证券代码：000785　　股票简称：武汉中商　　上市地点：深圳证券交易所

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）摘要（修订稿）

独立财务顾问

华泰联合证券 HUATAI UNITED SECURITIES　天风证券股份有限公司 TIANFENG SECURITIES Co., Ltd　中信建投证券股份有限公司 CHINA SECURITIES CO.,LTD.　中信证券股份有限公司 CITIC Securities Company Limited

签署日期：二〇一九年六月

交易对方			
1	汪林朋		
2	北京居然之家投资控股集团有限公司	3	霍尔果斯慧鑫达建材有限公司
4	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	5	杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）
6	上海云锋五新投资中心（有限合伙）	7	泰康人寿保险有限责任公司
8	天津睿通投资管理合伙企业（有限合伙）	9	青岛好荣兴多商业资产投资中心（有限合伙）
10	武汉悠信股权投资合伙企业（有限合伙）	11	宁波梅山保税港区红杉雅盛股权投资合伙企业（有限合伙）
12	共青城信中利建信投资管理合伙企业（有限合伙）	13	宁夏联瑞物源股权投资合伙企业（有限合伙）
14	黄冈约瑟广胜成意号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	15	黄冈约瑟兴楚股权投资基金合伙企业（有限合伙）
16	博裕三期（上海）股权投资合伙企业（有限合伙）	17	青岛信中利海丝文化投资中心（有限合伙）
18	中联国泰（北京）资本投权有限公司	19	泰州鑫泰中信股权投资基金合伙企业（有限合伙）
20	珠海歌斐晟景股权投资基金（有限合伙）	21	宁波博睿苏菲股权投资合伙企业（有限合伙）
22	宁波梅山保税港区如意九鼎投资合伙企业（有限合伙）	23	湖北东亚实业有限公司

公司声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证重组报告书及其摘要内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证重组报告书及其摘要中财务会计资料真实、准确、完整。

重组报告书所述事项并不代表中国证监会、深圳证券交易所对于本次重大资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。重组报告书所述本次重大资产重组相关事项的生效和完成尚需取得有关审批机关的批准或核准。

本公司董事、监事、高级管理人员承诺：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，本人不转让在上市公司拥有权益的股份，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上市公司董事会，由上市公司董事会在核实后直接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，本人同意授权上市公司董事会在核实后直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定，本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对重组报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

交易对方承诺

本次重大资产重组的交易对方均已出具承诺函，承诺将及时向上市公司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信息真实、准确、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，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担责任。

如本次重大资产重组中交易对方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，交易对方不转让在上市公司拥有权益的股份，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上市公司董事会，由上市公司董事会代本人向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如交易对方未在两个交易日内提交锁定申请的，本人同意授权上市公司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；如上市公司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，交易对方承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

相关证券服务机构及人员声明

本次重大资产重组的证券服务机构华泰联合证券、天风证券、中信建投证券、中信证券、海问律师、普华永道、开元评估及上述机构经办人员保证本次交易申请文件的真实、准确、完整，如本次交易申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，相关证券服务机构未能勤勉尽责的，将承担连带赔偿责任。

