北京德和衡律师事务所
BEIJING DHH LAW FIRM

北京德和衡律师事务所
关于青岛有屋智能家居科技股份有限公司
首次公开发行股票并在创业板上市的
补充法律意见书（一）

德和衡证律意见（2021）第329号

目 录

问题一：关于资产重组 3
问题二：关于关联交易 88
问题三：关于三创四新 162
问题四：关于历史沿革 183
问题五：关于股东表决权委托以及一致行动人协议 218
问题六：关于同业竞争 230
问题七：关于资产及技术 249
问题八：关于未决诉讼 306
问题九：关于员工 312
问题十：关于员工持股安排 334
问题十四：关于供应商 341

北京德和衡律师事务所
BEIJING DHH LAW FIRM

北京德和衡律师事务所

关于青岛有屋智能家居科技股份有限公司

首次公开发行股票并上市的

补充法律意见书（一）

德和衡证律意见（2021）第329号

致：青岛有屋智能家居科技股份有限公司

根据本所与青岛有屋智能家居科技股份有限公司（以下简称“有屋智能”“发行人”）签订的《专项法律服务协议》，本所指派郭恩颖律师、丁伟律师等为有屋智能在中华人民共和国境内申请首次公开发行股票并在深圳证券交易所创业板上市提供专项法律服务。本所律师依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《创业板首次公开发行股票注册管理办法(试行)》《深圳证券交易所创业板股票上市规则》《公开发行证券公司信息披露的编报规则第 12 号——公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》《律师事务所从事证券法律业务管理办法》以及《律师事务所证券法律业务执业规则（试行）》等有关规定，本所出具了《北京德和衡律师事务所关于青岛有屋智能家居科技股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的律师工作报告》（以下简称“《律师工作报告》”）、《北京德和衡律师事务所关于青岛有屋智能家居科技股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的法律意见书》(以下简称“《法律意见书》”)。根据深圳证券交易所于 2021 年 6 月 21 日下发的《关于青岛有屋智能家居科技股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市申请文件的审核问询函》（审核函〔2021〕010703 号）（以下简称“问询函”），现特就有关法律事宜出具本补充法律意见书。

除非另有所指，本补充法律意见书所使用简称的含义与《法律意见书》和《律师工作报告》所使用简称的含义相同。本所律师在《法律意见书》《律师工作报告》中发表法律意见的前提、声明和假设同样适用于本补充法律意见书。

正 文

问题一：关于资产重组

申报材料显示：

（1）2018 年 6 月发行人子公司有屋科技收购海骊住居、海骊住建橱柜及定制家具资产，有屋科技分别与海骊住居和海骊住建签署转让协议，按照账面价值支付价款。2020 年 6 月发行人子公司有屋科技收购海骊住居及其子公司之木门业务，经评估，海骊住居木门相关业务在 2020 年 4 月 30 日的评估值为 14,151.59 万元，实际转让价款 14,151 万元与评估值不存在重大差异。

（2）2018 年 6 月有屋科技转让福汇家 100%股权，青岛中孚新型建材科技发展有限公司以 4,350.00 万元的价格中标，福汇家 2017 年末净资产 912.36 万元、2017 年度净利润-120.64 万元。

（3）2019 年 12 月海尔全屋转让海创全屋 80%股权，转让价款 3,400.00 万元。海创全屋系海尔全屋全资子公司，出售前海尔全屋将橱柜、衣柜业务相关资产转让给海创全屋。发行人子公司有屋智能于 2017 年 12 月以人民币 44,612.50 万元收购骊住株式会社持有的海尔全屋 51%股权，形成商誉 23,781.62 万元，招股书显示该项商誉于 2018 年底已全额计提减值准备。

（4）2020 年 2 月发行人收购博青岛 45.67%、科宝博洛尼 49%股权，交易对价低于相关股权评估价值，收购完成后发行人实现对博青岛、科宝博洛尼 100%控股，博青岛、科宝博洛尼均为发行人董事蔡明原实际控制的企业。

（5）2020 年 3 月发行人子公司博青岛转让博天津 100%股权给上海博百供应链管理有限公司，参考审计报告的净资产，双方友好协商确认无偿转让，截至 2020 年 2 月 29 日，博天津的净资产为-944.11 万元，净利润为-11.60 万元。

请发行人：

（1）补充披露分两次收购海骊住居及其子公司橱柜、定制家居以及木门业务的背景、原因及合理性，两次收购时相应业务的经营业绩情况以及在手订单情况；两次收购分别采用仅收购资产和收购业务两种模式的原因，前次收购与

橱柜及定制家具业务相关的资产是否全部置入，相关人员的安置情况；两次收购采用不同定价方式的依据及合理性，按账面价值收购海骊住居及其子公司橱柜、定制家居资产是否公允，能否反映相关待履行合同的价值。

（2）补充披露青岛中孚以远高于福汇家净资产的价格购买其 100%股权的原因及商业合理性，发行人是否与青岛中孚就未来双方的业务往来做出约定，若是，披露相关约定的具体内容并说明青岛中孚收购价格的公允性，是否存在利益输送，是否会对发行人后续与福汇家交易的独立性、公允性产生影响；福汇家报告期的经营情况、主要财务数据，发行人出售福汇家后福汇家对发行人的销售金额占其收入的比重，福汇家是否仅为发行人提供 OEM 服务。

（3）补充披露 2017 年 12 月收购海尔全屋 51%股权时至报告期末海尔全屋的经营业绩情况；说明海尔全屋向海创全屋转让橱柜、衣柜业务相关资产的定价依据及其公允性；披露报告期内海创全屋的经营业绩及财务状况，说明发行人在产能不足的背景下转让其 80%股权的商业逻辑；说明发行人收购海尔全屋后，短时间内将海尔全屋主要资产置入海创全屋并出售海创全屋股权的原因及合理性；发行人出售海创全屋后海创全屋对发行人的销售金额占其收入的比重，海创全屋是否仅为发行人提供 OEM 产品。

（4）补充披露蔡明直接或间接控制的企业中是否与发行人存在相同或相似业务，若是，请说明蔡明未将相关资产全部注入发行人的原因，相关企业与发行人是否存在潜在的同业竞争；结合报告期内发行人与蔡明控制下企业的交易情况，说明发行人收购博青岛 45.67%、科宝博洛尼 49%股权交易对价低于相关股权评估价值是否存在其他利益安排；蔡明及其关联方是否仍存在使用“博洛尼”品牌对外经营的情形，若是请披露使用主体名称、主要业务、主要经营情况以及发行人与相关企业就“博洛尼”品牌或商标使用的约定情况；说明分步收购博青岛及科宝博洛尼的原因，收购博青岛及科宝博洛尼控股权与收购少数股权是否构成一揽子交易，并模拟测算按照一揽子交易方式进行会计处理对发行人相关会计期间主要财务数据的影响。

（5）补充披露上海博百供应链管理有限公司的基本情况以及是否与发行人存在关联关系，博天津在转让前的具体业务以及经营状况，出现大额亏损、净资产为负的原因，2018 年 9 月博天津通过招拍挂取得的 115 亩土地后续处置情

况，以博天津净资产为负作为无偿转让定价依据的原因及合理性，是否存在利益输送或者其他利益安排。

（6）逐项说明报告期内发行人资产重组及处置中涉及评估的项目所采用评估方法、主要参数、评估过程、评估结果及评估增值情况。

（7）说明报告期内发行人历次资产收购的资金来源、历次资产处置的回款情况，以及历次资产收购、处置发行人相关会计处理的具体情况，是否符合《企业会计准则》规定。

请保荐人、发行人律师、申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露分两次收购海骊住居及其子公司橱柜、定制家居以及木门业务的背景、原因及合理性，两次收购时相应业务的经营业绩情况以及在手订单情况；两次收购分别采用仅收购资产和收购业务两种模式的原因，前次收购与橱柜及定制家具业务相关的资产是否全部置入，相关人员的安置情况；两次收购采用不同定价方式的依据及合理性，按账面价值收购海骊住居及其子公司橱柜、定制家居资产是否公允，能否反映相关待履行合同的价值。

（一）补充披露分两次收购海骊住居及其子公司橱柜、定制家居以及木门业务的背景、原因及合理性，两次收购时相应业务的经营业绩情况以及在手订单情况

1、收购海骊住居、海骊住建橱柜及定制家具资产的背景及原因

（1）避免控股股东与公司存在同业竞争。本次收购前，公司的原控股股东海骊住居及其子公司海骊住建和公司都存在橱柜及定制家具资产，且橱柜及定制家具业务为公司的主营业务，为解决控股股东及其控制的企业与公司存在同业竞争问题，公司于2018年6月收购海骊住居及其全资子公司海骊住建的橱柜及定制家具资产。

（2）扩大公司经营规模。本次资产收购扩大了公司橱柜及定制家具资产的规模。

2、收购海骊住居、海骊住建木门业务的背景及原因

（1）避免实际控制人控制的企业与公司存在同业竞争。本次收购时，海骊住居系公司实际控制人控制的企业。海骊住居从 2018 年起经营木门业务，初期业务规模较小，至 2020 年 1-6 月木门业务收入达到 5,552.60 万元。公司主营业务中包含木门的生产及销售业务，为解决实际控制人控制的企业与公司存在同业竞争问题，发行人于 2020 年 6 月收购海骊住居及其子公司木门业务。

（2）提高公司整体盈利能力。本次资产收购扩大了公司木门业务的规模，提高公司主营业务中木门业务的盈利能力。

（3）完善公司木门业务销售及服务体系。木门业务收购后，公司将木门业务和橱柜业务进行高效融合，统一资源，从售前、售中、生产、售后全体系与橱柜业务协同发展。售前阶段，公司能为客户提供木门业务与橱柜业务整体解决方案，为客户减少多项沟通成本；售中阶段，公司在生产端方面能够迅速实现木门产线上线并生产，在安装方面能利用原有橱柜安装体系迅速衔接；售后阶段，木门与橱柜的售后体系可以并轨融合，通过公司统一培训，售后管理和维修人员具备木门及橱柜售后双技能。

3、分两次收购的原因及合理性

公司两次收购海骊住居橱柜资产、木门业务均是为了避免同业竞争问题，同时扩大公司经营规模、提高盈利能力、完善主营业务体系。分两次收购主要原因系：公司于 2018 年开始整合同业竞争资产，海骊住居较早经营橱柜业务且在 2018 年已初具规模，因此公司于 2018 年对该存在明显同业竞争的业务进行了资产收购；木门业务占发行人和海骊住居主营业务收入比例较小，2019 年起初具规模，为彻底解决同业竞争问题，公司于 2020 年对该项业务进行收购。

4、两次收购时相应业务的经营业绩情况

（1）2018 年 6 月子公司有屋科技收购海骊住居、海骊住建橱柜及定制家具资产，海骊住居及海骊住建主要从事建筑装饰装修等业务，主要内容为室内装修，包含橱柜及定制家具等。收购前转让方未将橱柜及定制家具业务独立核算，人员和固定资产等经营资产也未在各业务之间明确区分，故无法计算收购标的的经营业绩。

（2）2020年1-6月，海骊住居和海骊住建经审计的木门业务收入为5,552.60万元，利润总额427.20万元，净利润369.85万元；2019年度收入12,054.46万元，利润总额1,112.52万元，净利润945.64万元。

5、两次收购时在手订单情况

2018年6月收购橱柜相关资产时在手订单情况如下表所示：

单位：万元

橱柜、定制家具客户名称	待履行合同金额	占比
恒大集团有限公司	6,456.06	39.08%
万科企业股份有限公司	3,658.86	22.15%
北京金水永业房地产开发有限公司	1,829.41	11.07%
深圳市地铁集团有限公司	1,670.78	10.11%
绿地控股集团股份有限公司	874.21	5.29%
青岛亿睿装饰工程有限公司	350.81	2.12%
佛山市彩管置业有限公司	314.53	1.90%
陕西星河湾房地产开发有限公司	211.17	1.28%
首铸一号（东莞）房地产有限公司	192.31	1.16%
广州花都雅展房地产开发有限公司	163.57	0.99%
其他客户	798.33	4.85%
合计	**16,520.04**	**100.00%**

注：由同一控制人控制的，待履行合同合并列示。

2020年6月收购木门业务时在手订单情况如下表所示：

单位：万元

木门客户名称	待履行合同金额	占比
天津兴航建材销售有限公司	10,800.24	40.10%
融创房地产集团有限公司	4,105.01	15.24%
绿地控股集团有限公司	1,949.51	7.24%
启威不动产投资控股有限公司	1,930.61	7.17%
蓝光投资控股集团有限公司	1,499.73	5.57%
上海铁迪贸易有限公司	1,151.58	4.28%
武汉市中联晟鸣置业有限公司	953.11	3.54%
太原新凯房地产开发有限公司	599.14	2.22%
重庆星畔置业有限公司	555.60	2.06%

河南中创置业有限公司	441.17	1.64%
其他客户	2,948.98	10.94%
合计	**26,934.66**	**100.00%**

注：由同一控制人控制的，待履行合同合并列示。

（二）两次收购分别采用仅收购资产和收购业务两种模式的原因，前次收购与橱柜及定制家具业务相关的资产是否全部置入，相关人员的安置情况

一、2018 年 6 月子公司有屋科技收购海骊住居、海骊住建橱柜及定制家具资产

本次重组交易系将同一控制下的相同或相似业务予以整合，本次重组完成后，进一步增强了发行人的业务独立性。收购完成后，海骊住居及海骊住建不再保留与橱柜及定制家具业务直接相关的资产，亦不再经营橱柜及定制家具业务。

根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》及其应用指南和讲解的相关规定，业务是指企业内部某些生产经营活动或资产的组合，该组合一般具有投入、加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入，但不构成独立法人资格的部分。比如，企业的分公司、不具有独立法人资格的分部等。

只有具备完整的独立业务、可靠的独立报表并收购生产经营所必要的要素，才能够满足同一控制下业务合并的条件，适用业务合并的会计处理方法;不能同时满足上述三个条件的业务重组，不适用业务合并的会计处理方法。海骊住居及海骊住建主要从事建筑装饰装修等业务，收购前转让方未将橱柜及定制家具业务独立核算，人员和固定资产等经营资产也未在各业务之间明确区分，因此收购标的仅为海骊住居和海骊住建橱柜及定制家具相关的应收账款、存货和应付账款，不涉及一揽子人员安置和其他相关的资产分拆。为了顺利完成后续业务的开展，存在少量比较熟悉业务的人员自海骊住居及海骊住建离职后入职有屋科技的情形，截至 2018 年 12 月 31 日，有屋科技橱柜及定制家具业务人员共有 372 人，其中资产交割后，自海骊住居入职公司的共有 68 人，占比为 18.28%。

二、2020 年 6 月收购海骊住居及其子公司之木门业务

本次重组交易系将同一控制下的相同或相似业务予以整合，本次重组完成后，进一步增强了发行人的业务独立性。

海骊住居及其子公司主要从事建筑装饰装修等业务，其中木门业务有独立的业务部门负责。木门业务重组的原则为：以业务为核心，资产和人员跟随业务剥离或拆分；保持资产、业务、人员的独立与完整。收购完成后，木门业务相关的所有资产、人员已经全部转入公司，符合同一控制下业务合并的条件，故按照《企业会计准则》规定的同一控制业务合并模式进行账务处理。

（三）两次收购采用不同定价方式的依据及合理性，按账面价值收购海骊住居及其子公司橱柜、定制家居资产是否公允，能否反映相关待履行合同的价值。

1、2018 年 6 月收购海骊住居、海骊住建橱柜及定制家具资产

因2018年6月收购海骊住居、海骊住建橱柜及定制家具资产为收购资产，上述资产重组是为了避免同业竞争，解决规范性问题，交易时发行人为海骊住居的全资子公司，交易标的为应收账款、应付账款及存货，因此按照账面价值作价具备合理性和公允性。交易完成后的未执行订单需要发行人独立运营，需要后续大量的人、财、物的投入，上述在手订单是否能够转化为经营利润既无历史数据支持也无法准确预判未来业绩，因此无法将其单独确认为一项资产。

2、2020 年 6 月收购海骊住居及其子公司之木门业务

2020年6月收购海骊住居及其子公司之木门业务，相关的所有资产、人员已经全部转入公司，符合同一控制下业务合并的条件，故按照木门业务评估值作价收购。具体定价依据：2020 年 5 月 20 日，和信会计师出具《青岛海尔家居集成股份有限公司与木门业务相关经营性资产 2017 年至 2020 年 1-4 月模拟财务报表审计报告》（和信审字（2020）第 000669 号），经审计，截至 2020 年 4 月 30 日，海骊住居与木门业务相关经营性资产模拟资产为 119,024,472.36 元，归属于母公司的所有者权益合计 12,404,382.25 元。2020 年 5 月 20 日，中天华出具《青岛有屋科技有限公司拟收购木门相关业务所涉及青岛海尔家居集成股份有限公司木门相关业务涉及资产价值项目资产评估报告》（中天华资评报字[2020]第 10524 号），经评估，海骊住居木门相关业务在 2020 年 4 月 30 日的评估值为14,151.59万元，实际转让价款14,151万元与评估值不存在重大差异，交易价格合理。

二、补充披露青岛中孚以远高于福汇家净资产的价格购买其 100%股权的原因及商业合理性，发行人是否与青岛中孚就未来双方的业务往来做出约定，若是，披露相关约定的具体内容并说明青岛中孚收购价格的公允性，是否存在利益输送，是否会对发行人后续与福汇家交易的独立性、公允性产生影响；福汇家报告期的经营情况、主要财务数据，发行人出售福汇家后福汇家对发行人的销售金额占其收入的比重，福汇家是否仅为发行人提供 OEM 服务。

（一）补充披露青岛中孚以远高于福汇家净资产的价格购买其 100%股权的原因及商业合理性，发行人是否与青岛中孚就未来双方的业务往来做出约定，若是，披露相关约定的具体内容并说明青岛中孚收购价格的公允性，是否存在利益输送，是否会对发行人后续与福汇家交易的独立性、公允性产生影响

1、青岛中孚以远高于福汇家净资产价格购买其 100%股权的原因及商业合理性

青岛中孚通过招投标程序、市场竞价后以 4,350 万元的价格中标取得福汇家 100%股权。福汇家 2018 年 6 月转让时所持有的生产设备均为公司于 2017 年年底新投产的设备，预计年产能为定制橱柜 6 万套、镜柜 12 万套，全线投入生产后预计相应年收入可达 1.2 亿至 1.5 亿元。

由于福汇家转让时生产设备较新、产能状况良好，青岛中孚对收购福汇家后预期的经营具有较强的信心，因此青岛中孚以高于福汇家净资产的价格购买其 100%股权。

2、发行人与青岛中孚的业务往来约定情况

公司与青岛中孚签订的《股权转让协议》中对未来业务订单进行了意向性约定，主要内容为：

（1）公司承诺自福汇家股权交割之日起，公司向福汇家下总额不低于人民币 4.5 亿元的生产订单。公司同时承诺关于订单数量双方应友好协商，原则上公司每年向福汇家下达订单不低于人民币壹亿元且不超过人民币壹亿伍仟万元 ，如超过需福汇家确认。公司向福汇家下达的订单总额直至人民币肆亿伍仟万元完成为止。原老项目订单可维持现有货款结算系数，因新项目、新客户、新标准而产生的订单需双方根据市场行情，另行协商确定新的货款结算系数。

（2）福汇家承诺收到公司根据上条约定下发并确认的订单后，必须全力安排生产，不得无故拒收订单，所有福汇家无故拒收的订单金额均包含在上条约定的有屋科技应下订单金额中。

（3）福汇家承诺收到公司根据第①条约定下发的订单后，必须保证订单货品质量符合订单标准，如发生质量问题，致使公司被第三方要求退换货，则福汇家必须全力配合，无条件按要求完成退换货。如发生严重质量问题导致诉讼，并导致公司受到第三方索赔，则福汇家承诺承担全部索赔金额及公司因此支出的费用。如福汇家发生严重之类问题导致公司丧失继续向第三方供货的资格，则第①条约定的订单承诺作废，且公司有权要求福汇家赔偿因此造成的一切损失。

上述《股权转让协议》中关于争议解决的约定内容为：“与本协议有关或因本协议引起的争议，双方应当首先协商解决，协商不成的，任何一方有权将争议提交青岛仲裁委员会裁决，仲裁按照申请仲裁时该会现行有效的仲裁规则进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。”

除上述约定条款外，《股权转让协议》未对违反上述条款做出违约责任约定。根据发行人与青岛中孚收购时协商的情况以及青岛中孚出具的《情况说明》，上述条款仅为双方关于订单执行数量和时间的意向性约定，可以根据双方后期合作情况灵活调整，同时实际业务订单的价格系有屋智能或其子公司根据市场价格独立报价后，双方根据订单内容、生产难度系数、生产时间要求等因素综合协商确定，价格公允，双方在交易过程中具有独立地位。青岛中孚及其子公司福汇家与有屋智能及其子公司不存在利益输送或其他利益安排。因此，实际业务往来中，公司根据自身业务需要向福汇家下达订单，不受上述条款限制，且青岛中孚及福汇家未提出异议，双方合作良好，不存在纠纷及潜在纠纷。

青岛中孚通过招投标程序、市场竞价后以 4,350 万元的价格中标取得福汇家 100%股权。同时，根据北京中天华资产评估有限责任公司出具的中天华资评报字[2021]第 10657 号评估报告，以 2018 年 6 月 30 日为基准日，福汇家股东全部股东权益评估值为 4,219.27 万元，评估增值 2,577.08 万元，增值率为 156.93%。评估增值的主要原因是截至追溯评估基准日福汇家的产线刚刚投产，产能尚未释放，具有较强的获利能力和成长性，因此采用收益法估值中涵盖了未能合理量化的客户资源、人力资源、企业管理、技术经验等的优势。因此，青岛中孚收购福

汇家 100%股权的价格系市场竞价取得、且与福汇家当时的评估值差异不大，该收购价格公允。

综上，公司与青岛中孚关于未来业务往来的相关约定仅为意向性约定且发行人不受该等约定限制，青岛中孚收购福汇家的中标价 4,350 万元与评估值 4,219.27 万元差异较小，该价格公允。

3、公司与福汇家实际交易往来情况以及交易独立性、公允性

（1）公司与福汇家实际交易往来情况

自青岛中孚收购福汇家 100%股权至 2021 年 6 月 30 日，发行人根据自身业务需要向福汇家采购橱柜、镜柜产品，交易往来情况如下：

订单时间	下单主体	订单内容	下单金额（不含税价/万元）
2018.06.26-2018.12.31	有屋智能	橱柜、镜柜	1,564.55
	有屋科技	橱柜、镜柜	7,563.32
2019.01.01-2019.12.31	有屋智能	橱柜、镜柜	6,888.78
	有屋科技	橱柜、镜柜	7,037.19
2020.01.01-2020.12.31	有屋智能	橱柜、镜柜	3,776.81
2021.01.01-2021.06.30	有屋智能	橱柜、镜柜	172.51
	有屋科技	橱柜、镜柜	25.02
合计			**27,028.18**

注：以上合计不含税下单金额为 27,028.18 万元，含税总价约为 30,645.33 万元。

2020 年上半年，公司向福汇家采购某重要客户的橱柜产品，福汇家出现多次拖延问题，招致客户不满，严重影响公司在客户处的信誉度，因此公司自 2020 年下半年起向福汇家的采购额大幅减少。由于公司与福汇家上述关于业务订单的约定仅为意向性约定，因此福汇家未提出异议，双方不存在纠纷或潜在纠纷。

（2）公司与福汇家交易独立性、公允性

公司选择 OEM 厂商均经过严格的筛选和定价过程。公司向福汇家采购 OEM 产品按照恒大与非恒大订单产品分别进行定价。

对于恒大订单产品的 OEM，公司按照成本加成的方式与福汇家和海创全屋进行结算。加成比例系双方基于历史定价模式，并考虑各自的毛利率空间，经过商

业谈判而定，因此具备公允性。加成方式及具体比例详见补充法律意见书“问题二：关联交易”部分第三题第（二）问“说明按成本加成定价的具体方式，如何确定福汇家和海创全屋相关产品的生产成本，报告期内成本加成的具体比例”部分的分析。

对于非恒大订单产品，公司通过比价的形式筛选可下单的 OEM 工厂进行生产。通过公司资质评审的 OEM 厂商根据产品性质针对相关工艺进行报价，由于公司的产品多为定制类的产品，公司需要根据不同加工方式、不同物料对 OEM 进行比价、议价和定价。

综上，福汇家收购价格不影响双方后续交易的独立性、公允性，公司与福汇家的交易价格经过严格的比价、定价过程，并结合历史定价模式、并考虑各自的毛利率空间，经过商业谈判进行定价，交易具有独立性，定价具备公允性。

（二）福汇家报告期的经营情况、主要财务数据，发行人出售福汇家后福汇家对发行人的销售金额占其收入的比重，福汇家是否仅为发行人提供 OEM 服务。

1、福汇家报告期的经营情况及主要财务数据

报告期内，福汇家主要从事橱柜及定制家具的生产。转让前为有屋科技的全资子公司，作为工厂向有屋科技提供橱柜及定制家具产品。转让后，福汇家主要为发行人及其他客户提供橱柜及定制家具产品的 OEM。

福汇家报告期的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2018 年 12 月 31 日 /2018 年度
资产总额	10,129.50	14,668.87	8,907.17
净资产	2,934.68	2,036.98	1,827.12
营业收入	6,885.58	16,114.45	9,352.86
净利润	29.82	201.30	76.33

注 1：上表中 2018 年数据包含福汇家在有屋体系内的相关数据
注 2：上述财务数据未经审计

2、发行人出售福汇家后福汇家对发行人的销售金额占其收入的比重，福汇家是否仅为发行人提供 OEM 服务

发行人出售福汇家后福汇家对发行人的销售金额占其收入的比重如下所示：

单位：万元

项目	福汇家		
	2020 年度	2019 年度	2018 年度
向发行人销售金额	4,117.04	14,360.00	4,623.59
总收入	6,885.58	16,114.45	6,428.63
占比	59.79%	89.11%	71.92%

注 1：上述数据未经审计；
注 2：福汇家于 2018 年 6 月自公司转出，上表中 2018 年度的总收入金额为自转出后其独立运营实现的收入；
注 3：由于时间性差异，福汇家确认的对有屋的销售收入金额与发行人的采购金额存在差异。

如上表所示，福汇家对发行人的收入金额占其收入分别为 71.92%、89.11%和 59.79%，除发行人外，福汇家同时为其他客户提供 OEM 产品。2018 年和 2019 年其向发行人销售收入占比较大，原因主要系一方面福汇家于2018年6月出售，独立运营时间较短，其客户尚在持续拓展中；另一方面，由于转让福汇家后，短期内，发行人现有工厂的产能尚不能满足日益增长的订单需求，公司采用 OEM 模式向其采购部分橱柜及配套产品。因此，短期内，其向发行人的销售金额占比较大。

三、补充披露 2017 年 12 月收购海尔全屋 51%股权时至报告期末海尔全屋的经营业绩情况；说明海尔全屋向海创全屋转让橱柜、衣柜业务相关资产的定价依据及其公允性；披露报告期内海创全屋的经营业绩及财务状况，说明发行人在产能不足的背景下转让其 80%股权的商业逻辑；说明发行人收购海尔全屋后，短时间内将海尔全屋主要资产置入海创全屋并出售海创全屋股权的原因及合理性；发行人出售海创全屋后海创全屋对发行人的销售金额占其收入的比重，海创全屋是否仅为发行人提供 OEM 产品。

（一）补充披露 2017 年 12 月收购海尔全屋 51%股权时至报告期末海尔全屋的经营业绩情况；

海尔全屋自 2017 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日经营业绩情况如下：

单位：万元

年度	营业收入	利润总额	资产总额	负债总额	净资产
2017 年 12 月 31 日/2017 年	49,448.78	302.31	64,991.18	24,146.32	40,844.86
2018 年 12 月 31 日/2018 年	59,199.51	209.86	76,895.63	35,855.57	41,040.06

年度	营业收入	利润总额	资产总额	负债总额	净资产
2019 年 12 月 31 日/2019 年	64,071.24	1,709.13	81,381.40	38,473.71	42,907.68
2020 年 12 月 31 日/2020 年	46,181.91	599.77	61,526.95	18,030.96	43,495.99

注：海尔全屋于 2017 年年末纳入公司合并报表范围，该年度财务数据未经审计。

（二）说明海尔全屋向海创全屋转让橱柜、衣柜业务相关资产的定价依据及其公允性；

海尔全屋向海创全屋转让橱柜、衣柜业务相关资产为“固定资产及配套资产”和“存货”两部分。2019 年 11 月，海尔全屋与海创全屋签订《资产购买协议》及《补充协议》，约定海尔全屋将其与原橱柜、衣柜业务相关的机器人员、采购供应商及相关配套资源等固定资产及配套资产转让给海创全屋，转让价格为人民币 3,625.43 万元（含税）。该部分固定资产及配套资产的价格系双方根据“评估值+税费”价格协商确定，青岛瑞泽资产评估事务所（普通合伙）出具《青岛海尔全屋家居有限公司拟对外投资涉及其固定资产价值评估报告》（青瑞评报字[2019]第 1013 号）：经评估，以 2019 年 11 月 2 日为评估基准日，经资产基础法评估，海尔全屋的固定资产账面净值为 27,960,420.24 元，评估价值为 31,874,819.69 元。

《资产购买协议》及《补充协议》同时约定海尔全屋将其与原橱柜、衣柜等生产业务相关的存货转让给海创全屋，转让价格为 3,879.53 万元，该部分存货转让价格系账面价值。

综上，海尔全屋向海创全屋转让橱柜、衣柜业务相关资产的价格公允。

（三）披露报告期内海创全屋的经营业绩及财务状况，说明发行人在产能不足的背景下转让其 80%股权的商业逻辑

1、海创全屋的经营业绩、财务状况

海创全屋自报告期内的经营业绩及财务情况如下：

单位：万元

年度	营业收入	利润总额	资产总额	负债总额	净资产
2019 年 12 月 31 日/2019 年	6,406.80	-8.75	13,562.68	13,371.43	191.25
2020 年 12 月 31 日/2020 年	34,321.08	-531.71	13,698.76	14,039.22	-340.46

注：由于海创全屋 2018 年未实际经营，因此无该年度相关财务数据。

2、出售海创全屋的原因及商业逻辑如下：

（1）转让前海创全屋的厂房及所在土地为第三方公司持有，不属于公司自有，不利于后续的稳定生产。公司原计划购置该房产用于规划新产能，但经与出租方沟通了解，该厂房与附近其他两处厂房（非公司使用）同在一处土地证上，且无法实现土地分割；而若将附近厂房所在土地全部购买，则购置成本巨大，不符合公司对该块土地成本投入及产能规划的计划，因此公司中断对该块土地新产能规划的计划。

（2）由于工厂的设备智能化程度不高且生产设备老旧，产能效率较低，更新这些生产设备预计需要投入大量的资金，同时公司已计划在济阳规划新的智能制造工厂进行产能转移，而若将海创全屋工厂的机器设备搬迁到济阳新工厂，搬迁及调配成本也较大。因此，出于合理调配资源、提高资源的有效使用率目的，同时公司筹备济阳工厂需要协调相关管理人员统筹支持，公司于 2019 年 12 月出售海创全屋。

（3）同时，参考 2018 年公司转让福汇家并后续以 OEM 工厂形式合作良好的经验，公司计划在海创全屋转让后让其作为公司的供应商，即 OEM 工厂，为稳固与海创全屋的合作关系，公司保留 20%股权，同时通过参股形式有利于发行人了解并把握海创全屋的生产质量。

（四）说明发行人收购海尔全屋后，短时间内将海尔全屋主要资产置入海创全屋并出售海创全屋股权的原因及合理性

2012 年公司前身青岛海尔厨房设施有限公司与日本骊住株式会社合资成立海尔全屋，旨在通过整合双方优势资源，实现强强联合、优势互补，即借助海尔集团的渠道资源优势、整合日本骊住株式会社环保产品资源和设计资源加速橱柜业务发展。但合资后日方设计管理经验、设计应用在中国市场的匹配度与预期有较大差异，合资后海尔全屋业绩未能实现大幅增长。2017 年，公司综合考虑市场因素和海尔全屋的发展状态等，与日本骊住株式会社协商收回海尔全屋全部股权，改由公司自主经营。

公司收购海尔全屋主要是看中其在设计、研发及销售领域的优良体系以及渠

道资源，收购海尔全屋后，对其业务定位是主要从事海尔橱柜及全屋定制产品的设计、研发、生产、销售。发行人仅将海尔全屋的生产相关资产置入海创全屋卖出，并保留其核心的设计、研发、销售资源在海尔全屋。其原因在于，海尔全屋当时所用厂房全部为租赁房产，公司原计划购置该房产用于规划新产能，但经与出租方沟通了解，该厂房与附近其他两处厂房（非发行人使用）同在一处土地证上，且无法实现土地分割；而若将附近厂房所在土地全部购买，则购置成本巨大，不符合发行人对该块土地成本投入及产能规划的计划，因此发行人中断对该块土地新产能规划的计划，因此公司拟计划整体出售该生产工厂的相关资产。海创全屋在本次资产置入前无其他资产，综合考虑整体出售操作便利性，公司决定先将相关资产按照账面价值转让给全资子公司海创全屋，公司再按照市场估值转让海创全屋相关股权。

（五）发行人出售海创全屋后海创全屋对发行人的销售金额占其收入的比重，海创全屋是否仅为发行人提供 OEM 产品

发行人出售海创全屋后海创全屋对发行人的销售金额占其收入的比重如下所示：

单位：万元

项目	海创全屋	
	2020 年度	2019 年度
向发行人销售金额	34,062.96	3,979.61
总收入	34,321.08	4,156.53
占比	**99.25%**	**95.74%**

注 1：海创全屋 2020 年度财务数据经审计，2019 年度的财务数据未经审计；
注 2：海创全屋 2019 年度的收入金额为其自发行人转让后的收入。

如上表所示，海创全屋对发行人的收入金额占其收入的分别为 95.74%和 99.25%，除发行人外，海创全屋同时为其他客户销售产品，但金额较小，且非 OEM 产品。因此，报告期内，海创全屋仅为发行人提供 OEM 产品。

形成上述情形的原因主要系一方面海创全屋独立运营时间较短，其客户尚在持续拓展中；另一方面，由于转让海创全屋后，短期内，发行人现有工厂的产能尚不能满足日益增长的订单需求，同时为集中生产资源生产核心产品，公司采用 OEM 模式向其采购部分橱柜及配套产品。因此，短期内，其向发行人的销售金额

占比较大。海创全屋正在拓展销售渠道，随着新客户的持续增加，其向发行人的销售金额占比预计将呈下降趋势。

四、补充披露蔡明直接或间接控制的企业中是否与发行人存在相同或相似业务，若是，请说明蔡明未将相关资产全部注入发行人的原因，相关企业与发行人是否存在潜在的同业竞争；结合报告期内发行人与蔡明控制下企业的交易情况，说明发行人收购博青岛 45.67%、科宝博洛尼 49%股权交易对价低于相关股权评估价值是否存在其他利益安排；蔡明及其关联方是否仍存在使用“博洛尼”品牌对外经营的情形，若是请披露使用主体名称、主要业务、主要经营情况以及发行人与相关企业就“博洛尼”品牌或商标使用的约定情况；说明分步收购博青岛及科宝博洛尼的原因，收购博青岛及科宝博洛尼控股权与收购少数股权是否构成一揽子交易，并模拟测算按照一揽子交易方式进行会计处理对发行人相关会计期间主要财务数据的影响。

（一）补充披露蔡明直接或间接控制的企业中是否与发行人存在相同或相似业务，若是，请说明蔡明未将相关资产全部注入发行人的原因，相关企业与发行人是否存在潜在的同业竞争

公司董事蔡明直接或间接控制的企业实际经营业务主要与投资管理、餐饮服务、物业管理等领域相关，不涉及橱柜、木门等定制家具类产品的生产及销售，不存在与公司经营相同或相似业务的情况，与公司不存在潜在的同业竞争。

公司董事蔡明直接或间接控制的全部企业情况如下：

序号	公司名称	设立时间	所处行业	经营范围	实际经营业务	蔡明持股情况
1	北京红尘融创投资管理有限公司	2011-01-04	商务服务业	投资管理；投资咨询；企业管理咨询；企业形象策划。（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。）（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营	投资管理，主要投资博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	蔡明持有100%的股权并担任执行董事

序号	公司名称	设立时间	所处行业	经营范围	实际经营业务	蔡明持股情况
				活动。）		
2	北京宝藏科技发展有限责任公司	2001-01-04	科技推广和应用服务业	技术开发、转让。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	未实际经营	蔡明持有99%的股权并担任执行董事
3	北京先明赫科技发展有限公司	2008-06-16	科技推广和应用服务业	科技开发、转让、服务；设计、制作、代理、发布广告；图文设计；零售通讯设备、电子产品、五金产品（不含电动自行车）、计算机、软件及辅助设备；销售家庭用品、家用电器、针纺织品、服装、珠宝首饰；经济贸易咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	未实际经营	蔡明持有99%的股权并担任执行董事、总经理
4	苏州天空之城商业管理有限公司	2020-01-09	商务服务业	商业管理；自有房屋租赁；物业管理；绿化工程；设计、制作、代理、发布广告；会议服务；展览展示服务；销售：日用百货、建筑材料、家具、家居用品；市场营销策划；企业管理咨询。（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）	未实际经营	蔡明持有60%的股权并担任执行董事
5	四季花园里（北京）文化传播有限公司	2007-07-05	体育	组织文化艺术交流活动（不含演出）；承办展览展示活动；影视策划；电脑图文设计、制作；产品设计；计算机系统服务；经济贸易咨询；技术推广服务；会议服务；销售机械设备、家用电器、电子产品、工艺品、五金交电（不得从事实体店经营）、体育用品、日用品、建材（不得从事实体店经营）、文具用品、汽车配件；出租办公用房；物业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	出租办公用房	蔡明间接持有49.599%的股权并担任执行董事、经理
6	四季花园里	2018-05-25	房地产业	物业管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法	物业管理	蔡明间接持有

