评级	未评级	AA+、评级展望稳定	AA+、评级展望稳定	AA+、评级展望稳定

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则/挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、《受托管理协议》中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

三、发行人 2018 年度经营和财务状况

(一) 发行人2018年度经营情况

1、发行人所属行业及主营业务情况

发行人所属行业为租赁与商务服务业。根据证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订）的定义，家居建材流通行业应属于“租赁与商务服务业”（L）中的“商务服务业”（L72）。发行人的主营业务可分为三大板块，家居建材商场业务、家庭装饰装修业务及家居建材零售超市业务；其中以家居建材商场业务为核心业务。

(1) 家居建材商场业务

发行人家居建材商场业务主要是为国内外知名家居建材品牌提供卖场服务，并通过收取租赁费及物业管理费而获取利润。发行人门店中以中高档品牌和非标准化的家居建材商户为主；同时，发行人对商户采取招商制管理。发行人家居建材商场业务的上游主要是房地产开发商等物业方，下游主要是各建材装修产品的制造商或经销商。发行人家居建材商场业务分为直营业务模式及加盟业务模式两种。直营业务模式系由发行人自主运营家居建材商场，直接承担店面选址、物业建设或租赁、商场装修、招商引资、商户管理、促销活动管理等一系列工作。加盟模式是指发行人与加盟方签订加盟协议，根据协议向加盟方提供前期项目咨询、商业管理咨询等服务。与直营模式不同，发行人不承担加盟店的具体运营管理工作；对加盟商的管理，发行人通过派驻或不定期派出管理人员、内部审计人员、培训人员等方式以确保加盟店在合法、合规的前提下，“标准化、流程化”的经营。

(2) 家庭装饰装修业务

发行人家庭装饰装修业务主要承接家庭设计和装修施工业务，为客户提供家庭装修全方位服务。家庭装饰装修业务的业务模式为根据消费者的需要，设计不同类型的装修方案，如五星家装、快捷家装和别墅家装等。业务模式层面，家庭装饰装修业务在传统的“以整合式家装服务为特征的整体家装模式”基础上，不断发展创新，为客户提供省时、省心、省力、省钱的“整体家装解决方案”。在承接家装服务时，发行人承诺“居然大包、先行赔付、一站解决”，并在行业内首推预交底零增项承诺，向“钓鱼式工程”发起挑战，做到家装零增加项目。发行人家庭装饰装修业务在行业内首推“预交底”服务，切实防止家装中不合理增项与变相加价现象，坚决杜绝“钓鱼式”工程，保障客户需求。发行人旗下拥有乐屋装饰与元洲装饰两大品牌。家庭装饰装修业务虽是发行人主营业务之一，但由于营业收入占比较小，不是发行人主要的利润来源，但却为发行人家居建材商场业务提供了有效的引流及有力的家装技术经验支持。

(3) 家居建材零售超市业务

发行人家居建材零售超市业务作为居然之家延长产品经营链条、完善“一站式”商业模式的重要一步，超市发行人在打造居然之家独特的商业管理模式、提升企业内在价值等方面发挥了重要作用。秉承居然之家“先行赔付，绿色环保”、“向消费者倾斜”的经营理念，以“打造国内最专业的五金涂料超市”为发展方向，倾力为广大消费者奉献标准化的服务和高品质的商品，以良好的信誉为供应商和合作伙伴提供发展平台。

家居建材零售超市业务的经营模式，与普通超市一样，是商品开架陈列，顾客自我服务，货款一次结算的商店。与普通超市相较不同的一点是以经营五金材料等家居建材为主。建材超市主营五金工具、电工电料、油漆涂料、管材管件、家杂用品、散热器等品项数万种商品。其中，丽屋五金涂料超市是旗下重要品牌。本业务版块盈利模式主要分为经销与代销模式。经销模式指居然之家从上游厂家直接采购，销售并赚取差价作为利润。代销模式指居然之家代理上游厂家销售产品，统一收银管理，并以月度为单位扣除销售返点后将货款返还给上游厂家。

