



实际盈利数与利润预测数差异情况说明专项审核报告

普华永道中天特审字(2023)第 2502 号
(第一页, 共二页)

居然之家新零售集团股份有限公司董事会:

我们审计了北京居然之家家居连锁有限公司(以下称“家居连锁”)的财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2022 年度合并及公司利润表、合并及公司股东权益变动表、合并及公司现金流量表和财务报表附注,并于 2023 年 4 月 26 日出具了报告号为普华永道中天特审字(2023)第 2500 号的无保留意见审计报告。财务报表的编制和公允列报是家居连锁管理层的责任,我们的责任是在按照中国注册会计师审计准则执行审计工作的基础上对财务报表整体发表审计意见。

在对上述财务报表执行审计的基础上,我们接受委托,对后附居然之家新零售集团股份有限公司(以下称“居然之家”)编制的家居连锁 2022 年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明(以下称“实际盈利数与利润预测数差异情况说明”)执行了合理保证的鉴证业务。按照《上市公司重大资产重组管理办法》(以下称“管理办法”)的有关规定编制和列报实际盈利数与利润预测数差异情况说明,并确保其真实性、合法性及完整性是居然之家管理层的责任。这种责任包括设计、执行和维护与编制和列报实际盈利数与利润预测数差异情况说明有关的内部控制,采用适当的编制基础如实编制和对外披露实际盈利数与利润预测数差异情况说明。

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对实际盈利数与利润预测数差异情况说明发表意见。我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号 - 历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施鉴证工作,以对实际盈利数与利润预测数差异情况说明是否在所有重大方面按照管理办法的规定编制,是否在所有重大方面反映家居连锁的实际盈利数与利润预测数的差异情况获取合理保证。

普华永道中天特审字(2023)第 2502 号
(第二页, 共二页)

合理保证的鉴证工作涉及实施鉴证程序, 以获取有关实际盈利数与利润预测数差异情况说明是否在所有重大方面按照管理办法的规定编制, 是否在所有重大方面反映家居连锁的实际盈利数与利润预测数的差异情况的充分适当的证据。选择的鉴证程序取决于注册会计师的判断, 包括对实际盈利数与利润预测数差异情况存在重大不符合管理办法风险的评估。在对上述财务报表执行审计的基础上, 我们对实际盈利数与利润预测数差异情况说明实施了包括询问、核对、重新计算等我们认为必要的工作程序。我们相信, 我们获取的证据是充分、适当的, 为发表鉴证意见提供了基础。

我们认为, 上述实际盈利数与利润预测数差异情况说明已经按照《上市公司重大资产重组管理办法》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利润预测数的差异情况。

本报告仅供居然之家按照管理办法的要求在 2022 年度报告中披露之目的使用, 不得用作任何其他目的。

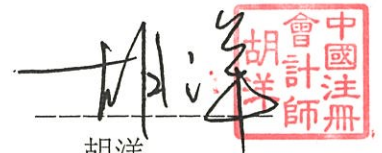
中国·上海市
2023 年 4 月 26 日

注册会计师



赵建荣

注册会计师



胡洋

北京居然之家家居连锁公司
2022年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

一、重大资产重组的基本情况

根据武汉中商集团股份有限公司(现更名为“居然之家新零售集团股份有限公司”，以下称“本公司”)与北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司(现更名为“北京居然之家家居连锁有限公司”，以下称“家居连锁”)全体股东签署的《发行股份购买资产协议》及相关补充协议，本公司拟以非公开发行股份的方式向家居连锁的全体股东购买其合计持有的家居连锁 100%股份，交易对价为人民币 3,565,000.00 万元，采用发行股份的方式进行支付(以下称“重大资产重组交易”)。

上述重大资产重组交易经本公司董事会决议通过，并经 2019 年 6 月 18 日召开的 2019 年第一次临时股东大会审议通过。经中国证券监督管理委员会 2019 年 11 月 28 日下发的《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，本公司向汪林朋、北京居然之家投资控股集团有限公司(以下称“居然控股”)等 22 名交易对方非公开发行人民币普通股股票 5,768,608,403 股购买家居连锁 100%股权。于 2019 年 12 月 4 日，家居连锁 100%股权在工商行政管理部门变更登记至本公司名下。

二、2022 年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明编制基础

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的有关规定，本公司编制了《北京居然之家家居连锁有限公司2022年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明》。

本公司在进行前述重大资产重组交易时，开元资产评估有限公司以2018年12月31日为评估基准日，对本次重大资产重组交易标的资产家居连锁100%股权进行了评估，并出具了开元评报字【2019】287号《武汉中商集团股份有限公司拟发行股份购买资产涉及的北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(以下称“评估报告”)。开元资产评估有限公司采取了收益法和市场法对标的资产进行评估，并最终采用收益法评估结果作为评估结论。

根据本公司与业绩承诺人汪林朋、居然控股和霍尔果斯慧鑫达建材有限公司(以下合称“业绩承诺人”)签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议，若本次重大资产重组交易于2019年度内实施完毕，则补偿期限为2019年度、2020年度及2021年度。于补偿期限内，家居连锁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数(以下称“实际盈利数”)应不低于本次重大资产重组交易定价所依据的家居连锁的评估报告中相应会计年度的净利润预测数。该净利润数以经审计的按照于《盈利预测补偿协议》签署日家居连锁执行的企业会计准则(以下称“现行企业会计准则”)编制的合并财务报表为准。依据评估

报告中收益法的盈利预测，业绩承诺人承诺家居连锁在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(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，并承诺若家居连锁在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，将按照《盈利预测补偿协议》的约定履行补偿义务。本公司将在补偿期限内每一个会计年度审计时，按照现行企业会计准则，对家居连锁当年的实际盈利数与承诺净利润的差异进行审核。家居连锁的净利润差额将按照累积承诺净利润数减去累积实际盈利数计算。

受外部特定因素的影响，本公司根据中国证监会有关指导意见，对业绩承诺事项进行调整。原业绩承诺为家居连锁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，调整后为家居连锁2019年度、2021年度和2022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。除上述约定之外，原盈利预测补偿协议中关于业绩补偿方式及计算公式、整体减值测试补偿、利润补偿的实施等其他主要条款均不作调整。

本公司2022年度财务报表已经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了普华永道中天特审字(2023年)第2500号无保留意见审计报告。

2022年度实际盈利数与利润预测数差异情况说明由本公司第十届董事会第十八次会议于2023年4月26日审议通过。

三、2022年度实际盈利数与利润预测数的差异情况：

1. 2022年度实际盈利数与承诺净利润的差异情况

单位：人民币万元

项目	2022年度
合并报表归属于母公司所有者的净利润	224,184.71
减：合并报表归属于母公司所有者的税后非经常性损益	(2,785.97)
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	226,970.68
承诺净利润	271,940.00
差异数	(44,969.32)

家居连锁2022年度未完成承诺净利润，实现率为83.46%。

2. 2019 年度、2021 年度及 2022 年度实际盈利数与承诺净利润的差异情况

单位：人民币万元

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
2021 年度	241,602.00	250,705.38	9,103.38
2022 年度	271,940.00	226,970.68	(44,969.32)
合计	719,569.00	689,413.58	(30,155.42)

2019年度、2021年度及2022年度家居连锁累计完成689,413.58万元，实现率为95.81%。



居然之家新零售集团股份有限公司

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

2023 年 4 月 26 日