序号	公司名称	设立时间	所处行业	经营范围	实际经营业务	蔡明持股情况
	（北京）物业管理服务有限公司			须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		49.599%的股权并担任执行董事、经理
7	上海剿晟科技有限公司	2019-12-05	零售业	从事网络科技、计算机科技、信息科技专业领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务，广告设计、制作、代理、发布，文化艺术交流策划咨询，商务咨询，电脑图文设计制作，展览展示服务，企业形象策划。（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。）	网络科技开发	蔡明间接持有 99%的股权并担任执行董事
8	博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	2004-11-04	家具制造业	销售家庭用品；提供技术服务、技术维修、技术培训；加工肉食品储藏及保鲜专用设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；加工肉食品储藏及保鲜专用设备等依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	厂房租赁等	蔡明间接持有18.9378%的股权并担任董事长
9	北京万维创新科技有限公司	2020-12-24	科技推广和应用服务业	从事网络科技、计算机科技、信息科技领域内的技术转让、技术开发、技术咨询、技术服务；设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动（不含演出）；图文设计、制作；承办展览展示；企业形象策划。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	无实际经营业务	蔡明间接持有18.9378%的股权并担任执行董事、经理
10	来宾市兴宾区红尘融创商贸中心	2019-11-21	零售业	日用百货、玩具、服装、电子产品、箱包、包装材料、酒店用品、工艺礼品、化妆品、办公用品、家具用品、茶具销售；企业管理咨询、商务信息咨询、市场营销策划、企业形象策划、会务服务。（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。）	投资管理，主要投资博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	蔡明持有100%的股权
11	上海志阖科技	2019-11-20	商务服务	从事网络科技、计算机信息科技、计算机科技领域内的技术开	投资管理，主要	蔡明持有99%的合

序号	公司名称	设立时间	所处行业	经营范围	实际经营业务	蔡明持股情况
	合伙企业（有限合伙）		业	发、技术转让、技术咨询、技术服务，广告设计、制作、代理、发布，文化艺术交流策划咨询，展示展览服务，电脑图文设计制作，企业形象策划，商务信息咨询。（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。）	投资上海剿晟科技有限公司	伙份额
12	北京伦祺鼎盛投资管理有限公司	2011-01-04	商务服务业	投资管理；投资咨询；企业管理咨询；企业形象策划。（1、不得以公开方式募集资金；2、不得公开交易证券类产品和金融衍生品；3、不得发放贷款；4、不得向所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益。）（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	投资管理，主要投资博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	蔡明持有51%的股权
13	串达人餐饮管理（北京）有限公司	2019-06-28	餐饮业	酒店管理；物业管理；软件开发；应用软件服务；计算机系统服务；设计、制作、代理、发布广告；承办展览展示活动；会议服务；基础软件服务；技术开发；技术咨询；技术转让；技术推广；技术服务；模型设计；包装设计；餐饮管理；企业策划；企业管理咨询、经济贸易咨询（中介除外）；组织文化艺术交流活动（演出除外）；教育咨询（中介除外）；工艺美术设计；数据处理；销售日用品、办公用品、日用杂货、电子产品、五金交电（不含电动自行车）、金属材料、计算机软件及辅助设备、工艺品、家具、厨房用具、建筑材料；销售食品；餐饮服务；人力资源服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食品、餐饮服务、人力资源服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	餐饮服务	蔡明持有40%的股权，且为第一大股东

序号	公司名称	设立时间	所处行业	经营范围	实际经营业务	蔡明持股情况
14	北京培薇明晴科技有限公司	1998-04-17	科技推广和应用服务业	科技开发、转让；技术咨询；投资管理；企业管理咨询；企业形象策划；投资咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	科技开发、转让	蔡明持有33.3333%的股权
15	来宾市鼎阳商贸中心（有限合伙）	2019-12-02	零售业	日用百货、玩具、电子产品、酒店用品、化妆品、办公用品、家具用品、茶具销售；企业管理咨询服务；财务咨询服务；商业信息咨询服务。（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。）	投资管理，主要投资博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	蔡明持有58.15%的合伙份额
16	日照嘉泽永鑫股权投资合伙企业（有限合伙）	2017-06-22	金融业	从事对未上市企业的股权投资、对上市公司非公开发行股票的投资及相关咨询服务；受托管理股权投资基金，从事股权投资管理及相关咨询服务。（股权投资基金除外；凭有效备案手续经营；未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）企业管理服务，企业管理信息咨询，市场营销策划，会展会务服务，商务咨询，市场信息咨询与调查。（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验）（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）	投资管理，主要投资青岛有屋智能家居科技股份有限公司	蔡明持有87.261%的合伙份额
17	上海智淦科技合伙企业（有限合伙）	2019-11-20	商务服务业	从事网络科技、计算机信息科技、计算机科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，广告设计、制作、代理、发布，文化艺术交流策划咨询，展示展览服务，电脑图文设计制作，企业形象策划，商务信息咨询。（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。）	投资管理，主要投资上海剿晟科技有限公司	蔡明持有99%的合伙份额

序号	公司名称	设立时间	所处行业	经营范围	实际经营业务	蔡明持股情况
18	上海兴鲲富企业管理合伙企业（有限合伙）	2018-05-15	商务服务业	企业管理咨询，企业形象策划，企业营销策划，企业管理服务，商务信息咨询，人才咨询。（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。）	企业管理咨询	蔡明持有70%的合伙份额
19	北京莱因和谷食品有限公司	2019-10-09	农副食品加工业	零售食品；销售日用品；代理进出口；软件开发；基础软件服务；应用软件服务（不含医用软件）；技术推广服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；零售食品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	未实际经营	蔡明持有99%的股权
20	抓马家物业管理（北京）有限公司	2016-09-30	房地产业	物业管理；出租商业用房；技术开发、技术咨询、技术服务、技术推广、技术转让。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	物业管理	蔡明间接持股 99%

如上表所示，蔡明直接或间接控制的公司中仅博家用所处行业为家具制造业，博家用已于 2017 年 11 月将其橱柜、定制家具等家居产品业务重组至公司，截至报告期末，博家用已不从事橱柜、定制家具及木门等家居产品的生产，不存在与公司经营同类业务的情况。

（二）结合报告期内发行人与蔡明控制下企业的交易情况，说明发行人收购博青岛 45.67%、科宝博洛尼 49%股权交易对价低于相关股权评估价值是否存在其他利益安排；

1、报告期内发行人与蔡明控制下企业的交易情况

报告期内，发行人与蔡明控制或具有重要影响的企业之间发生的交易情况如下：

（1）关联采购

单位：万元

关联方名称	关联关系	交易类型	2020 年度	2019 年度	2018 年度
博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	蔡明间接持有 18.9378%的股权并担任董事长	服务费	5,437.18	15,344.86	20,787.14
		购买橱柜、家具	-	69.14	620.19
北京美学共和网络科技有限公司	蔡明具有重要影响	购买家具	229.20	273.29	444.71
北京居分期电子商务有限公司	蔡明具有重要影响	服务费	-	-	2.83
一生家电子商务（北京）有限公司	蔡明具有重要影响	服务费	43.05	112.55	-
北京装倍酷科技有限公司	蔡明具有重要影响	服务费	-	17.70	-

（2）关联销售

单位：万元

关联方名称	关联关系	交易类型	2020 年度	2019 年度	2018 年度
博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	蔡明间接持有 18.9378%的股权并担任董事长	销售橱柜、家具	-	1,768.34	173.52
广州合创力家居有限公司	蔡明具有重要影响	销售橱柜、定制家具、内门	1,784.33	1,510.69	872.30
东莞市合创力家居有限公司	蔡明具有重要影响	销售橱柜、定制家具、内门	238.95	-	-
嘉联家居（东莞）有限公司	蔡明具有重要影响	销售橱柜、定制家具、内门	50.59	435.09	448.95
一生家电子商务（北京）有限公司	蔡明具有重要影响	销售橱柜、定制家具、内门	303.54	14.95	-
北京装倍酷科技有限公司	蔡明具有重要影响	销售橱柜、定制家具、内门	51.25	78.27	19.89

发行人与蔡明控制或具有重要影响的企业之间发生的交易均系在市场价格基础上协商确定，双方的交易具备合理性和公允性，不存在通过关联交易向蔡明予以其他利益补偿的情形。

针对上述关联交易中的大额交易公允性情况，详见本补充法律意见书之“问题二：关于关联交易”之“九、说明发行人及其子公司与发行人董事、员工、前员工或亲属等设立的企业进行交易的原因、必要性以及交易定价的公允性，发行人及其子公司与发行人董事、员工、前员工或亲属等设立的企业之间的资金往来是否存在真实交易背景，是否存在利益输送或职务侵占的情形，是否存在相关人员为发行人承担成本费用的情形”以及“13、关于客户”之“八、补充披露报告

期内经销商是否与发行人及实际控制人、董监高存在关联关系，是否存在发行人员工、前员工或发行人关联方入股发行人经销商或实际控制经销商情形，交易价格是否公允”。

2、说明发行人收购博青岛 45.67%、科宝博洛尼 49%股权交易对价低于相关股权评估价值是否存在其他利益安排

2019 年下半年，发行人与蔡明、以及博青岛、科宝博洛尼其他股东进行整体收购谈判，最终双方协商确定发行人以2018年末的增资价格7.62元/单位出资额为价格进行增发，博青岛、科宝博洛尼的股东以其持有的博青岛 45.67%、科宝博洛尼 49%股权认购上述发行的股份。上述交易对价低于股权评估价值的主要原因如下：

①标的原股东有较强意愿上翻为发行人直接股东。本次交易结束后，发行人持有博青岛和科宝博洛尼 100%的股权，更有利于进行资源整合和战略布局，增加博青岛和科宝博洛尼的业务机会，共享整合 B 端以及 C 端客户，扩大其品牌定位、产品研发等优势，标的原股东上翻成为发行人的直接股东后，会有更大的收益预期。因此其在转让价款上有所让步；

②有屋智能于 2017 年收购博青岛 54.33%的股权后将博青岛纳入了合并报表范围并对其进行统一管理；于 2019 年 1 月收购有屋咨询 20%的股权，间接持股科宝博洛尼 51%的股权，将其纳入合并报表范围并对其进行统一管理。因此经过发行人统一管理、调配和资源整合协同后，博青岛和科宝博洛尼以 2019 年 10 月 31 日为基准日的股权评估价值较高，标的原股东认可发行人已付出的资源贡献、认同发行人的管理理念和经营方式，因此在转让价格上有所让步。

综上，就本次收购事项，除本次股权转让及增资合同相关约定外，发行人与蔡明、博青岛、科宝博洛尼不存在其他利益安排，发行人与蔡明控制的企业的关联交易公允，不存在通过关联交易向蔡明进行利益补偿的情形。

（三）蔡明及其关联方是否仍存在使用“博洛尼”品牌对外经营的情形，若是请披露使用主体名称、主要业务、主要经营情况以及发行人与相关企业就“博洛尼”品牌或商标使用的约定情况

1、蔡明及其关联方存在使用以“博洛尼”或“BOLONI”字形或相似字形申

请的注册文字商标的情形，该类文字商标申请注册和实际使用范围均在发行人主营业务范围以外，相关情况如下表所示：

序号	关联方名称	与蔡明关联关系	经营范围	是否实际经营	主营业务	使用情况	是否需要签订品牌或商标使用协议	发行人与相关企业就“博洛尼”品牌或商标使用的约定情况
1	博洛尼家居装饰（北京）有限公司	蔡明担任董事长	家居装饰；专业承包；承办展览展示；图文设计；销售装饰材料、厨房用具、卫生间用具、家庭用品、家用电器。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	是	承办展览展示（室内装饰装修业务）	拥有以“博洛尼”或“BOLONI”字形或相似字形申请的注册文字商标，并在家装业务领域内使用	在家装业务领域内使用的以“博洛尼”或“BOLONI”字形或相似字形申请的注册文字商标为其合法拥有，无需与发行人签订品牌或商标使用协议	2017年10月23日签订的《资产重组协议》约定：与家装相关的“博洛尼”商标变更至博家装。目前博家装使用的“博洛尼”商标主要与家装业务相关，且为该等商标的合法所有权人，无需与发行人签署品牌或商标的授权协议
2	北京宝藏科技发展有限责任公司	蔡明持有99%的股权并担任执行董事；蔡明之妹蔡雪晴担任董事	技术开发、转让。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	否	/	拥有“博洛尼天空之城”系列商标，该类商标申请使用范围为发行人主营业务范围以外	合法拥有“博洛尼天空之城”系列商标，无需与发行人签订品牌或商标使用协议	无
3	北京先明赫科技发展有限公司	蔡明持有99%的股权并担任执行董事、总经理	科技开发、转让、服务；设计、制作、代理、发布广告；图文设计；零售通讯设备、电子产品、五金产品（不含电动自行车）、计算机、软件及辅助设备；销	否	/	拥有“博洛尼整体精装、BOLONI博洛尼、BOLONICHALAYAN、博洛尼卡拉扬、博洛尼天空之城、BOLONICASA、博洛尼Boloni、	合法拥有“博洛尼”相关商标无需与发行人签订品牌或商标使用协议	无

序号	关联方名称	与蔡明关联关系	经营范围	是否实际经营	主营业务	使用情况	是否需要签订品牌或商标使用协议	发行人与相关企业就“博洛尼”品牌或商标使用的约定情况
			售家庭用品、家用电器、针纺织品、服装、珠宝首饰；经济贸易咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）			Boloni 博洛尼、BoloniDesign、博洛尼.邸赞、博洛尼.确巢”系列商标，核定使用范围为发行人主营业务范围以外		

上表所示主体拥有或注册中的“博洛尼”相关商标系蔡明及关联方根据经营情况或实际需要自主申请或受让而来，蔡明及其关联方系该类商标的合法所有权人，在生产经营中使用该类商标无需与发行人签订品牌、商标使用协议。

2、蔡明及其关联方在企业名称中存在使用“博洛尼”字号的情况。具体情况如下表所示：

序号	关联方名称	与蔡明关联关系	经营范围	是否实际经营	主营业务	使用情况	是否需要签订品牌或商标使用协议	发行人与相关企业就“博洛尼”品牌或商标使用的约定情况
1	苏州博洛尼天空之城食八灶旅游度假酒店有限公司	蔡明持有10%的股权并担任执行董事	许可项目：旅游业务；餐饮服务；住宿服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：餐饮管理；露营地服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；洗车服务；停车场服务；	是	餐饮服务	仅在名称中使用“博洛尼”字号	在名称中使用“博洛尼”字号无需与发行人签订品牌或商标使用协议	无

序号	关联方名称	与蔡明关联关系	经营范围	是否实际经营	主营业务	使用情况	是否需要签订品牌或商标使用协议	发行人与相关企业就“博洛尼”品牌或商标使用的约定情况
			智能农业管理；蔬菜种植；谷物种植；豆类种植；薯类种植；花卉种植；水果种植；园艺产品种植；农业园艺服务；水生植物种植；食用农产品初加工；会议及展览服务；礼仪服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）					
2	博洛尼家居装饰（北京）有限公司	蔡明担任董事长	家居装饰；专业承包；承办展览展示；图文设计；销售装饰材料、厨房用具、卫生间用具、家庭用品、家用电器。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	是	承办展览展示（室内装饰装修业务）	在名称中使用“博洛尼”字号	在名称中使用“博洛尼”字号无需与发行人签订品牌或商标使用协议	2017 年 10 月 23 日签订的《资产重组协议》约定：与家装相关的“博洛尼”商标变更至博家装
3	博洛尼伍十宅房产开发（苏州）有限公司	蔡明担任执行董事	房地产开发；物业管理；家居装饰工程；销售建筑材料、建筑机械设备。（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）	否	/	仅在名称中使用“博洛尼”字号	在名称中使用“博洛尼”字号无需与发行人签订品牌或商标使用协议	无
4	博洛尼云梨总部经济发展（苏州）有限公司	蔡明担任执行董事、总经理	总部经济园开发与经营；从事家具的零售、批发、进出口业务、展销服务；财务结算服务；企业管理服务；房屋租赁；物业管理；家具、按摩椅的研发；房地产开发和经营；家居装饰工程；销售：建筑材料、建筑机械设备；道路货运经营；货物运输代理；装卸搬运服务；广告的设计、代理、制作与发布；会议展览服务；提供仓储服务（危险化学品除外）；住宿、餐饮、健身房、游泳池、球类、棋牌、美	是	房产开发	仅在名称中使用“博洛尼”字号	在名称中使用“博洛尼”字号无需与发行人签订品牌或商标使用协议	无

序号	关联方名称	与蔡明关联关系	经营范围	是否实际经营	主营业务	使用情况	是否需要签订品牌或商标使用协议	发行人与相关企业就“博洛尼”品牌或商标使用的约定情况
			容美发、卡拉 OK（包括 KTV 包厢）、桑拿按摩、沐足、洗衣、商品、商务会展服务、柜台出租服务；餐饮服务；旅游纪念品、工艺品、日用百货的销售；花卉租赁；食品批发与零售；会务服务；婚庆服务；自有房屋场地出租；演艺吧服务；票务代理；文印服务；洗车服务；停车场服务；汽车租赁；报刊杂志、书籍的零售；销售：家具面辅料、机械设备及配件、五金工具、五金件、沙发五金配件、五金工具、皮革、金属材料；研发：家具及配件、床上用品、聚氨酯泡沫塑料及制品；修理修配板式家具、沙发、床垫、床具、按摩器，并提供售后服务；从事各类商品及技术的进出口业务。（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）					
5	博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	蔡明担任董事长；蔡明之母吴世嫩担任董事；蔡明之父蔡先培担任执行董事	销售家庭用品；提供技术服务、技术维修、技术培训；加工肉食品储藏及保鲜专用设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；加工肉食品储藏及保鲜专用设备等依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	是	厂房租赁等	仅在名称中使用“博洛尼”字号	在名称中使用“博洛尼”字号无需与发行人签订品牌或商标使用协议	无
6	苏州博洛尼公寓管理有限公司	蔡明担任执行董事	一般项目：品牌管理；物业管理；住房租赁；养老服务；机构养老服务；工业设计服务；专业设计服务；土地使用权租赁；柜台、	否	/	仅在名称中使用“博洛尼”字号）	在名称中使用“博洛尼”字号无需与发行人签订品牌或	无

序号	关联方名称	与蔡明关联关系	经营范围	是否实际经营	主营业务	使用情况	是否需要签订品牌或商标使用协议	发行人与相关企业就“博洛尼”品牌或商标使用的约定情况
			摊位出租；城市绿化管理；花卉绿植租借与代管理；汽车租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）				商标使用协议	
7	博洛尼科钛装饰工程（北京）有限公司	蔡明曾经控制的公司	专业承包；园林绿化工程；金属门窗工程设计。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	否	/	仅在名称中使用“博洛尼”字号	在名称中使用“博洛尼”字号无需与发行人签订品牌或商标使用协议	无
8	上海博洛尼环保科技发展有限公司	蔡明曾经控制的公司	环保科技领域内技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，厨房设备、家具、木制品、仓储设备制造、加工，家用电器、家具、家居用品、装潢材料、卫浴设备、燃气器具批发、零售，从事货物进出口及技术进出口业务。（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）	否	/	仅在名称中使用“博洛尼”字号	在名称中使用“博洛尼”字号无需与发行人签订品牌或商标使用协议	无
9	博洛尼钛马赫（北京）装饰工程有限公司	蔡明曾经控制的公司	专业承包；家居装饰；室内装饰工程设计；承办展览展示活动；电脑图文设计；销售家具、建筑材料、化工产品（不含危险化学品）、家用电器。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	否	/	仅在名称中使用“博洛尼”字号	在名称中使用“博洛尼”字号无需与发行人签订品牌或商标使用协议	无
10	上海博洛尼文化传播	蔡明曾担任执行董事	一般项目：组织文化艺术交流活动；品牌管理；物业管理；家	否	/	仅在名称中使用“博洛	在名称中使用“博洛尼”字	无

序号	关联方名称	与蔡明关联关系	经营范围	是否实际经营	主营业务	使用情况	是否需要签订品牌或商标使用协议	发行人与相关企业就“博洛尼”品牌或商标使用的约定情况
	有限公司		居用品销售；建筑材料销售；机械设备销售；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）			尼”字号	号无需与发行人签订品牌或商标使用协议	
11	博洛尼装饰工程（北京）有限公司	蔡明曾担任执行董事	专业承包；施工总承包；技术服务；家居装饰；承办展览展示；图文设计；设计、制作、代理、发布广告；销售装饰材料、厨房用具、卫生间用具、家庭用品、家用电器、家具；企业管理咨询；经济贸易咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	是	专业承包、施工总承包	仅在名称中使用“博洛尼”字号	在名称中使用“博洛尼”字号无需与发行人签订品牌或商标使用协议	无
12	博洛尼智能科技（天津）有限公司	蔡明曾担任执行董事	智能家居系统研发、推广、咨询、服务；整体厨房设备、家具、浴室柜、内门墙板的生产、销售、安装；货物进出口；仓储设备研发、租赁、销售；企业管理咨询；仓储服务（粮食、食用油、危险品及易制毒品除外）；自有住房租赁；物业管理；供应链管理。（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）	否	/	仅在名称中使用“博洛尼”字号	在名称中使用“博洛尼”字号无需与发行人签订品牌或商标使用协议	无
13	博洛尼智能家居（苏州）有限公司	蔡明曾担任执行董事	销售：家居用品、家具。（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）	否	/	仅在名称中使用“博洛尼”字号	在名称中使用“博洛尼”字号无需与发行人签订品牌或商标使用协议	无
14	北京博洛尼文化传播	蔡明曾担任执行董事	组织文化艺术交流活动；技术转让、开发、咨询、服务；设计、	否	/	仅在名称中使用“博洛	在名称中使用“博洛尼”字	无

序号	关联方名称	与蔡明关联关系	经营范围	是否实际经营	主营业务	使用情况	是否需要签订品牌或商标使用协议	发行人与相关企业就“博洛尼”品牌或商标使用的约定情况
	有限公司		制作、发布、代理广告；图文设计、制作；承办展览展示；企业形象策划；经济贸易咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）			尼”字号	号无需与发行人签订品牌或商标使用协议	
15	北京博洛尼商贸有限公司	蔡明曾担任经理，执行董事	销售日用品、厨房用具、卫生间用具、家庭用品、家用电器；技术服务；专业承包；施工总承包；家居装饰；工业设计服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；承办展览展示；计算机图文设计。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	否	/	仅在名称中使用“博洛尼”字号	在名称中使用“博洛尼”字号无需与发行人签订品牌或商标使用协议	无

上述蔡明及其关联方的企业名称均系其通过合法的方式申请并获得核准的，针对在企业名称中使用“博洛尼”字号的情形，蔡明出具《确认函》：本人及近亲属担任或曾担任董事/总经理、曾经控制的企业不存在使用“博洛尼”商号从事与有屋智能相同或相类似业务的情形，将主动维护“博洛尼”商号的市场声誉，若因本人及近亲属的不当行为导致“博洛尼”商号声誉受损并给有屋智能造成损失，本人将向有屋智能赔偿其因此遭受的损失。

《最高人民法院关于审理商标民事纠纷案件适用法律若干问题的解释》第一条第一款的规定：将与他人注册商标相同或者相近似的文字作为企业的字号在相同或者类似商品上突出使用，容易使相关公众产生误认，构成“给他人注册商标专用权造成其他损害的行为”；《中华人民共和国反不正当竞争法》第六条的规

定，经营者不得实施下列混淆行为，引人误认为是他人商品或者与他人存在特定联系：（一）擅自使用与他人有一定影响的商品名称、包装、装潢等相同或者近似的标识；（二）擅自使用他人有一定影响的企业名称（包括简称、字号等）、社会组织名称（包括简称等）、姓名（包括笔名、艺名、译名等）；（三）擅自使用他人有一定影响的域名主体部分、网站名称、网页等；（四）其他足以引人误认为是他人商品或者与他人存在特定联系的混淆行为。

发行人的主营业务为从事定制化整体家居产品的个性化设计、研发、生产、销售和安装服务及物联网技术、人工智能技术在上述产品中的应用，在企业名称中存在使用“博洛尼”字号的蔡明及其关联方有 10 家无实际经营，有实际经营的企业中其产品或服务在功能、用途、消费群体等方面与发行人均存在较大差异，且报告期内，发行人未收到任何供应商、客户、消费者关于上述蔡明及其关联方对其造成误解或混淆的投诉，亦未收到任何主管部门相关的处罚，因此上述蔡明及其关联方不存在违反《最高人民法院关于审理商标民事纠纷案件适用法律若干问题的解释》第一条第一款规定及《中华人民共和国反不正当竞争法》第六条规定的情形，在企业名称中存在使用“博洛尼”字号的蔡明及其关联方不存在侵犯发行人商标专用权或不正当竞争的情形，无需与发行人签订品牌、商标使用协议。

（四）说明分步收购博青岛及科宝博洛尼的原因，收购博青岛及科宝博洛尼控股权与收购少数股权是否构成一揽子交易，并模拟测算按照一揽子交易方式进行会计处理对发行人相关会计期间主要财务数据的影响

1、分步收购博青岛及科宝博洛尼的原因，是否构成一揽子交易

2017 年 10 月，发行人与对手方日照睿诚、日照嘉泽、日照智瀚、日照博创、北京中盈、北京阿为签订《资产重组协议》和《资产重组之补充协议》，以非同一控制下合并方式取得了博青岛 54.33%股权，将其纳入合并范围。

2019 年 1 月，发行人与行远智能签订《股权转让协议》，以非同一控制下合并方式取得了有屋咨询 100%的份额，间接控制了科宝博洛尼 51%股权，将其纳入合并范围。

上述交易完成后，发行人取得了博青岛和科宝博洛尼的控制权，实现了公司

进一步整合资源，利用博洛尼品牌对高端消费人群需求的多年理解和品牌运营经验的积累，帮助有屋和海尔品牌推出适合高端市场的产品和服务的战略目标。

重组完成后，经发行人统一管理、调配和资源整合协同后，博青岛和科宝博洛尼业绩均有所提升，发行人的管理理念和经营方式得到博青岛和科宝博洛尼原股东的认同。公司拟定上市计划后，标的公司原股东希望以博青岛和科宝博洛尼的少数股权对发行人进行增资，一方面成为直接股东，未来变现较为有利，另外一方面对发行人整体公司战略、资源调配和博洛尼产品的发展方面拥有更多的话语权。从发行人角度而言，收购上述少数股权也可以进一步提升上市公司盈利能力和可持续发展能力。

2020年2月，公司向博青岛少数股东发行股份，购买其持有的博青岛45.67%股权；向科宝少数股东发行股份，购买其持有的科宝49%股权。

上述收购少数股权的行为是交易双方在共赢的基础上协商谈判完成的，与最初取得控制权时的交易不属于一揽子交易。

《企业会计准则第2号-长期股权投资》和《企业会计准则解释第5号》对一揽子交易的相关规定：

（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

对发行人两次交易的分析：

（1）发行人取得博青岛和科宝控制权的交易与2020年收购少数股权的交易是完全独立的，第一次股权转让协议中无任何对后期收购计划相关的约定，双方均无必须进行第二次交易的承诺。两项交易的股权转让协议分别签订，收购少数股权交易是否进行取决于双方后续的意愿和谈判。因此可以判断两项交易并非是在考虑了彼此影响的情况下进行的。

（2）在第一次交易完成后，已完成相应的股权交割，发行人已取得博青岛和科宝的控制权，该项交易已达到发行人控制标的公司的商业结果，并非需要第二

次股权交易完成才能达到其完整的商业目的。

（3）第一次交易完成后双方并非必须进行第二次交易，且第一次交易并不会因后一次交易的变化而撤销或者更改。

（4）根据两次交易价格及定价信息，两次交易价格分别以不同基准日的净资产评估结果为基础，各次交易定价是独立的，且并未彼此影响。

综上所述，该两项交易并不构成一揽子交易，而应该分别进行会计处理，即第一次交易作为非同一控制下的企业合并进行会计处理，第二次交易作为收购少数股东权益的交易进行会计处理。

2、模拟测算按照一揽子交易方式进行会计处理对发行人相关会计期间主要财务数据的影响

对 2018 年度报表的影响

单位：万元

报表项目	2018 模拟后	2018 申报数据	差异
资产负债表项目			
商誉	91,401.70	49,658.54	41,743.16
资产总计	**383,317.83**	**341,574.67**	**41,743.16**
长期应付款	54,804.00	-	54,804.00
负债合计	**252,290.61**	**197,486.61**	**54,804.00**
资本公积	112,469.28	112,469.28	-
未分配利润	-6,378.39	-9,975.55	3,597.17
归属于母公司所有者权益合计	**131,041.52**	**127,444.35**	**3,597.17**
少数股东权益	-14.30	16,643.71	-16,658.01
股东权益合计	**131,027.22**	**144,088.06**	**-13,060.84**
负债和股东权益总计	383,317.83	341,574.67	41,743.16
利润表项目			
少数股东损益	-9.35	2,823.29	-2,832.64
归属于母公司所有者的净利润	**12,272.01**	**9,439.37**	**2,832.64**

对 2019 年度报表的影响

单位：万元

报表项目	2019 模拟后	2019 申报数据	差异

报表项目	2019 模拟后	2019 申报数据	差异
资产负债表项目			
商誉	111,061.21	63,286.46	47,774.75
资产总计	**479,491.28**	**431,716.53**	**47,774.75**
长期应付款	62,154.00	-	62,154.00
负债合计	**321,849.63**	**259,695.63**	**62,154.00**
资本公积	121,069.91	121,069.91	-
未分配利润	10,335.74	1,632.28	8,703.46
归属于母公司所有者权益合计	**157,655.65**	**148,952.19**	**8,703.46**
少数股东权益	-14.00	23,068.71	-23,082.71
股东权益合计	**157,641.65**	**172,020.90**	**-14,379.25**
负债和股东权益总计	479,491.28	431,716.53	47,774.75
利润表项目			
少数股东损益	0.31	5,106.60	-5,106.29
归属于母公司所有者的净利润	**16,714.13**	**11,607.83**	**5,106.29**

对 2020 年度报表的影响

单位：万元

报表项目	2020 模拟后	2020 申报数据	差异
资产负债表项目			
商誉	111,061.21	63,286.46	47,774.75
资产总计	**580,261.00**	**532,486.25**	**47,774.75**
长期应付款	-	-	-
负债合计	**325,435.05**	**325,435.05**	**-**
资本公积	188,174.38	148,178.52	39,995.86
未分配利润	28,020.30	20,241.42	7,778.89
归属于母公司所有者权益合计	**254,825.94**	**207,051.19**	**47,774.75**
少数股东权益	-	-	-
股东权益合计	**254,825.94**	**207,051.19**	**47,774.75**
负债和股东权益总计	580,261.00	532,486.25	47,774.75
利润表项目			
少数股东损益	14.00	-910.57	924.57
归属于母公司所有者的净利润	**19,067.30**	**19,991.87**	**-924.57**

假设发行人最初与对方签订协议时，以一揽子交易方式分步取得博青岛和科

宝 100%股权，则发行人期末资产负债表会同时增加商誉和资本公积，利润表中归属于母公司所有的净利润 2018 年度会增加 2,832.64 万元，2019 年度会增加 5,106.29 万元，2020 年度会减少 924.57 万元。

五、补充披露上海博百供应链管理有限公司的基本情况以及是否与发行人存在关联关系，博天津在转让前的具体业务以及经营状况，出现大额亏损、净资产为负的原因，2018 年 9 月博天津通过招拍挂取得的 115 亩土地后续处置情况，以博天津净资产为负作为无偿转让定价依据的原因及合理性，是否存在利益输送或者其他利益安排。

（一）补充披露上海博百供应链管理有限公司的基本情况以及是否与发行人存在关联关系，博天津在转让前的具体业务以及经营状况，出现大额亏损、净资产为负的原因

1、发行人说明

（1）上海博百供应链管理有限公司的基本情况如下：

公司名称	上海博百供应链管理有限公司
统一社会信用代码	91310116MA1JCUMQ6H
成立时间	2020 年 1 月 14 日
注册资本	500 万元人民币
注册地址	上海市金山区亭林镇松育路 181 号 2 幢 1604 室
法定代表人	薛书波
经营范围	供应链管理，仓储服务（除危险化学品），计算机信息技术咨询服务，家居饰品，家居用品销售，物业管理。【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。】
股东构成及控制情况	平潭信宏资产管理有限公司持股 100% 实际控制人为福建东百集团股份有限公司（上市公司）
主要人员	执行董事：薛书波；监事：杨玲玲

上海博百供应链管理有限公司及其股东、主要人员与发行人不存在关联关系。

（2）博天津在转让前的具体业务以及经营状况，出现大额亏损、净资产为负的原因

博天津于 2017 年 8 月成立，注册在天津宝坻区大口屯镇产业功能区九纬路 1 号。博天津为博青岛的配套加工厂，主要业务为橱柜、家具和内门等产品的加工

制造。

博天津自 2017 年设立以来，2017 年利润总额 313.54 万元，净资产总额 136.01 万元；2018 年利润总额 1,904.36 万元，净资产总额 1,630.15 万元；2019 年利润总额-2,307.36 万元，净资产总额-681.73 万元。由于公司战略调整，博天津将整体资产转让给博洛尼衡水，自 2019 年 6 月份开始不再开展业务。

同时，房屋折旧、机器折旧以及人工费等大额固定成本无法抵消，出现大额亏损，净资产为负。

（二）2018 年 9 月博天津通过招拍挂取得的 115 亩土地后续处置情况，以博天津净资产为负作为无偿转让定价依据的原因及合理性，是否存在利益输送或者其他利益安排

2018 年 9 月，博天津通过招拍挂取得 115 亩土地后未进行开发，并在转让博天津时将相关土地资产转让给受让方上海博百供应链管理有限公司。上海博百供应链管理有限公司系由上市公司福建东百集团股份有限公司间接控制（间接持股比例为 100%），上海博百供应链管理有限公司的主营业务为仓储物流，其收购博天津的主要目的是取得博天津所拥有的土地使用权，满足其在天津的物流仓储建设的需求，此次收购存在商业合理性。公司与上海博百供应链管理有限公司不存在利益输送，除本次股权转让协议约定的相关内容外，公司与上海博百供应链管理有限公司不存在其他利益安排。

博天津取得 115 亩土地的相关费用系来自博青岛的借款（本次股权转让后，该等借款已由上海博百供应链管理有限公司于 2020 年 4 月进行偿还），经评估，博天津转让时的负债较高，具体土地及负债评估情况如下：2020 年 3 月 26 日，天津市天梭会计师事务所（普通合伙）出具天梭报审字 I（2020）第 035 号《审计报告》。经审计，截至 2020 年 2 月 29 日，博天津的净资产为-944.11 万元，净利润（2020 年 1-2 月）为-11.60 万元。北京中天华资产评估有限公司出具中天华资评报字[2021]第 10616 号《博洛尼智能科技（青岛）有限公司股权转让所涉及博洛尼智能科技（天津）有限公司股东全部权益价值追溯性评估项目资产评估报告》，经评估，以 2020 年 2 月 29 日为基准日，博天津账面资产总额 4,380.03 万元、总负债 5,324.14 万元、净资产-944.11 万元；总资产评估值为 4,454.54

万元，增值额为74.51万元，增值率为1.70%；总负债评估值为5,324.14万元，无增减值；净资产评估值为-869.60 万元，增值额为 74.51 万元，增值率为7.89%。其中，115亩土地使用权原始入账价值为27,890,507.54元，摊销后的账面余额为27,227,739.29元。采用评估宗地市场比较法，该土地使用权的评估结果为27,972,800.00元，增值额745,060.71元，增值率2.74%。

综上，虽然博天津名下的土地使用权价值有增值，但由于博天津负债较高，转让时评估以及审计的净资产数额为负，因此双方协商确定无偿转让博天津100%股权，该定价系双方商业谈判的结果，存在合理性；发行人与上海博百供应链管理有限公司之间不存在利益输送以及其他利益安排。

六、逐项说明报告期内发行人资产重组及处置中涉及评估的项目所采用评估方法、主要参数、评估过程、评估结果及评估增值情况。

报告期内，发行人资产重组及处置中涉及评估的项目情况如下：

序号	评估事项	评估报告	最终评估结果所采用的评估方法
1	2018年6月转让福汇家100%股权，对福汇家价值进行评估	《青岛有屋科技有限公司股权转让所涉及青岛有屋智能设施有限公司股东全部权益价值追溯性评估项目资产评估报告》（中天资评报字[2021]第10657号）	收益法
2	2019年1月收购有屋咨询股权，对其主要资产即科宝博洛尼价值进行评估	《有屋科技拟股权收购所涉及科宝博洛尼股东全部权益价值追溯性评估项目资产评估报告》（中天华资评报字[2020]第10400号）	收益法
3	2019年12月海尔全屋转让海创全屋80%股权，对海创全屋价值进行评估	《青岛海尔全屋家居有限公司股权转让所涉及青岛海创全屋家居有限公司股东全部权益价值追溯性评估项目资产评估报告》（中天华资评报字[2020]第10885号）	收益法
4	2020年2月收购博青岛45.67%、科宝博洛尼49%股权，对博青岛价值进行评估	《青岛有屋智能家居科技有限公司拟进行股权重组所涉及博洛尼智能科技（青岛）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中天华资评报字[2020]第10044号）	收益法
5	2020年2月收购博青岛45.67%、科宝博洛尼49%股权，对科宝博洛尼价值进行评估	《青岛有屋智能家居科技有限公司拟进行股权重组所涉及科宝博洛尼（北京）装饰装修工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中天华资评报字[2020]第10045号）	收益法
6	2020年3月转让博天津100%股权，对博天津价值进行评估	《博洛尼智能科技（青岛）有限公司股权转让所涉及博洛尼智能科技（天津）有限公司股东全部权益价值追溯性评估项目资产评估报告》（中天华资评报字[2021]第10616号）	资产基础法
7	2020年6月收购海骊住	《青岛有屋科技有限公司拟收购木门相关业	收益法

序号	评估事项	评估报告	最终评估结果所采用的评估方法
	居及其子公司之木门业务，对海骊住居木门相关业务价值进行评估	务所涉及青岛海尔家居集成股份有限公司木门相关业务涉及资产价值项目资产评估报告》（中天华资评报字[2020]第 10524 号）	

上述评估所采用的评估方法、主要参数、评估过程、评估结果及评估增值情况具体如下：

1、2018 年 6 月转让福汇家 100%股权，对福汇家价值进行评估

（1）收益法主要参数和评估过程

①评估模型

1.基本模型

本次评估的基本模型为：

E＝B-D

式中：E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

式中：$B = P + \sum C_i + Q$

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P：评估对象的经营性资产价值

ΣCi：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

Ri：预测期内未来第 i 年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

Rn+1：为未来第 n+1 年及以后永续预期收益

r：折现率

n：收益预测期

2.收益指标

本次评估，使用企业自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本公式为：

R＝税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

3.折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r=(1-t)\times r_d\times w_d+r_e\times w_e$$

式中：t：所得税率

Wd：评估对象的债务比率 $w_d=\frac{D}{(E+D)}$

W_e：评估对象的股权资本比率 $w_e=\frac{E}{(E+D)}$

r_e：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$r_e = r_f + \beta e\times (r_m - r_f) + \varepsilon$

式中：r_f：无风险报酬率；

r_m：市场预期报酬率；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

β_e：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

4.收益年限的确定

福汇家为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

②未来收益的确定

1.主营业务收入的预测

福汇家主营业务收入历史数据如下：

金额单位：人民币万元

产品类别	项目	2017 年	2018 年 1-6 月
橱柜	收入	4,018.90	2,920.37
合计		**4,018.90**	**2,920.37**