2、发行人经营数据

图表：发行人 2018 年各版块营业收入、营业成本构成情况

单位：万元、%

板块	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利率
家居建材商场业务	853,378.38	84.34	303,901.07	69.38	64.39
家居建材零售超市业务	71,138.39	7.03	60,407.47	13.79	15.08
家庭装饰装修业务	56,580.19	5.59	46,658.13	10.65	17.54
其他（小业态）	30,784.61	3.04	27,062.20	6.18	12.09
合计	1,011,881.57	100.00	438,028.87	100.00	56.71

总体来看，2018 年度发行人各业务板块的经营情况较为良好，未发生重大变化。

（二）发行人2018年度财务状况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2018年度/末的财务报表进行了审计，并出具了《北京居然之家投资控股集团有限公司2018年度合并及母公司财务报表审计报告》中兴华审字（2019）第010994号标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据均摘自上述审计报告。

图表：发行人主要财务数据

单位：万元、%

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	增幅
流动资产合计	1,170,037.14	790,345.84	48.04
非流动资产合计	3,557,222.35	2,394,020.36	48.59
资产总计	4,727,259.50	3,184,366.20	48.45
流动负债合计	1,440,414.86	816,106.78	76.50
非流动负债合计	1,261,580.52	1,524,669.41	-17.26
负债合计	2,701,995.38	2,340,776.19	15.43
所有者权益合计	2,025,264.11	843,590.00	140.08
负债和所有者权益总计	4,727,259.50	3,184,366.20	48.45
营业收入	1,011,881.57	972,145.03	4.09
营业利润	250,673.90	185,296.37	35.28
净利润	186,692.36	140,412.26	32.96
经营活动产生的现金流量净额	263,424.84	238,007.29	10.68
投资活动产生的现金流量净额	-1,035,883.76	-535,626.50	93.40
筹资活动产生的现金流量净额	982,281.34	298,051.24	229.57

截至2018年末，发行人资产总计4,727,259.50万元，其中主要由货币资金、应收票据及应收账款、预付款项、可供出售金融资产、投资性房地产、在建工程、长期待摊费用等项目组成。截至2018年末，发行人流动资产较2017年末上升48.04%，其主要原因为发行人货币资金增加所致。截至2018年末，发行人非流动

资产较2017年末上升48.59%，其主要原因为发行人可供出售金融资产、在建工程、长期待摊费用增长等项目增长所致。

截至2018年末，负债合计2,701,995.38万元，其主要由短期借款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款、递延所得税负债等项目组成。截至2018年末，发行人流动负债较2017年末增长76.50%，其主要原因为发行人短期借款及一年内到期的非流动负债增加所致。

截至2018年末，所有者权益合计2,025,264.11万元，较2017年末增加1,181,674.11万元，增幅140.08%，其主要原因为2018年一季度发行人下属公司北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司完成一轮股权融资，引进了战略投资款导致所有者权益增加。

2018年度，公司实现营业收入1,011,881.57万元，实现营业利润250,673.90万元、实现净利润186,692.36万元。

2018年度，发行人经营活动现金流量净额为263,424.84万元，投资活动现金流量净额为-1,035,883.76万元，筹资活动现金流量净额为982,281.34万元，现金及现金等价物净余额为476,539.16万元。2018年度，发行人投资活动产生的现金流量净流出较2017年度增加500,257.26万元，增幅93.40%，其主要原因为投入新项目的开发，购建投资性房地产、固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金规模增大所致。2018年度，发行人筹资活动的现金流量金额较2017年度上升684,230.09万元，增幅229.57%，其主要因为2018年一季度发行人下属公司北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司完成一轮股权融资，股权转让及增资款陆续到位致筹资活动产生的现金流量净额增加。

2017年度/末和2018年度/末，发行人主要财务数据如下：

四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

（一）募集资金使用情况

截至2018年末，发行人公司债券募集资金披露用途与实际用途情况如下表所示：

图表：16 居然 01 募集资金使用情况

债券简称：16 居然 01			
发行金额：100,000.00 万元			
募集资金约定用途		募集资金实际用途	
具体用途：	金额	具体用途：	金额
偿还借款	0.00 万元	偿还借款	0.00 万元
补充流动资金	100,000.00 万元	补充流动资金	100,000.00 万元

