

北京居然之家投资控股集团有限公司
公司债券
2019 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)

二零二零年六月

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.....	4
三、发行人 2019 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.....	8
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.....	11
七、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	13
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.....	16
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.....	18
十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	25

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”）、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”）及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）（以下简称“20居然01”），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	20 居然 01
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）	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）
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	核准文件：证监许可[2019] 789 号文 核准规模：14 亿元
债券期限	2+1	2+1	3+2	2+1	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	10.00 亿元
债券利率	7.30%	7.30%	5.98%	7.50%	6.90%	4.95%
计息方式	按年付息	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	到期还本
发行首日	2016.11.21	2016.12.05	2017.09.25	2018.06.29	2018.09.21	2020.05.25
担保方式	无	无	无	无	无	无

项目	16 居然 01	16 居然 02	17 居然 01	18 居然 01	18 居然 02	20 居然 01
发行时信用级别	AA	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	AA+、评级展望稳定
报告期末状态	已兑付	已兑付	存续中	存续中	存续中	尚未发行

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 2019 年度经营和财务状况

（一）发行人2019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

公司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”。同时，本公司通过自主开发设计家平台体系，包括设计云平台、家具材料采购平台、商品销售平台、施工管理平台、物流配送平台和智能家居服务平台六大板块，将实现线上线下家装服务一体化，提供从设计到选材、施工、物流配送一站式服务。家庭装饰装修业务虽是公司主营业务之一，但由于营业收入占比较小，不是公司主要的利润来源，但却为公司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）商品零售业务

公司商品零售业务主要包括公司下属家居建材超市业务和2019年新合并增加武汉中商集团下属的百货及超市销售商品的业务。公司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，超市公司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。家居建材零售超市业务板块收入主要来自代销模式。

2、发行人经营数据

图表：发行人 2019 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	838,008.85	88.74	431,323.34	85.49	48.53
商品零售业务	46,655.33	4.94	34,658.17	6.87	25.71
家庭装饰装修业务	27,353.43	2.90	18,860.28	3.74	31.05
其他	32,341.67	3.42	19,709.23	3.91	39.06
营业收入合计	944,359.29	100.00	504,551.02	100.00	46.57

总体来看，2019 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2019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2019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2019年度合并及母公司财务报表审计报告》中兴华审字（2020）第011382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。2019年度/末和2018年度/末，发行人主要财务数据如下：

图表：发行人主要财务数据

单位：万元、%

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	变动比率
流动资产	1,232,075.89	982,086.27	25.45
非流动资产	4,380,228.54	3,700,604.81	18.37
资产总计	5,612,304.44	4,682,691.09	19.85
流动负债	1,477,539.55	1,499,557.85	-1.47
非流动负债	1,816,475.72	1,252,104.87	45.07
负债合计	3,294,015.27	2,751,662.72	19.71
所有者权益合计	2,318,289.17	1,931,028.37	20.05

项目	2019 年度/末	2018 年度/末	变动比率
负债及所有者权益合计	5,612,304.44	4,682,691.09	19.85
营业总收入	944,359.29	1,011,881.57	-6.67
净利润	282,057.82	186,692.36	51.08
经营活动现金净流量	357,187.39	263,424.84	35.59
投资活动现金净流量	-225,840.81	-1,035,883.76	-78.20
筹资活动现金净流量	-141,001.58	982,281.34	-114.35
现金及现金等价物净余额	469,156.09	476,539.16	-1.55

截至2019年末，发行人资产总计5,612,304.44万元，其中主要由货币资金、应收票据及应收账款、存货、其他权益工具、投资性房地产、其他非流动金融资产及其他非流动资产等项目组成。截至2019年末，发行人流动资产较2018年末上升25.45%。截至2019年末，发行人非流动资产较2018年末上升18.37%。

截至2019年末，负债合计3,294,015.27万元，其主要由短期借款、预收款项、其他应付款、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2019年末，发行人流动负债较2018年末减少1.47%；发行人非流动负债较2018年末增幅45.07%，其主要为发行人调整债务结构长期借款及应付债券增加所致。