从历史年度经营情况看，福汇家成立于 2016 年 11 月，基于追溯评估基准日当时，成立时间较短，主营业务收入源于橱柜。目前福汇家客户是青岛有屋科技有限公司、青岛海尔家居集成股份有限公司和海骊住建（原有屋集成），客户的稳定性良好。未来五年的营业收入是基于历史收入情况及结合现有订单情况、新客户拓展情况和所属行业未来的宏观经济发展状况、市场需求、产业发展态势等因素进行预测。

综上未来收入预测数据如下表：

金额单位：人民币万元

产品类别	项目	2018 年 7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
橱柜	收入	5,670.00	13,650.00	16,100.00	17,400.00	18,600.00	18,600.00
合计		**5,670.00**	**13,650.00**	**16,100.00**	**17,400.00**	**18,600.00**	**18,600.00**

2.主营业务成本的预测

主营业务成本历史数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年	2018 年 1-6 月
主材	2,657.54	1,854.39
制造费用	484.98	297.44
工资	553.35	473.05
合计	**3,695.88**	**2,624.88**

主营业成本核算内容主要包括材料费、制造费用及人员工资等。未来年度考虑材料费、制造费用及人员工资等的的上涨，同时结合历史年度情况和行业平均进行进行预测。主营业务成本具体预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
主材	4,131.92	11,226.05	13,287.29	14,357.69	15,366.77	15,339.63
制造费用	411.42	509.85	601.37	649.92	694.75	694.75
工资	491.98	549.09	601.34	652.39	678.48	705.62
合计	**5,035.31**	**12,285.00**	**14,490.00**	**15,660.00**	**16,740.00**	**16,740.00**

3.税金及附加的预测

税金及附加项目包括城建税、教育费附加和印花税等。城建税、教育费附加和印花税率分别为 7%、3%和 0.03%。

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
城市维护建设税	5.18	9.17	10.82	11.69	12.50	12.50
教育费附加	2.22	3.93	4.64	5.01	5.36	5.36
印花税	2.61	6.29	7.42	8.02	8.58	8.58
合计	**10.01**	**19.40**	**22.88**	**24.73**	**26.43**	**26.43**

4.销售费用的预测

销售费用包括折旧额、物流费、五金发货费和售后费用等。

根据历史数据，销售费用占营业收入的比例很小，在 8.33%～6.90%左右，其中占销售费用较大比例的依次为物流费、五金发货费和售后费用等。

本次评估将销售费用分为固定部分和可变部分。固定部分是指在业务量的一定变动幅度内，总额并不随之变动而保持相对稳定的那部分费用，具体包括折旧。可变部分是指在业务量的一定变动幅度内，总额随之变动的那部分费用，具体包括应计入销售费用的物流费、五金发货费和售后费用等。按照未来营业收入增长情况进行预测。

根据未来营业收入的预测和对销售费用历史数据的分析，对企业未来销售费用进行预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
折旧额	1.22	2.96	3.54	3.54	3.54	3.54
摊销额	0.19	1.42	1.42	1.42	1.42	1.42

物流费	322.73	419.55	453.11	480.30	509.12	539.67
五金发货费	24.50	31.84	34.39	36.46	38.64	40.96
售后费用	13.13	17.07	18.44	19.55	20.72	21.96
合计	**361.77**	**472.84**	**510.90**	**541.26**	**573.44**	**607.54**

5. 管理费用的预测

管理费用分为固定部分和可变部分。固定部分是指在业务量的一定变动幅度内，总额并不随之变动而保持相对稳定的那部分费用，具体包括应计入管理费用的折旧、摊销等。可变部分是指在业务量的一定变动幅度内，总额随之变动的那部分费用，具体包括应计入业务招待费、检测费、车辆费用等。

根据历史数据，管理费用占营业收入的比例约为 1.98%左右，其中占管理费用较大比例的依次为摊销额、人工成本、办公费用等。职工工资，主要按照企业薪酬制度及营业收入的增长率预测；折旧费，根据现有固定资产的情况和更新固定资产情况及会计折旧年限确定；其他费用按照历史年度所占主营业务收入比重得到。对于不经常发生的费用不再预测。

根据未来营业收入的预测和对管理费用历史数据的分析，对企业未来管理费用进行预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
折旧额	6.53	15.76	18.88	18.88	18.88	18.88
摊销额	11.76	23.53	23.53	23.53	23.53	23.53
人工成本	13.28	28.68	30.97	33.45	36.13	39.02
业务招待费	1.58	3.81	4.50	4.86	5.19	5.19
办公费用	9.65	23.23	27.40	29.61	31.65	31.65
其他	5.00	10.34	10.34	10.34	10.34	10.34
检测费	3.63	8.74	10.31	11.15	11.91	11.91
车辆费用	1.68	4.05	4.77	5.16	5.51	5.51
物业费	1.69	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38
合计	**54.80**	**121.52**	**134.08**	**140.35**	**146.53**	**149.42**

6.财务费用的预测

企业财务费用主要是银行手续费及存款利息收入等。预测财务费用估算结果

见下表。

金额单位：人民币万元

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
财务费用	-0.40	-0.96	-1.14	-1.23	-1.31	-1.31
合计	**-0.45**	**-0.96**	**-1.14**	**-1.23**	**-1.31**	**-1.31**

7.所得税的估算

以各期利润总额为基础，按照 25%的比率进行计算。企业所得税估算结果见下表。

金额单位：人民币万元

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
所得税费	52.12	125.22	235.82	258.72	278.73	269.48
合计	**52.12**	**125.22**	**235.82**	**258.72**	**278.73**	**269.48**

8.实际利息支出预测

实际利息支出预测是根据被评估单位的短期借款及长期借款情况，进行测算得出，截至追溯评估基准日被评估单位不存在付息债务。

9.折旧和摊销预测

固定资产折旧包括现有固定资产折旧、更新固定资产折旧和新增固定资产折旧三部分，根据现有固定资产规模、现有固定资产状况、新增固定资产投资规模以及企业执行的折旧政策预测固定资产折旧计提。折旧和摊销预测结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
折旧摊销	219.14	471.30	509.30	509.30	509.30	509.30	509.30
合计	**219.14**	**471.30**	**509.30**	**509.30**	**509.30**	**509.30**	**509.30**

10.资本性支出的预测

未来的资本性投资除对陈旧设施的替换性投资改造以及对生产条件和环境进行改造外，主要根据未来收入规模扩张所需产能，增加自有设备，增强接单能力，逐步减少外采风险等因素综合考虑。除此之外，为了保证企业生产经营可以正常运营发展，企业未来需对陈旧设施进行替换性投资改造以及对生产条件和环

境进行改造。预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续期
资本性支出	398.94	1,092.90	509.30	509.30	509.30	509.30	509.30
合计	**398.94**	**1,092.90**	**509.30**	**509.30**	**509.30**	**509.30**	**509.30**

11.营运资金预测、营运资金增加额的确定

（1） 企业历史年度有关资金运营指标

追加营运资金预测的计算公式为

流动资金的追加需考虑货币资金、应收账款、预付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费等因素的影响。其他应收款、其他应付款核算的内容为非主营业务收支。

预测年度货币资金=最佳现金持有量

预测年度应收账款=当年销售收入/该年预测应收账款年周转次数

预测年度预付账款=当年销售成本/该年预测预付账款年周转次数

预测年度预收账款=当年销售收入/该年预测预收账款年周转次数

预测年度应付职工薪酬=月度职工薪酬资金占用量

预测年度应交税费=月度应交税费资金占用量

则营运资金=货币资金+应收账款+预付账款-应付账款-预收账款-应付职工薪酬-应交税费

（2） 营运资金增加额计算

预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续期
营运资金追加	713.95	603.01	255.21	144.73	135.98	2.89	-

12.2020 年 10-12 月至 2025 年以及永续期的收益的预测结果如下：

金额单位：人民币万元

项 目 名 称	未来预测						
	2018 年 7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	永续期
营业收入	5,670.00	13,650.00	16,100.00	17,400.00	18,600.00	18,600.00	18,600.00
减：营业成本	5,035.31	12,285.00	14,490.00	15,660.00	16,740.00	16,740.00	16,740.00
税金及附加	10.01	20.03	22.88	24.73	26.43	26.43	26.43
销售费用	361.77	723.54	510.90	541.26	573.44	607.54	607.54
管理费用	54.80	121.52	134.08	140.35	146.53	149.42	149.42
财务费用	-0.40	-0.96	-1.14	-1.23	-1.31	-1.31	-1.31
资产减值损失		-	-	-	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益		-	-	-	-	-	-
营业利润	208.50	500.87	943.27	1,034.89	1,114.91	1,077.92	1,077.92
加：营业外收入							
减：营业外支出							
利润总额	208.50	500.87	943.27	1,034.89	1,114.91	1,077.92	1,077.92
所得税费用	52.12	125.22	235.82	258.72	278.73	269.48	269.48
净利润	156.37	375.66	707.46	776.17	836.19	808.44	808.44
加：实际利息支出	-	-	-	-	-	-	
折旧及摊销	219.14	471.30	509.30	509.30	509.30	509.30	509.30
减：资本性投入	398.94	1,092.90	509.30	509.30	509.30	509.30	509.30
营运资金追加	713.95	603.01	255.21	144.73	135.98	2.89	-
营业净现金流量	-737.37	-848.95	452.24	631.44	700.21	805.54	808.44

③折现率的确定

1.无风险收益率 RF

无风险报酬率通常可以参考政府发行的长期国债到期收益率来确定，剩余年限在 10 年以上国债于评估基准日近期的到期收益率平均值 4.07%作为无风险报酬率。

2.市场风险溢价 MRP

本次市场风险溢价取股权投资风险收益率 MRP，即投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。评估人员根据下列方式计算中国股市风险收益

率：首先选用上证综指和深圳成指作为衡量中国股市波动变化的指数，根据中国股市发展的实际情况，采用上证综指和深圳成指每年年末的指数（数据来源于万得资讯终端）计算得到股票市场的市场风险报酬率为 9.67%，扣除无风险收益后 rmf=5.60%作为本次市场风险溢价。

3. βe 值

福汇家的主营业务为橱柜制造等，根据被评估单位主营业务所处的行业。通过“万得金融资讯终端”查询国内 A 股上市公司同行业近两年剔除财务杠杆的 Beta 系数后，以平均值确定预期无财务杠杆风险系数的估计值 βu=0.8412，最后由公式得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 βe=0.8412。

4.权益资本成本 re

本次估值考虑到评估对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司未来资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数 ε =3.00%。

权益资本报酬率 Ke＝RF +βL×MRP+ε

＝4.07%+0.8412×5.60%+3.00%

＝11.78%

5.被评估单位评估基准日无付息债务。

6.折现率 WACC

$r=WACC=(1-t)\times r_d\times W_d+r_e\times W_e$ =11.78%

（2）评估结果及评估增值情况

福汇家在追溯评估基准日 2018 年 6 月 30 日，采用收益法评估后的股东全部股东权益评估值为 4,219.27 万元，评估增值 2,577.08 万元，增值率为 156.93%。

2、2019 年 1 月收购有屋咨询股权，对其主要资产即科宝博洛尼价值进行评估

（1）收益法主要参数和评估过程

①评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

②评估模型

A、基本模型

本次评估的基本模型为：E=B-D

式中：E：评估对象的股东全部权益价值；B：评估对象的企业价值；D：评估对象的付息债务价值

式中：$B = P + \sum C_i + Q$

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：P：评估对象的经营性资产价值

ΣCi：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

Ri：预测期内第 i 年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

Rn：为未来第 n 年及以后永续预期收益

r：折现率

n：收益预测期

B、收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：企业自由现金流＝税后净利润＋折旧与摊销＋扣税后付息债务利息－资本

性支出－净营运资金变动。

C、预测期

科宝博洛尼为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

D、折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r=(1-t)\times r_d\times w_d+r_e\times w_e$$

式中：t：所得税率

Wd：评估对象的债务比率 $w_d=\frac{D}{(E+D)}$

W_e：评估对象的股权资本比率 $w_e=\frac{E}{(E+D)}$

r_e：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta e\times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：r_f：无风险报酬率；

r_m：市场预期报酬率；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

β_e：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

③主要参数

收益法评估的主要参数有营业收入、营业成本、期间费用和折现率，具体如下：

A、营业收入

科宝博洛尼的主要收入为橱柜、家具、卫浴和其他产品。综合考虑各种内部因素、外部因素，2020 年度收入，将在 2019 年的基础上分析确定，并考虑一定的增长。同时也考虑到行业技术发展迅速，也迎来了越来越多的新入挑战者，行

业竞争日趋激烈，2021 年至 2024 年增长速度将逐渐放缓。具体预测数据统计如下表：

金额单位：人民币万元

主营业务收入	预测数据					
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至永续
橱柜	51,226.19	55,324.28	59,196.98	63,044.79	66,827.47	66,827.47
家具	3,008.54	3,249.22	3,476.66	3,702.65	3,924.81	3,924.81
卫浴	2,544.57	2,748.14	2,940.51	3,131.64	3,319.54	3,319.54
其他产品	1,372.26	1,482.04	1,585.78	1,688.86	1,790.19	1,790.19
合计	**58,151.55**	**62,803.68**	**67,199.93**	**71,567.93**	**75,862.00**	**75,862.00**

注：上表及以下各表，2019 年数据为实际发生额。

B、营业成本

科宝博洛尼的营业成本主要为主材、制造费用和人工成本。根据历史水平并结合未来上游材料变动、人工费用波动等，最终确定营业成本。预测结果如下：

金额单位：人民币万元

产品类别	主营业务成本项目	预测数据					
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至永续
橱柜	主材	40,278.45	43,500.73	46,545.78	49,571.26	52,545.53	52,545.53
	制造费用	412.98	431.80	462.77	493.60	524.05	524.05
	工资	908.18	1,017.17	1,118.88	1,208.39	1,292.98	1,292.98
	小计	**41,599.62**	**44,949.69**	**48,127.43**	**51,273.25**	**54,362.56**	**54,362.56**
家具	主材	1,742.19	1,881.56	2,013.27	2,144.13	2,272.78	2,272.78
	制造费用	17.74	18.68	20.02	21.35	22.67	22.67
	工资	41.50	46.48	51.13	55.22	59.08	59.08
	小计	**1,801.42**	**1,946.72**	**2,084.41**	**2,220.70**	**2,354.53**	**2,354.53**
卫浴	主材	2,076.92	2,243.07	2,400.09	2,556.09	2,709.46	2,709.46
	制造费用	21.55	22.27	23.86	25.45	27.02	27.02
	工资	51.70	57.91	63.70	68.79	73.61	73.61
	小计	**2,150.17**	**2,323.24**	**2,487.65**	**2,650.34**	**2,810.09**	**2,810.09**
其他产品	主材	1,255.12	1,355.53	1,450.42	1,544.70	1,637.38	1,637.38
	制造费用	12.69	13.46	14.42	15.38	16.33	16.33
	工资	29.39	32.92	36.21	39.11	41.84	41.84

产品类别	主营业务成本项目	预测数据					
		2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至永续
	小计	1,297.20	1,401.90	1,501.05	1,599.18	1,695.55	1,695.55
合　计		46,848.41	50,621.56	54,200.54	57,743.47	61,222.73	61,222.73

C、期间费用

销售费用：主要包括人工成本、办公费、差旅费和业务招待费等。其中人工成本考虑适当的工资增长率确定；差旅费、运费、服务费等与主营业务关联较大的内容按业务收入比例预测；其余费用按照一定比例增长预测。

管理费用：主要包括人工成本、办公费、差旅费等，根据科宝博洛尼提供的相关资料并结合工资费用的实际发生情况，其中人工成本考虑适当的工资增长率确定；差旅费、研发费、服务费等与主营业务关联较大的内容按业务收入比例预测。折旧费、无形资产摊销及其他各项管理费用根据公司实际情况并结合未来发展规划进行预测。

财务费用：本次评估采用间接法测算，故对未来年度利息费用不进行预测，仅对手续费进行预测，手续费按照营业收入的 0.01%进行预测。

未来年度期间费用预测如下：

金额单位：人民币万元

类别	预测数据					
	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至永续
销售费用	4,050.72	4,460.51	4,849.96	5,173.48	5,462.31	5,462.31
管理费用	3,674.94	4,010.40	4,228.51	4,448.42	4,668.85	4,668.85
财务费用	-62.09	6.28	6.72	7.16	7.59	7.59

D、折现率

折现率的计算过程如下：

项目	计算过程
无风险收益率	无风险报酬率通常可以参考政府发行的长期国债到期收益率来确定，本次采用到期日大于或等于 10 年的长期国债平均到期收益率确定，无风险报酬率为 3.98%。
市场风险溢价	本次市场风险溢价取股权投资风险收益率 MRP，即投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。评估人员根据下列方式计算中国股市风险收益率：首先选用上证综指和深圳成指作为

项目	计算过程
	衡量中国股市波动变化的指数，根据中国股市发展的实际情况，确定估算的时间区间为 2000 年至 2018 年，采用上证综指和深圳成指每年年末的指数（数据来源于 Wind 资讯），采用十年几何平均值计算得出沪市和深市的市场风险报酬率，采用算术平均计算得到股票市场的市场风险报酬率为 9.61%，扣除无风险收益后 MRP=5.63%作为本次市场风险溢价。
β 值	鉴于评估对象的主营业务属于家装行业，通过“万得资讯情报终端”查询国内 A 股家装行业上市公司剔除财务杠杆的 Beta 系数后，以平均值确定预期无财务杠杆风险系数的估计值 βt＝0.7148，则评估对象权益资本预期风险系数的估计值 β＝0.7148。
权益资本成本 Ke	本次评估考虑到评估对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司未来资本债务等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的个体风险，设公司特定风险调整系数 ε＝4%；最终得到评估对象的权益资本成本 Ke＝12.00%。
债务资本成本的确定	债务资本报酬率采用现时的平均利率水平作为债务的资本报酬率，即一年期短期贷款利率 4.35%。

根据上述计算，折现率最终确定如下：

项目	资本成本率	权重	WACC
债务资本成本	4.35%	0.00%	12.00%
权益资本成本	12.00%	100.00%	

④计算过程

根据收益法的评估模型和主要参数，收益法下股东全部权益价值计算如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至永续期
一、营业收入	58,401.61	62,803.68	67,199.93	71,567.93	75,862.00	75,862.00
减：营业成本	46,966.60	50,621.56	54,200.54	57,743.47	61,222.73	61,222.73
减：税金及附加	521.92	243.53	260.72	277.80	294.59	294.59
减：营业费用	4,050.72	4,460.51	4,849.96	5,173.48	5,462.31	5,462.31
减：管理费用	3,674.94	4,010.40	4,228.51	4,448.42	4,668.85	4,668.85
减：财务费用	-62.09	6.28	6.72	7.16	7.59	7.59
减：资产减值损失	-154.96					
加：其他收益	4.62					
二、营业利润	3,409.11	3,461.40	3,653.48	3,917.60	4,205.94	4,205.94
加：营业外收入	2.86	-	-	-	-	-
减：营业外支出	23.90	-	-	-	-	-

项目/年度	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至永续期
三、利润总额	3,388.07	3,461.40	3,653.48	3,917.60	4,205.94	4,205.94
减：所得税	362.71	352.50	484.23	524.17	568.22	568.22
四、净利润	3,025.35	3,108.90	3,169.25	3,393.44	3,637.72	3,637.72
加：折旧与摊销	153.99	163.49	172.99	182.49	191.99	191.99
减：资本性支出	536.25	263.49	272.99	282.49	291.99	191.99
减：营运资金增加	171.82	1,191.11	116.01	106.85	104.54	-
五、企业自由现金流量	2,471.27	1,817.79	2,953.24	3,186.59	3,433.18	3,637.72
折现率	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%	12.00%
折现期（年）	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	永续
折现系数	0.9449	0.8436	0.7532	0.6725	0.6004	5.0021
折现额	2,335.10	1,533.55	2,224.44	2,142.97	2,061.37	18,196.30
经营性资产价值	28,493.72					
加：溢余资产价值	0					
加：长期股权投资	0					
加：非经营性资产价值	1,564.52					
减：付息债务价值	0					
股东全部权益价值	30,058.24					

（2）评估结果及评估增值情况

科宝博洛尼净资产账面值（合并口径）为 2,761.36 万元。采用收益法评估后的股东全部权益价值为 30,058.24 万元，评估增值 27,296.0 万元，增值率 988.53%。

3、2019 年 12 月海尔全屋转让海创全屋 80%股权，对海创全屋价值进行评估

（1）收益法主要参数和评估过程

①评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值

（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

②评估模型

A、基本模型

本次评估的基本模型为：E=B-D

式中：E：评估对象的股东全部权益价值；B：评估对象的企业价值；D：评估对象的付息债务价值

式中：$B = P + \sum C_i + Q$

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

Fn：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率（此处为加权平均资本成本,WACC）；

n：预测期；

i：预测期第 i 年；

g：永续期增长率期

B、收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：企业自由现金流＝税后净利润＋折旧与摊销＋扣税后付息债务利息－资本性支出－净营运资金变动。

C、预测期

海创全屋为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本

次收益年限采用永续方式。

D、折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r=(1-t)\times r_d\times w_d+r_e\times w_e$$

式中：t：所得税率

Wd：评估对象的债务比率 $w_d=\frac{D}{(E+D)}$

W_e：评估对象的股权资本比率 $w_e=\frac{E}{(E+D)}$

r_e：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta e\times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：r_f：无风险报酬率；

r_m：市场预期报酬率；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

β_e：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

③主要参数

收益法评估的主要参数有营业收入、营业成本、期间费用和折现率，具体如下：

A、营业收入

营业收入的预测以 2017—2019 年 10 月 31 日的实际经营情况为基础，结合现有订单情况、新客户拓展情况等综合考虑未来市场发展情况确定。收入预测如下：

单位：人民币万元

序号	主营业务收入项目	预测数据					
		2019年11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至永续
1	橱柜	6,804.00	36,000.00	36,800.00	37,000.00	37,200.00	37,200.00

合计	**6,804.00**	**36,000.00**	**36,800.00**	**37,000.00**	**37,200.00**	**37,200.00**

B、营业成本

海创全屋的营业成本是由于销售业务活动而结转的产品生产成本，主要包括为生产产品而发生的直接材料、直接人工、设备折旧等直接归集到产品中的费用。单位产品生产成本的预测是根据历史年度实际成本水平并结合以前年度的毛利率水平，考虑预测期间直接材料、直接人工、及制造费用的变化趋势，进行分析后确定。具体预测情况见下表：

金额单位：人民币万元

产品类别	主营业务成本项目	预测数据					
		2019年11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至永续
橱柜	主材	3,869.82	20,884.73	21,139.53	21,254.42	21,476.16	21,476.16
	制造费用	957.80	5,470.28	5,587.49	5,622.48	5,667.82	5,667.82
	工资	540.16	3,310.00	3,371.89	3,439.33	3,508.12	3,508.12
	其他	171.27	294.27	176.40	303.10	181.70	181.70
合计		**5,539.04**	**29,959.28**	**30,275.33**	**30,619.33**	**30,833.79**	**30,833.79**

C、期间费用

销售费用：主要包括工资及福利费、运费、差旅费等，对于与经营业务存在相关性较强的变动费用科目，如运费、差旅费等，参考其历史年度与主营业务收入的比例确定；对于工资，预计工资水平将逐步提高，在预测期间保持递增趋势。

管理费用：主要包括管理人员工资、业务招待费、办公费等，对于与经营业务存在相关性较强的变动费用科目，如差旅费、业务招待费等，参考其历史年度与主营业务收入的比例确定；对于折旧摊销，根据现有固定资产的情况和更新固定资产情况及会计折旧年限确定；对于工资，预计工资水平将逐步提高，在预测期间保持递增趋势。

财务费用：截至本次评估基准日，被评估单位账面上存在有息负债包括短期借款、长期借款。根据企业的经营计划，企业未来年度不需要新增借款。按现有借款合同的还款计划考虑各年度借款本金，利息支出主要参考企业各项借款基准日实际执行的借款利率计算。

未来年度期间费用预测如下：

金额单位：人民币万元

类别	预测数据					
	2019年11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年至永续
销售费用	291.03	1,223.24	1,250.43	1,257.22	1,264.02	1,264.02
管理费用	714.54	2,601.67	2,653.71	2,706.78	2,760.92	2,780.87
财务费用	4.64	27.84	27.84	27.84	27.84	27.84

D、折现率

折现率的计算过程如下：

项目	计算过程
无风险收益率 rf	取评估基准日中国人民银行已发行尚未到期的中长期国债的到期收益率 3.29%作为无风险报酬率。
市场风险溢价 r_{mf}	市场风险溢价是预期市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，又可以基于事前估算。本次通过对沪深指数从 2000 年至 2018 年的复合移动平均增长率计算得出市场平均风险收益率为 rm ＝9.61%，扣除无风险收益后 r_{mf}＝6.32%作为本次市场风险溢价
βe 值	鉴于被评估单位的主营业务属于家具制造业，通过“万得资讯情报终端”查询国内上市公司剔除财务杠杆的 Beta 系数后，以平均值确定预期无财务杠杆风险系数的估计值βu=0.6377，根据资本结构修正后确定评估对象预期风险系数的估计值βe=0.6377。
权益资本成本 re	本次评估考虑到评估对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司未来资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数ε=4.00% 根据公式 $r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$，得到评估对象的权益资本成本 re 为 11.32%。

根据上述计算，将上述各值分别代入，即有：WACC=Ke×E/（D+E）+Kd×D/（D+E）×（1－T）= 11.32%。

④计算过程

根据收益法的评估模型和主要参数，收益法下股东全部权益价值计算如下：

序号	项目名称	预测数据					
		2019 年 11-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年至永续
1	营业收入	6,804.00	36,000.00	36,800.00	37,000.00	37,200.00	37,200.00
2	减：营业成本	5,539.04	29,959.28	30,275.33	30,619.33	30,833.79	30,833.79

序号	项目名称	预测数据					
		2019 年 11-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年至永续
3	税金及附加	56.93	301.24	307.94	309.61	311.28	311.28
4	销售费用	291.03	1,223.24	1,250.43	1,257.22	1,264.02	1,264.02
5	管理费用	714.54	2,601.67	2,653.71	2,706.78	2,760.92	2,780.87
6	财务费用	4.64	27.84	27.84	27.84	27.84	27.84
7	减值损失	-	-	-	-	-	-
8	加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
9	投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-
10	营业利润	197.81	1,886.72	2,284.76	2,079.22	2,002.14	1,982.19
11	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
12	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
13	利润总额	197.81	1,886.72	2,284.76	2,079.22	2,002.14	1,982.19
14	所得税费用	49.45	471.68	571.19	519.80	500.54	495.55
15	净利润	148.36	1,415.04	1,713.57	1,559.41	1,501.61	1,486.65
16	加：实际利息支出	-	-	-	-	-	-
17	折旧及摊销	130.71	784.24	784.24	784.24	784.24	784.24
18	减：资本性投入	130.71	784.24	784.24	784.24	784.24	784.24
19	营运资金追加	6,663.25	-715.81	132.18	37.41	31.84	
20	营业净现金流量	-6,514.89	2,130.85	1,581.39	1,522.00	1,469.77	1,486.65
21	折现期	11.32%	11.32%	11.32%	11.32%	11.32%	11.32%
22	折现率	0.08	0.67	1.67	2.67	3.67	永续
23	折现系数	0.99	0.93	0.84	0.75	0.67	5.96
24	自由现金流现值	-6,456.93	1,983.83	1,322.57	1,143.47	991.95	8,863.74

序号	项目名称	预测数据					
		2019 年 11-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年至永续
25	经营性资产价值						7,848.63
26	加：溢余资产价值						0
27	长期投资价值						0
28	非经营性资产价值						-3,597.59
28	减：付息债务价值						0
29	股东全部权益价值						4,251.05

（2）评估结果及评估增值情况

海创全屋在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的净资产账面值（合并口径）为 0.00 万元，采用收益法评估后的股东全部权益资本价值为 4,251.05 万元，评估增值 4,251.05 万元。

4、2020 年 2 月收购博青岛 45.67%、科宝博洛尼 49%股权，对博青岛价值进行评估

（1）收益法主要参数和评估过程

①评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

②评估模型

A、基本模型

本次评估的基本模型为：E=B-D

式中：E：评估对象的股东全部权益价值；B：评估对象的企业价值；D：评

估对象的付息债务价值

式中：$B = P + \sum C_i + Q$

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：P：评估对象的经营性资产价值

ΣCi：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

Ri：预测期内第 i 年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

Rn：为未来第 n 年及以后永续预期收益

r：折现率

n：收益预测期

B、收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：企业自由现金流＝税后净利润＋折旧与摊销＋扣税后付息债务利息－资本性支出－净营运资金变动。

C、预测期

博青岛为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

D、折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = (1-t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：t：所得税率

Wd：评估对象的债务比率 $w_d = \frac{D}{(E+D)}$

W_e：评估对象的股权资本比率 $w_e = \frac{E}{(E+D)}$

r_e：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：r_f：无风险报酬率；

r_m：市场预期报酬率；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

β_e：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

③主要参数

收益法评估的主要参数有营业收入、营业成本、期间费用和折现率，具体如下：

A、营业收入

博青岛的主要收入主要为厨卫、内门、家具等。对于未来年度相关收入的预测主要依据直营店、经销商数量以及各直营店、经销商贡献额度进行预测。具体预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	营业收入项目	2019年11月-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	零售—橱卫	5,092.00	25,600.82	19,895.40	21,018.07	22,177.69	22,621.25
2	零售—内门	1,796.69	8,854.35	11,509.62	12,159.09	12,829.93	13,086.53
3	零售—家具	4,748.00	26,944.77	27,644.20	29,204.12	30,815.38	31,431.69
4	零售—其他	1,141.33	3,600.06	6,048.22	6,389.51	6,742.04	6,876.88
5	渠道—橱卫	5,419.95	35,300.00	50,022.30	58,859.03	66,004.73	71,622.15
6	渠道—内门	3,016.26	18,800.00	23,219.82	27,321.73	30,638.69	33,246.24
7	渠道—家具	7,554.70	46,100.00	59,136.38	69,583.17	78,030.82	84,671.74
8	渠道—其他	1,355.18	9,800.00	11,270.16	13,261.10	14,871.04	16,136.66
9	其他—	2,394.30	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00

序号	营业收入项目	2019年11月-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
	除北分渠道						
合计		32,518.41	185,000.00	218,746.09	247,795.83	272,110.32	289,693.13

B、营业成本

通过分析历史数据，在向企业管理人员进行了解的基础上，参照历史毛利率水平综合预测。预测未来年度成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	主营业务成本	预测数据					
		2019年11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
1	主材	7,630.80	48,713.64	59,349.52	68,470.19	74,503.80	78,361.99
2	制造费用	1,432.14	10,628.01	11,792.84	13,103.84	14,574.99	15,845.60
	工资	2,980.14	18,946.91	21,788.94	25,057.28	28,815.88	33,138.26
3	其他（外购）	3,283.03	25,422.49	31,809.81	37,273.17	40,930.52	43,575.31
合计		15,326.11	103,711.04	124,741.11	143,904.49	158,825.19	170,921.16

C、期间费用

营业费用：主要包括人工成本、折旧摊销、差旅费等，经过多年经营，博青岛在市场中已形成了一定的知名度。本次评估主要根据以前年度各项费用占销售收入的比例并结合企业的未来经营情况确定。

管理费用：主要包括人工成本、水电费、租赁费等，根据博青岛提供的相关资料并结合工资费用的实际发生情况，未来年度的人员工资费用总额会略有增长，其他与工资相关的费用按以前年度各费用占工资的比例确定。税金、折旧费、无形资产摊销及其他各项管理费用根据公司实际情况并结合未来发展规划进行预测。

未来年度期间费用预测如下：

金额单位：人民币万元

类别	未来五年预测					
	2019年11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年

营业费用	10,371.62	47,760.58	55,148.71	60,207.73	65,062.88	68,294.20
管理费用	2,553.22	16,878.24	19,519.64	21,791.74	23,451.64	24,758.16

D、折现率

折现率的计算过程如下：

项目	计算过程
无风险收益率 rf	无风险报酬率通常可以参考政府发行的长期国债到期收益率来确定，本次采用到期日大于或等于 10 年的长期国债平均到期收益率确定无风险报酬率为 3.95%。
市场风险溢价 rm	本次市场风险溢价取股权投资风险收益率 MRP，即投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。评估人员根据下列方式计算中国股市风险收益率： 首先选用上证综指和深圳成指作为衡量中国股市波动变化的指数，根据中国股市发展的实际情况，采用上证综指和深圳成指每年年末的指数（数据来源于 Wind 资讯）计算得到股票市场的市场风险报酬率为 9.61%，扣除无风险收益后 5.66%作为本次市场风险溢价。
βe 值	（1）通过“万得资讯情报终端”查询剔除财务杠杆的 Beta 系数后，以平均值确定预期无财务杠杆风险系数的估计值βu=0.6603 （2）βL（有财务杠杆的 Beta） 评估基准日博青岛的付息债务资本为 0.00 元，权益资本为 136,751.70 万元，则 D/E=0.00%，企业所得税率为 15%。 根据公式βL=（1+（1-T）×D/E）×βU 得βL=（1+（1-15%）×0.00%）×0.6603=0.6603
权益资本成本 re	本次评估考虑到评估对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司未来资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数ε=4.00%
权益资本报酬率 re	re=rf+βe×RPm+ε = 3.95%+0.6603×5.66%+4.00% =11.69%

根据上述计算，WACC=re×E/（D+E）+Kd×D/（D+E）×（1－T）=11.69%

④计算过程

根据收益法的评估模型和主要参数，收益法下股东全部权益价值计算如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	未来预测						
		2019年11月-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及永续
1	营业收入	34,183.69	190,000.00	223,746.09	252,795.83	277,110.32	294,693.13	294,693.13
2	减：营业成本	16,698.50	108,461.04	129,491.11	148,654.49	163,575.19	175,671.16	175,671.16
3	税金及	52.41	1,907.96	2,165.21	2,386.19	2,611.88	2,611.88	2,611.88

序号	项目名称	未来预测						
		2019年11月-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及永续
	附加							
4	销售费用	10,371.62	47,760.58	55,148.71	60,207.73	65,062.88	68,294.20	68,294.20
5	管理费用	2,553.22	16,878.24	19,519.64	21,791.74	23,451.64	24,758.16	24,758.16
6	财务费用	-58.23						
7	减值损失	0.11	-	-	-	-	-	
8	加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	
9	投资收益（损失以“-”号填列）							
10	营业利润	4,566.07	14,992.18	17,421.41	19,755.69	22,408.73	22,975.06	22,975.06
11	加：营业外收入	8.26	-	-	-	-	-	
12	减：营业外支出	25.00	-	-	-	-	-	
13	利润总额	4,549.33	14,992.18	17,421.41	19,755.69	22,408.73	22,975.06	22,975.06
14	所得税费用	309.56	2,447.24	2,840.50	3,217.53	3,637.98	3,739.20	3,739.20
15	净利润	4,239.77	12,544.94	14,580.91	16,538.17	18,770.75	19,235.86	19,235.86
16	加：实际利息支出							
17	折旧及摊销	582.23	5,751.42	5,965.44	5,743.79	5,436.92	5,661.92	5,661.92
18	资产减值准备							
19	公允价值变动损失（收益以“—”号填列）							

序号	项目名称	未来预测						
		2019年11月-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及永续
21	减：资本性投入	488.56	2,355.62	2,987.83	3,109.86	3,109.86	3,109.86	5,661.92
22	营运资金追加	1,562.58	5,085.84	5,576.90	4,979.25	4,347.28	3,367.47	
23	自由现金流	2,770.86	10,854.91	11,981.61	14,192.84	16,750.52	18,420.45	19,235.86
24	折现率（WACC）	11.69%	11.69%	11.69%	11.69%	11.69%	11.69%	11.69%
25	折现系数	0.98	0.88	0.79	0.70	0.63	0.56	4.83
26	现值	2,720.28	9,541.65	9,429.98	10,001.44	10,568.65	10,406.12	92,982.66
27	经营性资产价值	145,650.78						
28	加：溢余资产价值	2,500.00						
29	长期投资价值	0						
30	非经营性资产价值	4,955.92						
31	减：付息债务价值	0						
32	股东全部权益价值	153,106.70						

（2）评估结果及评估增值情况

经收益法评估，博青岛在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的所有者权益（合并口径）账面值为 136,751.70 万元，采用收益法评估后的（合并口径）股东全部权益价值为 153,106.70 万元，评估增值 16,355.00 万元，增值率 11.96%。

5、2020 年 2 月收购博青岛 45.67%、科宝博洛尼 49%股权，对科宝博洛尼价值进行评估

（1）收益法主要参数和评估过程

①评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

②评估模型

A、基本模型

本次评估的基本模型为：E=B-D

式中：E：评估对象的股东全部权益价值；B：评估对象的企业价值；D：评估对象的付息债务价值

式中：$B = P + \sum C_i + Q$

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：P：评估对象的经营性资产价值

ΣCi：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

Ri：预测期内第 i 年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

Rn：为未来第 n 年及以后永续预期收益

r：折现率

n：收益预测期

B、收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：企业自由现金流＝税后净利润＋折旧与摊销＋扣税后付息债务利息－资本性支出－净营运资金变动。

C、预测期

科宝博洛尼为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

D、折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r=(1-t)\times r_d\times w_d+r_e\times w_e$$

式中：t：所得税率

Wd：评估对象的债务比率 $w_d=\frac{D}{(E+D)}$

W_e：评估对象的股权资本比率 $w_e=\frac{E}{(E+D)}$

r_e：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta e\times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：r_f：无风险报酬率；

r_m：市场预期报酬率；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

β_e：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

③主要参数

收益法评估的主要参数有营业收入、营业成本、期间费用和折现率，具体如下：

A、营业收入

科宝博洛尼的主要收入为橱柜、家具、卫浴和其他产品。综合考虑各种内部因素、外部因素，2020 年度收入，将在 2019 年的基础上分析确定，并考虑一定的增长。同时也考虑到行业技术发展迅速，也迎来了越来越多的新入挑战者，行业竞争日趋激烈，2021 年至 2024 年增长速度将逐渐放缓。具体预测数据统计如下表：

金额单位：人民币万元

主营业务收入	预测数据					
	2019 年 11-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
橱柜	20,175.26	55,324.28	59,196.98	63,044.79	66,827.47	70,168.85
家具	798.64	3,249.22	3,476.66	3,702.65	3,924.81	4,121.05
卫浴	537.45	2,748.14	2,940.51	3,131.64	3,319.54	3,485.51
其他产品	419.88	1,482.04	1,585.78	1,688.86	1,790.19	1,879.70
合计	**21,931.23**	**62,803.68**	**67,199.93**	**71,567.93**	**75,862.00**	**79,655.10**