释义

本报告书摘要中，除非文义载明，下列词语具有如下含义：

一、一般术语		
公司/本公司/上市公司/武汉中商	指	武汉中商集团股份有限公司，在深圳证券交易所上市，股票代码：000785
居然新零售/标的公司	指	北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司（曾用名：北京居然之家云地一体家居连锁有限公司，北京设计家云地有限公司，北京居然设计家云地有限公司，北京居然设计家家居连锁集团有限公司，北京居然之家云地汇新零售连锁有限公司）
拟购买资产/标的资产/交易标的	指	居然新零售100%股权
交易对方/居然控股等23名交易对方	指	居然新零售全体23名股东，即：汪林朋、居然控股、慧鑫达建材、阿里巴巴、瀚云新领、云锋五新、泰康人寿、睿通投资、好荣兴多、然信投资、红杉雅盛、信中利建信、联瑞物源、约瑟广胜成、约瑟兴楚、博裕投资、信中利海丝、中联国泰、鑫泰中信、歌斐晟景、博睿苏菲、如意九鼎、东亚实业
业绩补偿义务人/业绩承诺人	指	汪林朋、居然控股、慧鑫达建材
汪林朋及其一致行动人	指	汪林朋及其一致行动人居然控股、慧鑫达建材
本次交易/本次重组/本次重大资产重组	指	上市公司向交易对方非公开发行股份购买居然新零售100%股权
本次发行	指	上市公司按《发行股份购买资产协议》及其补充协议规定的条件和条款向交易对方发行股份，用于支付购买标的资产的收购对价的行为
《发行股份购买资产协议》	指	上市公司与居然控股、慧鑫达建材、阿里巴巴、汪林朋、瀚云新领、云锋五新、泰康人寿、睿通投资、好荣兴多、然信投资、红杉雅盛、信中利建信、联瑞物源、约瑟广胜成、工银投资、约瑟兴楚、博裕投资、信中利海丝、中联国泰、鑫泰中信、歌斐晟景、博睿苏菲、如意九鼎、东亚实业就本次交易签署的《发行股份购买资产协议》
《发行股份购买资产协议之补充协议》	指	上市公司与居然控股等23名交易对方就本次交易签署的《发行股份购买资产协议之补充协议》
《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》
本报告书摘要	指	《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）摘要（修订稿）》
重组报告书/草案	指	《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）（修订稿）》
重组预案	指	《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（预案）》
定价基准日	指	武汉中商2019年第二次临时董事会会议决议公告日
武汉商联	指	武汉商联（集团）股份有限公司（上市公司控股股东）
武汉国资公司	指	武汉国有资产经营有限公司（上市公司实际控制人）
居然控股	指	北京居然之家投资控股集团有限公司（曾用名：北京居然城装饰发展有限公司）
居然城	指	北京居然城装饰发展有限公司（居然控股前身）
慧达装饰	指	霍尔果斯居然之家慧达装饰服务有限公司
慧鑫达建材	指	霍尔果斯慧鑫达建材有限公司
致达建材	指	霍尔果斯居然之家致达建材工作室（曾用名：可克达拉市居然之家兴达建材工作室，霍尔果斯居然之家兴达建材工作室）
阿里巴巴	指	阿里巴巴（中国）网络技术有限公司
瀚云新领	指	杭州瀚云新领股权投资基金合伙企业（有限合伙）
云锋五新	指	上海云锋五新投资中心（有限合伙）
泰康人寿	指	泰康人寿保险有限责任公司
睿通投资	指	天津睿通投资管理合伙企业（有限合伙）
好荣兴多	指	青岛好荣兴多商业资产投资中心（有限合伙）
然信投资	指	武汉然信股权投资合伙企业（有限合伙）
红杉雅盛	指	宁波梅山保税港区红杉雅盛股权投资合伙企业（有限合伙）
信中利建信	指	共青城信中利建信投资管理合伙企业（有限合伙）
联瑞物源	指	宁夏联瑞物源股权投资合伙企业（有限合伙）
约瑟广胜成	指	黄冈约瑟广胜成意号股权投资基金合伙企业（有限合伙）
工银投资	指	北京工银股权投资基金合伙企业（有限合伙）
约瑟兴楚	指	黄冈约瑟兴楚股权投资基金合伙企业（有限合伙）
博裕投资	指	博裕三期（上海）股权投资合伙企业（有限合伙）
信中利海丝	指	青岛信中利海丝文化投资中心（有限合伙）
中联国泰	指	中联国泰（北京）资本投权有限公司
鑫泰中信	指	泰州鑫泰中信股权投资基金合伙企业（有限合伙）
歌斐晟景	指	珠海歌斐晟景股权投资基金（有限合伙）
博睿苏菲	指	宁波博睿苏菲股权投资合伙企业（有限合伙）
如意九鼎	指	宁波梅山保税港区如意九鼎投资合伙企业（有限合伙）
东亚实业	指	湖北东亚实业有限公司
信中利少海汇	指	共青城信中利少海汇投资管理合伙企业（有限合伙）
中天基业	指	北京中天基业投资管理有限公司
华联综艺	指	北京华联综艺广告有限公司
中商集团	指	中商企业集团公司
天津万润达	指	天津万润达科贸有限公司
中天达业	指	北京中天达业贸易有限公司
全国华联商厦	指	全国华联商厦联合有限责任公司
新基业	指	新基业投资控股有限公司
天津恒盛	指	天津恒盛企业管理合伙企业
天津恒业	指	天津恒业企业管理合伙企业
天津恒祥	指	天津恒祥企业管理合伙企业
天津恒志	指	天津恒志企业管理合伙企业
恒源咨询	指	天津恒源企业管理咨询有限公司
居然家居	指	北京居然之家家居建材市场有限公司
居然金源	指	北京居然之家金源家居建材市场有限公司
居然地产	指	北京居然之家商业地产有限公司
居然装饰	指	北京居然之家装饰工程有限公司
居然超市	指	北京居然之家家居建材超市有限公司
居然设计家	指	北京居然设计家网络科技有限公司
居然物联	指	北京居然之家智慧物联科技有限公司（曾用名：北京居然之家物流管理有限公司）
中展居然	指	北京中展居然国际展览有限公司
垂直森林	指	北京居然之家垂直森林置业有限公司
吉林太阳城	指	吉林太阳城有限公司
太阳世家	指	吉林太阳城有限公司旗下的住宅开发项目
居然百悦	指	乌鲁木齐居然百悦房地产开发有限公司
大原正祥	指	大原正祥工贸有限公司
海闻环瑞	指	海闻环瑞置业有限公司
山西坤成	指	山西坤成投资有限公司
哈尔滨信源	指	哈尔滨信源商业管理有限公司
天猫春勤	指	天猫春勤投资有限公司
山西晋正祥	指	山西晋正祥利贸有限公司
沈阳临奥	指	沈阳临奥置业有限公司
广东盛雅	指	广东盛雅投资有限公司
临汾广厦	指	临汾广厦源房地产开发有限公司
北京元洲装饰	指	北京元洲装饰有限责任公司
山西元洲装饰	指	山西元洲装饰有限公司
西安家之尊	指	西安家之尊家居建材有限公司
北京伯星儿童	指	北京伯星儿童文化发展有限公司
银川伯星儿童	指	银川伯星儿童文化发展有限公司
北京顶层	指	北京居然之家顶层装饰设计有限公司
创新清科互联	指	北京创新清科互联投资管理中心（有限合伙）
居然数码	指	北京居然数码智能科技有限公司（曾用名：北京海品猫跨境电子商务有限公司，北京海品猫国际贸易有限公司）
居然天华	指	乌鲁木齐居然天华房地产开发有限公司
无锡置业	指	无锡居然之家置业有限公司
居然尚屋	指	北京居然尚屋家居用品有限公司
居然服屋	指	北京居然服屋灯饰有限公司
居然赤峰	指	赤峰市居然之家家居建材市场有限公司
郑州欧凯龙	指	郑州居然之家欧凯龙北龙湖家居建材有限公司
廊坊集美	指	廊坊市集美居然市场服务有限公司
大庆煜凯丰	指	大庆市煜凯丰市场开发有限公司
国家经贸委	指	国家经济贸易委员会
西城法院	指	北京市西城区人民法院
交割日	指	标的公司的股东在公司登记管理机关变更为上市公司的日期，或各方另行协商确定的日期
股份发行完成日	指	上市公司实施本次发行，并在股份登记机构依法将股份登记在相关交易对方名下之日
《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》
《首发管理办法》	指	《首次公开发行股票并上市管理办法》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
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	指	华泰联合证券有限责任公司