图表：16 居然 02 募集资金使用情况

债券简称：16 居然 02			
发行金额：100,000.00 万元			
募集资金约定用途		募集资金实际用途	
具体用途：	金额	具体用途：	金额
偿还借款	0.00 万元	偿还借款	0.00 万元
补充流动资金	100,000.00 万元	补充流动资金	100,000.00 万元

图表：17 居然 01 募集资金使用情况

债券简称：17 居然 01			
发行金额：79,000.00 万元			
募集资金约定用途		募集资金实际用途	
具体用途：	金额	具体用途：	金额
偿还借款	0.00 万元	偿还借款	0.00 万元
补充流动资金	79,000.00 万元	补充流动资金	77,347.03 万元

图表：18 居然 01 募集资金使用情况

债券简称：18 居然 01			
发行金额：30,000.00 万元			
募集资金约定用途		募集资金实际用途	
具体用途：	金额	具体用途：	金额
偿还借款	30,000.00 万元	偿还借款	30,000.00 万元
补充流动资金	0.00 万元	补充流动资金	0.00 万元

图表：18 居然 02 募集资金使用情况

债券简称：18 居然 02			
发行金额：31,000.00 万元			
募集资金约定用途		募集资金实际用途	
具体用途：	金额	具体用途：	金额
偿还借款	31,000.00 万元	偿还借款	31,000.00 万元
补充流动资金	0.00 万元	补充流动资金	0.00 万元

截至2018年末，发行人16居然01、16居然02、17居然01、18居然01及18居然02公司债券募集资金实际用途与约定/核准用途一致。

（二）募集资金专项账户运作情况

发行人16居然01公司债券于2016年11月21日发行，发行人16居然02公司债券于2016年12月5日发行，发行人、受托管理人与监管银行（中国工商银行股份有限公司北京东城支行）于2016年10月19日签订《关于北京居然之家投资控股集团有限公司非公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》。发行人于2016年11月10日在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，募集资金专项账户运作情况良好。

发行人17居然01公司债券于2017年9月25日发行，发行人18居然01公司债券于2018年6月29日发行，发行人18居然02公司债券于2018年9月21日发行，发行人、受托管理人与监管银行（中信银行股份有限公司北京知春路支行）于2017年4月20日签订《关于北京居然之家投资控股集团有限公司公开发行公司债券账户及资金三方监管协议》。发行人于2017年5月9日在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，募集资金专项账户运作情况良好。

五、发行人偿债意愿和能力分析

发行人公司债券的偿债资金将主要来源于公司主营业务创造的盈利、经营活动产生的现金流和现金及现金等价物。目前发行人积极进行公司模式调整，优化企业结构，不断加强内部管理，以保证发行人的持续盈利能力。

（一）盈利情况

2017年度及2018年度合并口径实现的营业收入分别为972,145.03万元及1,011,881.57万元，实现归属于母公司股东的净利润分别为123,077.39万元和92,018.85万元。报告期内，发行人盈利能力稳定提升。

（二）货币资金

近两年末，发行人货币资金余额分别为266,746.56万元及476,539.16万元。截至报告期末，发行人货币资金充裕。

（三）融资渠道

截至2018年末，发行人及其子公司银行授信总额为147.00亿元，已使用79.03亿元，未使用67.95亿元，融资空间充足。发行人将根据市场形势，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况。同时，公司积极寻求与各大金融机构建立合作关系，致力于建立多元化的融资结构。

（四）资产流动性

截至2018年末，公司合并报表口径的流动资产余额为1,170,037.14万元。在需要时，未受限流动资产变现可以为债券偿付提供支持。发行人近两年末流动资产具体明细如下：

图表：发行人流动资产明细表

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末
货币资金	476,539.16	266,746.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,620.57	1,524.39
应收账款	216,971.60	97,570.86
预付款项	262,319.22	215,678.93
其他应收款	83,918.33	26,892.13
存货	10,135.45	28,135.54
持有代售资产	13,000.00	-
其他流动资产	97,532.82	153,797.43
流动资产合计	1,170,037.14	790,345.84