注：上表及以下各表，2019 年 11-12 月数据为实际发生额。

B、营业成本

科宝博洛尼的营业成本主要为主材、制造费用和人工成本。根据历史水平并结合未来上游材料变动、人工费用波动等，最终确定营业成本。

预测结果如下：

金额单位：人民币万元

产品类别	主营业务成本项目	预测数据					
		2019 年 11-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
橱柜	主材	16,583.46	43,527.61	46,574.55	49,601.89	52,578.00	55,206.90
	制造费用	133.30	438.58	471.98	505.35	538.45	569.07
	工资	184.72	1,017.17	1,118.88	1,208.39	1,292.98	1,357.63
	小计	16,901.48	44,983.36	48,165.41	51,315.63	54,409.43	57,133.61
家具	主材	478.69	1,881.56	2,013.27	2,144.13	2,272.78	2,386.42
	制造费用	3.76	18.96	20.40	21.84	23.28	24.60
	工资	5.21	46.48	51.13	55.22	59.08	62.04
	小计	487.66	1,947.00	2,084.80	2,221.19	2,355.14	2,473.06
卫浴	主材	445.80	2,243.07	2,400.09	2,556.09	2,709.46	2,844.93
	制造费用	3.50	22.60	24.32	26.04	27.75	29.33
	工资	4.85	57.91	63.70	68.79	73.61	77.29
	小计	454.15	2,323.58	2,488.11	2,650.93	2,810.81	2,951.55
其他产品	主材	373.32	1,355.53	1,450.42	1,544.70	1,637.38	1,719.25
	制造费用	2.93	13.66	14.70	15.74	16.77	17.72
	工资	4.06	32.92	36.21	39.11	41.84	43.94
	小计	380.32	1,402.11	1,501.33	1,599.54	1,695.99	1,780.90

产品类别	主营业务成本项目	预测数据					
		2019 年 11-12 月	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
合　计		18,223.61	50,656.05	54,239.65	57,787.29	61,271.37	64,339.11

C、期间费用

营业费用：主要包括人工成本、办公费、差旅费和业务招待费等。其中人工成本考虑适当的工资增长率确定；差旅费、运费、服务费等与主营业务关联较大的内容按业务收入比例预测；其余费用按照一定比例增长预测。

管理费用：主要包括人工成本、办公费、差旅费等，根据科宝博洛尼提供的相关资料并结合工资费用的实际发生情况，其中人工成本考虑适当的工资增长率确定；差旅费、研发费、服务费等与主营业务关联较大的内容按业务收入比例预测。折旧费、无形资产摊销及其他各项管理费用根据公司实际情况并结合未来发展规划进行预测。

财务费用：本次评估采用间接法测算，故对未来年度利息费用不进行预测，仅对手续费进行预测，手续费按照营业收入的 0.01%进行预测。

未来年度期间费用预测如下：

金额单位：人民币万元

类别	预测数据					
	2019年 11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
营业费用	1,427.32	4,367.48	4,745.77	5,060.95	5,343.03	5,610.18
管理费用	778.11	3,728.01	3,931.96	4,136.16	4,339.13	4,554.05
财务费用	-25.65	6.28	6.72	7.16	7.59	7.97

D、折现率

折现率的计算过程如下：

项目	计算过程
无风险收益率	无风险报酬率通常可以参考政府发行的长期国债到期收益率来确定，本次采用到期日大于或等于 10 年的长期国债平均到期收益率确定，无风险报酬率为 3.95%。
市场风险溢价	本次市场风险溢价取股权投资风险收益率 MRP，即投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。评估人员根据下列方式计算中国股市风险收益率：首先选用上证综指和深圳成指作为衡量中国股市波动变化的指数，根据中国股市发展的实际情况，确定估算的时间区间为 2000 年至 2018 年，采用上证综指和深圳

项目	计算过程
	成指每年年末的指数（数据来源于 Wind 资讯），采用十年几何平均值计算得出沪市和深市的市场风险报酬率，采用算术平均计算得到股票市场的市场风险报酬率为 9.61%，扣除无风险收益后 MRP= 5.66%作为本次市场风险溢价。
β 值	鉴于评估对象的主营业务属于家装行业，通过“万得资讯情报终端”查询国内 A 股家装行业上市公司剔除财务杠杆的 Beta 系数后，以平均值确定预期无财务杠杆风险系数的估计值 βt＝0.6603，则评估对象权益资本预期风险系数的估计值 β＝0.6603。
权益资本成本 Ke	本次评估考虑到评估对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司未来资本债务等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的个体风险，设公司特定风险调整系数 ε＝4%；最终得到评估对象的权益资本成本 Ke＝11.69%。
债务资本成本	债务资本报酬率采用现时的平均利率水平作为债务的资本报酬率，即一年期短期贷款利率 4.35%。

根据上述计算，折现率确定为：

项目	资本成本率	权重	WACC
债务资本成本	4.35%	0.00%	11.69%
权益资本成本	11.69%	100.00%	

④计算过程

根据收益法的评估模型和主要参数，收益法下股东全部权益价值计算如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2019年11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
一、营业收入	22,035.83	62,803.68	67,199.93	71,567.93	75,862.00	79,655.10
减：营业成本	18,284.24	50,656.05	54,239.65	57,787.29	61,271.37	64,339.11
减：税金及附加	111.87	243.09	260.26	277.31	294.07	308.85
减：营业费用	1,427.32	4,367.48	4,745.77	5,060.95	5,343.03	5,610.18
减：管理费用	778.11	3,728.01	3,931.96	4,136.16	4,339.13	4,554.05
减：财务费用	-25.65	6.28	6.72	7.16	7.59	7.97
减：资产减值损失						
二、营业利润	1,459.95	3,802.77	4,015.59	4,299.06	4,606.83	4,834.95
加：营业外收入	4.62	-	-	-	-	-
减：营业外支出	0.02	-	-	-	-	-
三、利润总额	1,464.55	3,802.77	4,015.59	4,299.06	4,606.83	4,834.95
减：所得税	35.47	488.06	611.07	658.08	709.46	744.49
四、净利润	1,429.08	3,314.71	3,404.52	3,640.98	3,897.36	4,090.46

项目/年度	2019年11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
加：折旧与摊销	33.13	163.49	172.99	182.49	191.99	201.49
减：资本性支出	-	263.49	272.99	282.49	291.99	301.49
减：营运资金增加	1,929.59	293.74	282.17	266.62	260.37	237.60
五、企业自由现金流量	3,391.80	2,920.97	3,022.35	3,274.36	3,536.99	3,752.86
折现率	11.69%	11.69%	11.69%	11.69%	11.69%	11.69%
折现期（年）	0.08	0.67	1.67	2.67	3.67	4.67
折现系数	0.9908	0.9290	0.8318	0.7447	0.6668	0.5970
折现额	3,360.70	2,713.47	2,513.86	2,438.49	2,358.45	2,240.53
经营性资产价值	36,521.47					
加：溢余资金价值	0					
加：长期投资价值	0					
加：非经营性资产价值	-1,646.61					
减：付息债务价值	0					
股东全部权益价值	34,900.00					

（2）评估结果及评估增值情况

经收益法评估，科宝博洛尼在评估基准日2019年10月31日的所有者权益（合并口径）账面值为5,231.14万元，采用收益法评估后的（合并口径）股东全部权益价值为34,900.00万元，评估增值29,668.86万元，增值率567.16%。

6、2020年3月转让博天津100%股权，对博天津股权价值进行评估

（2）资产基础法主要参数和评估过程

①流动资产

项目	评估过程
货币资金	账面值为41,567.40元，其中库存现金119.69元，银行存款41,447.71元。库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推追溯评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。现金评估值119.69元。评估人员对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及追溯评估基准日后的进账情况。

项目	评估过程
	对于币种为人民币的银行存款，以清查后账面值为评估值。银行存款评估值 41,447.71 元。
应收账款	应收账款账面余额 6,531,022.97 元，未计提坏账准备，账面净额 6,531,022.97 元，主要为销售款等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等：（1）对于单项金额重大的应收款项，当存在客观证据表明无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行风险测试，计算评估损失。（2）单项金额不重大但性质特殊的应收款项也单独进行风险测试，计算评估损失。
预付账款	预付账款账面余额为 10,000,000.00 元，未计提坏账准备，账面净值为 10,000,000.00 元，主要为预付二期土地咨询费等。评估人员查阅了相关合同或协议，了解了追溯评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况。确定预付账款评估坏账风险损失为 0 元。以预付账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。预付账款评估值为 10,000,000.00 元。

②无形资产-土地使用权

a）宗地登记状况

根据《国有土地使用证》（津（2019）宝坻区不动产权第 1000113 号），评估宗地土地使用权登记状况如下：

土地使用权证号	津（2019）宝坻区不动产权第 1000113 号
权利人	博洛尼智能科技（天津）有限公司
座落	宝坻区大口屯镇九纬路北侧十径路东侧
用途	工业
使用权类型	出让
终止日期	2068-11-22
使用权面积（平方米）	76,610.8
发证日期	2018-11-23

b）土地权利状况

评估宗地土地所有权属于国家，证载土地使用权人为博洛尼智能科技（天津）有限公司，土地使用权类型为出让。

c）土地利用状况

根据委托方提供资料及现场勘察情况，至追溯评估基准日，评估宗地尚未进行开发。

d）评估方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估宗地登记用途为工业用地，设定用途为工业用地，评估人员咨询当地国土管理部门确定，评估宗地的地价水平与所在区域工业用地地价水平相当，所以此次评估参照工业用途地价水平对评估宗地进行估值。评估方法的选择按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估宗地的具体特点及评估目的，采用市场比较法进行评估，主要基于以下考虑：

市场比较法：在近期类似区域工业用地招拍挂信息容易获取，且市场比较活跃，有交易案例发生，且交易案例已在政府相关网站公开发布，适宜采用市场比较法进行评估。

e）评估计算过程

市场比较法是根据市场中的替代原理，将评估土地与具有替代性的，且在追溯评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算评估土地客观合理价格的方法。上述概念中，所谓类似宗地，是指处于同一供需圈，在交易方式、使用年限、土地用途、所处区域条件等方面，与评估宗地相同或相似的宗地。其公式为：

评估宗地价格＝比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素及个别因素修正系数×年期修正系数

①比较实例选择

根据市场调查、查阅政府相关网站，从市场实际交易案例中选择与追溯评估基准日最接近、与评估宗地设定用途相同、土地条件基本一致、属同一供需圈内相邻地区或类似地区的正常交易实例，进行比较参照。搜集的与评估宗地类似的土地出让实例如下：

评估宗地市场比较实例

比较实例	案例一	案例二	案例三
位置	天津市宝坻区中关村科技城朝霞路与横二路交口	天津市宝坻区中关村科技城纵一路与宝富东路交口	天津宝坻塑料制品工业区福聚路东侧
供地方式	出让	出让	出让
交易方式	挂牌	挂牌	挂牌

比较实例	案例一	案例二	案例三
成交日期	2019/08/16	2019/08/16	2020/02/14
成交价格（元/平方米）	370.33	383.72	380.72
土地面积（平方米）	18,632.00	21,109.30	11,819.70
土地用途	工业	工业	工业
土地使用年期	50	50	50

②比较因素选择

考虑到评估对象的利用特点，结合所选比较案例的土地条件，区域状况因素修正因子有道路通达度、交通便捷度、产业集聚度、环境优劣度、区域基础设施配套程度，实物状况因素修正因子宗地面积、宗地形状、宗地自然条件、临街状况、土地使用期限、土地开发程度、他项权利状况。

③因素条件说明

评估对象及可比实例区域因素、个别因素详见下表：

评估对象和可比实例因素条件说明表

比较因素		待估宗地	案例一	案例二	案例三
交易价格（元/平方米）		待估	370.33	383.72	380.72
用途		工业	工业	工业	工业
交易日期		2020/02/29	2019/08/16	2019/08/16	2020/02/14
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用年限		48.8	50	50	50
区域因素	道路通达度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	临主干道，较便利	临主干道，较便利	临主干道，较便利	临主干道，较便利
	产业集聚度	产业园区，产业集聚度较好	产业园区，产业集聚度较好	产业园区，产业集聚度较好	产业园区，产业集聚度较好
	环境优劣度	一般	一般	一般	一般
	区域基础设施配套程度	七通	七通	七通	七通
个别因素	宗地面积	76,610.8	18,632.00	21,109.30	11,819.70
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地自然条件	地势平坦、地基承载力一般	地势平坦、地基承载力一般	地势平坦、地基承载力一般	地势平坦、地基承载力一般
	临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
	土地开发程度	宗地内场地平整	宗地内场地平整	宗地内场地平整	宗地内场地平整

比较因素		待估宗地	案例一	案例二	案例三
	他项权利状况	无他项权利	无他项权利	无他项权利	无他项权利

④因素修正

在分析评估对象和可比实例因素条件说明表的基础上，依据上述各价格影响因子评价标准和修正幅度，确定各比较因素条件指数，详见下表：

比较因素条件指数表

项目		价格影响因素分析及分值	评估对象	案例一	案例二	案例三
交易单价（元/平方米）			**待估**	**370.33**	**383.72**	**380.72**
交易情况		分正常/非正常，非正常指交易一方有特殊喜好的交易；拍卖；亲属之间交易；抵债；税费非正常负担；企业关联方交易等等。	100.00	100.00	100.00	100.00
交易时间		年月日，根据当地房地产价格指数确定修正幅度。	100.00	101.71	101.71	100.00
区域因素	道路通达度	交通干线数量：○1 条○2 条○3 条○4 条（差异修正指标：每增加一条交通干线修正幅度为 1%）	100.00	100.00	100.00	100.00
	交通便捷度	距火车站、港口距离：0-1000 米○1000-3000 米○3000-6000 米○大于 6000 米○（差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 1%）；距国道或高速公路入口距离；0-5km○5-10km○10-15km○大于 15km○（差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 1%）	100.00	100.00	100.00	100.00
	产业集聚度	位于集中工业区或经济技术开发区/分散工业区/综合区域/商业、居住聚集区，差异修正指标：按照上述方向排列顺序，级别修正幅度为 2%）	100.00	100.00	100.00	100.00
	环境状况	自然环境：优○较优○一般○较劣○劣，人文环境：优○较优○一般○较劣○劣（差异修正指标：每个环境因素差一个级别修正幅度为 2%）	100.00	100.00	100.00	100.00
	基础设施状况	七通以上○七通○五通○五通○四通及四通以下○（差异修正指标：每相差一级别，修正幅度为 1%）	100.00	100.00	100.00	100.00
个人因素	宗地面积	○0-10000 米○10000-30000 米○30000-60000 米○大于 60000 米○（差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 1%），修正方向是随着	100.00	102	102	102

项目		价格影响因素分析及分值	评估对象	案例一	案例二	案例三
交易单价（元/平方米）			待估	370.33	383.72	380.72
		面积递增，修正系数随之降低。				
	宗地形状	规则〇较规则〇较不规则〇不规则（差异修正指标：每相差一级别，修正幅度为 2%）	100.00	100	100	100
	宗地自然条件	地势平坦、地基承载力佳；地势平坦、地基承载力较好；地势较平坦、地基承载力一般；地势较平坦，地基承载力较差；地势不平坦，地基承载力差、沉陷区边缘。（差异修正指标：每相差一级别，修正幅度为 1%）	100.00	100	100	100
	临街状况	不临街〇一面临街〇两面临街〇三面临街〇、交通管制-单行/双行（差异修正指标：每差一个级别修正幅度为 2%）	100.00	100	100	100
	土地开发程度	宗地内场地平整，部分场地平整，场地不平整（差异修正指标：每相差一级别，修正幅度为 3%）	100.00	100	100	100
	他项权利状况	抵押〇租赁〇地役权〇（差异修正指标：抵押权修正系数为 2%；租赁他项权利以实际租赁期限及租金水平标准计算调整系数；地役权修正幅度为 1%）	100.00	100	100	100

比较因素条件指数表的基础上，将评估对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到比较因素条件修正系数表，详见下表：

比较因素条件修正系数表

比较因素		案例一	案例二	案例三
交易价格		370.33	383.72	380.72
用途		1.0000	1.0000	1.0000
交易日期		0.9832	0.9832	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
土地使用年限		0.9957	0.9957	0.9957
区域因素	道路通达度	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	产业集聚度	1.0000	1.0000	1.0000
	环境优劣度	1.0000	1.0000	1.0000
	区域基础设施配套程度	1.0000	1.0000	1.0000

比较因素		案例一	案例二	案例三
个别因素	宗地面积	0.9804	0.9804	0.9804
	宗地形状	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地自然条件	1.0000	1.0000	1.0000
	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000
	土地开发程度	1.0000	1.0000	1.0000
	他项权利状况	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格		355.44	368.29	371.65
待估宗地出让单价		365.13		

⑤采用市场比较法测算后的土地价格

以上三个可比实例求取的比准价格差异不大，因此取比准价格的算术平均值作为评估宗地市场比较法的评估结果，即：

评估宗地价格=（可比案例一比准价格+可比案例二比准价格+可比案例三比准价格）/3

=（355.44 + 368.29 + 371.65）/3

= 365.13 元/平方米

评估宗地评估总价：365.13×76,610.8= 27,972,800.00 元（百位取整）

③负债

项目	评估过程
其他应付款	对于该类项目的评估，评估人员根据被评估单位提供各项目申报明细表，对其真实性、完整性进行了清查核实，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及账面净值确定评估值。其中：其他应付款账面价值 53,231,961.45 元，共 3 项，为关联方往来款、社会保险费、住房公积金等，评估人员以经审核无误的账面价值 53,231,961.45 元为评估值。
应付职工薪酬	应付职工薪酬账面值 9,621.50 元，主要为工资、奖金、津贴和补贴等。在核对账账、账表、清单一致的基础上，评估人员审核了账务资料等相关资料，对薪酬的计提、使用、交纳或发放等情况进行了审核，账面余额为公司正常计提、使用、交纳或发放的期末余额，均为追溯评估基准日需实际承担的债务，故以核实后账面值 9,621.50 元确定评估值。
应交税费	应交税费账面值-169.82 元，主要为应交增值税、个人所得税等。在核对账账、账表、清单一致的基础上，评估人员审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料以核实后账面值确定评估值。应交税费评估值-169.82 元。

（2）评估结果及评估增值情况

博天津在追溯评估基准日 2020 年 2 月 29 日申报的账面资产总额 4,380.03 万元、总负债 5,324.14 万元、净资产-944.11 万元；总资产评估值为 4,454.54 万元，增值额为 74.51 万元，增值率为 1.70%；总负债评估值为 5,324.14 万元，无增减值；净资产评估值为-869.60 万元，增值额为 74.51 万元，增值率为 7.89%。

7、2020 年 6 月收购海骊住居及其子公司之木门业务，对海骊住居木门相关业务价值进行评估

（1）收益法主要参数和评估过程

①评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

②评估模型

A、基本模型

本次评估的基本模型为：E=B-D

式中：E：评估对象的股东全部权益价值；B：评估对象的企业价值；D：评估对象的付息债务价值

式中：$B=P+\sum C_i+Q$

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}+\frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：P：评估对象的经营性资产价值

ΣCi：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q：评估对象的长期股权投资评估值

Ri：预测期内第 i 年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

Rn：为未来第 n 年及以后永续预期收益

r：折现率

n：收益预测期

B、收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：企业自由现金流＝税后净利润＋折旧与摊销＋扣税后付息债务利息－资本性支出－净营运资金变动。

C、预测期

海骊住居木门业务为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

D、折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r=(1-t)\times r_d\times w_d+r_e\times w_e$$

式中：t：所得税率

Wd：评估对象的债务比率 $w_d=\frac{D}{(E+D)}$

W_e：评估对象的股权资本比率 $w_e=\frac{E}{(E+D)}$

r_e：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta e\times(r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：r_f：无风险报酬率；

r_m：市场预期报酬率；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

β_e：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

③主要参数

收益法评估的主要参数有营业收入、营业成本、期间费用和折现率，具体如下：

A、营业收入

海骊住居木门相关业务的收入主要为木门收入等。结合木门业务历史经营数据，现有在手订单情况结合市场状况，未来预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	营业收入项目	2020 年 5-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年至永续
1	木门收入	19,171.64	40,000.00	60,000.00	70,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
合计		19,171.64	40,000.00	60,000.00	70,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00

B、营业成本

营业成本主要为材料成本。通过分析历史年度毛利率情况，结合现有订单的毛利水平，同时考虑到随着未来收入增加管理效率提升，毛利会呈现出较的增长趋势，但同时考虑到未来竞争加剧，物价及材料成本的上涨，预测稳定期毛利水平下降，基本达到基准日水平。预测未来年度成本如下：

金额单位：人民币万元

序号	主营业务成本	未来预测							
		2020 年 5-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年至永续
1	材料成本	17,254.48	35,600.00	53,400.00	62,300.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00
合计		17,254.48	35,600.00	53,400.00	62,300.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00

C、期间费用

销售费用：主要包括人工成本、业务办公费、差旅交通费等，经过多年经营，公司木门相关业务在市场中已形成了一定的知名度。本次评估主要根据以前年度各项费用占销售收入的比例并结合企业的未来经营情况确定。

管理费用：主要包括人工成本、业务招待费、办公费等，根据海尔家居提供的相关资料并结合工资费用的实际发生情况，未来年度的人员工资费用总额会略有增长，其他费用按以前年度各费用占营业收入的比例确定。

未来年度期间费用预测如下：

金额单位：人民币万元

类型	未来预测							
	2020年5-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年至永续
销售费用	552.05	1,169.20	1,753.79	2,046.09	2,338.39	2,334.43	2,334.43	2,334.43
管理费用	319.37	675.23	938.82	1,169.47	1,342.45	1,342.45	1,342.45	1,342.45

D、折现率

折现率的计算过程如下：

项目	计算过程
无风险收益率 rf	无风险报酬率通常可以参考政府发行的长期国债到期收益率来确定，本次采用到期日大于或等于 10 年的长期国债平均到期收益率确定无风险报酬率为 2.54%。
市场风险溢价 rm	本次市场风险溢价取股权投资风险收益率 MRP，即投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。评估人员根据下列方式计算中国股市风险收益率：首先选用上证综指和深圳成指作为衡量中国股市波动变化的指数，根据中国股市发展的实际情况，采用上证综指和深圳成指每年年末的指数（数据来源于 Wind 资讯）计算得到股票市场的市场风险报酬率为 9.73%，扣除无风险收益后 7.19%作为本次市场风险溢价。
βe 值	（1）通过“万得资讯情报终端”查询剔除财务杠杆的 Beta 系数后，以平均值确定预期无财务杠杆风险系数的估计值βu=0.7547。 （2）βL（有财务杠杆的 Beta） 评估基准日青岛海尔家居集成股份有限公司的付息债务资本为 0.00 元，权益资本为 1,240.44 万元，则 D/E=0.00%，企业所得税率为 15%。 根据公式βL=（1+（1-T）×D/E）×βU 得βL=（1+（1-15%）×0.00%）×0.7547 =0.7547
权益资本成本 re	本次评估考虑到评估对象在公司的融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司未来资本债务结果等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数ε=4.00%
权益资本报酬率 re	re=rf+βe×RPm+ε = 2.54%+0.7547×7.19%+4.00% =11.97%

根据上述计算，WACC=re×E/（D+E）+Kd×D/（D+E）×（1－T）=11.97%

④计算过程

根据收益法的评估模型和主要参数，收益法下股东全部权益价值计算如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	未来预测							
		2020 年 5-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年至永续
1	营业收入	19,171.64	40,000.00	60,000.00	70,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00
2	减：营业成本	17,254.48	35,600.00	53,400.00	62,300.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00	72,000.00
3	税金及附加	54.27	119.85	180.25	210.34	229.55	229.55	229.55	229.55
4	销售费用	552.05	1,169.20	1,753.79	2,046.09	2,338.39	2,334.43	2,334.43	2,334.43
5	管理费用	319.37	675.23	938.82	1,169.47	1,342.45	1,342.45	1,342.45	1,342.45
6	财务费用	94.85	231.78	338.17	301.12	268.81	268.81	197.56	197.56
7	减值损失	-	-	-	-	-	-	-	-
8	加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-
9	投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-
10	营业利润	896.63	2,203.95	3,388.96	3,972.98	3,820.79	3,824.76	3,896.01	3,896.01
11	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	-	-
12	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	-	-
13	利润总额	896.63	2,203.95	3,388.96	3,972.98	3,820.79	3,824.76	3,896.01	3,896.01
14	所得税费用	134.49	330.59	508.34	595.95	573.12	573.71	584.40	584.40
15	净利润	762.14	1,873.35	2,880.61	3,377.04	3,247.67	3,251.04	3,311.61	3,311.61
16	加：实际利息支出	-	-	-	-	-	-	-	-
17	折旧及摊销	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
18	资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
19	公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-
21	减：资本性投入	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
22	营运资金追加	2,281.54	3,157.01	4,000.00	2,000.00	2,000.00	-	-	-
23	自由现金流	-1,519.41	-1,283.66	-1,119.39	1,377.04	1,247.67	3,251.04	3,311.61	3,311.61
24	折现率（WACC）	11.97%	11.97%	11.97%	11.97%	11.97%	11.97%	11.97%	11.97%

序号	项目名称	未来预测							
		2020 年 5-12 月	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年至永续
25	折现系数	0.96	0.88	0.78	0.70	0.62	0.56	0.50	4.16
26	现值	-1,463.23	-1,125.08	-876.25	962.74	779.07	1,813.07	1,649.47	13,784.90
27	经营性资产价值	15,524.70							
28	加：溢余资产价值	0							
29	长期投资价值	0							
30	非经营性资产价值	-1,373.11							
31	减：付息债务价值	0							
32	股东全部权益价值	14,151.59							

（2）评估结果及评估增值情况

经收益法评估，海骊住居在评估基准日 2020 年 4 月 30 日的木门相关业务账面值为 1,240.43 万元，采用收益法评估后的木门相关业务价值为 14,151.59 万元，评估增值 12,911.15 万元，增值率 1040.85%。

七、说明报告期内发行人历次资产收购的资金来源、历次资产处置的回款情况，以及历次资产收购、处置发行人相关会计处理的具体情况，是否符合《企业会计准则》规定。

序号	收购及处置事项	收购资金来源或处置回款情况	会计处理	是否符合《企业会计准则》规定
1	2018 年 6 月发行人子公司有屋科技收购海骊住居、海骊住建橱柜及定制家具资产	自有资金	收购标的为应收账款、存货和应付账款，按照原账面价值入账。	是
2	2018 年 6 月有屋科技转让福汇家 100%股权	截至申报基准日处置款项已经全部收回。	单体公司确认应收股权处置款，同时减少长期股权投资的账面价值，差额确认为股权处置收益。合并层面将处置价款与交割日按照权益法连续计算的福汇家 100%股权对应的净资产的差额确认投资收益-股权处置收益。	是
3	2019 年 1 月	自有资金	属于非同一控制下企业合并，单	是

序号	收购及处置事项	收购资金来源或处置回款情况	会计处理	是否符合《企业会计准则》规定
	收购有屋咨询股权		体公司按照实际投资成本确认长期股权投资，合并时将合并成本与取得可辨认净资产公允价值差额确认为商誉。	
4	2019年12月海尔全屋转让海创全屋80%股权	交易作价3,400万元，青岛顺泰智能家居有限公司按照合同约定的时间支付了前3笔款项共2,500万元，尾款900万元应于2020年12月31日前付清，但是因对方资金紧张，向发行人申请延期支付，最终于2021年4月全部付清。	单体公司确认应收股权处置款，同时减少长期股权投资的账面价值，差额确认为股权处置收益。合并层面将处置价款与交割日按照权益法连续计算的海创全屋80%股权对应的净资产的差额确认投资收益-股权处置收益。	是
5	2020年2月收购博青岛45.67%、科宝博洛尼49%股权	交易方式为发行股份购买少数股权，不涉及资金支付。	母公司层面按照发行股份的公允价值作为初始投资成本，同时确认长期股权投资和实收资本及资本公积。在编制合并财务报表时，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，冲减了资本公积。	是
6	2020年3月发行人子公司博青岛转让博天津100%股权	双方协议0对价转让，不涉及款项收付。	单体公司层面因未实际出资，处置价款和账面长期股权投资均为0元，不确认投资净损益。合并层面处置价款和交割日净资产差额确认投资收益-股权处置收益。	是
7	2020年6月收购海骊住居及其子公司之木门业务	自有资金，因海骊住居欠发行人货款，故根据双方抵账协议，本次交易对价与应收账款对抵，不再单独支付。	属于同一控制下业务合并，单体公司层面按照应支付的购买价款作为初始投资成本，同时确认长期股权投资和其他应付款。合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，冲减了资本公积中的股本溢价。	是

八、核查程序和核查意见

本所律师主要履行了如下核查程序：

1、取得并查验发行人收购海骊住居及其子公司橱柜、定制家具资产的资产转让合同及附件；取得并查验发行人收购海骊住居及其子公司木门业务的转让协议、相关评估报告；检查海骊住居两次收购时在手订单明细表，并抽查部分订单相关的合同及收购后完成情况；获取并分析海骊住居两次收购协议及相关资产和业务的交割情况，评价发行人相关会计处理是否符合《企业会计准则》规定；

2、访谈发行人负责人了解收购海骊住居及其子公司橱柜、定制家具资产及木门业务的背景、原因以及定价依据；

3、取得并查验发行人关于福汇家 100%股权转让的招投标全套资料以及股权转让合同；访谈福汇家招投标投标方青岛中孚、青岛泰福家厨卫设施有限公司、青岛弘奥木业有限公司，了解招投标相关事宜；取得福汇家的财务报表，取得并查验发行人与福汇家订单交易往来明细情况；取得福汇家与发行人交易情况的说明；

4、取得并查验海尔全屋自 2017 年至 2020 年财务报告、海创全屋 2019 年至 2020 年财务报告；访谈发行人负责人了解转让海创全屋的背景及原因；取得海创全屋关于与发行人交易情况的说明；

5、取得并查验发行人报告期内历次资产重组所涉及的评估报告；

6、取得并查验上海博百供应链管理有限公司工商档案；访谈上海博百供应链管理有限公司负责人，了解收购博天津相关事宜；

7、取得并查阅蔡明出具的《确认函》，核查蔡明及其关联方使用“博洛尼”品牌对外经营的情况；取得并查阅《博洛尼家居用品（北京）股份有限公司和博洛尼旗舰装饰装修工程（北京）有限公司和蔡明与博洛尼智能科技（青岛）有限公司和西藏博洛尼智能家居有限公司之资产重组协议》；登录国家知识产权局商标局、企查查等网站查询蔡明及其关联方拥有的“博洛尼”相关商标情况；在主流网络媒体（百度、微信、微博）查询蔡明及其关联方使用“博洛尼”相关商标情况；

8、检查并重新计算发行人按照一揽子交易方式收购博青岛及科宝博洛尼进行会计处理基础上编制的模拟合并报表；检查发行人历次资产处置的回款情况，分析发行人历次股权收购或股权处置协议，检查发行人会计处理情况。

经核查，本所律师认为：

1、发行人分两次收购海骊住居及其子公司橱柜、定制家具以及木门业务均是为了避免同业竞争问题，同时扩大公司经营规模、提高盈利能力、完善主营业务体系，发行人于 2018 年开始整合同业竞争资产，由于海骊住居较早经营橱柜业务且在 2018 年已初具规模，因此发行人 2018 年对于该存在明显同业竞争的业务进行了资产收购；木门业务占发行人和海骊住居主营业务收入比例较小，2019 年起初具规模，为彻底解决同业竞争问题，公司于 2020 年对该项业务进行收购。发行人分两次收购的原因合理；

2、青岛中孚根据福汇家转让时的生产设备、产能状况评估报价，并通过招投标程序以 4350 万元价格取得福汇家 100%股权合理，青岛中孚收购福汇家的中标价 4,350 万元与评估值 4,219.27 万元差异较小，该收购价格公允；发行人与青岛中孚关于未来业务往来的相关约定仅为意向性约定且发行人不受该等约定约束不会对发行人后续与福汇家交易的独立性、公允性产生影响，发行人与青岛中孚之间不存在利益输送；

3、发行人转让海创全屋 80%股权的原因主要系其厂房所在土地非发行人持有且无法实现购买以及海创全屋工厂设备老旧，该等原因合理；发行人收购海尔全屋后将生产相关资产置入海创全屋并卖出的原因系其厂房均为租赁房产，存在不稳定的风险，海创全屋在本次资产置入前无其他资产，综合考虑整体出售操作便利性，发行人将该资产置入海创全屋后转让海创全屋的股权具有合理性；

4、博天津的受让方上海博百供应链管理有限公司与发行人不存在关联关系，双方以博天津净资产为负作为无偿转让定价依据的原因合理；

5、蔡明及其关联方存在使用“博洛尼”品牌对外经营的情形，主要为在名称中使用“博洛尼”字号或拥有/使用在发行人主营业务范围以外的博洛尼相关商标，无需与发行人签署“博洛尼”品牌或商标使用约定；

6、发行人已经充分披露海骊住居两次收购分别采用仅收购资产和收购业务两种模式的原因，前次收购与橱柜及定制家具业务相关的资产和人员未全部置入发行人体系，两次收购采用不同定价方式依据合理，按账面价值收购海骊住居及其子公司橱柜、定制家具资产是公允的；

7、分步收购博青岛及科宝博洛尼两项交易并不构成一揽子交易，发行人第一次交易作为非同一控制下的企业合并进行会计处理，第二次交易作为收购少数股东权益的交易进行会计处理符合《企业会计准则》的规定。发行人编制的模拟合并报表公允的反映了一揽子交易模式下的模拟财务状况和模拟经营成果。假设发行人最初与对方签订协议时，以一揽子交易方式分步取得博青岛和科宝 100%股权，则发行人期末资产负债表会同时增加商誉和资本公积，利润表中归属于母公司所有的净利润 2018 年度会增加 2,832.64 万元，2019 年度会增加 5,106.29 万元，2020 年度会减少 924.57 万元；

8、发行人历次收购股权相关对价均以自有资金支付、协议抵账或者发行股份方式支付；历次处置股权价款已经全部收回；发行人与历次资产收购或处置相关的会计处理均符合《企业会计准则》的规定。

问题二：关于关联交易

申报文件显示：

（1）报告期内，发行人关联方较多，发行人与关联方之间存在大量关联交易，关联交易内容涉及采购商品、接受劳务或服务、销售商品、提供劳务或服务、关联租赁（租出及租入）、关联金融服务、关联担保、股权交易、关联方资金拆借以及其他交易。

（2）发行人向关联方福汇家和海创全屋采购 OEM 产品按照恒大与非恒大订单产品分别进行定价。对于恒大订单产品的 OEM，发行人按照成本加成的方式与福汇家和海创全屋进行结算。

（3）报告期内，发行人与博家用的关联采购业务主要为公司向其采购生产、销售和管理等服务及原材料。

（4）报告期内，公司与博家装之间的关联采购主要为公司向博家装支付的推荐业务服务费，公司子公司博青岛部分直营业务由博家装推荐，公司向其支付服务费用。2018 年至 2020 年的推荐服务费率分别为 8.8%、13.8%和 13.8%。

（5）报告期内，发行人及其子公司与发行人董事、员工、前员工或亲属等设立的企业存在交易及资金往来。

请发行人：

（1）补充披露在产能不足情况下出售海创全屋及福汇家股权，出售后发行人仍与其开展较大金额的 OEM 交易的原因及合理性。

（2）结合橱柜、家具等业务的生产、销售周期，补充披露在海骊住居及海骊住建向发行人置入橱柜及家具资产后，发行人仍与海骊住居、海骊住建长期开展橱柜、家具相关关联交易的原因及合理性。

（3）补充披露向关联方福汇家和海创全屋采购 OEM 产品按恒大与非恒大订单产品分别定价的背景及原因，报告期内前述采购的数量、金额及价格；说明按成本加成定价的具体方式，如何确定福汇家和海创全屋相关产品的生产成本，报告期内成本加成的具体比例；披露福汇家和海创全屋向发行人销售的毛利率、净利率情况。

（4）补充披露博青岛与博家用、北京吉明装饰和西藏博洛尼 3 家资产转让方签订的《资产重组协议》主要条款，博家用未将生产人员及厂房剥离至博青岛的原因；博家用目前是否经营与发行人同类业务；披露发行人报告期向博家用采购生产人员、管理人员、销售人员服务，租赁其厂房，以及向博家用采购原材料的关联交易金额，相关关联交易金额核算的方式，并结合具体数据分析说明发行人向博家用采购生产、销售及管理服务的定价公允性。

（5）补充披露报告期各期博家装推荐收入的金额以及占博青岛直营业务收入的比例，说明博青岛直营业务的开展是否依赖于博家装；说明博家装为博青岛推荐业务所发生成本的具体构成，如何确定推荐服务费率能否覆盖博家装所发生的成本，结合具体数据分析发行人向博家装支付推荐服务费的定价公允性。

（6）针对其他非因资产或业务转让后履行存续合同导致的关联交易，请结合与可比市场公允价格、非关联方交易价格的比较或关联销售毛利率与非关联销售毛利率比较等，说明相关关联交易的公允性。

（7）说明发行人关联方、关联交易的披露是否完整，是否存在关联交易非关联化的情形，是否存在其他应比照关联交易披露的业务或资金往来。

（8）补充披露报告期内发行人关联企业注销的情况，注销前的经营范围、主营业务、主要财务数据，注销的原因，是否与发行人从事相同或相似业务，

被注销关联方存续期间生产经营的合法合规性，注销后资产处置和人员安置情况；报告期内注销的关联方与发行人及发行人的客户、供应商是否存在业务或资金往来。

（9）说明发行人及其子公司与发行人董事、员工、前员工或亲属等设立的企业进行交易的原因、必要性以及交易定价的公允性，发行人及其子公司与发行人董事、员工、前员工或亲属等设立的企业之间的资金往来是否存在真实交易背景，是否存在利益输送或职务侵占的情形，是否存在相关人员为发行人承担成本费用的情形。

请保荐人、发行人律师、申报会计师对上述问题核查并发表明确意见，并请保荐人、申报会计师结合发行人关联方与发行人供应商、客户的重叠情况说明发行人与相关重叠供应商和客户交易价格的公允性，是否存在利益输送。

回复：

一、补充披露在产能不足情况下出售海创全屋及福汇家股权，出售后发行人仍与其开展较大金额的 OEM 交易的原因及合理性。

（一）股权转让背景及原因

1、福汇家股权转让的主要原因

福汇家于 2016 年设立，主要是为了满足大客户快速增长的订单需求及降低成本的需要而设立的生产大客户专供产品的工厂。设立之初，考虑综合投资成本，该工厂规模较小，面积约为 1 万平方米，且为租赁厂房。

随着房地产行业精装市场渗透率逐年提升，发行人大宗客户的订单增长迅速，福汇家的产能已无法满足大宗订单的需求。一方面，由于福汇家所在厂房面积较小，后续产能扩张受限；同时，厂房所在土地为胶州市政府（具体主体为胶州湾发展集团）用地，非公司自有；且厂房为过渡期临时厂房，存在变动的可能从而给公司生产经营带来不确定性风险；另一方面，发行人已计划在济阳规划新的智能制造工厂，设计产能较大，出售福汇家股权一定程度上缓解了公司生产经营资金压力。因此，经过综合考虑，有屋科技于 2018 年 6 月将其持有的福汇家 100%股权转让给青岛中孚新型建材科技发展有限公司，同时，公司与受让方就未来订单进行了意向约定。