截至2019年末，所有者权益合计2,318,289.17万元，较2018年末增加387,260.80万元，增幅20.05%。

2019年度，发行人实现营业收入944,359.29万元，实现净利润282,057.82万元。2019年度，发行人营业收入较2018年度下降6.67%，发行人净利润较2018年度上升51.08%。

2019年度，发行人经营活动现金流量净额为357,187.39万元，投资活动现金流量净额为-225,840.81万元，筹资活动现金流量净额为-141,001.58万元，现金及现金等价物净余额为469,156.09万元。2019年度，发行人经营活动现金净流量较2018年度增加93,762.55万元，增幅35.59%，主要原因为发行人下属北京居然之家垂直森林置业有限公司出售商品房，使得经营活动现金流入增加。2019年度，发行人投资活动产生的现金流量净流出较2018年度减少810,042.95万元，减幅78.20%，其主要原因为发行人依据市场形势，较为审慎的决策投资行为所致。2019年度，发行人筹资活动的现金流呈现净流出态势，较2018年度净流出增加

1,123,282.92万元，增幅114.35%，其主要原因为优化资产负债结构、保障企业负债端持续稳定发展，偿付了部分有息债务所致。

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2019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	79,000.00 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2019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。截至上述债券兑付前，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

2018年度及2019年度合并口径实现的营业收入分别为1,011,881.57万元及944,359.29万元，实现归属于母公司股东的净利润分别为92,018.85万元和140,875.39万元。报告期内，发行人净利润水平稳定提升。

（二）货币资金

近两年末，发行人货币资金余额分别为472,683.71万元及478,606.59万元，占流动资产的比重分别为38.85%和33.12%。发行人货币资金余额中包含各门店商户代收款。近两年末，发行人除代收款外的货币资金余额为303,510.16及317,112.80万元。截至报告期末，发行人货币资金较为充裕。

（三）融资渠道

截至2019年末，发行人及其子公司银行授信总额为162.67亿元，已使用89.87亿元，未使用72.80亿元，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2019年末，公司合并报表口径的流动资产余额为1,232,075.89万元。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	2019 年期末	2018 年期末
货币资金	478,606.59	472,683.71
交易性金融资产	50,751.58	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	9,620.57
应收票据	0.00	0.00
应收账款	270,755.45	230,467.09
预付款项	107,174.44	137,356.79
应收利息	0.00	0.00

项目	2019 年期末	2018 年期末
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	49,920.89	38,844.80
存货	227,840.14	3,951.93
合同资产	0.00	0.00
持有代售资产	13,000.00	13,000.00
一年内到期的非流动资产	1,147.68	0.00
其他流动资产	32,879.12	76,161.39
流动资产合计	1,232,075.89	982,086.27

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

发行人指定财务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财务部等相关部门，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，由发行人财务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，由发行人财务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，由发行人财务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）。报告期内，改期债券已完成兑付。

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）。报告期内，该期债券已完成兑付。

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、17居然01、18居然01及18居然02利息偿付。同时，16居然01按照募集说明书的约定在2019年11月22日完成兑付。16居然02在2019年6月18日召开债券持有人会议，债券持有人会议通过了相关决议，该期债券于2019年6月28日提前兑付、完成摘牌。截至报告期末，发行人存续公司债券基本情况如下：

图表：报告期末，发行人存续公司债券情况

单位：亿元、%

序号	名称	发行规模	债券余额	利率	发行首日	期限	状态
1	18 居然 02	3.10	3.10	6.90	2018-09-20	2+1 年	未到期
2	18 居然 01	3.00	3.00	7.50	2018-06-28	2+1 年	未到期
3	17 居然 01	7.90	7.90	5.98	2017-09-22	3+2 年	未到期
-	总计	62.50	30.50	-	-	-	-

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

（一）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）2019年第一次债券持有人会议决议

1、债券持有人会议的召集

中信建投证券股份有限公司于2019年5月31日公告了《中信建投证券股份有限公司关于召开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）2019年第一次债券持有人会议的通知》（以下简称“《通知》”），拟于2019年6月18日就关于提前赎回“16居然02”的议案召开2019年第一次债券持有人会议。该通知对会议的召集、会议的时间、方式、议案的内容等进行了说明。