六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

（一）内外部增信机制及变动情况

发行人16居然01、16居然02、17居然01、18居然01及18居然02债券无内外部增信机制。

（二）偿债保障措施及变动情况

为了充分有效地维护债券持有人的利益，发行人为各期公司债券的按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等。

1、设立专门的偿付工作小组

发行人指定资本管理部负责协调本期债券偿付工作,并通过发行人其他相关部门在财务预算中落实债券本息兑付资金,保证本息如期偿付,保证债券持有人利益。发行人将组成偿付工作小组,负责本息偿付及与之相关的工作。组成人员包括发行人资本管理部等相关部门,保证本息偿付。

2、严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则,按《管理办法》、《债券受托管理协议》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第38号》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第39号》等中国证监会的有关规定披露定期报告,且年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计,使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督,防范偿债风险。

3、切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划,相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查,切实做到专款专用,保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作,并确保本期债券募集资金根据股东会决议及本募集说明书披露的用途使用。

4、加强本期债券募集资金使用的监控

为确保募集资金的使用与核准或募集说明书中陈述的用途一致,规避市场风险、保证债券持有人的合法权利,发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户;专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用,并由监管银行对账户进行监管。

5、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人公司债券引入了债券受托管理人制度,由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督,并在债券本息无法按时偿付时,代表债券持有人,采取一切必要及可行的措施,保护债券持有人的正当利益。

6、制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。

7、突发事件应对措施

如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，发行人将采取不向股东分配利润、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施、暂缓新增债务或为第三方提供担保、调减或停发相关责任人的工资和奖金及与本期债券发行及偿付相关的主要负责人不得调离等措施来保证本期债券本息的兑付，保护投资者的利益。

8、限定发行人特定行为

根据有关规定，公司董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，做出包括但不限于如下决议并采取相应措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 暂缓新增债务或为第三方提供担保；
- (4) 调减或停发相关责任人的工资和奖金；
- (5) 与本次债券发行及偿付相关的主要负责人不得调离。

报告期内，发行人上述偿债保障措施未发生重大变化。

七、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

16居然01、16居然02、17居然01、18居然01及18居然02偿债保障措施详见“六、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况”、“（二）偿债保障措施及变动情况”中的描述。

1、设立专门的偿付工作小组

报告期内，按照募集说明书的约定，由发行人资本管理部负责协调各期债券本/息偿付工作。

2、严格的信息披露

报告期内，按照募集说明书的约定，由发行人资本管理部负责协调严格履行信息披露。

3、切实做到专款专用

报告期内，由发行人资本管理部负责协调按照募集说明书的约定使用各期债券募集资金。

4、加强本期债券募集资金使用的监控

发行人与各监管银行分别签署了《公司债券账户及资金三方监管协议》。同时，为保障各期债券募集资金使用的合规使用、提高发行人内部监管协调效率，发行人各门店分别开设了募集资金专用账户。报告期内，发行人按照募集说明书的约定，严格监控募集资金使用情况。

5、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人与受托管理人就各次债券分别签署了《受托管理协议》。报告期内，发行人及受托管理人按照《受托管理协议》的约定履行受托管理义务。

6、制定《债券持有人会议规则》

发行人与受托管理人就各次债券分别签署了《债券持有人会议规则》。报告期内，发行人及受托管理人按照《债券持有人会议规则》的约定履行受托管理义务。

7、突发事件应对措施

报告期内，发行人未出现信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益情况，不存在需要执行该条款措施的事项。

8、限定发行人特定行为

报告期内,由于发行人未出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况,不存在需要执行该条款措施的事项。

16居然01、16居然02、17居然01、18居然01及18居然02偿债保障措施均得到有效执行。

八、债券的本息偿付情况

(一) 本息偿付安排

16居然01采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。自2016年11月22日开始计息,本次债券存续期限内每年的11月22日为该计息年度的起息日。2017年至2019年每年的11月22日为上一个计息年度的付息日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日)。如投资者行使回售权,则其回售部分债券的付息日为2017年至2018年每年11月22日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间付息款项不另计息)。