除另有说明，本报告书摘要中任何表格或正文中若出现总计数与所列数值总和不符，均为四舍五入所致。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书摘要“释义”所述词语或简称具有相同含义。特别提醒投资者认真阅读重组报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概述

（一）发行股份购买资产

本次交易中，上市公司拟通过向特定对象非公开发行股份的方式购买居然控股等23名交易对方持有的居然新零售100%股权。本次交易完成后，居然新零售将成为上市公司的全资子公司，居然控股等23名交易对方将成为上市公司的股东。

本次发行股份购买资产的交易价格以具有证券期货相关业务资格的开元评估出具并经武汉市国资委核准的标的资产截至评估基准日的评估值3,567,401.00万元[1]为基础，经交易双方友好协商，确定为3,565,000.00万元。

[1]根据居然新零售于2019年1月30日召开的2018年年度股东会会议决议，将2018年12月31日可供股东分配利润中的70,955.01万元，按股东的持股比例分配给股东。本次评估考虑了该事项对评估结果的影响。

（二）本次发行股份的价格和数量

1、发行股份价格

按照《重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份购买资产的发行价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的首次董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的上市公司股票交易均价之一。

本次交易采用发行股份方式，发行股份定价基准日为上市公司2019年第二次临时董事会会议决议公告日，发行价格为6.18元/股，不低于定价基准日前60个交易日上市公司股票均价的90%，符合《重组管理办法》的相关规定。