中信建投证券股份有限公司于2019年6月6日公告了《关于召开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）2019年第一次债券持有人会议的补充通知》（以下简称“《补充通知》”），《补充通知》对《通知》中附件一《关于提前赎回“16居然02”的议案》提前赎回方案部分每张债券赎回净价进行了调整，变更后的议案如下：

- （1）赎回金额：“16居然02”存续本金77,000.00万元及应计利息全额赎回
- （2）每张债券赎回净价：100.61元
- （3）每张债券兑付利息：每张债券面值（100元） $\times$ 7.30% $\times$ 本次计息期限/365天
- （4）提前赎回日：2019年6月28日
- （5）本次提前赎回计息期限：2018年12月6日至2019年6月28日
- （6）还本付息方式：一次性还本付息

2、会议召开情况

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）2019年第一次债券持有人会议于2019年6月18日采用非现场形式召开。出席本次会议的债券持有人2人，合计持有该期债券7,700,000张，占该期债券总张数100.00%，其中有表决权的该期债券总张数为7,700,000张，占有表决权的该期债券总张数100.00%。该次表决同意票2张，占出席本次会议并有表决权的债券持有

人或其代理人所持有的未偿还债券面值总额的100.00%；反对票0张，占出席本次会议并有表决权的债券持有人或其代理人所持有的未偿还债券面值总额的0.00%；弃权票0张，占出席本次会议并有表决权的债券持有人或其代理人所持有的未偿还债券面值总额的0.00%。根据《债券持有人会议规则》，上述议案获得同意通过。该期公司债券的发行人、债券受托管理人代表及见证律师也出席了本次会议。本次表决结果为通过。律师发表了《关于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）2019年第一次债券持有人会议之见证法律意见书》。

3、债券持有人会议决议的公告和执行情况

中信建投证券股份有限公司作为受托管理人、北京居然之家投资控股集团有限公司作为发行人于2019年6月19日披露了《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）2019年第一次债券持有人会议决议》。受托管理人按照持有人会议的要求督促发行人具体落实会议决议，该期债券最终于2019年6月28日完成兑付摘牌。

除上述事项外，报告期内，发行人不存在其他发生需召开债券持有人会议的事项，并召开债券持有人会议的情况。

十一、发行人出现重大事项的情况

报告期内发行人出现关于重大资产重组、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相关说明、重大诉讼进展、主要资产冻结/解除冻结等事项共9次，发布关于重大事项的公告9次，受托管理人相应公告临时受托管理事务报告9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	发行人关于重大资产重组的公告	发行人与何东翰、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”）	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	发行人及受托管理人已于2019年1月21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
		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。	据，督促发行人按照规定及时披露《公告》。	
2	发行人关于《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	武汉中商拟通过向特定对象非公开发行股份的方式购买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（居然新零售）100%股权。	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2019年1月28日发布《公告》及《临时受托管理事务报告》
3	发行人关于重大诉讼进展的公告	2006年11月，发行人（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。 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。 诉讼进展：	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2019年5月9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
		在案件审理过程中，经当事人友好协商达成和解协议，并经内蒙古自治区高级人民法院出具的《民事调解书》（2018）内民初56号确认，具体内容如下： 1、双方认可借款本金69,545,041元，按年息12%计算利息，截止至2018年11月30日，利息暂计为2,640万元。被告（一）及被告（二）应于2019年9月30日前将上述借款本息全部偿付，2019年9月30日前仍按年利率12%计息。 2、如被告（一）、被告（二）不能按期归还上述借款本息，则利息自2019年9月30日起按年利率18%计息。 3、一审案件受理费584,136.87元，减半收取为292,068.44元，由原告承担。		
4	发行人关于《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报告书（草案）》的相关说明	2019年6月3日，武汉中商集团股份有限公司（股票代码:000785.SZ，以下简称“武汉中商”）发布了《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“《公告》”）等相关材料的公告，武汉中商拟通过向特定对象非公开发行股份的方式购买发行人等23名交易对方持有的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”）100%股权。本次交易完成后，居然新零售将成为武汉中商的全资子公司，发行人等23名交易对方将成为武汉中商的股东。	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2019年6月5日发布《公告》及《临时受托管理事务报告》
5	发行人涉及诉讼进展的公告	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”）为发行人（被	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	发行人及受托管理人已于2019年8月12