16居然02采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。自2016年12月6日开始计息,本次债券存续期限内每年的12月6日为该计息年度的起息日。2017年至2019年每年的12月6日为上一个计息年度的付息日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日)。如投资者行使回售权,则其回售部分债券的付息日为2017年至2018年每年的12月6日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间付息款项不另计息)。

17居然01采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。自2017年9月26日开始计息,本次债券存续期限内每年的9月26日为该计息年度的起息日。2018年至2022年每年的9月26日为上一个计息年度的付息日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日)。如投资者行使回售权,则其回售部分债券的付息日为2018年至2020年每年的9月26日(如遇非交易日,则顺延至其后的第1个交易日;顺延期间付息款项不另计息)。

18居然01采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。自2018年7月2日开始计息,本次债券存续期限内每年的7月2日为该计息年度的起息日。2019年至2021年每年的7月2日为上一

个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2019年至2020年每年的7月2日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

18居然02采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。自2018年9月25日开始计息，本次债券存续期限内每年的9月25日为该计息年度的起息日。2019年至2021年每年的9月25日为上一个计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者行使回售权，则其回售部分债券的付息日为2019年至2020年每年的9月25日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计息）。

（二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前通过邮件等形式及时提示发行人按时足额付息。发行人已于在报告期内按时完成16居然01、16居然02及17居然01利息偿付。同时，因触发16居然01及16居然02回售登记，发行人在报告期内兑付了部分16居然01及16居然02的本金。存续16居然01及16居然02基本情况如下：

图表：16居然01及16居然02存续情况

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行总额	存续规模	发行利率	当前利率
1	16居然01	10.00	7.20	5.00	7.30
2	16居然02	10.00	7.70	5.00	7.30
总计		20.00	14.90	-	-

报告期内，18居然01及18居然02未涉及本息偿付情况。

九、募集说明书中约定的其他义务

根据发行人及受托管理人就17居然01、18居然01及18居然02签署的《债券受托管理协议》“甲方（发行人）的权利和义务”第六条内容规定，在债券存续期间，发行人控股股东、实际控制人及其他关联方计划以任何形式有偿或无偿占用发行人资金，应由发行人按照债券持有人会议规则约定提议召开债券持有人会议并提出资金占用相关事项的专项议案，事先征得本期债券持有人会议表决同意；

根据发行人及受托管理人就17居然01、18居然01及18居然02签署的《债券受托管理协议》“甲方（发行人）的权利和义务”第五条第九项内容规定，在本期债券存续期内，发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用甲方资金，或发行人当年累计新增对外担保超过上年末净资产的百分之五；应当在该等事项发生后3个交易日内书面通知受托管理人，并及时向上交所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，同时根据受托管理人的要求持续书面通知事件进展和结果。

经核查，报告期内发行人及其控股股东、实际控制人未发生违背《债券受托管理协议》相关承诺的情况。

十、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

十一、发行人出现重大事项的情况

报告期内发行人出现累计新增借款超过上年末净资产40%、会计政策变更、2018年一季度财务报告数据更正、累计新增借款超过上年末净资产20%、重大对外投资及涉及诉讼的事项共7次，发布关于重大事项的公告7次，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告7次。主要内容如下：

图表：发行人出现重大事项的情况

序号	重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
1	累计新增借款超过上年末净资产40%	自2017年1月1日至2017年12月31日，发行人累计新增借款为437,815.05万元，占2016年末净资产的比例为43.18%，占比超过40%。	受托管理人通过与发行人邮件确认获知发行人发生上述重大事项。受托管理人及时开展进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，督促发行人按照规定及时披露《公告》。	发行人及受托管理人已于2018年1月5日发布《公告》及《临时受托管理事务报告》
2	会计政策变更的公告	发行人召开了董事会会议。并作出如下决议：“公司自	受托管理人通过与发行人邮件确认获知发	发行人及受托管理人已于