定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整。

2、发行股份数量

本次交易拟购买资产作价3,565,000.00万元，按照本次发行股票价格6.18元/股计算，本次拟发行的A股股票数量为5,768,608,403股，上市公司向居然控股等23名交易对方发行股份的具体数量如下表：

序号	交易对方名称	发行股份（股）
1	汪林朋	394,572,826
2	居然控股	2,564,382,953
3	慧鑫达建材	764,686,721
4	阿里巴巴	576,860,841
5	瀚云新领	288,430,465
6	云锋五新	288,430,420
7	泰康人寿	230,744,345
8	睿通投资	230,744,345
9	好荣兴多	126,949,751
10	然信投资	41,816,626
11	红杉雅盛	39,676,492
12	信中利建信	32,627,268
13	联瑞物源	31,738,851
14	约瑟广胜成	31,738,851
15	约瑟兴楚	25,231,840
16	博裕投资	15,869,448
17	信中利海丝	15,869,448
18	中联国泰	15,869,448
19	鑫泰中信	15,869,448
20	歌斐晟景	15,869,448
21	博睿苏菲	7,931,852
22	如意九鼎	7,931,852
23	东亚实业	4,764,864
合计		5,768,608,403

注：经计算不足1股部分对应的资产，居然新零售全体股东无偿赠予上市公司。

定价基准日至发行日期间，若公司发生派息、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行相应调整，发行股数也随之进行调整。

（三）股份锁定期

1、上市公司控股股东锁定期安排

根据上市公司控股股东武汉商联签署的《关于股份锁定期的承诺》，在本次交易中涉及上市公司控股股东在本次交易前所持有的上市公司股份的锁定期安排如下：

对于本次重大资产重组前已经持有的上市公司股份，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；在上述股份锁定期内，因上市公司配股、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。

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，武汉商联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。

2、交易对方锁定期安排

根据《发行股份购买资产协议》及《盈利预测补偿协议》，居然控股、慧鑫达建材、汪林朋通过本次交易取得的上市公司股份，自该等股份上市之日起36个月内不得转让，在上述期限届满时，如居然控股、慧鑫达建材、汪林朋对预测补偿义务或期末减值补偿义务尚未履行完毕的，则居然控股、慧鑫达建材、汪林朋通过本次交易获得的武汉中商的股份的锁定期顺延至补偿义务履行完毕之日。

除居然控股、慧鑫达建材、汪林朋外的其他交易对方通过本次交易取得的上市公司股份，截至其取得武汉中商向其发行的股份之日，如其对用于认购上市公司股份的资产（即其持有的居然新零售股权，下同）持续拥有权益的时间不足12个月，则该等股份自上市之日起36个月内不得转让；截至其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），则该等股份自上市之日起24个月内不得转让。

本次交易全体交易对方承诺，在本次重大资产重组完成后6个月内，如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于本次发行的发行价格，或者本次重大资产重组完成后6个月期末上市公司股票收盘价低于本次发行的发行价格的，上述股份的锁定期自动延长6个月（若上述期间上市公司发生派息、送股、转增股本或配股等除权除息事项的，则前述本次发行的发行价格以经除息、除权等因素调整后的价格计算）。

在上述股份锁定期内，由于上市公司送股、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。

如前述关于本次重大资产重组中取得的上市公司股份的锁定期安排与中国证监会或深交所等证券监管机构的最新监管意见不相符，交易对方将根据届时相关证券监管机构的监管意见对股份锁定期进行相应调整。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。

（四）业绩承诺安排

根据本公司与业绩承诺人签署的《盈利预测补偿协议》，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。如本次重大资产重组未能于2019年度内实施完毕，则业绩承诺期延续至2022年度。业绩承诺人承诺居然新零售在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不低于304,926.00万元。

若居然新零售在业绩承诺期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，则业绩承诺人应以其通过本次交易取得的上市公司股份进行补偿，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，股份补偿总数达到本次发行股份购买资产的发行股份总数的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。

在盈利预测补偿期限届满后，上市公司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>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。

具体补偿办法及补偿安排详见重组报告书“第八节 本次交易合同主要内容”之“二、《盈利预测补偿协议》”。

二、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

本次交易拟购买资产经审计的最近一期末资产总额、资产净额及最近一个会计年度的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务报表相关指标的比例如下：