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
		告) 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阜新盛金投资管理有限公司(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, 居然之家与克莱斯特达成了抵付房屋租金的协议。原告认为, 居然之家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, 需支付原告租金费用共计 62,317,641.00 元。 诉讼进展: 原告阜新盛金投资管理有限公司于 2019 年 7 月 25 日向辽宁省沈阳市中级人民法院提出撤回起诉的申请。辽宁省沈阳市中级人民法院准许原告撤回起诉。 诉讼二: 大连中益置业有限公司(以下简称“中益置业”)为发行人大连金州店的物业方。2010 年至 2015 年期间, 中益置业分别于居然之家签订《租赁合同》、《补充协议》、《补充协议二》及《补充协议三》。对居然之家及中益置业之间的权利和义务进行了约定。因中益置业存在多处违约行为且一直未能纠正, 居然之家于 2018 年 10 月提出解除合同。居然之家认为在其履行了相关义务的前提下, 中益置业未按照相	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》。	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
		关协议的约定履行相关的义务，已构成根本违约且损害了居然之家的合法权益。故居然之家在辽宁省高级人民法院对中益置业提起了诉讼。 诉讼进展： 目前，中益置业向大连市中级人民法院提起诉讼，请求判令居然之家向中益置业赔偿因《租赁合同》、《补充协议》、《补充协议二》及《补充协议三》解除给中益置业造成的设计、施工租金收入等损失。发行人已收到大连市中级人民法院应诉通知书，一审尚未开庭。		
6	发行人关于主要资产被冻结的公告	根据执行裁定书文号（2019）辽 02 执保 270 号文件，辽宁省大连市中级人民法院对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“发行人”）所持有的北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司的股权进行冻结，冻结起始日为 2019 年 9 月 24 日。 大连中益置业有限公司（以下简称“中益置业”）为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“发行人”）大连金州店的物业方。因居然之家认为中益置业存在多处违约行为且一直未能纠正提出解除合同，在辽宁省高级人民法院对中益置业提起了诉讼。然而，中益置业认为居然之家造成了其设计、施工租金收入等损失，对居然之家提起诉讼。经居然之家向辽宁省大连市中级人民法院致电了解，前述冻结系因中	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 2019 年 9 月 29 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
		益置业与居然之家就大连金州店租赁合同解除过程中产生争议，辽宁省大连市中级人民法院应中益置业之申请就中益置业与居然之家合同纠纷而采取的诉讼保全措施。截至目前，居然之家尚未收到该项诉讼保全的相关司法文件。		
7	发行人关于主要资产解除冻结的公告	一、被冻结资产的基本情况：根据执行裁定书文号（2019）辽 02 执保 270 号文件，辽宁省大连市中级人民法院对发行人所持有的北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司的股权进行冻结，冻结起始日为 2019 年 9 月 24 日。 二、被冻结资产的进展：截至本公告出具日，辽宁省大连市中级人民法院作出《民事裁定书》（（2019）辽 02 民初 279 号之二），裁定解除对发行人所持居然新零售股权的冻结，且相关股权冻结解除工作已经完成。	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 2019 年 10 月 11 日发布《公告》及《临时受托管理事务报告》
8	发行人关于诉讼进展的公告	2017 年 7 月，北京弘高建筑装饰设计工程有限公司与北京弘高建筑装饰设计工程有限公司签订了《居然之家合肥环宇店装修改造工程合同文件》约定由北京弘高建筑装饰设计工程有限公司负责居然之家合肥环宇店店面进行改造施工。按合同约定，北京弘高建筑装饰设计工程有限公司应于 2017 年 9 月 30 日完成全部合同义务，但自北京弘高建筑装饰设计工程有限公司 2017 年 7 月 11 日进场后，并未按合同约定进度履行义务，且因北京弘高建筑装饰设计工程有限公司管理不善，还导致在 2017 年	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 2019 年 11 月 7 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
		8月5日发生脚手架倾翻事故，造成现场车辆严重损害。居然之家装饰工程有限公司与北京弘高建筑装饰设计工程有限公司多次沟通对方仍不积极配合且未能向北京居然之家装饰工程有限公司交付任何合同约定的完成工作。鉴于北京居然之家装饰工程有限公司因上述合同履行逾期导致开业时间一再推迟，无法按原约定时间向第三方租户收取租金，同时每日还要负担向业主方支付的高额租金。因此，北京居然之家装饰工程有限公司于2017年11月按合同约定向法院提起诉讼，判令北京弘高建筑装饰设计工程有限公司向北京居然之家装饰工程有限公司支付解除合同的违约金及赔偿北京居然之家装饰工程有限公司延期开业的租金损失等约27,969,377.24元。 诉讼进展： 近期，在案件审理过程中，经当事人友好协商达成和解协议，并经安徽省合肥市中级人民法院出具的《民事裁定书》(2017)皖01民初691-2号，具体内容如下： 1、准许北京居然之家装饰工程有限公司撤诉。 2、准许北京弘高建筑装饰设计工程有限公司撤回反诉。		
9	发行人关于诉讼进展的公告	大连中益置业有限公司（以下简称“大连中益”或“被告”）为发行人（以下简称“居然之家”）原大连金州店的物业方。居然之家认为在其履行了相关义务的前提下，大连中益未按照相关协议的约定	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	发行人及受托管理人已于2019年12月4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
		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居然之家的合法权益、造成了居然之家的经济损失。故居然之家在辽宁省高级人民法院对被告提起了诉讼，并要求被告赔偿11,924.08万元的经济损失。 诉讼进展：因大连中益已在大连中院就同一事项由另案起诉，为避免诉累，居然之家决定撤回在辽宁省高级人民法院起诉，拟转为在大连中院另案诉讼中提起反诉，以维护自身合法权益，提高纠纷解决效率。因此，居然之家向辽宁省高级人民法院提出了撤诉申请。辽宁省高级人民法院认为，居然之家撤诉申请符合相关法律法规的规定，准许撤诉。	据，督促发行人按照规定及时披露《公告》。	