2、海创全屋股权转让的主要原因

海创全屋由发行人子公司海尔全屋于 2018 年 3 月 7 日全资设立，设立后未从事实际业务，直至 2019 年 11 月，海尔全屋将其黄岛工厂的相关资产转让至海创全屋；2019 年 12 月，海尔全屋将其持有的海创全屋 80%股权对外转让给青岛顺泰智能家居有限公司，转让完成后，海尔全屋仍持有海创全屋 20%股权。

出售海创全屋的主要原因为：（1）海创全屋的厂房及所在土地为第三方公司持有，不属于发行人自有，不利于后续的稳定生产。发行人原计划购置该房产，但经与出租方沟通了解，该厂房与附近其他两处厂房（非发行人使用）同在一处土地证上，且无法实现土地分割；而若将土地全部购买，则购置成本巨大；（2）由于工厂的设备智能化程度不高且生产设备老旧，产能效率较低，更新这些生产设备预计需要投入大量的资金，同时公司已计划在济阳规划新的智能制造工厂进行产能转移，而若将海创全屋工厂的机器设备搬迁到济阳新工厂，搬迁及调配成本也较大。因此，出于合理调配资源、提高资源的有效使用率目的，同时公司筹备济阳工厂需要协调相关管理人员统筹支持，公司于 2019 年 12 月出售海创全屋。

（二）出售后发行人仍与其开展较大金额的 OEM 交易的原因及合理性

出于上述综合原因，发行人先后出售福汇家和海创全屋。但由于短期内，发行人新建的生产基地尚未达产，现有工厂的产能尚不能满足日益增长的订单需求，因此公司采用 OEM 模式对外采购部分橱柜及配套产品。

报告期内，公司自身产能和销售情况如下：

单位：套

期间	产能	销量
整体橱柜及配套产品		
2020 年度	348,000	510,281
2019 年度	343,650	410,371
2018 年度	219,800	315,932
定制家具及配套产品		
2020 年度	182,000	215,736
2019 年度	177,682	198,745

期间	产能	销量
2018 年度	111,200	104,661
内门墙板		
2020 年度	30,000	66,579
2019 年度	30,000	58,401
2018 年度	30,000	28,870

如上所示，报告期内公司自身产能不能满足日益增长的订单需求，因此，公司通过 OEM 和委托加工的方式进行产品的生产。

发行人选择 OEM 厂商的具体流程为：发行人根据市场订单交付需求量，寻找合适的 OEM 厂商，通过进行对工厂实地考察其经营资质、设备匹配、产能规划、质量管控流程等各方面综合评估是否有能力承接发行人订单需求后，将其纳入 OEM 厂商资源池。后续发行人根据具体的排产计划，并通过严格的筛选、比价和定价，最终择优选择满足条件的 OEM 厂商。福汇家和海创全屋的生产线相对较为成熟，且质量较为可控，发行人将其纳入 OEM 厂商资源池。

基于上述因素，并综合考虑福汇家和海创全屋生产线的成熟度、加工成本、订单产品质量的稳定性等因素，公司选择福汇家和海创全屋作为发行人的 OEM 厂商。

随着新建生产基地陆续达产及募投项目的实施，发行人相关产品的生产将陆续转移至新生产基地。

二、结合橱柜、家具等业务的生产、销售周期，补充披露在海骊住居及海骊住建向发行人置入橱柜及家具资产后，发行人仍与海骊住居、海骊住建长期开展橱柜、家具相关关联交易的原因及合理性。

（一）橱柜、家具等业务的生产、销售周期

发行人主营橱柜、家具业务，海骊住居及海骊住建向发行人置入的橱柜及家具资产主要涉及大宗客户业务。大宗业务流程一般环节包括签订销售合同、客户下达具体订单、组织备料生产运输、现场实施安装、客户竣工验收等，各环节消耗的时间如下：

1、签订合同：大宗客户主要经营房地产开发业务，房地产开发供应链较

长，大宗客户在项目启动时即开始遴选建材、管线、家装等产品供应商。供需双方进行商务接洽后，大宗客户通过招投标、协商等方式确定合作意向，发行人即入选大宗客户合格供应商库，双方签订正式合同确定合作关系和供货内容，但具体供货时间和内容需要待大宗客户根据项目进展另行下达具体订单来确定。

2、客户下达具体订单：大宗客户经营的房地产开发项目分布范围较广，各项目开发进展不一致，橱柜、定制家具等产品在进入房地产开发后期才会使用，因此，大宗客户一般根据项目情况，在精装修进场施工确认样板后，方会开始组织下达橱柜及配套产品等订单。

3、组织备料、生产、运输：橱柜、家具等属于定制化产品，各个房地产项目并不通用，因此，除基础原材料常备库存外，发行人一般在客户具体订单下达后才开始进行全面物料备货，生产部门待物料齐备后开始生产，发行人基本能够在客户要求期限内迅速完成生产备货，并根据客户通知和指令将橱柜及配套产品等运送到指定位置。但是，大宗客户产品供货任务存在分多次下达的情况，而且随着项目工程需求变化产品需求会在原合同基础上进行调整。

4、现场安装实施：房地产开发程序较长，各项程序前后次序有规范流程，橱柜及配套产品等运送到项目现场后，需等待基础装修工作完成后方可实施，客户通知发行人安排安装人员进场，与其他单位交叉施工，开始安装的时间需要配合客户地产整体进度执行，且存在同一项目不同楼宇的施工时点不一致的情况。

5、客户竣工验收：房地产项目施工完成后，需要履行竣工验收程序，验收合格后，发行人即可确认收入。

综上所述，大宗客户业务执行各环节总体耗时较长、不同项目差异比较大，大部分环节所需时间要根据客户房地产项目实际进度来确定，虽然发行人积极配合并迅速推进各项工作，但房地产开发项目具有本身执行流程特征，从签订合同到最终完成销售收入确认一般需要 0.5-2 年甚至更长。

（二）在海骊住居及海骊住建向发行人置入橱柜及家具资产后，发行人仍与海骊住居、海骊住建长期开展橱柜、家具相关关联交易的原因及合理性

海骊住居及海骊住建向发行人置入橱柜及家具资产后，海骊住居及海骊住建已经不再开展橱柜、家具业务，但是部分已签订尚未完成的合同需要继续履行，

而部分客户因自身内部审批限制等因素不能配合变更履约主体，为了保障履行已签订尚未执行的合同，因此海骊住居及海骊住建将相关业务交发行人继续执行，形式上由海骊住居及海骊住建向发行人采购橱柜、家居等产品，鉴于大宗客户业务周期较长，导致因此引发长期的关联交易。以某可变家具系统采购及安装工程为例，2018 年 1 月，海骊住居与某集团签订正式合同，由于项目基础施工周期较长，2019 年 1 月，某集团方才开始陆续下达正式订单，发行人承接生产橱柜、玄关柜、衣柜、浴室柜等产品，2019 年 10 月发行人完成生产，开始与其他施工方在项目现场交叉施工，2020 年 1 月，项目施工完成客户验收。该项目从签订正式合同到客户验收历时约 24 个月，从签订合同到客户下达订单就耗时约 12 个月，客户正式下单到完成验收耗时 12 个月，发行人确认收入 1,502.61 万元。

因此，海骊住居及海骊住建向发行人置入橱柜及家具资产后，发行人仍与海骊住居、海骊住建长期开展橱柜、家具相关关联交易，主要是由于承接海骊住居、海骊住建未完成的橱柜、家具合同所致，具有现实背景及合理性。待资产交割时遗留订单执行完成后，双方关联交易规模将迅速下降。

三、补充披露向关联方福汇家和海创全屋采购 OEM 产品按恒大与非恒大订单产品分别定价的背景及原因，报告期内前述采购的数量、金额及价格；说明按成本加成定价的具体方式，如何确定福汇家和海创全屋相关产品的生产成本，报告期内成本加成的具体比例；披露福汇家和海创全屋向发行人销售的毛利率、净利率情况。

（一）补充披露向关联方福汇家和海创全屋采购 OEM 产品按恒大与非恒大订单产品分别定价的背景及原因，报告期内前述采购的数量、金额及价格

1、公司向福汇家和海创全屋采购 OEM 产品按恒大与非恒大订单产品分别定价的背景及原因

（1）产品标准化程度不同

公司向恒大出售的产品标准化程度高，产品的颜色、结构及工艺相对固定，所涉及的生产工序相对简单，因此采用“成本”（发行人生产系统中所维护的各原材料的标准成本）加成的定价模式较为简便。

公司向恒大以外客户销售的产品无统一的标准，同一客户不同的地产项目对

应不同的产品标准，生产工艺及所用的原材料不同，因此采用对不同生产工序、关键零部件进行报价、竞价的方式进行定价。

（2）转让前后定价模式的延续

福汇家和海创全屋尚未转让前，福汇家和海尔全屋（海创全屋母公司）向海骊住居和海骊住建、有屋科技（福汇家的母公司）销售橱柜、家具产品，由其销售给恒大和其他大宗客户。最初，恒大与非恒大订单的定价模式相同，即采购价格为发行人生产系统中所维护的各原材料的标准成本乘以一定的价格系数。但由于恒大产品的标准化程度高，可以一直沿用原来模型，工厂效率高；但是非恒大订单，标准化程度低，每个项目都不同，工厂的加工效率和库存量也会受到影响，为了适应客户订单的变化，定价模式也逐渐分开计价。

福汇家和海创全屋转让后，为了便于核算，继续沿用原来的定价模式。

2、报告期内向福汇家和海创全屋采购产品中恒大与非恒大订单的数量、金额及价格

单位：套、万元/套、万元

福汇家	2020 年			2019 年			2018 年		
	数量	单价	金额	数量	单价	金额	数量	单价	金额
恒大订单	29,767.00	0.17	5,177.67	83,446.00	0.19	16,086.64	29,096.00	0.15	4,318.61
非恒大订单	2,917.00	0.21	608.03	663	0.24	161.56	-	-	-
合计	**32,684.00**		**5,785.70**	**84,109.00**		**16,248.20**	**29,096.00**		**4,318.61**
海创全屋	**2020 年**			**2019 年**			**2018 年**		
	数量	**单价**	**金额**	**数量**	**单价**	**金额**	**数量**	**单价**	**金额**
恒大订单	56,065.00	0.14	7,622.36	1,949.00	0.19	371.94	-	-	-
非恒大订单	120,420.00	0.19	23,100.52	18,392.00	0.17	3,166.30	-	-	-
合计	**176,485.00**		**30,722.88**	**20,341.00**		**3,538.24**	**-**	**-**	**-**

（二）说明按成本加成定价的具体方式，如何确定福汇家和海创全屋相关产品的生产成本，报告期内成本加成的具体比例

1、发行人与福汇家和海创全屋成本加成定价的具体方式及生产成本的确定

方式

发行人向福汇家和海创全屋采购 OEM 产品中，对于恒大订单产品的 OEM 产品，发行人按照“成本”加成的方式对福汇家和海创全屋的产品进行定价，具体计算方法为：按照发行人生产系统中所维护的各原材料的标准采购成本为基础，乘以一定的价格系数作为向福汇家和海创全屋采购的税前价格。若有加工难度较大的产品系列，在价格系数中增加一定的难度系数进行调整。

该定价模式所依据的“成本”为发行人生产系统中（SAP 系统）所维护的各原材料的标准采购成本，即各原材料的平均采购价格，由发行人采购部门和生产部门根据发行人实际采购价格进行实时更新。福汇家和海创全屋可以通过该生产系统看到维护的原材料成本，以便于和公司进行结算，但其实际生产经营有自己独立的生产管理系统。

发行人与福汇家和海创全屋就 OEM 产品定价的具体流程已豁免披露。

2、发行人与福汇家和海创全屋成本加成定价的具体加成比例

（1）福汇家具体加成比例

福汇家定价的成本加成比例会根据产品品类、生产系统中材料价格与实际成本的偏差、加工难度及行业竞争不同而有所变化。

福汇家成本加成定价的具体加成比例已豁免披露。

（2）海创全屋具体加成比例

与福汇家定价类似，海创全屋同样会参考产品品类、生产系统中所维护的各原材料的标准采购成本、加工难度、行业竞争等情况定价。由于加工产品品类与福汇家存在区别，故二者具体加成比例存在差异，但差异不大。具体加成比例已豁免披露。

综上，发行人与福汇家和海创全屋之间的结算方式与未转让之前一致，且在综合考虑未转让之前各工厂的毛利率，转让后福汇家和海创全屋根据自身生产情况，在保障自身利益的情况下与发行人确定结算价格。

（三）披露福汇家和海创全屋向发行人销售的毛利率、净利率情况

1、福汇家和海创全屋向发行人销售的毛利率情况

报告期内，福汇家和海创全屋向发行人销售的毛利率已豁免披露。

海创全屋和福汇家向公司销售产品的毛利率存在差异，一发面系二者管理和运营团队的组建时间不同，磨合期内生产和管理效率存在差异；另一方面系二者员工结构存在差异，新冠疫情导致外地员工无法及时返工，临时招工的人工成本较高，效率较低。故上述因素导致二者毛利率存在差异。

2、福汇家和海创全屋的净利率情况

报告期内，福汇家和海创全屋的净利率已豁免披露。

福汇家净利率较低的原因主要系：青岛中孚在受让福汇家后，将其定位为综合发展的公司，而不只是“工厂”；同时为了全方面的拓展客户，提高经营业绩，招聘了一定数量的管理人员和销售人员，从而导致福汇家的管理费用及销售费用逐年增加，进而拉低了整体净利率。

海创全屋净利率较低的原因主要系：一方面由于管理团队商处磨合期，叠加疫情因素导致毛利率较低；一方面为拓展其他客户，海创全屋积极布局销售网络，导致销售费用大幅增加。

四、补充披露博青岛与博家用、北京吉明装饰和西藏博洛尼 3 家资产转让方签订的《资产重组协议》主要条款，博家用未将生产人员及厂房剥离至博青岛的原因；博家用目前是否经营与发行人同类业务；披露发行人报告期向博家用采购生产人员、管理人员、销售人员服务，租赁其厂房，以及向博家用采购原材料的关联交易金额，相关关联交易金额核算的方式，并结合具体数据分析说明发行人向博家用采购生产、销售及管理服务的定价公允性。

（一）补充披露博青岛与博家用、北京吉明装饰和西藏博洛尼 3 家资产转让方签订的《资产重组协议》主要条款，博家用未将生产人员及厂房剥离至博青岛的原因

1、博青岛与博家用、北京吉明装饰和西藏博洛尼 3 家资产转让方签订的《资产重组协议》关于资产重组方案的主要条款如下：

主要事项	《资产重组》协议具体约定内容

主要事项	《资产重组》协议具体约定内容
资产重组方案	2.1 各方同意按照下列方式进行资产重组： （1）博家用将其拥有的相关专利、著作权，以及除与家装业务外相关的商标转让给博青岛，具体无形资产清单详见附件二。 （2）博旗舰将其拥有的相关专利、著作权以及除与家装业务相关的商标转让给博青岛，具体无形资产清单详见附件二。 （3）博家用将其拥有的与产品业务相关的经营设备转让给博青岛，具体经营设备清单详见附件三。 （4）博家用将其拥有的与产品业务相关的存货转让给博青岛，具体存货清单详见附件四。 （5）博家用将其拥有的直营店面截至本协议签订日签署的尚未履行完毕的合同对应的收益权转让给博青岛，具体合同清单以及对应的收益权详见附件五。 （6）博家用将其拥有的与产品业务相关的渠道资源转让给博青岛，博家用与相关被特许人解除签署的《特许经营合同》，促使该等被特许人与博青岛签署《经销商协议》，具体被特许人清单详见附件八。 （7）博家用将其拥有的与产品业务相关的供应链资源，包括采购、物流、仓储，转让给博青岛，博家用与采购、物流、仓储的合同向对方解除原协议，促使该等合同相对方与博青岛签署新协议，具体合同清单详见附件十。 （8）博家用将其产品业务相关的关键人员划转至博洛尼家居（北京）有限公司，博家用与该等关键人员协商一致解除原劳动合同，由北京子公司与该等关键人员分别签署新的劳动合同，关键人员清单详见附件十三。除关键人员外其他人员的转移由博家用根据博青岛经营需要及与员工沟通的实际情况确定。 （9）博家用将其持有的博洛尼苏州 100%股权转让给博青岛。 （10）博旗舰将其拥有的部分资产（其他应收款、长期待摊费用）转让给博青岛。 （11）博旗舰将部分双方认可的负债转让给博青岛。 （12）博旗舰将其持有的博洛尼武汉的 100%股权转让给博青岛。 （13）博家用将其与产品业务相关的信息系统业务与财务 Erp 系统转让给博青岛。 （14）博家用将其 3D 智能设计制造一体化系统转让给博青岛。 （15）博家用、博旗舰同意将其产品业务所使用的租赁物业对应的租赁协议的承租方变更为博青岛或博青岛指定的子公司或分公司。 （16）西藏博洛尼同意将其持有的博洛尼家居（北京）有限公司、博洛尼智能科技的 100%的股权转让给博青岛。
资产重组对价 与 支付	2.3 资产重组对价与支付 （1）各方同意，对于本协议所涉之博家用、博旗舰产品业务的价值以评估报告的评估价值为准。 （2）上述资产重组事项交割完毕后，博青岛应主持协议各方签署交割确认清单。 （3）各方同意，博青岛应于资产交割完毕 90 日内向博家用、博旗舰支付资产重组对价 652,000,000 元（大写：陆亿伍仟贰佰万元整）
过渡期安排	4.1 博家用、博旗舰、蔡明、西藏博洛尼向博青岛保证，过渡期内，不从事、允许或促成任何会构成或导致违反本协议作出之声明和保证的作为或不作为，并遵守本协议陈述于保证的约定。 4.2 博青岛向博家用、博旗舰、蔡明、西藏博洛尼保证，过渡期内，博青岛不从事、允许或促成任何会构成或导致违反本协议作出之声明和保证的行为，并遵守本协议陈述与保证的约定。 4.3 过渡期内，博家用、博旗舰、蔡明、西藏博洛尼保证，过渡期内，博

主要事项	《资产重组》协议具体约定内容
	青岛不从事、允许或促成任何导致重组资产价值减损的行为。 4.4 过渡期内，博家用、博旗舰、蔡明、西藏博洛尼不得就本协议约定之重组资产设定任何保证、抵押、质押、留置或其权利负担。 4.5 过渡期内，博家用、博旗舰、蔡明、西藏博洛尼应按照原有的正常方式对本协议约定之重组资产以正常的经营方式加以使用和维护。 4.6 过渡期内，博家用、博旗舰、蔡明、西藏博洛尼不得取消或放弃任何债权或其他请求权，或放弃任何有价值的权利，或是出售和转让任何本协议约定之重组资产。 4.7 过渡期内，博家用、博旗舰、蔡明、西藏博洛尼不得对本协议约定之产品业务相关人员的工资、奖金、福利等得与给予不正常的增长，即增长幅度超过其工资水平的 10%。 4.8 过渡期内，重组资产的盈利归丙方所有；重组资产如出现亏损或价值减少，博家用、博旗舰、西藏博洛尼向博青岛现金补足亏损额或价值减少额，蔡明对此补偿义务承担连带责任。
违约责任	10.1 各方均应严格遵守并切实履行本协议。任何一方违反本协议及本协议附件，均应承担违约责任。本协议任何一方违反其在本协议中所作出的声明、承诺、保证、职责及约定的任何义务，均构成违约。 10.2 任何一方违反本协议约定后，未能及时纠正，守约方有权解除协议、要求违约方支付违约金，并赔偿因其违约而给守约方造成的损失。 10.3 支付违约金不影响守约方要求违约方赔偿损失、继续履行协议或解除协议的权利。

2、博家用未将生产人员及厂房剥离至博青岛的原因

根据协议约定，本次资产重组对价中未包含博家用的厂房（即大兴工厂），主要原因系上述厂房坐落于北京且占地面积较大，整体市场价值较高，而公司计划在深州新设工厂。综合考虑地价、折旧及净资产收益率等各方面因素，公司在本次资产重组时仅收购博家用的相关设备资产，但未收购其名下的厂房。截至 2020 年 6 月，公司已完成相关生产经营设备转移至深州工厂。

根据协议约定，博家用需将其产品业务相关的关键人员划转至博青岛，除关键人员外其他人员的转移由博家用根据博青岛经营需要及与员工沟通的实际情况确认。协议约定的相关人员转移实际情况如下：

关键人员以及其他相关人员劳动关系的变更于 2017 年 11 月起陆续进行，并于 2020 年 6 月底全部完成，人员转让具体情况如下：

	关键人员	其他相关生产人员
待转入总人数	560	1,522
2017 年转入人数	449	652
2018 年转入人数	23	259
2019 年转入人数	45	274

	关键人员	其他相关生产人员
2020 年 1-6 月转入人数	43	337
合计转入人数	**560**	**1,522**

人员转入时间较久的主要原因为：（1）合同约定的关键人员为 560 人，后续双方协商确定其他相关人员为 1,522 人，需变更劳动关系的人数较多；（2）劳动关系变更需与员工逐一协商陆续进行，部分员工出于生产办公场地变更、社保缴纳地变更等因素考虑双方协商延后变更劳动关系。

（二）博家用目前是否经营与发行人同类业务

博家用目前已不从事橱柜、定制家具及木门产品的生产，仅存在厂房租赁等少量业务，目前不存在与发行人经营同类业务的情况。

（三）披露发行人报告期向博家用采购生产人员、管理人员、销售人员服务，租赁其厂房，以及向博家用采购原材料的关联交易金额，相关关联交易金额核算的方式，并结合具体数据分析说明发行人向博家用采购生产、销售及管理服务的定价公允性

1、披露发行人报告期向博家用采购生产人员、管理人员、销售人员服务，租赁其厂房，以及向博家用采购原材料的关联交易金额，相关关联交易金额核算的方式

（1）报告期内，发行人向博家用采购及租赁情况如下：

单位：万元

交易类型		2020 年	2019 年	2018 年
采购生产、销售及管理服务	采购生产人员服务	3,297.52	8,058.78	9,364.81
	采购销售人员服务	1,618.49	4,817.63	5,615.16
	采购管理人员服务	298.55	1,316.25	2,035.69
	其他费用	498.98	1,599.74	3,888.06
采购原材料		-	69.14	620.19
租赁厂房		273.38	485.46	487.30

注 1：公司向博家用采购生产、销售、管理服务支付的费用包含博家用、博旗舰服务费及小微公司中涉及博家用、博旗舰的薪酬。
注 2：其他费用为博家用提供生产、销售、管理服务过程中发生的水电费、物业费、设备折旧、运费等费用。

（2）相关关联交易金额核算的方式

1）采购生产、销售及管理服务

由于博青岛的客户主要集中于北京及周边地区，而报告期内公司深州工厂处于陆续建设、陆续投产状态，短期内尚不能满足订单需求。在深州工厂达产之前，公司沿用博家用原有的生产人员，并租赁其厂房，由其向公司提供生产服务。同时，部分暂未转入博青岛的销售、管理人员为公司提供相关销售和管理服务。

公司向博家用支付的生产、销售及管理服务费用，是在博家用在提供服务过程中实际发生的人工及水电等费用。与博家用相关的费用主要按照提供服务的员工的身份及业务内容区分，公司将生产工人薪酬及厂房折旧、生产用水电费等计入生产成本，随产品成本结转到主营业务成本；将销售人员相关的人工费用、水电、办公等费用计入销售费用；将与管理人员相关的人工费用、水电、办公等费用计入管理费用。

2）采购原材料

公司向博家用采购原材料所涉及的供应商主要为博西家用电器（中国）有限公司以及 Julius Blum GmbH、LAMINAM SPA、BERTAZZONI SPA、ES DESIGNTREND LIMITED、PLADOS s.p.a.等全球高端的家居品牌。

博家用与博西家用电器（中国）有限公司于 2017 年 5 月 24 日签署 2017 年度采购合同，合同主期限为生效日至 2017 年 12 月 31 日。合同期限内，博家用根据市场需求按照合同所附的《供货价目表》向博西家用电器（中国）有限公司订购相关产品。由于博西家用电器（中国）有限公司的合同管理较为严格，合同变更流程复杂，在博家用将相关零售业务交割给公司后的过渡期内，公司无法变更原采购合同的履行主体，因此，对于尚未履行完毕的合同，公司通过博家用向博西家用电器（中国）有限公司采购西门子电器产品。该采购主要发生在 2017 年 12 月和 2018 年初。2017 年度采购合同履行完毕后，公司后续直接与博西家用电器（中国）有限公司签订采购合同。

其他全球高端的家居品牌主要为公司提供实木门板、白岩板基材、滑轨等重要橱柜及配套产品所用的原材料。由于这些供应商均为国际知名企业，合同变更流程复杂，变更合同履行主体难度较大，因此由博家用继续履行尚未履行完毕的

采购合同。

博家用向博西家用电器（中国）有限公司采购电器产品的价格与博家用销售给公司的价格一致。公司向博家用采购原材料所涉及的供应商中除博西家用电器（中国）有限公司以外均为境外公司，除博家用将其承担的进口增值税、关税等费用分摊给公司外，博家用向供应商采购的价格与博家用销售给公司的价格基本一致。具体定价原则为，公司在博家用采购入库的成本价基础上加上增值税（包含进口增值税）、关税及相关运费，以此作为含税价格由博家用向公司开具增值税发票。

3）租赁厂房

报告期内，公司向博家用租赁房产用于办公及生产使用，其中生产用厂房租赁单价主要参考周边同类厂房对外租赁的市场价格确定；办公用房产租赁单价主要参考周边同类办公场所的市场价格，同时结合租赁场所的面积、楼层，依照租赁双方协商一致的原则确定。

公司与博家用每半年进行一次对账，按照合同约定的金额向博家用支付租金，并由博家用开具增值税专用发票。在账务处理方面，公司按照合同约定应支付的金额确认租赁费用，账面计入待摊费用，在受益期内按照直线法确认租赁费用。

2、结合具体数据分析说明发行人向博家用采购生产、销售及管理服务的定价公允性

公司向博家用支付的生产、销售及管理服务费用，主要为提供相关服务的生产、销售、管理人员的薪酬及水电费、物业费等其他费用。

（1）人员薪酬

公司向博家用支付人工费用，是为公司提供服务的生产、销售、管理人实际的薪酬费用。报告期内，原在博家用体内的及后续转入公司体内的员工的薪酬水平除因职级调整、个人绩效等因素外，未发生变化。

博家用为公司提供生产、销售和管理人员的平均薪酬与公司整体人均薪酬对比情况如下所示：

单位：万元/人/年

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
管理人员人均薪酬	13.48	15.93	15.19
公司管理人员整体人均薪酬	15.85	17.57	19.32
差异	-2.37	-1.64	-4.13
生产人员人均薪酬	9.86	9.96	10.38
公司生产人员整体人均薪酬	9.26	9.59	10.57
差异	0.60	0.37	-0.19
销售人员人均薪酬	10.37	13.92	11.78
公司销售人员整体人均薪酬	12.92	13.79	12.85
差异	-2.55	0.13	-1.07

注：上表中薪酬包含博家用、博旗舰服务费及小微公司中涉及博家用、博旗舰的薪酬。

如上所示，博家用管理人员人均薪酬低于公司整体管理人员人均薪酬主要系 2017 年底根据业务重组的约定，关键管理人员转入了公司体系，其薪酬较高；而在博家用体系类的管理人员均为基础管理人员，薪酬水平相对较低。

博家用生产人员、销售人员人均薪酬与公司整体生产人员和销售人员的人均薪酬差异不大。

综上，公司向博家用支付的人工费用是为公司提供服务的管理、生产和销售人员的实际薪酬，且与后续转入公司体内薪酬水平差异不大。因此，定价具备公允性。

（2）其他费用

报告期内，针对为公司提供服务发生的水电费、物业费，应分摊的设备折旧等，博家用先行垫付，后按照原价向公司收取，不存在加价的情况。博家用代垫的费用均按照市场价格或实际发生的金额确认，具备公允性。

综上所述，公司向博家用采购生产、销售及管理服务的定价具备公允性。

五、补充披露报告期各期博家装推荐收入的金额以及占博青岛直营业务收入的比例，说明博青岛直营业务的开展是否依赖于博家装；说明博家装为博青岛推荐业务所发生成本的具体构成，如何确定推荐服务费率能否覆盖博家装所发生的成本，结合具体数据分析发行人向博家装支付推荐服务费的定价公允性。

（一）补充披露报告期各期博家装推荐收入的金额以及占博青岛直营业务收入的比例，说明博青岛直营业务的开展是否依赖于博家装

报告期各期，推荐业务产生的收入金额占博青岛直营业务收入金额及占比情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
推荐业务收入	18,249.05	36,471.80	35,025.68
博青岛直营业务收入	34,920.66	58,788.55	54,769.79
占比	**52.26%**	**62.04%**	**63.95%**

注：上述表格中的推荐业务收入包含由博家装推荐但未通过博家装回款的推荐收入。

报告期内，博家装推荐业务的收入占博青岛直营业务收入比例分别为63.95%、62.04%和 52.26%，占比较大但呈逐年下降趋势。基于业务的联动性，博青岛和博家装具有一定程度的深入合作关系，但博家装推荐服务为博青岛带来的客户，最终签署并履行主要得益于博青岛自身品牌价值和服务能力。同时，除博家装提供部分辅助服务外，直营客户的合同履行均由博青岛独立完成，且与博青岛其他非推荐业务的履行流程不存在差异。具体为博青岛与终端客户签署合同、提供橱柜产品的测量、图纸设计、生产、安装并提供售后服务，业务体系完整，因此博青岛直营业务的开展不对博家装构成重大依赖。

（二）说明博家装为博青岛推荐业务所发生成本的具体构成，如何确定推荐服务费率能否覆盖博家装所发生的成本，结合具体数据分析发行人向博家装支付推荐服务费的定价公允性

1、博家装为博青岛推荐业务所发生成本的具体构成，如何确定推荐服务费率能否覆盖博家装所发生的成本

博家装为发行人提供推荐服务的人员主要为其客户经理、家装设计师、店长、客源顾问等，所提供服务的具体流程为：博家装的客户经理、店长等销售人

员及家装设计师通过店面或其它渠道等接触到客源时，通过了解后得知有装修需求的客户同时有购买橱柜产品的需求时，与博青岛相关销售人员共同向客户介绍，后续共同到客户家量尺，博家装的家装设计师和博青岛的橱柜产品设计师分别向客户出具家装和产品的效果方案。

博家装为推荐服务所发生的成本主要为博家装向上述人员支付的薪酬等人工成本及少量的其他费用。公司与博家装于 2017 年年底开始合作，推荐服务的工作量及效果均在探索初期，因此，双方在博家装预估的提供推荐服务的主要人员如客户经理、家装设计师、店长、客源顾问等所发生的人工成本、其他费用及一定利润空间的基础上，约定 8.8%的推荐服务费率。该模式运营一年后，8.8%的服务费率基本能覆盖博家装的成本，但博家装的利润空间较小。2019 年，综合考虑 2018 年双方的合作情况，基于各自利益基础并结合行业经验，双方进行商业谈判达成一致意见，2019 年推荐服务费率变更为 13.8%，即在 8.8%的基础费率基础上，增加 5%的增量费率，增量费率需博青岛收到博家装代收客户的合同款项且传图的实际合同金额超过 2.8 亿元/年时给予。变更后的服务费率，在覆盖博家装推荐服务成本的基础上给予了其合理的利润空间。2020 年 9 月，博家装变更为公司的经销商，推荐服务模式未完整运营一年，无法考核博家装目标达成情况，公司与博家装经过谈判确认继续沿用 13.8%的费率。

2、结合具体数据分析发行人向博家装支付推荐服务费的定价公允性

经将报告期各期直营业务中由博家装带动业务扣除服务费后匡算其毛利率，并与博青岛的经销业务毛利率进行对比，详细情况如下表所示：

报告期	直营-博家装带动业务（扣除服务费后毛利率）	经销零售业务（博青岛）	差异
2018 年度	45.43%	39.53%	5.89%
2019 年度	44.85%	41.12%	3.73%
2020 年度	38.50%	37.38%	1.13%

经比较，2018 年博家装带动业务扣除服务费后的毛利率略高于博青岛的经销零售业务毛利率，主要系 2018 年双方处于合作初期，推荐服务的工作量及效果均在探索初期，双方约定的推荐服务费率相对较低，从而导致博家装带动的直营业务扣除服务费后的毛利率较高；2019 年至 2020 年度，双方调整推荐服务费率构成，且博家装推荐业务规模均达到增量费率标准，即实际推荐服务费率为

13.8%，博家装带动业务扣除服务费后的毛利率与博青岛的经销零售业务毛利率相当，服务费计提比例较为合理。

综上所述，公司与博家装协商的推荐服务费率能够覆盖博家装所发生的成本。同时，经比较，除 2018 年为合作初期导致博家装带动的直营业务扣除服务费后的毛利率较高外，2019 年及 2020 年博家装带动业务扣除服务费后的毛利与博青岛的经销零售业务毛利率相当，服务费计提比例较为合理，公司向博家装支付推荐服务费的定价公允。

六、针对其他非因资产或业务转让后履行存续合同导致的关联交易，请结合与可比市场公允价格、非关联方交易价格的比较或关联销售毛利率与非关联销售毛利率比较等，说明相关关联交易的公允性。

（一）关联采购

报告期内，公司与关联方之间因资产或业务转让后履行存续合同导致的关联采购和正常业务形成的关联采购情况如下：

单位：万元

交易性质	2020 年度	2019 年度	2018 年度
因资产或业务转让后履行存续合同	6,186.28	1,646.49	2,622.06
正常业务形成	58,680.40	48,526.59	37,701.18
合计	**64,866.68**	**50,173.08**	**40,323.24**

其中，对因正常业务形成的关联采购，针对报告期三年累计交易金额大于 500 万元的交易的公允性分析如下：

单位：万元

序号	关联方名称	交易类型	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	青岛海创全屋家居有限公司	购买橱柜、家具、原材料、半成品	34,003.19	3,979.61	-
		委托加工费	59.77	-	-
	青岛福汇家智能家居科技有限公司	购买橱柜、家具、原材料、半成品	5,883.72	16,248.20	4,318.61
2	博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	服务费	5,437.18	15,344.86	20,787.14
3	博洛尼家居装饰（北京）有限公司	服务费	2,451.95	5,689.71	4,490.57

序号	关联方名称	交易类型	2020 年度	2019 年度	2018 年度
4	博洛尼家居用品湖北有限公司	购买橱柜、家具	-	-	968.16
		委托加工费	-	-	40.69
5	重庆日日顺电器销售有限公司	购买电器	523.76	2,239.25	3,459.22
	重庆新日日顺家电销售有限公司	购买电器	2,011.51	284.49	5.78
	青岛海尔智慧厨房电器有限公司	购买电器	608.03	-	-
	青岛云裳羽衣物联科技有限公司	购买电器	351.49	272.84	95.4
6	日日顺供应链科技股份有限公司	运输费	503.94	1,939.18	1,906.89
	青岛日日顺智慧物联有限公司	运输费	638.41	306.68	-
7	苏州博可居新材料有限公司	服务费	2,569.35	621.18	330.46
8	北京吉明装饰装修工程有限公司	安装服务费	1,333.34	-	-
9	青岛美兰木制品制造有限公司	购买半成品	680.66	7.51	-
10	青岛有住商旅服务有限公司	物业服务	313.28	135.06	74.55

1、福汇家和海创全屋

福汇家和海创全屋为公司的 OEM 厂商，报告期内，公司自海创全屋和福汇家主要采购橱柜和家具，主要用于“有屋（EOROOM）”和“海尔（Haier）”品牌的产品。

公司选择 OEM 厂商均经过严格的筛选和定价过程。公司向福汇家和海创全屋采购 OEM 产品按照恒大与非恒大订单产品分别进行定价。

（1）恒大订单产品

对于恒大订单产品的 OEM，公司按照成本加成的方式与福汇家和海创全屋进行结算。加成比例系双方基于历史定价模式，并考虑各自的毛利率空间，经过商业谈而定，因此具备公允性。加成方式及具体比例详见本题回复第三题第（二）问“说明按成本加成定价的具体方式，如何确定福汇家和海创全屋相关产品的生产成本，报告期内成本加成的具体比例”部分的分析。

（2）非恒大订单产品

对于非恒大订单产品，公司通过比价的形式筛选可下单的 OEM 工厂进行生产。

通过公司资质评审的 OEM 厂商根据产品性质针对相关工艺进行报价，由于公

司的产品多为定制类的产品，公司需要根据不同加工方式、不同物料对 OEM 进行比价、议价和定价。

福汇家和海创全屋的单项原材料或重要工序的单价定价相同。同时对参与报价的其他厂商包括寿光市富士木业有限公司、青岛和亨源木业有限公司、山东安信木业有限公司、山东科林蒂森家居有限公司的产品价格与海创全屋、福汇家同类型产品价格进行比对，福汇家和海创全屋的大部分定价与其他厂商报价基本相当。

公司橱柜、定制家具 OEM 工厂价格竞比分析表如下所示：

2020 年下半年橱柜、家具 OEM 工厂报价竞价明细表

材料类别	青岛海创全屋家居有限公司	青岛福汇家智能家居科技有限公司	山东安信木业有限公司报价	山东科林蒂森家居有限公司	单位
橱柜柜体、门板（18MM）	20.00	20.00	21.00	21.00	元/平米
橱柜柜体（16MM）	20.00	20.00	21.00	21.00	元/平米
橱柜柜体（25MM）	24.00	24.00	22.00	22.00	元/平米
橱柜柜体（36MM）	26.00	26.00	24.00	24.00	元/平米
背板（橱柜背板）3-5mm	2.00	2.00	2.00	2.00	元/平米
背板（橱柜背板）8-9mm	3.00	3.00	3.00	3.00	元/平米
包装纸（单瓦双纸）	6.50	6.50	5.00	5.00	折合柜体与门板面积（不含背板）
包装辅材（泡沫板+pe 膜）					
C 型、线性拉手	4.00	4.00	/	/	开槽+安装费
开拉手槽、吹风机孔、灯线孔、透气孔、线槽	2.00	2.00	/	/	元/块
拉直器开槽+安装	12.00	12.00	/	/	安装+调试费
拉直器镂槽、散热窗孔、灯槽、镂免拉手、碳盒	3.00	3.00	/	/	元/块
异形加工	3.00	3.00	/	/	元/块（镂花+异形封边）
贴铝箔	2.00	2.00	/	/	元/块
斜边免拉手双饰面造型门板	/	/	35.00	/	
斜边免拉手吸附造型门板	47.00	47.00	43.00	/	元/平米