单位：万元

财务数据	上市公司	居然新零售	交易金额	计算依据	指标占比
资产总额	272,595.86	2,779,123.59	3,565,000.00	3,565,000.00	1,307.80%
资产净额	114,856.73	1,119,910.72	3,565,000.00	3,565,000.00	3,103.87%
营业收入	404,373.09	836,944.82	-	836,944.82	206.97%

根据《重组管理办法》的规定，本次交易构成重大资产重组。同时，本次交易涉及向特定对象发行股份购买资产，根据《重组管理办法》规定，本次交易需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核并经中国证监会核准后方可实施。

（二）本次交易构成重组上市

本次交易前，上市公司的控股股东为武汉商联，实际控制人为武汉国资公司；本次交易完成后，上市公司的控股股东变更为居然控股，实际控制人变更为汪林朋。本次交易中，拟购买资产的资产总额、资产净额、营业收入、净利润指标均超过上市公司对应指标的100%，因购买标的资产发行的股份占上市公司本次交易首次董事会决议公告日前一个交易日的股份的比例亦将超过100%，按照《重组管理办法》第十三条的规定，本次交易构成重组上市，需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核并经中国证监会核准后方可实施。

（三）本次交易构成关联交易

汪林朋为居然控股、慧鑫达建材的实际控制人，居然控股、慧鑫达建材为汪林朋的一致行动人。本次交易完成后，上市公司的控股股东变更为居然控股，实际控制人变更为汪林朋。本次交易完成后，汪林朋及其一致行动人将合计控制上市公司61.86%股份。除此之外，交易对方阿里巴巴及其一致行动人瀚云新领将在本次交易后合计持有上市公司5%以上的股份。根据《重组管理办法》和《股票上市规则》，本次交易系上市公司与潜在关联方之间的交易，因此构成关联交易。

三、本次交易的作价情况

根据开元评估出具的开元评报字[2019]287号《评估报告》，本次交易中，开元评估对居然新零售100%股权采用了市场法和收益法两种方法进行评估，并选用收益法评估结果作为本次评估结论。截至评估基准日2018年12月31日，居然新零售合并报表归属于母公司所有者权益1,119,910.72万元，评估值3,567,401.00万元，评估增值2,447,490.28万元，增值率为218.54%。

本次发行股份购买资产的交易价格以具有证券期货相关业务资格的开元评估出具并经武汉市国资委核准的标的资产截至评估基准日的评估值3,567,401.00万元为基础，经交易双方友好协商，确定为3,565,000.00万元。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）本次交易对上市公司股权结构的影响

截至重组报告书签署日，上市公司总股本为251,221,698股。按照本次交易方案，公司本次将发行5,768,608,403股A股股票用于购买居然新零售100%股权。本次交易完成前后公司的股本结构如下：

股东名称	本次交易之前		本次发行股份数量（股）	本次交易之后	
	持股数量（股）	持股比例		持股数量（股）	持股比例
武汉商联	103,627,794	41.25%	-	103,627,794	1.72%
其他	147,593,904	58.75%	-	147,593,904	2.45%
汪林朋	-	-	394,572,826	394,572,826	6.55%
居然控股	-	-	2,564,382,953	2,564,382,953	42.60%
慧鑫达建材	-	-	764,686,721	764,686,721	12.70%
阿里巴巴	-	-	576,860,841	576,860,841	9.58%
瀚云新领	-	-	288,430,465	288,430,465	4.79%
云锋五新	-	-	288,430,420	288,430,420	4.79%
泰康人寿	-	-	230,744,345	230,744,345	3.83%
睿通投资	-	-	230,744,345	230,744,345	3.83%
好荣兴多	-	-	126,949,751	126,949,751	2.11%
然信投资	-	-	41,816,626	41,816,626	0.69%
红杉雅盛	-	-	39,676,492	39,676,492	0.66%
信中利建信	-	-	32,627,268	32,627,268	0.54%
联瑞物源	-	-	31,738,851	31,738,851	0.53%
约瑟广胜成	-	-	31,738,851	31,738,851	0.53%
约瑟兴楚	-	-	25,231,840	25,231,840	0.42%
博裕投资	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
信中利海丝	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
中联国泰	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
鑫泰中信	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
歌斐晟景	-	-	15,869,448	15,869,448	0.26%
博睿苏菲	-	-	7,931,852	7,931,852	0.13%
如意九鼎	-	-	7,931,852	7,931,852	0.13%
东亚实业	-	-	4,764,864	4,764,864	0.08%
合计	251,221,698	100.00%	5,768,608,403	6,019,830,101	100.00%