十二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

（一）上市交易

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。2019年6月3日，武汉中商集团股份有限公司发布了《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）》等相关材料的公告。

2019年10月18日，武汉中商集团股份有限公司发布了《武汉中商集团股份有限公司关于重大资产重组进展公告》。2019年11月28日，武汉中商集团股份有限公司收到中国证券监督管理委员会出具的《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），核准武汉中商发行股份购买资产暨关联交易事项。经武汉中商集团股份有限公司向深圳证券交易所申请，并经深圳证券交易所核准，武汉中商集团股份有限公司中文证券简称自2019年12月26日起由“武汉中商”变更为“居然之家”，公司名称变更为居然之家新零售集团股份有限公司，公司证券代码“000785”不变。

（二）审计师受处罚事项

经中国银行间市场交易商协会2019年第7次自律处分会议初审、2019年第8次自律处分会议复审，决定给予中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）警告处分，责令其限期整改，并暂停债券融资工具相关业务6个月。经查，中兴华会计师事务所在洛娃科技实业集团有限公司2017年年度财务报告的审计工作中存在违规和未勤勉尽责等事项。自律处分自2019年7月15日正式生效。中兴华会计师事务所为发行人提供审计服务，并出具了标准无保留意见的2015-2017年度合并及母公司财务报表审计报告、标准无保留意见的2017年度备考财务报表审计报告、标准无保留意见的2018年度合并及母公司财务报表审计报告。上述审计报告的签字注册会计师王广鹏、马建茹、高一心均非洛娃科技实业集团有限公司审计报告的签字注册会计师。

（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2019年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