材料类别	青岛海创全屋家居有限公司	青岛福汇家智能家居科技有限公司	山东安信木业有限公司报价	山东科林蒂森家居有限公司	单位
需镂造型把手造型吸塑门板	50.00	50.00	43.00	/	元/平米
吸塑平板	40.00	40.00	38.00	/	平板造型（含铰链孔）元/平方
吸塑造型	45.00	45.00	43.00	/	3 刀以内（含铰链孔）元/平方
吸塑造型	50.00	50.00	48.00	/	超过 3 刀（含铰链孔）元/平方
双面吸塑	80.00	80.00	72.00	/	元/平方
门板覆膜	1.00	1.00	/	/	元/块
装饰板作为侧板使用打孔	3.00	3.00	/	/	加工费、元/块

2020 年上半年橱柜、家具 OEM 工厂报价竞价明细表

材料类别	青岛海创全屋家居有限公司	青岛福汇家智能家居科技有限公司	寿光市富士木业有限公司	山东安信木业有限公司	青岛和亨源木业有限公司	单位
橱柜柜体、门板（18MM）	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	元/平米
橱柜柜体（16MM）	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	元/平米
橱柜柜体（25MM）	24.00	24.00	23.00	24.00	26.00	元/平米
橱柜柜体（36MM）	26.00	26.00	23.00	26.00	29.00	元/平米
背板（橱柜背板）3-5mm	2.00	2.00	3.50	3.50	3.50	元/平米

材料类别	青岛海创全屋家居有限公司	青岛福汇家智能家居科技有限公司	寿光市富士木业有限公司	山东安信木业有限公司	青岛和亨源木业有限公司	单位
背板（橱柜背板）8-9mm	3.00	3.00	3.50	5.00	5.00	元/平米
包装纸（单瓦双纸）	/	/	6.00	4.00	6.50	折合柜体、门板每平方
包装辅材（泡沫板+pe 膜）	/	/		2.00		折合柜体、门板每平方
C 型、线性拉手	4.00	4.00	3.50	3.00	4.00	开槽+安装费
开拉手槽、吹风机孔、灯线孔、透气孔、线槽	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	元/块
拉直器开槽+安装	12.00	12.00	10.00	10.00	8.00	安装+调试费
拉直器镂槽、散热窗孔、灯槽、镂免拉手、碳盒	3.00	3.00	3.00	2.00	3.00	元/块
异形加工	3.00	3.00	3.00	5.00	5.00	元/块（镂花+异形封边）
贴铝箔	2.00	2.00	1.00	2.00	2.00	元/块
斜切双饰面	/	/	/	45.00	/	元/平米
斜边免拉手吸附造型门板	/	/	47.00	/	47.00	元/平米
需镂造型把手造型吸塑门板	/	/	47.00	/	47.00	元/平米
吸塑平板	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	平板造型（含铰链孔）元/平方
吸塑造型	45.00	45.00	43.00	/	47.00	3 刀以内（含铰链孔）元/平方

材料类别	青岛海创全屋家居有限公司	青岛福汇家智能家居科技有限公司	寿光市富士木业有限公司	山东安信木业有限公司	青岛和亨源木业有限公司	单位
吸塑造型	50.00	50.00	48.00	/	52.00	超过 3 刀（含铰链孔）元/平方
双面吸塑	80.00	80.00	80.00	/	80.00	元/平方
门板覆膜	1.00	1.00	1.00	/	1.00	元/块
涂封边漆	/	/	/	/	/	元/块
三节滑轨抽屉、裤抽	20.00	20.00	20.00	同柜体	20.00	元/个
百宝阁	35.00	35.00	35.00	同柜体	30.00	元/个
装饰板作为侧板使用打孔	3.00	3.00	3.00	/	3.00	加工费、元/块

2019 年下半年橱柜、家具 OEM 工厂报价竞价明细表

材料类别	青岛海创全屋家居有限公司	青岛福汇家智能家居科技有限公司	寿光市富士木业有限公司	山东安信木业有限公司	青岛和亨源木业有限公司	单位
橱柜柜体、门板（18MM）	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	元/平米
橱柜柜体（16MM）	20.00	20.00	22.00	22.00	22.00	元/平米
橱柜柜体（25MM）	24.00	24.00	23.00	24.00	26.00	元/平米
橱柜柜体（36MM）	26.00	26.00	23.00	26.00	29.00	元/平米
背板（橱柜背板）3-5mm	2.00	2.00	3.50	3.50	3.50	元/平米
背板（橱柜背板）8-9mm	3.00	3.00	3.50	5.00	5.00	元/平米
包装纸（单瓦双纸）	/	/	6.00	4.00	6.50	折合柜体、门板每平方

材料类别	青岛海创全屋家居有限公司	青岛福汇家智能家居科技有限公司	寿光市富士木业有限公司	山东安信木业有限公司	青岛和亨源木业有限公司	单位
包装辅材（泡沫板+pe 膜）	/	/		2.00		折合柜体、门板每平方
C 型、线性拉手	4.00	4.00	3.50	3.00	4.00	开槽+安装费
开拉手槽、吹风机孔、灯线孔、透气孔、线槽	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	元/块
拉直器开槽+安装	12.00	12.00	10.00	10.00	8.00	安装+调试费
拉直器镂槽、散热窗孔、灯槽、镂免拉手、碳盒	3.00	3.00	3.00	2.00	3.00	元/块
异形加工	3.00	3.00	3.00	5.00	5.00	元/块（镂花+异形封边）
贴铝箔	2.00	2.00	1.00	2.00	2.00	元/块
斜切双饰面	/	/	/	45.00	/	元/平米
斜边免拉手吸附造型门板	/	/	47.00	/	47.00	元/平米
需镂造型把手造型吸塑门板	/	/	47.00	/	47.00	元/平米
吸塑平板	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	平板造型（含铰链孔）元/平方
吸塑造型	45.00	45.00	43.00	/	47.00	3 刀以内（含铰链孔）元/平方
吸塑造型	50.00	50.00	48.00	/	52.00	超过 3 刀（含铰链孔）元/平方
双面吸塑	80.00	80.00	80.00	/	80.00	元/平方
门板覆膜	1.00	1.00	1.00	/	1.00	元/块
涂封边漆	/	/	/	/	/	元/块

材料类别	青岛海创全屋家居有限公司	青岛福汇家智能家居科技有限公司	寿光市富士木业有限公司	山东安信木业有限公司	青岛和亨源木业有限公司	单位
三节滑轨抽屉、裤抽	20.00	20.00	20.00	同柜体	20.00	元/个
百宝阁	35.00	35.00	35.00	同柜体	30.00	元/个
装饰板作为侧板使用打孔	3.00	3.00	3.00	/	3.00	加工费、元/块

2019 年上半年橱柜、家具 OEM 工厂报价竞价明细表

材料类别	青岛福汇家智能家居科技有限公司	寿光市富士木业有限公司	山东安信木业有限公司	青岛和亨源木业有限公司	单位
橱柜柜体、门板（18MM）	20.00	22.00	22.00	22.00	元/平米
橱柜柜体（16MM）	20.00	22.00	22.00	22.00	元/平米
橱柜柜体（25MM）	24.00	23.00	24.00	27.00	元/平米
橱柜柜体（36MM）	26.00	23.00	26.00	30.00	元/平米
背板（橱柜背板）3-5mm	2.00	3.50	3.50	3.50	元/平米
背板（橱柜背板）8-9mm	3.00	3.50	5.00	5.00	元/平米
包装纸（单瓦双纸）	/	4.00	4.00	6.50	折合柜体、门板每平方
包装辅材（泡沫板+pe 膜）	/	2.00	2.00		折合柜体、门板每平方
天地盖包装纸（双瓦三纸）	/	9.00	/	/	
C 型、线性拉手	4.00	2.00	3.00	4.00	开槽+安装费
拉直器安装	/	2.00	3.00	3.00	安装+调试费
异形加工（切口切角、线盒）	3.00	/	5.00	/	元/块

材料类别	青岛福汇家智能家居科技有限公司	寿光市富士木业有限公司	山东安信木业有限公司	青岛和亨源木业有限公司	单位
					（镂花+异形封边
圆弧	/	/	/	/	
贴铝箔	/	/	2.00	/	
双饰面斜门板	/	同柜体	/	/	
吸塑平板	40.00	40.00	/	40.00	平板造型（含铰链孔）元/平方
吸塑造型	45.00	40.00	/	47.00	3 刀以内（含铰链孔）元/平方
吸塑造型	50.00	48.00	/	52.00	超过 3 刀（含铰链孔）元/平方
假抽屉组装费	/	2.50	/	/	
装饰板作为侧板使用打孔	3.00	3.00	/	3.00	加工费、元/块
高光门板	/	40.00	/	/	平板造型（含铰链孔）元/平方

2018 年下半年橱柜、家具 OEM 工厂报价竞价明细表

材料类别	青岛福汇家智能家居科技有限公司	青岛和亨源木业有限公司	单位
橱柜柜体、门板（18MM）	20.00	23.00	元/平米
橱柜柜体（16MM）	20.00	23.00	元/平米
橱柜柜体（25MM）	24.00	26.00	元/平米
橱柜柜体（36MM）	26.00	35.00	元/平米

材料类别	青岛福汇家智能家居科技有限公司	青岛和亨源木业有限公司	单位
背板（橱柜背板）3-5mm	2.00	5.00	元/平米
背板（橱柜背板）8-9mm	3.00	5.00	元/平米
包装纸（双瓦单纸）	/	8.00	元/平米
包装辅材（泡沫板+pe 膜）	/	5.00	折合柜体每单层包装
包装纸（天地盖三纸双瓦）	/	/	折合柜体每平方
线性拉手	/	4.00	开槽+安装费
拉直器	/	3.00	安装+调试费
吸塑平板	40.00	40.00	平板造型（含铰链孔）
吸塑造型	45.00	45.00	3 刀以内（含铰链孔）
吸塑造型	50.00	55.00	超过 3 刀（含铰链孔
假抽屉组装费	/	5.00	组装费
装饰板作为侧板使用打孔	3.00	8.00	加工费
双饰面门板	/	23.00	
高光门板	/	/	

公司与海创全屋和福汇家的交易价格经过严格的比价、定价过程，并结合历史定价模式、并考虑各自的毛利率空间，经过商业谈判进行定价，交易具有独立性，定价具备公允性。

2、博家用

公司与博家用之间交易的公允性分析详见本题回复之“四、补充披露博青岛与博家用、北京吉明装饰和西藏博洛尼 3 家资产转让方签订的《资产重组协议》主要条款，博家用未将生产人员及厂房剥离至博青岛的原因；博家用目前是否经营与发行人同类业务；披露发行人报告期向博家用采购生产人员、管理人员、销售人员服务，租赁其厂房，以及向博家用采购原材料的关联交易金额，相关关联交易金额核算的方式，并结合具体数据分析说明发行人向博家用采购生产、销售及管理服务的定价公允性”之“（三）披露发行人报告期向博家用采购生产人员、管理人员、销售人员服务，租赁其厂房，以及向博家用采购原材料的关联交易金额，相关关联交易金额核算的方式，并结合具体数据分析说明发行人向博家用采购生产、销售及管理服务的定价公允性”

3、博家装

公司与博家装之间交易的公允性分析详见本题回复之“五、补充披露报告期各期博家装推荐收入的金额以及占博青岛直营业务收入的比例，说明博青岛直营业务的开展是否依赖于博家装；说明博家装为博青岛推荐业务所发生成本的具体构成，如何确定推荐服务费率能否覆盖博家装所发生的成本，结合具体数据分析发行人向博家装支付推荐服务费的定价公允性”之“（二）说明博家装为博青岛推荐业务所发生成本的具体构成，如何确定推荐服务费率能否覆盖博家装所发生的成本，结合具体数据分析发行人向博家装支付推荐服务费的定价公允性”

4、博洛尼湖北

2018 年，公司向博洛尼湖北主要采购橱柜、家具产品。2018 年 6 月，公司子公司有屋科技接到订单后对部分产品进行外协采购，经过综合考虑价格、订单排产时间安排，最终确认由博洛尼湖北外协生产。

公司选择委托加工的外协厂商时，由委托加工供应商报价，公司参照行业

内加工价格，根据相应报价加工工序的价格，报成本部门损益审核审批确认。公司选择博洛尼湖北咸宁工厂进行外协加工，经过了严格的比价程序，定价具备公允性。

公司选取了有屋科技向博湖北采购（终端客户为佛山绿地）的订单，各产品的定价如下所示：

单位：元

序号	订单号	数量	单位	单价	结算价
1	佛山绿地璀璨 5 栋 3 户-HQVJH1027	1,869.88	平米	72	134,631.51
2	佛山绿地璀璨 5 栋 2 户-HQVJH2027	981.89	平米	72	70,696.23
3	佛山绿地璀璨 5 栋 1 户-HQVJH3027	6,454.16	平米	72	464,699.18
4	佛山绿地璀璨 8 栋 1 户-HQVJH4027	981.89	平米	72	70,696.23
5	佛山绿地璀璨 6 栋 4 户-HQVJH5027	1,493.02	平米	72	107,497.57
6	佛山绿地璀璨 8 栋 3 户-HQVJH6027	1,347.61	平米	72	97,027.76
7	佛山绿地璀璨 6 栋 1 户-HQVJH7027	1,930.02	平米	72	138,961.17
8	佛山绿地璀璨 6 栋 3 户-HQVJH8027	1,870.43	平米	72	134,671.27
9	佛山绿地璀璨 8 栋 2 户-HQVJH9027	981.89	平米	72	70,696.23
10	佛山绿地璀璨 8 栋 4 户-HQVJHA027	1,347.61	平米	72	97,027.76
11	佛山绿地璀璨 7 栋 1 户-HQVJHB027	981.89	平米	72	70,696.23
12	佛山绿地璀璨 7 栋 3 户-HQVJHC027	1,164.10	平米	72	83,814.98
13	佛山绿地璀璨 6 栋 2 户-HQVJHD027	981.89	平米	72	70,696.23
14	佛山绿地璀璨 7 栋 4 户-HQVJHE027	1,601.09	平米	72	115,278.13
15	佛山绿地璀璨 7 栋 2 户-HQVJHF027	981.89	平米	72	70,696.23
16	佛山绿地璀璨 5 栋 4 户-HQVJHG027	1,347.61	平米	72	97,027.76
17	佛山绿地璀璨五金-HQVJHH027	578.46	套	189	109,328.98
18	佛山绿地璀璨五金备货	189.87	套	189	35,885.37
20	GC 带（银灰色）防撞条 L 型免拉手型材连接件	687.05	米	10.2	7,007.96

序号	订单号	数量	单位	单价	结算价
	合计				2,047,036.77

有屋科技向博湖北采购的橱柜等产品的定价与其他 OEM 厂商按照不同部件报价略有差异，其按照成套产品进行定价。其橱柜由橱柜柜体（36MM）、橱柜背板（3-5mm）和吸塑造型组成，通过对比其他可以同时生产相关部件的厂商青岛优尼尔家居有限公司、青岛和亨源木业有限公司和福汇家，生产相关部件合计价格为 78 元/平米、85 元/平米和 73 元/平米，博湖北橱柜产品的单价为 72 元/平米，定价较为合理。同时，有屋科技向博湖北采购的该批橱柜、家具产品主要销售给广州、佛山、深圳等地的项目客户，考虑到运输效率和成本，选择博湖北进行外协生产具备合理性。

5、重庆日日顺、重庆新日日顺、青岛海尔智慧厨房电器有限公司和青岛云裳羽衣物联科技有限公司

报告期内，公司通过重庆新日日顺、重庆日日顺和海尔智慧厨房三个平台采购海尔旗下品牌的油烟机、燃气灶、消毒柜、烤箱等厨电产品和其他电器产品，通过青岛云裳羽衣物联科技有限公司采购海尔旗下品牌的洗碗机，作为橱柜业务的配套产品进行销售。

海尔集团电器业务向下游供货具有严格的价格管理制度，公司作为诸多需求方之一，海尔集团电器业务主体根据双方实际采购量、价格管理制度进入相应的客户等级，在相应的等级供价范围内双方协商定价，定价合理、公允。

海尔集团电器业务经营规模较大、地域较广，十分重视产品价格管理，根据双方合同约定，公司电器产品销售价格遵从海尔集团电器业务统一终端价格管理体系。公司作为橱柜配套产品销售的海尔、卡萨帝品牌电器的毛利率约为 15%-25%。通过与经营电器销售相关上市公司毛利率水平比较，电器零售商国美零售（00493.HK）2018-2020 年度白色小家电的平均毛利率为 18.46%，苏宁易购（002024.SZ）2018-2020 年度小家电产品的平均毛利率为 16.31%，公司电器毛利率水平与上市公司类似产品毛利率存在较小差异，因此，公司向上述平台采购电器的价格具备合理性。

6、日日顺供应链及其子公司

报告期内，公司向日日顺供应链及其子公司青岛日日顺智慧物联有限公司采购物流服务。

公司通过比价来选择物流供应商，由各物流商提供运费报价单，公司通过综合衡量单价、配货量和配送时间，选择物流服务商。参与投标报价的济南传化泉胜公路港物流有限公司的报价与日日顺供应链的报价对比情况如下：

单位：元

出发城市	到达城市	6.8 米高栏整车（未税）		9.6 米高栏整车（未税）		13 米高栏整车（未税）	
		日日顺	传化泉胜	日日顺	传化泉胜	日日顺	传化泉胜
济阳	大连	6,138	6,550	6,868	8,900	8,098	10,500
济阳	哈尔滨	8,415	8,700	9,021	9,800	10,661	12,000
济阳	大庆	7,920	8,300	9,021	9,700	10,661	11,800
济阳	沈阳	5,247	5,500	7,483	8,300	8,508	10,600
济阳	锦州	4,554	5,000	5,535	7,600	7,790	9,500
济阳	辽源	6,138	6,500	7,688	8,900	8,713	11,100
济阳	佳木斯	9,900	10,100	13,121	14,000	13,838	16,800
济阳	长春	6,633	7,100	8,406	9,700	9,738	11,900
济阳	保定	1,900	2,300	2,665	3,700	4,305	5,300
济阳	张家口	3,300	3,700	4,920	5,800	5,843	7,100
济阳	北京	2,500	3,000	3,485	4,500	4,510	5,500
济阳	沧州	1,400	2,100	1,435	3,250	2,050	4,500
济阳	承德	3,300	3,650	4,408	5,350	5,843	6,500
济阳	大同	3,600	4,000	5,023	5,500	6,560	7,000
济阳	廊坊	2,000	2,400	3,383	4,000	4,305	4,800
济阳	秦皇岛	3,000	3,300	3,998	5,100	5,535	6,100
济阳	石家庄	1,700	2,100	3,383	4,500	4,305	5,200
济阳	太原	2,900	3,300	5,330	5,900	5,843	7,100
济阳	唐山	2,772	3,200	3,690	4,400	4,818	5,300
济阳	天津	1,782	2,400	3,793	4,500	4,203	5,000
济阳	亳州	2,871	3,300	3,895	5,100	4,408	6,500
济阳	常州	3,960	4,500	5,843	7,100	7,278	8,100
济阳	杭州	5,445	6,000	6,868	8,900	8,201	10,200

出发城市	到达城市	6.8 米高栏整车（未税）		9.6 米高栏整车（未税）		13 米高栏整车（未税）	
		日日顺	传化泉胜	日日顺	传化泉胜	日日顺	传化泉胜
济阳	合肥	3,465	4,000	5,843	6,200	7,175	7,200
济阳	嘉兴	4,653	5,200	6,560	7,500	7,790	9,000
济阳	金华	6,138	6,700	7,175	8,700	8,816	10,800
济阳	丽水	6,435	6,800	7,995	9,300	9,738	11,700
济阳	连云港	2,871	3,300	4,305	4,800	5,330	6,300
济阳	南京	3,762	4,100	5,740	6,500	6,868	7,900
济阳	南通	3,960	4,400	5,843	6,800	7,175	8,300
济阳	宁波	6,138	6,600	7,175	8,900	8,816	10,700
济阳	上海	4,653	5,200	6,765	8,000	8,201	9,500
济阳	苏州	4,554	5,000	6,663	7,000	8,098	8,900
济阳	温州	6,633	7,100	8,303	9,000	10,046	12,000
济阳	无锡	3,465	4,000	6,150	5,500	7,688	7,600
济阳	徐州	2,772	3,300	3,998	4,200	4,613	5,200
济阳	盐城	3,267	3,600	4,715	5,500	6,150	7,300
济阳	淮安.	2,871	未涉及	4,408	未涉及	4,818	未涉及
济阳	镇江	3,465	未涉及	5,125	未涉及	6,150	未涉及
济阳	东莞	9,900	10,000	11,993	13,200	15,786	18,000
济阳	佛山	9,900	10,200	11,891	13,000	15,683	17,500
济阳	福州	8,316	8,900	11,276	13,000	14,863	15,000
济阳	广州	9,900	10,500	11,891	13,000	15,683	18,200
济阳	汕头	9,702	10,000	13,121	14,400	16,298	18,000
济阳	惠州	9,702	9,800	11,071	13,000	14,658	16,800
济阳	南宁	10,890	11,500	14,966	16,200	18,656	20,500
济阳	柳州	9,900	10,000	14,658	15,000	17,426	17,800
济阳	湛江	11,880	12,500	14,863	17,000	19,271	21,500
济阳	江门	11,600	12,500	11,686	13,000	16,298	18,300
济阳	泉州	8,910	9,000	11,788	14,000	15,581	16,500
济阳	三亚	14,850	14,500	18,246	19,500	22,551	23,000
济阳	海口	12,870	13,000	18,964	19,800	22,551	24,000
济阳	厦门	8,910	9,500	11,993	13,500	15,683	16,500
济阳	深圳	9,900	10,000	11,891	13,200	15,683	17,700

出发城市	到达城市	6.8 米高栏整车（未税）		9.6 米高栏整车（未税）		13 米高栏整车（未税）	
		日日顺	传化泉胜	日日顺	传化泉胜	日日顺	传化泉胜
济阳	珠海	10,890	10,500	12,506	15,000	16,401	21,000
济阳	滨州	1,400	1,800	1,538	2,800	1,948	3,900
济阳	德州	1,500	1,900	1,845	3,000	1,948	4,000
济阳	东营	1,800	2,300	1,845	3,000	2,358	4,500
济阳	菏泽	2,000	2,500	2,050	3,600	2,973	5,000
济阳	济南	900	1,400	1,538	1,900	1,845	3,500
济阳	济宁	1,900	2,350	1,948	2,600	2,460	5,000
济阳	临沂	1,900	2,400	2,050	3,300	3,280	4,700
济阳	泰安	1,400	1,900	1,435	2,400	1,538	4,500
济阳	威海	3,000	3,500	3,793	4,600	3,895	6,700
济阳	潍坊	1,800	2,000	2,255	3,000	2,563	5,000
济阳	烟台	2,900	3,500	3,485	4,400	3,588	6,000
济阳	淄博	1,400	1,500	1,845	2,700	1,948	4,500
济阳	乌鲁木齐	17,820	18,200	20,300	21,500	25,832	29,000
济阳	银川	6,138	6,000	10,251	9,700	12,813	11,500
济阳	西宁	8,910	9,500	13,223	14,400	17,426	17,200
济阳	固原	6,930	7,600	11,276	13,000	13,121	15,500
济阳	哈密	13,860	14,500	17,939	21,000	18,759	23,500
济阳	呼和浩特	4,554	5,000	7,688	8,000	9,021	9,000
济阳	兰州	7,920	8,500	12,813	13,500	15,888	16,400
济阳	西安	5,445	5,800	8,406	8,700	10,046	1,500
济阳	咸阳	5,445	6,200	8,098	8,800	9,841	10,700
济阳	兴安盟	7,920	8,800	12,096	14,000	14,966	19,000
济阳	成都	8,910	9,500	14,351	14,000	16,709	16,200
济阳	绵阳	8,415	9,000	13,633	12,000	16,709	16,000
济阳	大理	14,850	15,000	23,576	24,500	26,652	28,000
济阳	贵阳	9,702	9,500	15,478	15,700	19,476	19,000
济阳	昆明	12,870	14,000	18,246	21,500	23,474	24,000
济阳	丽江	15,840	16,000	22,551	23,300	25,934	27,200
济阳	重庆	8,316	9,000	14,351	13,000	16,914	15,700

出发城市	到达城市	6.8 米高栏整车（未税）		9.6 米高栏整车（未税）		13 米高栏整车（未税）	
		日日顺	传化泉胜	日日顺	传化泉胜	日日顺	传化泉胜
济阳	吉安	6,930	未涉及	9,943	未涉及	13,018	未涉及
济阳	抚州	6,930	7,300	9,943	11,000	13,223	14,500
济阳	赣州	7,920	8,200	10,866	11,600	13,736	15,200
济阳	九江	6,138	6,500	9,021	9,800	11,583	12,000
济阳	南昌	6,138	6,500	9,738	10,500	11,993	12,000
济阳	萍乡	6,930	7,500	10,866	11,200	13,838	15,200
济阳	武汉	4,653	5,200	7,995	8,000	9,226	9,300
济阳	襄阳	4,554	5,000	7,380	7,000	8,201	8,800
济阳	宜春	6,930	7,500	10,866	13,000	13,838	15,200
济阳	长沙	6,732	7,200	10,763	10,300	13,121	14,000
济阳	衡阳	7,425	8,000	11,788	11,000	13,838	14,700
济阳	郑州	2,871	3,300	3,690	5,000	4,818	6,500
济阳	鹤壁	1,980	2,500	3,485	3,500	4,305	4,800
济阳	洛阳	3,267	3,700	5,125	5,500	6,458	7,500
济阳	漯河	3,267	3,800	4,715	5,600	5,843	7,000
济阳	南阳	3,465	4,000	5,023	6,000	7,380	8,000

如上表示，同一运输地、同一运输体积的运输费日日顺供应链的报价略低于传化泉胜，考虑到日日顺主要从事大宗物流业务，其具备成本优势且运输网络覆盖全国，因此公司与日日顺供应链发生的运输服务定价合理、公允。

7、苏州博可居

报告期内，公司的江苏吴江工厂向苏州博可居采购喷粉（包含喷粉原材料）及劳务外包服务。

2018 年至 2019 年，公司主要向苏州博可居采购喷粉服务。苏州博可居为公司的合营企业，其主营业务是为柜体和门板等提供喷粉服务，该喷粉工艺用于公司博洛尼品牌的产品。

2020 年，除采购喷粉服务外，吴江工厂部分生产经营活动外包给苏州博可居，因此发生了劳务外包服务费。

对于喷粉服务，苏州博可居按照原材料及服务费合计向公司进行报价；对

于劳务用工服务，双方按照固定的工序单价及实际完成的工作量进行结算，具备公允性。

8、北京吉明装饰

2020 年公司与北京吉明装饰发生的关联交易，主要为北京吉明装饰为公司北京地区零售客户提供安装服务。

双方以终端客户订单金额为依据，按照产品类、台面类等不同安装产品约定固定的安装费率来确定安装费用，该费率为双方基于市场价格协商而定，定价具备公允性。

公司与北京吉明装饰的安装费率如下所示：

博洛尼智能家居（北京）有限公司安装外包结算价格表								
产品类：								
正单费用	**返单费用**	**安装损失赔付**	**运输费用**	**管理费**	**税费**	**利润点**	**合计**	**备注**
4.28%	0.70%	0.20%	1.00%	0.50%	0.32%	1.00%	8.00%	以甲方订单金额为基数
台面类：								
台面安装费用	**返单费用**	**安装损失赔付**	**运输费用**	**管理费**	**税费**	**利润点**	**合计**	**备注**
3.20%	0.50%	0.50%	0.70%	0.50%	0.32%	0.30%	6.02%	以台面销售价格为基数
其他类：								
台面测量费	80 元/户/次						80 元	
台下盆现场粘接费	100 元/个						100 元	
订单结算说明：1.内门、家具、软体以产品清单价格为准（低于 6 折按照 6 折结算）； 2.橱柜卫浴按照清单价格为准（包含柜体整装、电器、台面的价格为准）； 3.台面安装再按照台面的金额另计费。								

公司自业务人员处了解到，市场上由第三方提供全流程服务（仓储+配送+安装+售后）即相关产品的干线运输、仓储、市内配送到户、安装维修等事宜，费率合计约为 11%。而北京吉明装饰为公司只提供安装服务，其费率略低于 11%，具备公允性和合理性。

9、青岛美兰木制品制造有限公司

报告期内，公司向青岛美兰木制品制造有限公司主要采购木门等产品。青岛美兰木制品制造有限公司于济南海尔云世界项目中向公司销售木门等产品的报价单，与其他第三方木门供应商提供的报价单的对比情况如下：

青岛美兰木制品制造有限公司的询价单中不同型号的木门等产品采购价格：

产品名称	尺寸（mm）	门扇（扇）	门套（套）	运费（整樘）	综合单价（元）
单开门	900*2200	260.00	210.00	30.00	500.00
卫浴单开门	800*2200	250.00	210.00	30.00	490.00
厨房玻璃推拉门	1720*2400	-	293.40	13.04	306.44
厨房玻璃推拉门	2400*2400	-	324.00	14.40	338.40

佛山铠迪装饰制品有限公司的询价单中不同型号的木门等产品采购价格：

产品名称	尺寸（mm）	门扇（扇）	门套（套）	运费（整樘）	综合单价（元）
单开门	900*2200	296.00	234.00	55.00	585.00
卫浴单开门	800*2200	296.00	234.00	55.00	585.00
厨房玻璃推拉门	1720*2400	-	420.00	35.00	455.00
厨房玻璃推拉门	2400*2400	-	420.00	35.00	455.00

江山铭望世家门业有限公司的询价单中不同型号的木门等产品采购价格：

产品名称	尺寸（mm）	门扇（扇）	门套（套）	运费（整樘）	综合单价（元）
单开门	900*2200	276.00	184.00	35.00	495.00
卫浴单开门	800*2200	276.00	184.00	35.00	495.00
厨房玻璃推拉门	1720*2400	-	320.00	15.00	335.00
厨房玻璃推拉门	2400*2400	-	320.00	15.00	335.00

如上表所示，公司向其他供应商和向青岛美兰木制品制造有限公司采购木门的价格因产品成本和运输距离等原因存在一定差异，但差异较小，公司与青岛美兰木制品制造有限公司的关联交易定价具备公允性。

10、青岛有住商旅服务有限公司

报告期内，青岛有住商旅服务有限公司在公司所在产业园内提供餐饮、住宿和会议服务，除向公司提供服务外，有住商旅同时向其他非关联企业提供服

务。

报告期内公司与青岛有住商旅服务有限公司之间的交易主要为有住商旅为公司提供园区公寓住宿服务。在收取的价格方面，公司享受的标准间/大床房价格为 210 元/天，与非关联方企业的价格一致。此外，青岛有住商旅服务有限公司的酒店房间价格与酒店所在地同类型经济型酒店房间价格趋同，经查询胶州市同档次的酒店类似房间类型价格，标准间/大床房的门市价在 150 元-250 元不等，青岛有住商旅服务有限公司的价格公允。

综上所述，青岛有住商旅服务有限公司向公司提供服务的价格一般基于门市价确定，与对非关联方企业的报价不存在重大差异，具备公允性。对于报告期三年累计交易金额小于 500 万元的关联采购，均系公司与关联方根据生产经营的实际需要而发生，交易价格参照市场价格或遵循市场化及平等自愿的原则协商确定，具备公允性。

（二）关联销售

报告期内，公司与关联方之间因资产或业务转让后履行存续合同导致的关联销售和正常业务形成的关联销售情况如下：

单位：万元

交易性质	2020 年度	2019 年度	2018 年度
因资产或业务转让后履行存续合同	17,018.49	4,151.19	8,969.93
正常业务形成	13,194.69	3,458.40	13,145.93
合计	**30,213.18**	**7,609.59**	**22,115.86**

其中，对因正常业务形成的关联销售，针对报告期三年累计交易金额大于 500 万元的交易的公允性分析如下：

单位：万元

序号	关联方名称	交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	青岛海骊住居科技股份有限公司	销售橱柜及配套产品	468.85	36.87	2,367.98
	青岛海骊住建系统集成有限公司	销售橱柜及配套产品	-	14.31	865.32
2	青岛海创全屋家居有限公司	销售原材料	2,777.91	29.75	-
		服务费	-	17.32	-
3	日照市城海建设发展有限公司	销售橱柜、家具	1,197.51	-	-

序号	关联方名称	交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
4	青岛有住信息技术有限公司	销售橱柜、家具	67.27	203.14	1,960.42
5	青岛海尔洗碗机有限公司	销售橱柜、家具	-	56.02	1,640.41
6	重庆新日日顺家电销售有限公司	销售橱柜、家具	11.33	-	4,347.78
7	博洛尼家居装饰（北京）有限公司	销售橱柜、家具	3,292.18	692.10	-
		服务费	1,091.25	-	-
8	青岛海纳云供应链科技有限公司	销售橱柜、家具	691.8	-	-
9	山西海智房地产开发有限公司	销售橱柜、家具	617.96	-	-
10	青岛海筑房地产开发有限公司	销售橱柜、家具	326.29	474.52	-
11	青岛有住万得创意家具有限公司	销售橱柜、家具	-	101.46	500.8
12	上海海米家居科技有限公司	销售橱柜、家具	987.91	72.92	-
		安装服务	3.27	-	-

1、海骊住居和海骊住建

（1）2018 年

2018 年，福汇家、海尔全屋的工厂（海创全屋的前身）向海骊住居和海骊住建提供橱柜柜体及整体橱柜、定制家具等相关产品。

公司未收购海骊住居和海骊住建橱柜及定制家具资产且福汇家尚未转让前，福汇家向海骊住居和海骊住建销售橱柜、家具产品，由其销售给恒大和其他大宗客户。与海骊住居及海骊住建的橱柜和镜柜结算方式为：按照公司生产系统中所维护的各原材料的标准采购成本为基础，乘以一定的价格系数。其中，橱柜结算价格为“生产系统中所维护的各原材料的标准采购成本*增值税税率（1.17）*1.2*1.14”、镜柜产品的结算价格为“生产系统中所维护的各原材料的标准采购成本*增值税税率（1.17）*1.2*1.047。

2018 年，海尔全屋未将橱柜、衣柜的相关资产转让至海创全屋前，其主要向有屋科技、海骊住居及海骊住建销售柜体等产品，由其向大宗客户进行销售。其中，恒大项目订单的结算方式为：海尔全屋生产系统中的原材料标准成本*价格系数，具体的价格系数如下所示：

产品类型	柜体	样板间	五金及其他外购产品
价格系数	1.35	2.00	1.30

由于海尔全屋主要销售柜体，非整体橱柜，加工难度较小，因此结算价格系数与福汇家的产品结算系数相比略低，但差异不大。

通过核算，2018 年公司对海骊住居和海骊住建该类型销售的毛利率分别为 15.90%和 10.58%，均低于与公司大宗业务的综合毛利率，主要系公司收购海尔家居、海骊住建的大宗业务后直接面向终端客户进行销售，毛利率相对较高。因此大宗业务交割前，公司向海骊住居和海骊住建销售的橱柜等产品的定价合理。

（2）2019 年及 2020 年

2019 年，公司向海骊住居和海骊住建销售橱柜产品，销售毛利率分别为 14.41%和 20.00%，与公司当年大宗业务整体毛利率 18.35%差异不大。

2020 年，公司向海骊住居销售橱柜、木门等产品，销售毛利率为 28.67%，高于公司当年大宗业务整体毛利率，主要系公司当年为海骊住居即墨中央花园C区项目提供木门产品，该项目属于花园洋房，定位高端，因此木门选用高端烤漆类产品，毛利较高。

2、海创全屋

报告期内，公司向海创全屋主要销售板材等原材料。海创全屋主要从事橱柜及配套产品的OEM，由于其成立时间较短，采购渠道尚在拓展中，部分生产所需的原材料自公司采购。由于公司的原材料采购主要通过有屋智能集采平台采购，利用规模优势可降低采购成本和保证原材料的质量，因此海创全屋采购的原材料部分通过有屋智能集采平台采购；同时，对于部分尚未进入集采平台的原材料，海创全屋通过公司子公司海尔全屋采购。

根据海创全屋与公司签订的采购协议，海创全屋向公司支付的采购价格在公司向外部供应商采购价格（基准价格）的基础上加成确定。由于公司主要提供的是代采服务，采用净额法进行结算，且加成比例不高，2019 年和 2020 年通过集采平台对海创全屋销售的加成比例分别为 2.56%和 2.05%，对采购同一供应商，同一付款周期的原材料，集采平台销售给海创全屋的价格与销售给公司合

并范围内公司的价格无重大差异。通过海尔全屋向海创全屋销售的原材料，加成比例约为 2%，且经过双方的共同确认。海创全屋在进行原材料采购时，会对市场上不同供应商的原材料质量、采购价格进行比对，根据自身的需求进行选择，其向公司采购材料是基于双方各自利益，并经过商业谈判。综上，公司向海创全屋销售的价格具备公允性。

3、日照城海

2020 年公司向日照市城海建设发展有限公司销售橱柜、家具产品。

公司向日照城海销售的橱柜类产品为定制类产品，采用每户按方案固定单户价格，即单户业主精装签约额中收纳部品额*（1-3%）作为销售给日照城海的价格，该价格在终端客户签约价格的基础上定价，具备公允性。同时，通过测算，该项目的毛利率为约为23%，与公司橱柜及配套产品的整体毛利率无较大差异。

4、有住信息

报告期内，公司向有住信息销售橱柜类产品平均毛利率约为 10.36%，公司对青岛有住信息技术有限公司销售的毛利率较低，主要系其产品较为单一，且由客户自主设计，公司不分摊前期设计、研发、拆图等费用，因此采用低毛利定价策略。

5、海尔洗碗机

海尔家电集团厨电产业在 2018 年实施大厨电战略，斥资在零售终端市场大规模建店，过程中需要大量的展台、橱柜，海尔集团为了保持“海尔（Haier）”品牌风格的一致性，向公司定制上述产品。

公司向海尔洗碗机提供的展柜产品基于市场价格双方协商而定，该部分业务的毛利率为 16.21%，与 2018 年公司大宗业务中的定制家具毛利率相当。

6、重庆新日日顺

报告期内，公司向重庆新日日顺主要销售橱柜、家具等产品。

2012 年，海尔全屋与重庆新日日顺签署销售合同，由重庆新日日顺经销海尔全屋的橱柜产品。公司于 2017 年收购海尔全屋，因此，形成关联交易。2019

年初，该业务终止。

根据公司与重庆新日日顺签订的合同，公司向重庆新日日顺销售产品的价格为在重庆新日日顺当期销售店铺实际销售价格扣除重庆新日日顺销售团队的人工成本、运营费用和公司派驻人员发生的办公租赁费、水电费、住宿费等费用后的价格，费用比率合计为 6%。该定价在市场销售价格的基础上扣除销售过程中发生的合理费用支出，因此，定价合理、公允。