本次交易完成后，上市公司的控股股东将变更为居然控股，将直接持有上市公司42.60%的股份；上市公司实际控制人将变更为汪林朋，汪林朋及其一致行动人合计控制上市公司61.86%股份。

（二）本次交易对上市公司业务的影响

本次交易前，上市公司主要从事零售业务，业态主要包含现代百货、购物中心以及超市等。本次交易完成后，居然新零售将成为上市公司的全资子公司，上市公司业务将新增家居卖场业务、家居建材超市业务和装修业务等领域。

（三）本次发行股份对上市公司主要财务指标的影响

根据经中审众环审计并出具的众环审字（2019）010516号上市公司2018年度财务报表，及经普华永道审计并出具的普华永道中天特审字（2019）第2547号备考合并财务报表，本次交易完成前后上市公司主要财务数据比较如下：

项目	2018年12月31日/2018年度		
	备考前	备考	变动率
资产总额（万元）	272,595.86	3,189,254.65	1,069.96%
营业收入（万元）	404,373.09	1,178,778.28	191.51%
利润总额（万元）	16,698.10	276,250.96	1,554.39%
净利润（万元）	11,012.67	205,365.77	1,764.81%
归属于母公司所有者的净利润（万元）	6,636.24	199,462.30	2,905.65%
每股收益（元/股）	0.26	0.36	38.46%

本次交易将显著提升上市公司的经营规模。本次交易完成后，上市公司总体盈利能力将显著提高，归属于母公司股东的净利润将明显增加，每股收益显著提升，不存在因并购重组交易而导致即期每股收益被摊薄的情况。

五、本次交易完成后上市公司仍满足上市条件

本次交易完成后，上市公司的股本总额超过4亿元，其中社会公众股占公司总股本的比例不少于10%，符合《股票上市规则》所规定的“公司股本总额超过四亿元，公开发行股份的比例为10%以上”的要求，上市公司股权分布不存在《股票上市规则》所规定的不具备上市条件的情形。

六、本次交易已履行及尚需履行的决策和审批程序

（一）本次交易已履行的决策和审批程序

1、上市公司已履行的决策和审批程序

2019年1月23日，上市公司召开2019年第二次临时董事会，审议通过了与本次交易的重组预案相关的议案。

2019年6月1日，上市公司召开2019年第三次临时董事会，审议通过了与本次交易的重组报告书（草案）相关的议案。

2、标的公司及交易对方已履行的决策和审批程序

2019年1月20日，居然新零售召开董事会及股东会，审议通过了关于本次交易的议案；

2019年5月29日和2019年5月30日，居然新零售分别再次召开董事会及股东会，审议通过了关于本次交易方案及相关议案；

本次重组的相关交易对方已分别履行各自有关审批程序，审议通过参与本次交易。

3、武汉市国资委对资产评估报告的核准

2019年5月31日，武汉市国资委出具了《市国资委关于北京居然之家家居新零售连锁集团有限公司全部权益资产评估核准的通知》（武国资产评［2019]1号），本次重组的资产评估报告获得武汉市国资委的核准。

（二）本次交易尚需履行的决策和审批程序

1、本次交易涉及的相关事项经武汉市人民政府等相关有权部门批准；

2、上市公司召开股东大会审议批准本次交易方案，包括但不限于同意签署发行股份购买资产相关协议及其他有关文件，以及同意居然控股及其一致行动人免于发出要约；

3、本次交易获得国家市场监督管理总局就经营者集中事项的审核通过；

4、本次交易获得中国证监会的核准；

5、相关法律法规所要求的其他可能涉及的批准或核准。

上述批准或核准属于本次交易的前提条件。本次交易能否取得上述批准或核准存在不确定性，而最终取得批准或核准的时间也存在不确定性，提请投资者注意相关风险。

七、本次交易相关方做出的重要承诺

本次交易相关方作出的重要承诺如下：

（一）上市公司及其董事、监事、高级管理人员作出的重要承诺

序号	承诺类别	承诺内容	相关方
1	关于所提供资料真实性、准确性、完整性的承诺	1、本企业将及时向上市公司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，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担相应赔偿责任在内的全部法律责任； 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；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，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担相应赔偿责任在内的全部法律责任； 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、误导性陈述或者重大遗漏，