序号	重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
		2017年起将租赁物业租金费用的核算方法变更为“直线法”。根据企业会计准则规定，会计政策调整的应采用追溯调整法处理”。	行人发生上述重大事项。受托管理人及时开展进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，督促发行人按照规定及时披露《公告》。	2018年5月8日发布《公告》及《临时受托管理事务报告》
3	2018年一季度财务报告数据更正的公告	2018年2月，发行人下属子公司北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司（原名北京居然之家云地汇新零售连锁有限公司或北京居然之家家居连锁集团有限公司）与16家机构签署了《战略投资合作协议》，完成了一轮股权融资。截至2018年3月末，上述事项涉及的工商变更已完成，发行人仍为北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司控股股东，持股比例为57.16%。由于发行人对会计政策理解存在一定差异，在原2018年一季度财务报表中将本轮融资中老股转让的部分在发行人合并利润中投资收益项目进行核算。根据财会便[2009]14号文《不丧失控制权情况下处置部分对子公司投资会计处理》的规定“母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益”。鉴于上述规定，发行人对2018年一季度财务报表数据进行更正。	受托管理人通过与发行人邮件确认获知发行人发生上述重大事项。受托管理人及时开展进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，督促发行人按照规定及时披露《公告》。	发行人及受托管理人已于2018年7月31日发布《公告》及《临时受托管理事务报告》

序号	重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
4	累计新增借款超过上年末净资产20%	截至2018年7月31日，公司累计新增借款191,250.00万元，占2017年末净资产的比例为24.42%，累计新增借款超过上年末净资产20%。	受托管理人通过与发行人邮件确认获知发行人发生上述重大事项。受托管理人及时开展进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，督促发行人按照规定及时披露《公告》。	发行人及受托管理人已于2018年8月8日发布《公告》及《临时受托管理事务报告》
5	重大对外投资的公告	发行人与何东翰、上海中能企业发展（集团）有限公司签署了《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100%股权。上述投资主要是为巩固发行人主营业务在一线城市的领先优势，并优化发行人在一线城市的资产配置。	受托管理人通过与发行人邮件确认获知发行人发生上述重大事项。受托管理人及时开展进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，督促发行人按照规定及时披露《公告》。	发行人及受托管理人已于2018年8月23日发布《公告》及《临时受托管理事务报告》
6	涉及诉讼的公告	诉讼一：沈阳克莱斯特国际置业第一有限公司（以下简称“克莱斯特”）为北京居然之家投资控股集团有限公司（以下简称“被告”或“居然之家”）沈阳皇姑店的物业方。克莱斯特为获得银行借款，将其持有的物业（即居然之家沈阳皇姑店）进行抵押。由于克莱斯特未在银行借款规定的时间内偿还借款，经辽宁高院最终判决，银行对抵押资产进行了执行。在执行过程中，银行将债权转让给了原告。抵押资产经历三次流拍后，原告依法申请了以物抵债。然而在抵押资产处置的过程中，被告与克莱斯特达成了抵付房屋租金的协议。原告认为，被告明知租赁物业属于法院执行阶段的前提下，与克莱斯勒达成的协议无效，需支	受托管理人通过与发行人邮件确认获知发行人发生上述重大事项。受托管理人及时开展进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，督促发行人按照规定及时披露《公告》。	发行人及受托管理人已于2018年9月18日发布《公告》及《临时受托管理事务报告》