7、博家装

报告期各期，公司与博家装发生的关联销售包括向其销售橱柜及配套产品和提供设计、安装服务。

a.展品销售

2019 年，为提供博洛尼品牌橱柜等产品的推荐服务，博家装北京门店需展示博洛尼品牌的橱柜等产品，因此，博家装向公司购买相关产品。

公司向博家装销售展品基于市场价格协商定价，毛利率为 47.16%，略低于公司的直营业务毛利率，主要出于博家装的门店同时为公司博洛尼品牌的形象展示及产品销售有一定的促进作用考虑，因此，定价具备一定的公允性。

b.经销模式下销售橱柜及配套产品

2020 年 6 月 30 日，公司与博家装签订《经销合同》，自 2020 年 9 月起，博家装成为公司博洛尼品牌产品在北京地区的经销商。

公司与博家装之间关于经销产品的价格的约定与博洛尼品牌其他经销商无差异，具备公允性。

c.提供设计和安装服务

由于博家装无设计师和安装人员，因此对于其成为经销商后所经销产品的设计服务，由公司向其提供；对于其所经销产品的安装服务，由公司委托北京吉明装饰向其提供，公司一并向博家装收取设计费和安装费。

根据双方签订的《服务采购合同》，服务费和安装费在博家装与终端客户签署的《产品订购合同》金额的基础上，照一定费率收取，其中服务费率为 7%（含税），安装费率为 13%（含税）。服务费的费率是公司根据子公司博洛尼北京 2019

年度实际发生的安装费和设计师的工资奖金等费率基础上加一定的毛利率，并参照行业经验费率确定，定价具备公允性。

8、青岛海纳云供应链科技有限公司

2020 年，公司通过海尔集团战略招标取得了青岛海纳云供应链科技有限公司的合肥智慧公馆和云玺项目，向其销售橱柜及配套产品，当年实现销售毛利率 24.52%，较公司的大宗业务综合毛利率高。主要系项目整体定位高端，使用进口五金配件，具有较高的溢价空间，因此产品毛利率较高。

公司与青岛海纳云供应链科技有限公司之间的交易系通过投标方式取得，交易价格基于市场价格协商确定，具备公允性。

9、山西海智房地产开发有限公司

2020 年，公司为山西海智房地产开发有限公司的太原海尔国际广场 1-2#楼橱柜及木制作项目提供定制橱柜，该项目毛利率为 44.74%，较公司大宗业务综合毛利率高。主要系该楼盘定位高端，公司为该项目定制橱柜所选择的原材料大部分采用德国进口高端品牌，具有较高的溢价空间，因此产品毛利率较高。

10、青岛海筑房地产开发有限公司

报告期内，公司为青岛海筑房地产开发有限公司的海尔智慧公馆项目提供橱柜、浴室柜等产品，该项目平均毛利率为 24.47%，与公司大宗业务整体毛利率相近，具备公允性。

11、青岛有住万得创意家具有限公司

2018 年，公司向有住万得销售的大部分产品为公司自外部采购后再销售给有住万得，其中五金件的配比较高，该类产品利润空间有限，因此毛利较低，最终导致当期实现销售毛利率 13.59%，低于大宗业务综合毛利率。

有住万得在 2019 届中国家电及消费电子博览会中承担了部分企业展台搭建工作，其中厨房场景的展台由公司提供部分橱柜产品，该部分产品毛利率较高，约为 80%，主要原因如下：

（1）展会中展示的家电等产品均为尚未上市的新品，因此公司需要针对产品的规格对销售的橱柜进行定制化设计；

（2）展会安装及撤展周期较短，公司需要加急完成生产工作，产品报价相应提高；

（3）公司负责展会结束后的撤展工作，撤展后需要保障展台的可使用状态，为了覆盖由于展台损坏带来的赔偿风险，相应的提高了产品报价；

（4）由于展台需要保证二次使用，产品报价中包含了货损及补货费用。

综上，由于该部分产品毛利率较高，因此导致 2019 年公司与有住万得之间的销售毛利率 57.42%，高于大宗业务综合毛利率，具备合理性和公允性。

12、上海海米家居科技有限公司

报告期内，公司向海米家居销售橱柜、台面等产品。2019 年，公司向海米销售的台面等高毛利产品的占比较高，因此导致 2019 年销售毛利率较高，为 43.47%，高于经销业务综合毛利率。

2020 年公司向海米家居销售了部分店面样品，根据经销商样品政策，橱柜、台面、功能件样品的折扣为正单价格的 7 折，2020 年该部分订单毛利约为 16%。

因上述原因，2020 年公司对海米家居销售的毛利率较低，为 17.46%，具备合理性和公允性。

对于报告期三年累计交易金额小于 500 万元的关联销售，均系公司与关联方根据生产经营的实际需要而发生，交易价格参照市场价格或遵循市场化及平等自愿的原则协商确定，具备公允性。

（三）比照关联交易披露的重要交易

1、采购商品或服务

报告期内，存在由公司员工（含报告期内离职员工）设立的或公司董事蔡明具有重要影响的公司，在其与公司之间因正常业务形成的采购商品或服务中，针对报告期三年累计交易金额大于 500 万元的交易的公允性分析如下：

单位：万元

公司名称	关联关系	关联交易内容	2020 年度	2019 年度	2018 年度
北京美学共和	董事蔡明对其具有重	购买家	229.20	273.29	444.71

网络科技有限公司	要影响	具			

（1）北京美学共和网络科技有限公司

报告期内，博青岛向北京美学共和网络科技有限公司采购灯饰、壁纸、摆件、靠垫等家庭装饰用品，作为博洛尼定制产品的配套产品进行销售。

博洛尼品牌 C 端业务主要经营高端个性化定制产品，设计人员按照空间布局、客户偏好、个性化需求等确定每一笔订单的设计方案，同时部分客户会要求配套灯饰、壁纸等家庭装饰用品，以节约自行选择的时间。为了满足客户一站式的购物需求，公司向北京美学共和网络科技有限公司采购高端的家庭装饰用品，可以保证整体风格的一致性。除因 C 端业务发生的采购外，博洛尼品牌经销商的店面中需要搭配装饰品，以充实展示的装修风格，这样便于客户挑选心仪的装修方案，因此会由公司采购装饰品提供给经销商作为样品展示。

交易双方均基于实际采购量，在市场零售价的基础上对采购价格进行协商定价，定价具备公允性。博青岛收到产品后，将产品加价 5%销售给经销商，以覆盖产品运输过程中可能的损耗以及销售过程中发生的各项费用，定价具有合理性。

2、销售商品或服务

报告期内，存在以下由公司员工（含报告期内离职员工）设立的或公司董事蔡明具有重要影响的公司，在其与公司之间因正常业务形成的销售商品或服务中，针对报告期三年累计交易金额大于 500 万元的交易的公允性分析如下：

单位：万元

关联方名称	交易内容	业务模式	2020 年度	2019 年度	2018 年度
			收入	收入	收入
广州合创力家居有限公司	销售橱柜、定制家具、内门	经销	1,784.33	1,510.69	872.30
东莞市合创力家居有限公司	销售橱柜、定制家具、内门	经销	238.95	-	-
嘉联家居（东莞）有限公司	销售橱柜、定制家具、内门	经销	50.59	435.09	448.95
杭州豪顶智能家居科技有限公司	销售橱柜、定制家具	经销	1,073.96	-	-

（1）广州合创力家居有限公司

广州合创力是博青岛的经销商，根据经销合同的约定经销博洛尼品牌产品，在广州市内共经营 5 家店面，独立经营、自负盈亏。该销售行为为正常商业活动，具备合理性和必要性。

单位：万元

交易类型	项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品	收入	1,689.18	1,380.71	858.63
	成本	1,017.49	803.10	607.25
	毛利率	**39.76%**	**41.83%**	**29.28%**
	博洛尼经销业务整体毛利率	**36.01%**	**40.70%**	**39.45%**
提供服务	收入	95.15	129.98	13.67

2019 至 2020 年公司对广州合创力的销售毛利率与博洛尼经销业务整体毛利率基本一致，2018 年毛利率较低，主要因为广州合创力于 2017 年 11 月成立，新店设立需要布置展示用的样品，公司为了扶持新成立经销商的业务，以实现合作共赢，以经销白皮书约定的折扣率向其销售展示用样品，由此导致 2018 年毛利率较公司博洛尼产品经销业务整体毛利率低。剔除销售展示用样品的影响后，2018 年销售毛利率约为 43%，与当年博洛尼经销业务整体毛利率差异不大。

广州合创力为公司符合资质的经销商，与博青岛每年均签订经销合同，该合同条款与博洛尼其他经销商的合同一致，并未对价格、经销产品、激励政策等内容作出特殊约定，公司向广州合创力销售产品均按照合同约定的条款执行，销售的价格具有公允性。

报告期内，公司为广州合创力提供的服务主要包括加急服务、仓储服务等，公司对其经销商均提供此类服务，对各经销商的收费标准均参考市场价格制定，未对提供给广州合创力的服务作出特殊约定，定价具备公允性。

（2）嘉联家居（东莞）有限公司及东莞市合创力家居有限公司

嘉联家居（东莞）有限公司（以下统称“嘉联家居”）在报告期内曾经是博青岛的经销商，根据经销合同的约定经销博洛尼品牌产品，在东莞市内共经营 2 家店面，独立经营、自负盈亏。该销售行为为正常商业活动，具备合理性和必要性。

2020 年 4 月 26 日，嘉联家居与东莞市合创力家居有限公司（以下统称“东莞合创力”）的实控人陆宗勇及博青岛签订《区域经销权转让协议》，约定嘉联家居将其在东莞市城区范围内享有的博洛尼品牌定制产品、标准产品经销权转让给陆宗勇，陆宗勇于 2020 年 6 月设立东莞合创力继续在东莞市城区经营博洛尼产品。

2018 至 2020 年公司对嘉联家居和东莞合创力的销售毛利率与博洛尼经销业务整体毛利率差异原因如下：

单位：万元

项目		2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售商品	收入	269.5	409.08	439.54
	成本	165.02	247.38	297.96
	毛利率	**38.77%**	**39.53%**	**32.21%**
	博洛尼经销业务整体毛利率	**36.01%**	**40.70%**	**39.45%**
提供服务	收入	20.04	26.02	9.41

注：由于 2020 年 4 月嘉联家居将经销权转让给东莞合创力，因此在上表中将 2020 年公司对嘉联家居和东莞合创力的销售收入和成本合并进行分析

2018，公司向嘉联家居销售部分店面样品，根据经销商样品政策，公司会对销售给经销商的店面样品给予一定折扣，因此导致当年毛利率较公司博洛尼经销业务整体毛利率低。

2019 至 2020 年公司对嘉联家居的毛利率与销售给其他博洛尼经销商收入毛利率差异不大。

综上所述，嘉联家居和东莞合创力为公司符合资质的经销商，与博青岛每年均签订经销合同，该合同条款与博洛尼其他经销商的合同一致，并未对价格、经销产品、激励政策等内容作出特殊约定，公司向嘉联家居和东莞合创力销售产品均按照合同约定的条款执行，销售的价格具有公允性。

报告期内，公司为嘉联家居和东莞合创力提供的服务主要包括加急服务、仓储服务等，公司对其经销商均提供此类服务，对各经销商的收费标准均参考市场价格制定，未对提供给嘉联家居和东莞合创力的服务作出特殊约定，定价具备公允性。

（3）杭州豪顶智能家居科技有限公司

杭州豪顶智能家居科技有限公司于 2020 年成为博青岛的经销商，根据经销合同的约定经营博洛尼品牌产品，在杭州市内共经营 1 家店面，独立经营、自负盈亏。该销售行为为正常商业活动，具备合理性和必要性。

杭州豪顶智能家居科技有限公司为博青岛符合资质的经销商，与博青岛每年均签订经销合同，该合同条款与博青岛其他经销商的合同一致，并未对价格、经销产品、激励政策等内容作出特殊约定，公司向杭州豪顶智能家居科技有限公司销售产品均按照合同约定的条款执行，2020 年销售毛利率为 36.89%，与博洛尼经销业务整体毛利率差异不大，销售的价格具有公允性。

对于比照关联交易披露的重要交易中在报告期三年累计交易金额小于 500 万元的交易，均系公司与关联方根据生产经营的实际需要而发生，交易价格参照市场价格或遵循市场化及平等自愿的原则协商确定，具备公允性。

七、说明发行人关联方、关联交易的披露是否完整，是否存在关联交易非关联化的情形，是否存在其他应比照关联交易披露的业务或资金往来。

（一）说明发行人关联方、关联交易的披露是否完整

根据《公司法》、《企业会计准则》及《创业板上市规则》等相关规定，发行人对关联方及关联交易情况进行了全面梳理并完整披露，具体情况如下：

1、发行人已严格按照《公司法》的有关规定披露关联方

根据《公司法》第 216 条第（四）项的规定，“关联关系，是指公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员与其直接或者间接控制的企业之间的关系，以及可能导致公司利益转移的其他关系。但是，国家控股的企业之间不仅因为同受国家控股而具有关联关系”。发行人按照《公司法》的相关规定认定和披露关联方的具体情况如下：

序号	《公司法》	是否披露	招股说明书披露位置
1	控股股东、实际控制人	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易” 之“（一）关联方及关联关系”之“1、控股股东、实际控制人及持股 5%以上股份股东”
2	控股股东、实际控制人直接或者间接控制的企业	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易” “（一）关联方及关联关系”之“2、公司控股股东、实际控制人直接控制的主要企业”及“7、公司实际控制人控制的与发行人发生关联交易的其他企业”
3	董事、监事、高	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联

序号	《公司法》	是否披露	招股说明书披露位置
	级管理人员		交易” 之“（一）关联方及关联关系”之“4、公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员”
4	董事、监事、高级管理人员直接或者间接控制的企业	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易” “（一）关联方及关联关系”之“6、公司、控股股东和实际控制人的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员直接或者间接控制的以及担任董事、高级管理人员的，除公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织”
5	可能导致公司利益转移的其他关联方	是	除前述关联方外，“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”披露的其他关联方

2、发行人已严格按照《企业会计准则》的有关规定披露关联方

发行人按照《企业会计准则第 36 号——关联方披露》的相关规定认定和披露关联方的具体情况如下：

序号	《企业会计准则第 36 号——关联方披露》	是否披露	《招股说明书》披露位置
1	该企业的母公司	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“1、控股股东、实际控制人及持股 5%以上股份股东”
2	该企业的子公司	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“3、公司的控股子公司及参股公司”
3	与该企业受同一母公司控制的其他企业	是	“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“2、公司控股股东、实际控制人直接控制的主要企业”及“7、公司实际控制人控制的与发行人发生关联交易的其他企业”
4	对该企业实施共同控制的投资方	发行人不存在该类关联方	不适用
5	对该企业施加重大影响的投资方	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“1、控股股东、实际控制人及持股 5%以上股份股东”
6	该企业的合营企业	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“3、公司的控股子公司及参股公司”
7	该企业的联营企业	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“3、公司的控股子公司及参股公司”
8	该企业的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员。主要投资者个人，是指能够	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“1、控股股东、实际控

序号	《企业会计准则第 36 号——关联方披露》	是否披露	《招股说明书》披露位置
	控制、共同控制一个企业或者对一个企业施加重大影响的个人投资者		制人及持股 5%以上股份股东”
9	该企业或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员。关键管理人员，是指有权力并负责计划、指挥和控制企业活动的人员。与主要投资者个人或关键管理人员关系密切的家庭成员，是指在处理与企业的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“4、公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员”及“5、实际控制人、控股股东的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭 成员”
10	该企业主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“6、公司、控股股东和实际控制人的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员直接或者间接控制的以及担任董事、高级管理人员的，除公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织”

3、发行人已严格按照中国证监会及深交所的有关规定披露关联方

发行人按照《创业板上市规则》（2020 年 12 月修订）的相关规定认定和披露关联方的具体情况如下：

序号	《创业板上市规则》（2020 年 12 月修订）	是否披露	《招股说明书》披露位置
1	直接或者间接控制上市公司的法人或者其他组织	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“1、控股股东、实际控制人及持股 5%以上股份股东”
2	由前项所述法人直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织	是	“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“2、公司控股股东、实际控制人直接控制的主要企业”及“7、公司实际控制人控制的与发行人发生关联交易的其他企业”
3	由《创业板上市规则》（2020 年 12 月修订）第 7.2.5 条所列上市公司的关联自然人直接或者间接控制的，或者担任董事（独立董事除外）、高级管理人员的，除上市公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“6、公司、控股股东和实际控制人的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员直接或者间接控制的以及担任董事、高级管理人员的，除公司及其控股子公司以外的法人或者其他组织”
4	持有上市公司 5%以上股份的法人或者一致行动人	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方

序号	《创业板上市规则》（2020年12月修订）	是否披露	《招股说明书》披露位置
			及关联关系”之“1、控股股东、实际控制人及持股5%以上股份股东”
5	中国证监会、深交所或者上市公司根据实质重于形式的原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能造成上市公司对其利益倾斜的法人或者其他组织	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（二）关联交易”之“4、比照关联交易披露的重要交易”
6	直接或者间接持有上市公司5%以上股份的自然人	是	“第七节公司治理与独立性”之“九、关联方与关联关系”之“（一）关联自然人”之“1、控股股东、实际控制人”及“2、其他直接或间接持有公司5%以上股份的自然人股东”
7	上市公司董事、监事及高级管理人员	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“4、公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员”
8	直接或者间接控制上市公司的法人或者其他组织的董事、监事及高级管理人员	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“4、公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员”及“5、实际控制人、控股股东的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员”
9	《创业板上市规则》（2020年12月修订）第7.2.5条第一项至第三项所述人士的关系密切的家庭成员，包括配偶、父母、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、年满十八周岁的子女及其配偶、配偶的兄弟姐妹和子女配偶的父母	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方及关联关系”之“4、公司董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员”及“5、实际控制人、控股股东的董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员”
10	中国证监会、本所或者上市公司根据实质重于形式的原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能造成上市公司对其利益倾斜的自然人	发行人不存在该类关联方	不适用
11	因与上市公司或者其关联人签署协议或者作出安排，在协议或者安排生效后，或者在未来十二个月内，具有《创业板上市规则》（2020年12月修订）第7.2.3条或者第7.2.5条规定情形之一的	发行人不存在该类关联方	不适用
12	过去十二个月内，曾经具有第7.2.3条或者第7.2.5条	是	“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（一）关联方

序号	《创业板上市规则》（2020年12月修订）	是否披露	《招股说明书》披露位置
	规定情形之一的。		及关联关系”之“9、报告期内关联方的变化情况及资产处置和人员去向情况”

4、发行人已严格按照《公司法》《企业会计准则》及中国证监会及深交所的有关规定披露关联交易

发行人已在招股说明书“第七节 公司治理与独立性”之“九、关联方及关联交易”之“（二）关联交易”中披露报告期内关联交易、关联方往来余额及比照关联交易披露的重要交易。

（二）是否存在关联交易非关联化的情形，是否存在其他应比照关联交易披露的业务或资金往来

发行人已依据有关法律、法规和规范性文件的规定，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事议事规则》、《关联交易管理制度》等规章制度，对关联交易的决策权限、决策程序及关联董事、关联股东的回避表决制度等内容进行了详细的规定，以保证公司董事会、股东大会关联交易决策对其他股东利益的公允性。报告期内，公司与关联方的交易已履行内部审批流程和信息披露义务，关联交易定价公允，具有合理性，不存在重大遗漏或重大隐瞒。

公司的关联方因注销或转让等原因，转为非关联方的企业，其在报告期内和转为非关联方后与公司发生的交易或资金往来均具备商业合理性，且均比照关联交易在招股说明书中进行了完整披露，不存在关联交易非关联化的情形，不存在其他应比照关联交易披露的业务或资金往来等情形。

八、补充披露报告期内发行人关联企业注销的情况，注销前的经营范围、主营业务、主要财务数据，注销的原因，是否与发行人从事相同或相似业务，被注销关联方存续期间生产经营的合法合规性，注销后资产处置和人员安置情况；报告期内注销的关联方与发行人及发行人的客户、供应商是否存在业务或资金往来。

（一）补充披露报告期内发行人关联企业注销的情况，注销前的经营范围、主营业务、主要财务数据，注销的原因，是否与发行人从事相同或相似业务，被注销关联方存续期间生产经营的合法合规性，注销后资产处置和人员安置情况

报告期内公司关联企业注销前的经营范围、主营业务、注销原因合法、合规，未与公司从事相同或相似业务，注销后资产处置和人员安置合法、合规，存续期间不存在重大违法违规情况。相关关联企业名称及信息已豁免披露。

（二）报告期内注销的关联方与发行人及发行人的客户、供应商是否存在业务或资金往来

报告期内实际控制人（海尔集团）控制的企业、实际控制人、控股股东及公司董监高控制或任职的企业、蔡明及其亲属控制的企业中注销的企业与公司及公司的客户、供应商之间的业务及资金往来情况如下：

1、海尔集团控制的企业

（1）注销的关联方与公司之间的业务或资金往来情况

报告期内，海尔集团控制的企业中注销的企业与公司发生的资金往来情况如下：

1）预付款项

单位：万元

关联方名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
海骊建筑装饰设计（上海）有限公司	-	18.69	18.69

该笔款项系报告期前形成的历史遗留问题，于海骊建筑装饰设计（上海）有限公司注销时进行核销。

2）其他应收款

单位：万元

关联方名称	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
海骊建筑装饰设计（上海）有限公司	-	-	246.00	123.00	246.00	12.30

该笔款项系公司应向海骊建筑装饰设计（上海）有限公司收取的资金拆借款，于 2020 年 6 月予以偿还。

3）资金拆借

单位：万元

关联方	拆出金额	拆出日期	偿还金额	偿还日期
海骊建筑装饰设计（上海）有限公司	46.00	2017/1/23	46.00	2020/6/30
	50.00	2017/5/15	50.00	2020/6/30
	30.00	2017/9/30	30.00	2020/6/30
	60.00	2017/10/16	60.00	2020/6/30
	60.00	2017/11/16	60.00	2020/6/30

2017 年海骊建筑设计（上海）有限公司与有屋科技同属海骊住居的子公司，海骊建筑设计由于经营资金紧张，向有屋科技拆借资金。2020 年 1 月海骊建筑装饰设计注销，海骊住居、海骊建筑装饰设计（上海）有限公司、有屋科技三方约定，其资金由海骊住居代为支付，并已于 2020 年 6 月 30 日偿还。

（2）注销的关联方与公司的客户、供应商之间业务或资金往来的情况

1）向公司客户、供应商采购

单位：万元

企业名称	供应商名称	交易内容	交易金额		
			2020 年度	2019 年度	2018 年度
青岛云社区商贸有限公司	青岛海尔智能家电科技有限公司	采购空调	-	-	154.67

2）向公司客户、供应商销售

单位：万元

企业名称	客户名称	交易内容	交易金额		
			2020 年度	2019 年度	2018 年度

企业名称	客户名称	交易内容	交易金额		
			2020 年度	2019 年度	2018 年度
青岛云社区商贸有限公司	武汉海智房地产开发有限公司	销售空调	-	-	161.51

3）与公司客户、供应商之间发生的其他资金往来情况

①资金拆借

单位：万元

企业名称	对方名称	往来内容	拆出金额	拆出日期	偿还金额	偿还日期
武汉海悦房地产开发有限公司	武汉海智房地产开发有限公司	资金拆借	33.59	2018/6/22	33.59	2019/8/27

2018 年，武汉海智房地产开发有限公司为了满足业务需要，向武汉海悦房地产开发有限公司进行资金拆借，未向其支付利息。

②其他往来情况

单位：万元

企业名称	对方名称	往来内容	资金往来金额		
			2020 年度	2019 年度	2018 年度
青岛海智净咨询管理企业（有限合伙）	哈尔滨海迅投资有限公司	退回投资款	62.36	-	-

报告期内，哈尔滨海迅投资有限公司为青岛海智净咨询管理企业（有限合伙）的股东，持股 19.0114%，2020 年青岛海智净咨询管理企业（有限合伙）注销时将收到的投资款退回给股东，因此发生该项资金往来。

上述注销的关联方与公司的客户、供应商之间的业务或资金往来系双方根据生产经营的实际需要而发生，交易价格参照市场价格或遵循市场化及平等自愿的原则协商确定，不存在为公司代垫成本或费用的情形。

（2）蔡明任职、蔡明及其亲属控制的企业

1）注销的关联方与公司之间的业务或资金往来情况

报告期内，公司对西藏博洛尼智能家居有限公司存在其他应付款，具体如下：

单位：万元

关联方名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日

西藏博洛尼智能家居有限公司	-	-	5.00

该笔款项系 2017 年公司与博家用交割之前形成的历史遗留问题，于西藏博洛尼智能家居有限公司注销时进行核销。

2）注销的关联方与公司的客户、供应商之间业务或资金往来的情况

2020 年有屋智能对体外发放的薪酬补缴个人所得税，分别于 2020 年 9 月通过北京睿诚博信投资管理有限公司（以下简称“睿诚博信”）补缴了 287.89 万元，于 2020 年 12 月通过北京睿通迅捷投资管理有限公司（以下简称“睿通迅捷”）补缴了 147.90 万元。博家用、睿诚博信、睿通迅捷同为蔡明及其一致行动人控制的企业，有屋智能、博家用分别与睿诚博信、睿通迅捷签署《三方确认协议》，睿诚博信、睿通迅捷将对有屋智能享有的 435.79 万元代缴款项债权转让给博家用，有屋智能对睿诚博信、睿通迅捷负担的 435.79 万元债务与其应收博家用往来款项抵扣。

除上述情况外，实际控制人、控股股东及公司董监高控制或任职的企业在报告期内与公司及公司的客户、供应商之间不存在业务或资金往来的情形，不存在为公司代垫成本或费用的情形。

九、说明发行人及其子公司与发行人董事、员工、前员工或亲属等设立的企业进行交易的原因、必要性以及交易定价的公允性，发行人及其子公司与发行人董事、员工、前员工或亲属等设立的企业之间的资金往来是否存在真实交易背景，是否存在利益输送或职务侵占的情形，是否存在相关人员为发行人承担成本费用的情形。

（一）说明发行人及其子公司与发行人董事、员工、前员工或亲属等设立的企业进行交易的原因、必要性以及交易定价的公允性

1、发行人及其子公司与发行人董事、员工、前员工或亲属等设立的企业之间交易情况

报告期内，公司及其子公司与公司董事、员工、前员工或亲属等设立的企业之间交易的情况如下：

关联交易类别	关联方	关联关系	关联交易内容

关联交易类别	关联方	关联关系	关联交易内容
关联采购	博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	公司董事蔡明间接持有18.9378%的股权并担任董事长	采购生产、销售和管理等服务及原材料
	青岛有住商旅服务有限公司	公司曾任董事石磊控制的公司并担任执行董事兼经理	采购物业服务
	青岛有住投资控股有限公司	公司曾任董事石磊控制的公司	采购物业服务
	青岛有住物业管理有限公司	公司曾任董事石磊控制的公司	采购物业服务
	青岛柘仓家居科技有限公司	公司副董事长刘斥间接持股 80%	采购家具
关联销售	博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	公司董事蔡明间接持有18.9378%的股权并担任董事长	销售橱柜、家具
	青岛优采供应链发展有限公司	公司曾任董事石磊控制的公司	销售橱柜、家具
	青岛有住商旅服务有限公司	公司曾任董事石磊控制的公司	销售橱柜、家具
	青岛柘仓家居科技有限公司	公司副董事长刘斥间接持股 80%	销售橱柜、家具
关联租赁	博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	公司董事蔡明间接持有18.9378%的股权并担任董事长	公司租赁房产
	青岛有住投资控股有限公司	公司曾任董事石磊控制的公司	公司租赁房产
比照关联交易披露的重要交易-采购	河间市馨居装饰工程有限公司	公司员工、前员工或其近亲属控制的企业	为公司提供安装服务
	居酷（北京）网络科技有限公司	公司员工、前员工或其近亲属控制的企业	为公司提供技术服务
	北京禾木集教育科技有限公司	公司员工、前员工或其近亲属控制的企业	为公司提供培训服务
	衡水必达室内装饰设计有限公司	公司员工、前员工或其近亲属控制的企业	为公司提供咨询服务
	北京赫本之选科技有限公司	公司员工、前员工或其近亲属控制的企业	采购饰品
	北京博洛尼教育咨询有限公司	公司员工、前员工或其近亲属控制的企业	为公司提供培训服务
	青岛爱屋装饰工程有限公司	公司员工、前员工或其近亲属控制的企业	为公司提供安装服务
比照关联交易披露的重要交易-销售	北京赫本之选科技有限公司	公司员工、前员工或其近亲属控制的企业	销售定制家具
	济南海屋智能家居有限公司	公司员工、前员工或其近亲属控制的企业	销售橱柜、定制家具
	青岛爱屋装饰工程有限公司	公司员工、前员工或其近亲属控制的企业	销售橱柜
	杭州豪顶智能家居科技有限公司	公司员工、前员工或其近亲属控制的企业	销售橱柜、定制家具
	沈阳澹泊商贸有限公司	公司员工、前员工或其近亲属控制的企业	销售橱柜、定制家具、内门
小微公司	上海傲志企业咨询	法定代表人为博家用公司前员工	为公司提供服务

关联交易类别	关联方	关联关系	关联交易内容
	中心		
	上海本永创意设计服务中心	法定代表人为博洛尼衡水公司前员工	为公司提供服务
	上海茶珉营销策划服务中心	法定代表人为博家用公司前员工	为公司提供服务
	上海复火企业管理服务中心	法定代表人为博青岛公司前员工	为公司提供服务
	上海九闰创意设计服务工作室	法定代表人为博家用公司前员工	为公司提供服务
	上海唛博营销策划服务中心	法定代表人为博家用公司前员工	为公司提供服务
	上海晟坤广告设计工作室	法定代表人为博青岛公司前员工	为公司提供服务
	上海涛百信息科技合伙企业（有限合伙）	法定代表人为博青岛公司前员工	为公司提供服务
	上海旋发信息技术服务中心（有限合伙）	法定代表人为博洛尼衡水公司前员工	为公司提供服务
	上海瑛飒视觉艺术设计工作室	法定代表人为博洛尼衡水公司前员工	为公司提供服务
	永登县城关东硕科技企业管理服务中心	法定代表人为博青岛公司员工	为公司提供服务
	永登县城关东祥品尚企业管理服务中心	法定代表人为博青岛公司员工	为公司提供服务
	永登县城关弘运华海企业管理服务中心	法定代表人为博青岛公司前员工	为公司提供服务
	永登县城关荣锦泰祥图文设计服务中心	法定代表人为博青岛公司员工	为公司提供服务
	永登县城关悦信尚达企业管理服务中心	法定代表人为博青岛公司前员工	为公司提供服务
	永登县城关至阳佳尚图文设计服务中心	法定代表人为博青岛公司前员工	为公司提供服务
	天津市宝坻区悦信尚达企业管理服务中心	法定代表人为博青岛公司员工	为公司提供服务
	天津市宝坻区至阳佳尚图文设计服务中心	法定代表人为博青岛员工亲属	为公司提供服务

2、交易的原因、必要性以及交易定价的公允性情况

（1）关联采购

1）博洛尼家居用品（北京）股份有限公司

2018 年至 2020 年，与博家用的关联采购主要为接受博家用生产、销售及管理服务及采购原材料。关于公司向博家用采购的具体情况，详见本题回复之“（四）补充披露博青岛与博家用、北京吉明装饰和西藏博洛尼 3 家资产转让方

签订的《资产重组协议》主要条款，博家用未将生产人员及厂房剥离至博青岛的原因；博家用目前是否经营与发行人同类业务；披露发行人报告期向博家用采购生产人员、管理人员、销售人员服务，租赁其厂房，以及向博家用采购原材料的关联交易金额，相关关联交易金额核算的方式，并结合具体数据分析说明发行人向博家用采购生产、销售及管理服务的定价公允性。”

2）青岛有住商旅服务有限公司

A.交易背景

报告期内，青岛有住商旅服务有限公司在公司所在产业园内提供餐饮、住宿和会议服务，除向公司提供服务外，有住商旅同时向其他非关联企业提供服务，其中与公司之间的交易金额具体如下：

单位：万元

交易类型	2020 年	2019 年	2018 年
物业服务	313.28	135.06	74.55

B.合理性和必要性

由于产业园所处地段距市区较远，且周边无酒店、餐厅等配套设施，因此青岛有住商旅服务有限公司向公司提供餐饮、住宿和会议等辅助类服务具有必要性和合理性。

C.公允性

公允性分析详见本题回复之“六、针对其他非因资产或业务转让后履行存续合同导致的关联交易，请结合与可比市场公允价格、非关联方交易价格的比较或关联销售毛利率与非关联销售毛利率比较等，说明相关关联交易的公允性”之“（一）关联采购”之“10、青岛有住商旅服务有限公司”。

3）青岛有住投资控股有限公司

报告期内，公司租赁青岛有住投资控股有限公司的房产作为办公用地，因此青岛有住投资控股有限公司为公司提供配套的物业管理及餐饮服务，同时提供园区办公楼及展厅的产品展示、营销和会议等服务，具备合理性。

报告期各期，双方的交易情况如下：

单位：万元

交易类型	2020 年	2019 年	2018 年
物业服务	131.51	-	17.87

青岛有住投资控股有限公司为有住智能家居产业园办公区产权所有人，为产业园内的企业提供办公区租赁及餐饮等配套物业服务，青岛有住投资控股有限公司向公司提供服务的价格一般以市场价格为依据，同时根据服务的具体细节进行协商确定，与对非关联方企业的报价不存在重大差异，具备公允性。

4）青岛有住物业管理有限公司

报告期各期，双方的交易情况如下：

单位：万元

交易类型	2020 年	2019 年	2018 年
物业服务	50.50	157.95	59.46

青岛有住物业管理有限公司为公司所在产业园提供物业服务的企业，报告期内，主要为公司提供物业服务和代收的水电费等，由于产业园由青岛有住物业管理有限公司进行统一管理，向其采购物业服务具备合理性。

青岛有住物业管理有限公司向公司收取的物业服务费与该企业对外提供物业服务的价格一致，物业服务价格为每平方米 3.8 元/月，具备公允性。

5）青岛柘仓家居科技有限公司

2018 年，有屋科技日照分公司承接日照公务员住宅小区装修项目工程，为满足业主个性化需求，在软装设计中根据业主需求嵌入定制家具产品，因此向青岛柘仓家居科技有限公司采购可移动家具产品共计 32.41 万元。

该交易系有屋科技日照分公司根据工程项目需要发生的主动采购，主要因为青岛柘仓家居科技有限公司在定制家具行业具有多年经验，且产品符合业主需求，该交易的发生是合理的和必要的。定制家具产品价格根据定制化程度不同而有所差异，但均系交易双方基于市场价格协商确定，定价具备公允性。

（2）关联销售

1）博洛尼家居用品（北京）股份有限公司

A.交易背景

报告期内，公司与博家用发生的关联销售情况如下表所示：

单位：万元

交易类型	2020 年	2019 年	2018 年
业务交割形成	-	1,768.22	151.52
-科宝	-	1,100.78	151.50
-博青岛	-	667.44	0.02
正常销售形成	-	0.12	22.00
合计	**-**	**1,768.34**	**173.52**

报告期内，公司与博家用发生的关联销售主要系业务交割形成。

公司现子公司科宝博洛尼（包含其子公司）原为博家用子公司，其业务主要面对大宗客户。2015 年 12 月，公司子公司有屋咨询收购博洛尼 51%股权，科宝博洛尼与博家用的业务进行切割；对于交割至科宝博洛尼、但已以博家用为主体签订且尚未履行完毕的合同，由于客户拒绝更改签约主体，因此，由博家用继续负责该部分合同或订单的后续履行，并向科宝博洛尼采购橱柜等产品。2019 年 1 月，科宝博洛尼纳入公司合并范围，由此形成对博家用的关联销售。

博青岛（包含其子公司）的业务于 2017 年由博家用重组而来，重组交割时，部分家居产品相关合同的客户拒绝更改签约主体，因此，由博家用继续负责该部分合同或订单的后续履行，并向公司采购橱柜等产品。

B. 合理性和必要性

与博家用发生的关联销售主要系公司承接博家用尚未履行完毕的销售合同和订单，具备合理性和必要性。

C. 公允性

由于业务交割形成的关联销售，按照博家用与原终端客户签订的合同和订单定价执行，为市场公允价格。

2）青岛优采供应链发展有限公司

A. 交易背景

公司主要向青岛优采供应链发展有限公司销售铰链、阻尼器等五金配件，报告期各期，双方的交易情况如下：

单位：万元

交易类型	2020 年	2019 年	2018 年
销售橱柜、家具	373.47	-	-

B.合理性和必要性

青岛优采供应链发展有限公司有铰链、阻尼器等五金配件的需求，目前该类五金配件中高端产品的供应商主要为 Julius Blum GmbH。

公司与 Julius Blum GmbH 建立合作时间较长，合作较为稳定，因此公司直接向 Julius Blum GmbH 进行大批量采购，采购价格较低，在进行适当的加价后，对外销售的价格仍较境内五金配件经销商具备一定优势。

出于降低采购成本的考虑，青岛优采供应链发展有限公司向公司采购铰链、阻尼器等五金配件，具备合理性和必要性。

C.公允性

公司主要向青岛优采供应链发展有限公司销售铰链、阻尼器等五金配件，报告期内对其实现的营业收入及主要产品的销售价格情况如下：

单位：万元

年度	销售内容	收入	毛利率	合同约定产品名称及型号	合同约定销售价格
2020 年	五金	373.47	16.23%	全盖铰链+阻尼器 100° 快装	14.02 元/套
				半盖铰链+阻尼器 100° 快装	20.07 元/套
				内掩铰链+阻尼器 100° 快装	20.94 元/套

公司向青岛优采供应链发展有限公司销售原材料的价格同市场价格比较情况：

合同约定产品名称及型号	公司销售价格	天猫百隆五金旗舰店报价
全盖铰链+阻尼器 100° 快装	14.02 元/套	16.70 元/套
半盖铰链+阻尼器 100° 快装	20.07 元/套	24.00 元/套
内掩铰链+阻尼器 100° 快装	20.94 元/套	25.40 元/套

如上表所示，公司向青岛优采供应链发展有限公司销售五金配件价格略低于天猫百隆五金旗舰店报价，差异不大，交易定价公允。

3）青岛有住商旅服务有限公司

青岛有住商旅服务有限公司在公司所在产业园内提供餐饮、住宿和会议服

务，报告期内，公司为青岛有住商旅服务有限公司在产业园内的部分公寓提供了橱柜，双方的交易情况如下：

单位：万元

交易类型	2020 年	2019 年	2018 年
销售橱柜、家具	0.23	-	53.92

由于青岛有住商旅服务有限公司经营的公寓与公司处于同一产业园内，双方保持着良好的合作关系，且黄岛工厂距离产业园较近，公司可以在橱柜制造完毕后，以较短的时间完成运输和安装，并对产品质量问题进行迅速的反馈和处理，因此向公司采购橱柜具备合理性。