序号	重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
		<p>付原告租金费用共计62,317,641.00元。</p> <p>诉讼二：2006年11月，北京居然之家投资控股集团有限公司(以下简称“原告”)与蒙苑集团有限责任公司(以下简称“被告(一)”)签订《租赁协议》，原告承租被告(一)所有的呼和浩特市新城区兴安北路85号蒙苑国际商业广场B座1-4层的在建物业，用于原告开设家居建材商场。此后，2014年至2016年五年内，为支持被告(一)尽快完成前述物业建设，使原告的家居建材商场尽早开业，原告分五次向被告(一)提供借款并签署了相关协议，明确约定了借款期限及利率。</p> <p>另根据2014年5月15日原告与被告(一)、内蒙古天旭房地产开发有限责任公司(以下简称“被告(二)”)签订的《三方协议》，原告与被告(一)已经签订的合同及未来发生的财务往来，被告(二)承担连带责任。</p>		
7	涉及诉讼的公告	<p>诉讼一：2015年9月29日，原告北京居然之家投资控股集团有限公司(以下简称“居然之家”或“原告”)与被告一李泰岩、被告二北京元洲晟成投资有限公司(以下简称“晟成投资”)签订了《北京元洲装饰有限责任公司增资协议》，其中约定居然之家以增资的方式收购北京元洲装饰有限责任公司(以下简称“元洲装饰”)。协议签订后，居然之家依约履行了出资义务，取得元洲装饰80%股权，并于2015年11月26日完</p>	<p>受托管理人通过与发行人邮件确认获知发行人发生上述重大事项。受托管理人及时开展进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，督促发行人按照规定及时披露《公告》。</p>	<p>发行人及受托管理人已于2018年12月10日发布《公告》及《临时受托管理事务报告》</p>

序号	重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
		<p>成工商变更登记。原告在收购元洲装饰后发现李泰岩在收购前采用抽逃公司资产、隐匿公司负债等方式，造成原告直接或者间接损失合计约 14,024.75 万元，违反《增资协议》约定。鉴于上述情况，原告对被告提起诉讼。截至本公告出具日，该案件尚在审理中。</p> <p>诉讼二：2010 年 8 月 19 日签订了《租赁合同》，约定原告租赁被告位于大连中益国际家居广场约 12.50 万平方米的商业用房。并在 2014 年、2015 年签订了相应的补充协议，对北京居然之家投资控股集团有限公司（以下简称“原告”或“居然之家”）及大连中益置业有限公司（以下简称“大连中益”或“被告”）所需履行的义务进行了约定。原告认为在其履行了相关义务的前提下，被告未按照相关协议的约定履行包括提供约定数量的车位、协助办理相关行政审批、通知重大事项变更、开具发票、完成消防验收等相关的义务，已构成根本违约且损害了原告的合法权益、造成了原告的经济损失。故原告在辽宁省高级人民法院对被告提起了诉讼，并要求原告赔偿 11,924.08 万元的经济损失。截至本公告出具日，该案件尚在审理中。</p>		

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

2018年2月，发行人下属子公司北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司引入了阿里巴巴、泰康集团、云锋基金、加华伟业资本等16家战略投资者130亿

元人民币的战略投资款；发行人与各新进股东未对投资款具体用途进行约定。在相关协议中，对股权融资的方式、金额、各方权利及义务、退出等进行了约定。本轮战略投资者引进后，发行人仍是北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司控股股东。本次战略投资者引进将推动发行人从“物业管理型”向“大数据驱动型”转型升级，加快线上线下业务深度融合，打造大家居新零售标杆，对发行人未来业务的稳定持续发展具有积极作用。同时，作为战略投资目的，新进股东对北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司未来发展事宜提出要求，并基于此设置了对发行人相应的“回购”义务安排。如未来约定事宜发生不可控的不利变化，可能导致“回购”条款的触发，可能对其未来资金安排造成一定影响。

发行人注意到，2019年1月9日，武汉中商集团股份有限公司（股票代码：000785）发布公告：“武汉中商集团股份有限公司正筹划以发行股份的方式购买北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司100%股权”；2019年1月23日，武汉中商集团股份有限公司发布《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预案》的公告。2019年2月22日，武汉中商集团股份有限公司发布《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预案（修订稿）》的公告。发行人认为因有关事项尚存不确定性，为了维护投资者利益，北京居然之家投资控股集团有限公司于2019年1月28日公告了《北京居然之家投资控股集团有限公司关于<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预案>的相关说明》，其中说明发行人作为北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司控股股东，将跟进上述事项进展，按相关规定履行信息披露义务。

(此页无正文，为《北京居然之家投资控股集团有限公司公司债券2018年度受托管理事务报告》之盖章页)