公司向青岛有住商旅服务有限公司销售橱柜的价格是交易双方基于实际采购量，在市场价格的基础上进行协商定价，定价合理、公允。

4）青岛柘仓家居科技有限公司

报告期内，公司向青岛柘仓家居科技有限公司销售橱柜、衣柜等产品。青岛柘仓家居科技有限公司主要从事定制家具的生产及销售业务，但其不具备生产橱柜的能力。为了满足部分客户在购买定制家具时对橱柜产品的需求，减少客户选择定制家具的复杂程度，提升客户的装修体验，因此向公司采购橱柜等产品，具备合理性。

公司向青岛柘仓家居科技有限公司销售的橱柜等产品的毛利率与当期大宗业务综合毛利率差异不大，系双方基于市场价格协商而定，具备公允性。

（3）关联租赁

报告期内，公司及其子公司向公司董事、员工、前员工或亲属等设立的企业之间发生的关联租赁情况如下：

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2020 年度确认的租赁费	2019 年度确认的租赁费	2018 年度确认的租赁费
博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	房产	273.38	485.46	487.30
青岛有住投资控股有限公司	房产	256.01	81.44	42.76
合计		**529.39**	**566.9**	**530.06**

1）博家用

关于公司向博家用租赁房产的具体情况，详见本题回复之“（四）补充披露博青岛与博家用、北京吉明装饰和西藏博洛尼 3 家资产转让方签订的《资产重组协议》主要条款，博家用未将生产人员及厂房剥离至博青岛的原因；博家用目前是否经营与发行人同类业务；披露发行人报告期向博家用采购生产人员、管理人员、销售人员服务，租赁其厂房，以及向博家用采购原材料的关联交易金额，相关关联交易金额核算的方式，并结合具体数据分析说明发行人向博家用采购生产、销售及管理服务的定价公允性。”

2）青岛有住投资控股有限公司

报告期内，公司租赁青岛有住投资控股有限公司位于有住智能家居产业园的部分房产作为办公用地使用。胶州有住智能产业园现为有屋智能及其子公司海尔全屋、有屋科技的办公地，园区位于中国-上合组织地方经贸示范区内，交通便利，园区内建有办公、休闲娱乐、餐饮住宿、运动设施等配套，并配有班车，满足公司对办公场地的需求，且人员相对集中有利于办公便利性及员工统一管理，具备租赁的合理性及必要性。

报告期内，公司向青岛有住投资控股有限公司租赁房产用于办公、生产及员工住宿，厂房租赁单价主要参考周边同类市场价格，办公区域及员工住宿租赁单价主要参考关联方向其他承租方进行租赁的价格，同时结合租赁的面积、楼层确定，并依照租赁当事人双方协商一致的原则确定，定价具备公允性。

（4）比照关联交易披露的重要交易-采购

1）河间市馨居装饰工程有限公司

2020 年，河间市馨居装饰工程有限公司为公司提供橱柜、卫浴、家具统装服务，共收取安装费 20.49 万元。

河间市馨居装饰工程有限公司安排项目经理负责统筹安装事宜，并根据项目进度收取项目经理管理费，其为公司南昌中海阳光玫瑰园二期工程项目提供统装服务收取的管理费报价单，与其他项目中第三方安装商的管理费报价对比情况如下：

安装商	工程项目名称	管理费计费标准（元/延米）
河间市馨居装饰工程有限公司	南昌中海阳光玫瑰园二期（橱柜、卫	16.02

	浴、家具统装）	
克东县美居装饰有限公司	苏州中海星洲二期（橱柜统装）	16.00
民权县源滔装饰工程有限公司	东莞中海天钻名苑（橱柜、卫浴统装）	16.00

通过比价可见，河间市馨居装饰工程有限公司收取的安装费用系考虑安装产品类型等项目实际情况，并结合市场价格确定。因此不同项目的安装费率存在略微差异，具备合理性和公允性。

2）居酷（北京）网络科技有限公司

2018 年，公司委托居酷（北京）网络科技有限公司提供网络营销服务，居酷（北京）网络科技有限公司负责公司的网络营销推广业务的人员配置与推广服务管理，并每月向公司收取人力服务费用和日常运营费用，2018 年合计收取 291.34 万元。

居酷（北京）网络科技有限公司向公司收取的服务费为全年实际发生的人力服务费用和日常运营费用，其中人力服务费用包含人员工资和绩效，日常运营费用为合作期间使用居酷营销监测系统的相关信息服务费用。上述费用均有明确的计算标准，与居酷（北京）网络科技有限公司向其他客户收取的费用标准差异不大，因此双方的交易具备合理性和公允性。

3）北京禾木集教育科技有限公司

报告期各期，双方的交易情况如下：

单位：万元

交易类型	2020 年	2019 年	2018 年
服务费	230.57	55.93	-

报告期内，北京禾木集教育科技有限公司为公司提供集团战略行动落地、产品知识、区域所需课程内容定制等培训服务，并根据实际完成培训场次，以及培训执行收费标准与每场培训考核结果计算费用总额，各类型培训执行的收费标准如下：

课酬/天	会务/场	组织策划/场
14000 元	2000 元	10000 元

北京禾木集教育科技有限公司向公司提供的服务价格为双方根据服务内容结合市场价格协商确定，具备合理性和公允性。

4）衡水必达室内装饰设计有限公司

报告期各期，双方的交易情况如下：

单位：万元

交易类型	2020 年	2019 年	2018 年
服务费	276.28	79.76	-

报告期内，衡水必达室内装饰设计有限公司根据公司产品设计师与客户确认后的产品方案提供拆图、传图服务，公司按照下单产品的市场指导金额为基础向衡水必达室内装饰设计有限公司支付服务费，服务费比例为产品市场指导价的 1.1%，具备合理性和公允性。

5）北京赫本之选科技有限公司

报告期各期，双方的交易情况如下：

单位：万元

交易类型	2020 年	2019 年	2018 年
购买家具	-	29.72	17.60

报告期内，公司向北京赫本之选科技有限公司采购茶几、椅子、吊灯等意大利原装进口家装饰品，通过代购公司采购进口家装饰品可以规避海外直采的风险，具备合理性。

公司与北京赫本之选科技有限公司之间签订 QDB0028 号合同前的比价情况如下：

单位：元

产品名称	供货周期（天）	北京赫本之选科技有限公司报价	广州源君进出口有限公司报价
HENGE 奥拉大理石茶几	180	61,132.00	79,471.60
HENGE 派帕落地灯	180	16,266.00	21,145.80
Arketipo 奥图沙发	180	80,424.00	81,228.24
Arketipo 朱皮特扶手椅/脚踏	180	44,109.00	45,432.27
ULIVI 奥利维亚方墩	180	28,434.00	36,964.20
BAXTER 达尔码长凳	180	57,961.00	59,120.22
HENGE 几何茶几	180	8,610.00	9,040.50
HENGE 几何茶几	180	18,467.00	20,313.70

MOROSO 达波尔扶手椅	180	20,414.00	21,434.70

由上表可见，对于同类产品或类似产品的报价，北京赫本之选科技有限公司提供的价格最优，因此公司按价格最优确定供应商，具备公允性。

6）北京博洛尼教育咨询有限公司

2020 年，北京博洛尼教育咨询有限公司向公司提供总部培训、实地教学培训和远程支持培训等培训服务，培训费用按照每月每人 5,000 元标准预付给北京博洛尼教育咨询有限公司，最终的培训费用以每场培训结束后根据公司综合评估效果后确认的金额为准，2020 年公司共支付培训费 362.88 万元。

北京博洛尼教育咨询有限公司向公司提供的服务价格为双方根据服务内容并结合市场价格协商确定，具备合理性和公允性。

7）青岛爱屋装饰工程有限公司

报告期各期，双方的交易情况如下：

单位：万元

交易类型	2020 年	2019 年	2018 年
安装费	84.56	101.19	-

报告期内，青岛爱屋装饰工程有限公司为公司提供橱柜、浴柜、玄关柜、衣柜、阳台柜的安装和台面的生产及安装工作，安装费用根据项目的不同按户数结算、按工时结算或按安装的产品类型结算。

青岛爱屋装饰工程有限公司收取的安装费用系考虑工程难度系数、项目所在地用工成本和材料成本等项目实际情况，并结合市场价格确定。因此不同项目的安装费率存在一定差异，具备公允性和合理性。

（5）比照关联交易披露的重要交易-销售

1）北京赫本之选科技有限公司

报告期各期，双方的交易情况如下：

单位：万元

交易类型	2020 年	2019 年	2018 年
销售定制家具	0.09	1.43	13.25

报告期内，博洛尼北京向北京赫本之选科技有限公司销售定制家具及配套

产品，由于博洛尼品牌主要经营高端定制化产品，因此北京赫本之选科技有限公司向博洛尼北京采购定制家具具备合理性和必要性。

博洛尼北京向北京赫本之选科技有限公司销售产品的价格为双方基于实际采购量，在市场价格的基础上进行协商确定，定价合理、公允。

2）济南海屋智能家居有限公司

报告期各期，双方的交易情况如下：

单位：万元

交易类型	2020 年	2019 年	2018 年
销售橱柜、定制家具	449.46	-	-

济南海屋智能家居有限公司于 2020 年成为海尔全屋的经销商，根据经销合同的约定经营“海尔全屋家居•生态整装”全系列产品，在济南市内共经营 3 家店面，独立经营、自负盈亏。该销售行为为正常商业活动，具备合理性和必要性。

济南海屋智能家居有限公司为海尔全屋符合资质的经销商，与海尔全屋每年均签订经销合同，该合同条款与海尔全屋其他经销商的合同一致，并未对价格、经销产品、激励政策等内容作出特殊约定，公司向济南海屋智能家居有限公司销售产品均按照合同约定的条款执行，销售的价格具有公允性。

3）青岛爱屋装饰工程有限公司

报告期各期，双方的交易情况如下：

单位：万元

交易类型	2020 年	2019 年	2018 年
销售橱柜	0.44	1.43	-

青岛爱屋装饰工程有限公司主要提供橱柜、浴柜、玄关柜、衣柜、阳台柜的安装和台面的生产及安装工作。报告期内，青岛爱屋装饰工程有限公司根据安装业务开展需要零星向公司采购备件，具备必要性。双方交易价格根据市场价格协商确定，具备公允性。

4）杭州豪顶智能家居科技有限公司

报告期公司与杭州豪顶智能家居科技有限公司之间的交易情况详见本补充

法律意见书“问题六：关于同业竞争”之“（三）比照关联交易披露的重要交易”之“2、销售商品或服务”之“（3）杭州豪顶智能家居科技有限公司”部分的分析。

5）沈阳澹泊商贸有限公司

报告期各期，双方的交易情况如下：

单位：万元

交易类型	2020 年	2019 年	2018 年
销售橱柜、定制家具、内门	289.46	-	-

沈阳澹泊商贸有限公司于 2020 年成为博青岛的经销商，根据经销合同的约定经营博洛尼品牌产品，在杭州市内共经营 1 家店面，独立经营、自负盈亏。该销售行为为正常商业活动，具备合理性和必要性。

沈阳澹泊商贸有限公司为博青岛符合资质的经销商，与博青岛每年均签订经销合同，该合同条款与博青岛其他经销商的合同一致，并未对价格、经销产品、激励政策等内容作出特殊约定，公司向沈阳澹泊商贸有限公司销售产品均按照合同约定的条款执行，销售的价格具有公允性。

6）小微公司

报告期内，通过小微公司发放薪酬共涉及人员 2,061 人，主要为公司员工和博家用、吉明装饰待转入人员。

博青岛和博家用、北京吉明装饰、西藏博洛尼于 2017 年 10 月 23 日签订《资产重组协议》，协议约定资产转让方将其下属的 4 家全资子公司（即博洛尼天津、博洛尼北京、博洛尼武汉、博洛尼苏州）的股权，以及与产品业务有关的资产、负债剥离给博青岛。根据《资产重组协议》的约定，协议生效后与资产重组相关的关键人员需转入公司子公司博青岛，但相关人员非一次性转入公司体系，自 2017 年 11 月至 2020 年 6 月份陆续转让完成，小微公司发放薪酬涉及的时段为 2018 年 1 月至 2020 年 2 月，此阶段部分领薪人员正在陆续转入，因此报告期内各期领薪人员中，已转入的人员属于公司员工，部分待转入人员仍属于博家用、北京吉明装饰，为非公司员工，但实际为公司提供服务。

报告期内，通过小微公司发放薪酬共涉及人员 2,061 人，主要为公司员工和

博家用、吉明装饰待转入人员，因报告期内存在陆续转入的情况，以报告期各期末为准，各期涉及人员总数如下：

单位：人

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
公司员工数	938（其中当期转入350）	1,044（其中当期转入155）	696（其中当期转入32）
非公司员工数	344	689	13
合计	**1,282**	**1,733**	**709**

注：因报告期内员工陆续转入公司体系，因此若为当年转入的，则当期记为公司员工。

报告期内，通过小微公司发放的薪酬总额共计 7,307.11 万元，各年度发放金额如下：

单位：万元

项目	2020年度	2019年度	2018年度
发放薪酬金额	**1,120.02**	**3,483.96**	**2,703.13**

（二）发行人及其子公司与发行人董事、员工、前员工或亲属等设立的企业之间的资金往来是否存在真实交易背景，是否存在利益输送或职务侵占的情形，是否存在相关人员为发行人承担成本费用的情形

公司及其子公司与公司董事、员工、前员工或亲属等设立的企业之间存在资金拆借的情况，具体情况如下：

单位：万元

关联方	拆出金额	拆出日期	偿还金额	偿还日期	说明
博洛尼家居用品（北京）股份有限公司	7,000.00	2018/1/6	4,000.00	2020/3/18	收取资金占用利息7,671,232.87元
			3,000.00	2020/3/19	
广州合创力家居有限公司	100.00	2020/1/20	100.00	2020/7/22	收取资金占用利息40,000.00元
济南海屋智能家居有限公司	12.00	2020/3/19	12.00	2020/6/29	
青岛爱屋装饰工程有限公司	17.00	2019/5/6	17.00	2019/5/15	
	6.00	2019/11/15	6.00	2020/12/31	
	5.00	2019/11/15	5.00	2019/11/20	
	55.00	2019/12/2	85.00	2020/12/31	
	30.00	2020/1/16			

上述资金拆借均系在满足公司正常生产经营及资金安排的情况下，偶发性

的对外拆借，不影响公司的独立经营能力。其中，公司已对博家用和广州合创力的拆借款收取借款利息，借款利率根据合同约定分别为 5%和 8%，均较人民银行公布的人民币贷款基准利率适当上浮，根据行业惯例，关联方资金拆借的利率水平主要在 5%-8%区间，基于市场化原则，具有公允性。

公司未对济南海屋智能家居有限公司和青岛爱屋装饰工程有限公司的拆借款收取借款利息，主要系拆借金额较小，应收取的利息金额占当期净利润的比例较低，且拆借期限较短，均不超过一年，因此未收取资金拆借利息，不存在损害公司及其他股东利益的情况。

截至 2020 年 12 月 31 日，上述资金拆借已经全部清偿。

除上述资金拆借外，报告期内，公司及其子公司与公司董事、员工、前员工或亲属等设立的企业之间的资金往来主要为双方正常交易结算产生的经营性资金往来，该类资金往来均基于真实交易背景，不存在其他利益安排，不存在利益输送或职务侵占的情形，不存在相关人员为公司承担成本费用的情形。

十、核查程序和核查意见

本所律师主要履行了如下核查程序：

1、对发行人与海创全屋和福汇家的关联交易进行核查，包括：（1）取得和查阅报告期内出售海创全屋、福汇家的股权转让协议及支付凭证、评估报告、审计报告以及招拍挂资料；（2）查阅受让方股权结构等工商登记信息并访谈受让方确认与发行人是否存在关联关系或股权代持关系；（3）取得和查阅海创全屋、福汇家与发行人的交易合同，了解具体的定价依据；并取得交易相关的订单、发票等凭证，核查交易的真实性；（4）取得海创全屋和福汇家的财务报表及出具的说明，核实其报告期内的经营情况。

2、取得海骊住居及海骊住建交割合同明细，分析合同签订时间及收入确认时点，了解大宗客户业务执行流程，抽取大额待履行合同下单、备货、到货、验收等凭证。

3、对发行人与博家用的关联交易进行核查，包括：（1）对博家用进行延伸核查，获取并审阅了博家用报告期内财务报表、利润表、末级科目余额表、资金流水等资料；（2）核查博家用收入、成本费用拆分表，了解博家用与博青岛

相关的收入和成本费用划分依据，审阅相关凭证，判断其分拆的合理性；（3）核查相关重要合同、工资分配表、折旧测算表等。

4、对发行人与博家装的关联交易进行核查，包括：（1）对博家装管理层进行访谈；（2）获取并审阅推荐服务费协议；（3）对博家装推荐业务收入扣除推荐服务费的毛利率与博青岛直营业务毛利率进行对比，测算推荐服务费的公允性；（4）对博家装带动收入抽取样本进行穿透核查；（5）获取博家装的经销协议，并将其经销政策与其他经销商进行对比。

5、对发行人报告期内关联交易进行核查，包括：（1）取得报告期内发行人与关联方进行交易所签订的协议，并审阅了协议的内容，重点了解各项交易的商业模式、价格和定价机制、付款节点和账期、违约责任等事项；查阅关联交易出库单、发票、银行流水等资料，核查重大关联交易的真实性；（2）取得并查阅了发行人与关联方签署的房屋租赁协议，查询周边市场可比价格与发行人关联租赁进行价格比较；（3）实地走访了 29 家与发行人存在关联交易的关联方，就关联交易情况与相关关联方人员进行访谈，核查关联交易的真实性；并对交易内容和数据进行函证，核实关联交易的披露是否真实、准确、完整。；（4）就关联交易的定价公允性，通过与可比市场公允价格、公司向非关联方客户销售类似产品或服务的价格水平和定价方式进行对比或关联销售毛利率与非关联销售毛利率比较等。

6、对发行人关联方及关联交易披露的完整性进行核查，包括：（1）获取并核查了发行人董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上股东填写的调查表、身份证，统计前述人员的关联自然人、关联法人；获取公司的关联方清单，并通过国家企业信用信息公示系统、企查查等网站，对发行人及其关联方的信息和关联关系进行梳理和核查；（2）查阅了《公司法》《企业会计准则》以及中国证监会、深交所关于关联方、关联交易的相关法律规，并与《招股说明书》中披露的关联方及关联交易进行了逐项核对，核查关联方和关联交易是否已完整披露，是否存在关联交易非关联化的情形。

7、对发行人关联企业注销的核查，包括：（1）取得并查阅实际控制人出具的说明、发行人控股股东及其董监高、发行人董监高（含报告期内曾任董监高）关联方调查表及出具的说明，登录企查查查询，确认报告期内发行人关联企业

注销名单；（2）取得报告期内发行人关联企业的工商档案、相关关联方针对报告期内注销企业出具的说明函，确认其注销前的经营范围、主营业务、主要财务数据、注销的原因，是否与发行人从事相同或相似业务等情况；（3）登录企查查、全国企业信用信息公示系统、信用中国网站、报告期内发行人注销关联企业所在地的税务、环保、安监、劳动、社会保险及公积金等政府官方网站查询，取得相关关联方出具的说明，核实报告期内注销的关联企业的守法情况；（4）将上述注销的关联企业与发行人的客户、供应商清单进行核对，并由实际控制人、控股股东及其董监高、发行人董监高（含报告期内曾任董监高）关联方调查表及出具的说明，核查上述注销的关联企业是否与发行人及发行人的客户、供应商存在关联交易或资金往来。

本所律师认为：

1、发行人出售海创全屋和福汇家后，采用 OEM 模式对外采购部分橱柜及配套产品，具备商业合理性；与海创全屋和福汇家的交易价格经过了严格的比价并经双方根据市场价格协商而定，定价公允。

2、大宗客户合同执行周期较长，海骊住居及海骊住建向发行人置入橱柜及家具资产后，发行人仍与海骊住居、海骊住建长期开展橱柜、家具相关关联交易，主要是由于承接海骊住居、海骊住建未完成的大宗客户橱柜、家具合同所致，具有现实背景及合理性。

3、关联方福汇家和海创全屋采购 OEM 产品按恒大与非恒大订单产品分别定价，具备合理性且定价公允；采用成本加成的方式定价主要由产品标准化程度与转让前定价模式决定，加成比例公允，不存在利益输送情形；福汇家和海创全屋向发行人销售的净利率和毛利率情况具备合理性。

4、发行人与博家用发生的关联采购交易主要系业务交割及过渡期所致，具有合理性和必要性，发行人向博家用采购生产、销售及管理服务支付的费用为博家用在提供服务过程中实际发生的水电、人工等费用，具备公允性。

5、发行人向博家装支付推荐业务服务费具备商业合理性，推荐服务费率的变化主要基于双方实际合作情况并根据市场价格基础上双方协商而定，具备合理性和公允性。

6、发行人报告期内的关联交易具有必要性、合理性，具备合理的商业逻辑，与可比市场公允价格、第三方市场价格、关联方与其他交易方的价格无重大差异，定价具备公允性。

7、发行人已严格按照《公司法》《企业会计准则》及中国证监会及深交所的有关规定披露关联方和关联交易，关联交易已履行相应审批程序，不存在关联交易非关联化、关联方为发行人承担成本费用、利益输送或其他利益安排等情形。

8、报告期内注销的发行人关联企业不存在与发行人从事相同或相类似业务的情况，被注销关联方存续期间不存在重大违法违规的情况；注销后资产处置和人员安置合法合规，与发行人及其股东之间不存在纠纷或潜在纠纷。

9、报告期内，除已披露的资金拆借外，公司及其子公司与发行人董事、员工、前员工或亲属等设立的企业之间的资金往来主要为双方正常交易结算产生的经营性资金往来，该类资金往来均基于真实交易背景，不存在其他利益安排，不存在利益输送或职务侵占的情形，不存在相关人员为发行人承担成本费用的情形；已披露的发行人及其子公司与发行人董事、员工、前员工或亲属等设立的企业之间的交易具备商业实质，具有必要性、合理性，与可比市场公允价格、第三方市场价格、关联方与其他交易方的价格无重大差异，定价具备公允性，不存在利益输送或职务侵占的情形，不存在相关人员为发行人承担成本费用的情形。

问题三：关于三创四新

申报材料显示：

（1）公司积极利用物联网、人工智能等新技术对定制家居产品进行赋能，通过“EOROOM 有屋 APP”可实现对定制家居产品的实时个性化控制，并可通过“有屋小智管家”语音音箱实现人与家居产品及家居场景之间的 AI 智能交互，完成传统家居产品向智能网器产品的转型升级。

（2）公司着力打造家居新零售模式，将传统家居销售门店转型成为用户交互、用户体验的触点网络，由为用户提供产品的销售商转变成为用户提供定制化、个性化的家居综合解决方案提供商。

请发行人：

（1）举例说明物联网、人工智能等新技术在发行人定制家居产品上的应用，“EOROOM 有屋 APP”对定制家居产品的实时个性化控制的具体内容及相关应用场景，前述应用所涉及关键技术是否为发行人自主研发。

（2）举例说明“有屋小智管家”语音音箱如何实现人与家居产品及家居场景之间的 AI 智能交互；可语音交互的家居产品及家居场景的具体内容，相关产品以及“有屋小智管家”语音音箱是否为发行人自行研发、设计、生产。

（3）用通俗易懂的语言解释“用户交互、用户体验的触点网络”的具体含义，该种家居新零售模式在行业内是否普遍存在，发行人零售模式较行业内竞争对手有何优势或特点。

（4）披露公司相较于竞争对手的竞争优势和竞争劣势，发行人的市场占有率、近三年的变化情况及未来变化趋势，结合市场规模、竞争状况等，说明公司在行业内的地位，未来发展的主要瓶颈与应对计划。

请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

回复：

一、举例说明物联网、人工智能等新技术在发行人定制家居产品上的应用，“EOROOM 有屋 APP”对定制家居产品的实时个性化控制的具体内容及相关应用场景，前述应用所涉及关键技术是否为发行人自主研发。

（一）物联网、人工智能等技术在定制家居产品上的应用情况

作为业内较早开始探索智能家居产品的公司之一，公司以用户住宅为平台，积极将物联网及人工智能技术融入到自身产品中。公司首先根据前端市场信息收集及市场调研了解消费者需求及行业发展方向，根据消费者潜在需求及对行业发展方向的判断，研发了有屋小智、鞋柜精灵、衣柜精灵、橱柜精灵、智能挂衣杆等带有物联网和智能化属性的产品，通过一体化设计有效的解决了智能产品与定制家具产品融合的问题。有屋小智、鞋柜精灵、衣柜精灵、橱柜精灵、智能挂衣杆等产品具有联网、监测、调节等功能，其可根据各自功能定位将监测数据实时上传云端，用户可通过“EOROOM 有屋 APP”实时查看监测数

据，并可通过“EOROOM 有屋 APP”或“有屋小智管家”智能音箱等控制端向各类智能化产品发出指令，各类智能化产品接到指令后会及时调整柜内环境，保证用户的使用舒适度。该模式的开拓实现了智能设备与公司主营的橱柜、衣柜、玄关柜等传统家居产品的结合，使家居产品具备物联网属性，并同步实现高效的远程控制。

以有屋小智为例，有屋小智是一种柜内使用的具备净化、抑菌、除螨等功能的硬件设备，可通过紫外杀菌灯、正负离子发生器、超声波发生器等实现杀菌、除螨等功能。有屋小智主要以嵌入式安装方式应用于传统的衣柜、橱柜、玄关柜内，通过无线网络连接至“EOROOM 有屋 APP”及“有屋小智管家”语音音箱，用户可通过 APP 远程监测、调整柜体内部温度、风速、除菌、除螨等状态，同时记录用户使用数据，实现物联网技术、人工智能技术在智能家居产品中的应用。

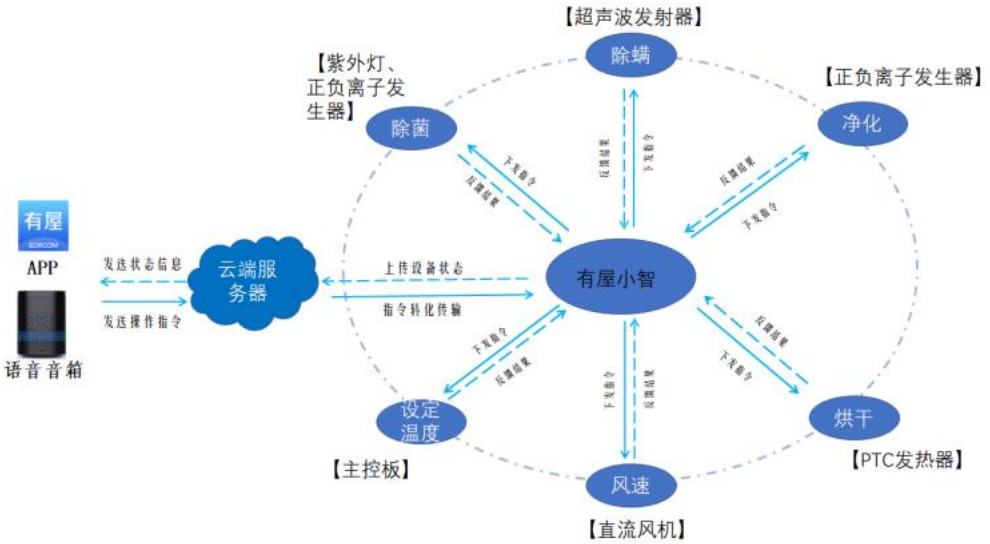
此外，用户还可通过“有屋小智管家”语音音箱实现对智能产品的控制。当用户在家时，可通过语音唤醒家中的有屋小智管家语音音箱，发出语音指令，再由音箱将指令传输到云端，云端发送指令至各智能产品，各产品根据用户指令实现柜内温度调节、净化、除菌、除螨等功能，同时可通过语音音箱向用户报告柜体内部状态及指令实施结果，实现人与家居产品交互，提升用户的便捷体验。

有屋小智嵌于柜体内部效果图如下，其与柜体融为一体的显示屏可实时调整、显示柜体内部状态：



有屋小智与“EOROOM 有屋 APP”及“有屋小智管家”语音音箱连接互通

后，连接流程图如下：



（二）“EOROOM 有屋 APP”对定制家居产品的实时个性化控制的具体内容及相关应用场景

通过“EOROOM 有屋 APP”对公司研发的智能真鲜柜、有屋小智、鞋柜精灵、衣柜精灵、橱柜精灵、智能挂衣杆等产品进行远程控制，用户可通过 APP 远程监测、调整柜体内部温度、风速、除菌、除螨等状态，同时记录用户使用数据，保持橱柜、衣柜等空间内的清洁状态。

例如，当柜体内存放的衣物需要相对干燥的环境时，用户可通过 APP 设定柜体内部温度，有屋小智会根据收到的指令提升温度，保持柜内衣物干燥。此外，用户还可根据实际需要，开启净化模式，净化功能可使柜内产生大量正、负离子，负离子可捕捉小粒微尘，使其凝聚、沉淀，有效减少 PM2.5 对人体健康的危害；用户也可开启除菌模式，使用紫外杀菌灯、正负离子发生器等可去除柜内白色葡萄球菌、金黄色葡萄球菌、大肠杆菌等微生物，避免衣物上的细菌给人体造成危害，为用户安全保驾护航。在日常操作的基础上，“EOROOM 有屋 APP”可记录用户操作习惯，根据用户需要实现智能化调节控制。

除上述已介绍说明的有屋小智产品以外，公司研发的橱柜精灵、衣柜精灵、鞋柜精灵等产品，作为连接云端服务器与柜体的硬件载体，其可以实时接收“EOROOM 有屋 APP”远程发送的包括除菌、除螨、控温、调节风速、净化等指令。收到指令后，“精灵”会实时调整柜内温度、净化程度、风速等，保证

柜内状态。

应用场景	应用产品	控制产品	实现的功能
厨房	橱柜	有屋小智	开/关机，设定温度调节，模式转换，风速调节，烘干开/关，除菌开/关，除螨开/关，净化开/关
	橱柜	升降吊柜	吊柜向上/向下
	橱柜	橱柜灯带	灯光打开/关闭，色温调整
	岛台	升降烟机	烟机自动升降
	岛台	升降水龙头	水龙头自动升降
	岛台	平移岛台	岛台打开/关闭
	橱柜	橱柜精灵	开/关机，风速调整，设定温度调节，加热开/关，灭菌开/关，驱蟑螂开/关
	橱柜	真鲜柜	开/关机
	橱柜、岛台	电动抽屉	抽屉打开/关闭
卧室	衣柜	有屋小智	开/关机，设定温度调节，模式转换，风速调节，烘干开/关，除菌开/关，除螨开/关，净化开/关
	衣柜	衣柜灯带	灯光打开/关闭，色温调整
	衣柜	衣柜精灵	开/关机，风速调整，设定温度调节，加热开/关，灭菌开/关，除螨开/关
	衣柜	智能挂衣杆	开/关机，风速调整，设定温度调节，加热开/关，灭菌开/关，灯光色温调整
	窗帘	窗帘	窗帘打开/关闭
餐厅	岛台	平移岛台	岛台打开/关闭
	餐边柜	橱柜精灵	开/关机，风速调整，设定温度调节，加热开/关，灭菌开/关，驱蟑螂开/关
	餐边柜	电动抽屉	抽屉打开/关闭
玄关	玄关柜、鞋柜	有屋小智	开/关机，设定温度调节，模式转换，风速调节，烘干开/关，除菌开/关，除螨开/关，净化开/关
	玄关柜	智能挂衣杆	开/关机，风速调整，设定温度调节，加热开/关，灭菌开/关，灯光色温调整
	鞋柜、玄关柜	鞋柜精灵	开/关机，风速调整，设定温度调节，加热开/关，灭菌开/关，除臭开/关
	灯具	玄关柜灯带	灯光打开/关闭，色温调整
阳台	阳台柜	衣柜精灵	开/关机，风速调整，设定温度调节，加热开/关，灭菌开/关，除螨开/关
	阳台柜	有屋小智	开/关机，设定温度调节，模式转换，风速调节，烘干开/关，除菌开/关，除螨开/关，净化开/关
客厅	窗帘	窗帘	窗帘打开/关闭
	电视柜	电视	开/关机，影视资源寻找，电视频道切换
	电视柜	电视柜灯带	灯光打开/关闭，色温调整
	家电	扫地机器人	开/关机，清扫，返回充电

（三）公司物联网、人工智能等技术研发情况

公司一直致力实现物联网、人工智能等新技术在定制家具产品上的应用。开发了包括智能真鲜柜、有屋小智、鞋柜精灵、衣柜精灵、橱柜精灵等在内的多款硬件产品。公司根据消费者潜在需求及对行业发展方向的判断，结合传统柜体结构和智能化产品的特点对硬件产品进行功能设计，产品整体设计方案落实后，委托生产厂商生产相关软硬件产品。公司将加工完成后的智能硬件产品装于柜体内部，从而通过手机 APP 端实现对柜体内部状态的监控、调整等功能。

有屋小智产品为公司自主研发取得，公司从用户需求分析、产品设计、模型验证、部件测试、到批量上市全流程把关。智能真鲜柜以及有屋小智等产品应用的“杀菌柜及橱柜”和“一种柜内用空气净化装置”已申请专利。同时，公司拥有“EOROOM 有屋 APP”相应软件著作权，公司通过功能开发、系统测试、产品上线、大数据分析等开发工作，不断实现公司 APP 系统更新迭代，为用户提供更好的场景体验和服务。

公司物联网、人工智能等技术研发情况如下：

序号	应用产品	技术名称	技术特点	技术成果申请状态	对应专利/软著情况
1	紫外杀菌柜	杀菌柜及橱柜	在柜体内设置控制模块和杀菌模块，杀菌模块与控制模块连接，并能在控制模块的控制下对柜体内进行杀菌，减少了柜体内的细菌数量，通过 APP 对控制模块进行操作	已授权	实用新型 2020200995720
2	-	一种可实现人机交互的智能家居语音控制系统	本技术通过语音控制智能部件，连接智能产品，远程操作、提高用户进行人机交互时的体验效果	已授权	实用新型 2017204068197
3	-	一种多功能插接式控制衣柜	一种柜体及家具，以解决各个功能模块的安装位置不能互换的问题，各个可插接的模块，可通过 WIFI 实现互联互通	已授权	实用新型 202020621369.5
4	-	一种模块化设计的家居功能产品	一种衣柜，以解决因衣柜内空气流动性差而导致的净化效果差的问题	已授权	实用新型 202021559939.9
5	-	一种紫外	一种抽屉柜，以解决现有紫外线	已授权	实用新型

序号	应用产品	技术名称	技术特点	技术成果申请状态	对应专利/软著情况
		线遮挡抽屉柜	杀菌柜结构复杂，增加成本的问题，也可通过 APP 实现紫外杀菌的控制		202021666959.6
6	-	一种反弹器开关	一种反弹器开关和家具，以解决现有额外增加门开关控制紫外灯的电路通断，导致结构复杂，增加成本的问题	已授权	实用新型 202022224186.2
7	有屋小智	家居柜净化模块	本技术通过柜体内净化技术，嵌入式设计融入家居场景、可自动运行可远程操控、实时监控柜内环境，通过净化技术解决用户柜内除螨抑菌的痛点	已授权	实用新型 202030704527.9
8	-	一种手势指令控制方法及智能家居控制系统	本技术通过识别用户手势，结合 APP，控制客厅、厨房抽屉开关，灯光开关，吊柜柜门升降，实现智能操作，进一步提升了智能家居的控制方式的智能化，提升了用户的使用体验	实质审查	发明专利 CN201711478628.2
9	-	一种智能厨房的语音和手势结合的控制方法及控制装置	一种智能厨房的语音和手势结合的控制方法及控制装置，用户通过语音和手势对智能厨房中的智能设备进行控制，用户不用顾忌手上是否有油或水，一边尽情烹饪，一边享受其他兴趣，提高了用户的使用体验	实质审查	发明专利 CN201711482556.9
10	有屋小智	一种柜内用空气净化装置	本技术通过柜内净化杀菌技术、除味技术，解决用户内衣、外衣温暖干爽、除菌除味的用户痛点，通过 APP 进行远程操作，实时监测柜内环境	申请中	实用新型 202022790059.9
11	-	一种多功能插接式控制衣柜	一种柜体及家具，以解决各个功能模块的安装位置不能互换的问题，各个可插接的模块可通过 wifi 实现互联互通	申请中	实用新型 202010322428.3
12	岛台	一种伸缩式吧台	通过电驱动的方式使吧台能够进行伸缩，简化操作的同时扩展了吧台使用空间的同时还能够实现烹饪、储物等功能，提高了吧台的利用效率，可通过 APP 或者语音控制吧台的伸缩	申请中	实用新型 202023107699.1
13	衣柜	一种升降衣柜	通过电机驱动丝杠丝母机构带动内柜体相对外柜体上下移动，可以使衣物移动到操作者正常站立时方便拿取衣物的高度，不需要借助工具或使用蹲姿，解决了固定架子的衣柜拿取高处和低处衣物时操作者动作幅度大	申请中	实用新型 202120290375.1

序号	应用产品	技术名称	技术特点	技术成果申请状态	对应专利/软著情况
			且费时费力的问题,可通过 APP 或者语音控制柜体的伸缩		
14	有屋 APP	EOROOM 有屋软件	通过 APP 实现对智能模块的手机远程操作	已授权	2020SR0085290

二、举例说明“有屋小智管家”语音音箱如何实现人与家居产品及家居场景之间的 AI 智能交互；可语音交互的家居产品及家居场景的具体内容，相关产品以及“有屋小智管家”语音音箱是否为公司自行研发、设计、生产。

（一）“有屋小智管家”语音音箱如何实现人与家居产品及家居场景之间的 AI 智能交互

用户可以通过语音向“有屋小智管家”语音音箱发出指令，音箱内部系统接收到语音指令后会对语音进行识别，经过系统语言处理后了解用户意图，再由系统将指令通过云端服务器传输到各智能产品中，各产品根据用户指令调整柜内风速、温度、净化、除菌、除螨等功能。同时，还会通过云端服务器反馈给音箱实施结果，实现人与家居产品、家居场景的控制与交互，保证用户便捷舒适的体验。

“有屋小智管家”语音音箱具体操作可以分为四步：

1）用户首先可以通过语音呼叫“小智管家”指令唤醒音箱，下达指令“打开有屋小智”，有屋小智开机；

2）通过语音指令“打开有屋小智杀菌功能”、“把有屋小智的风速调到低档风”、“打开有屋小智的辅热功能”等下达指令到具体产品；

3）有屋小智接收到系统发来的指令后调整设备运行状态，满足用户需求，同时有屋小智反馈设备运行结果给云端服务器，云端服务器将运行结果反馈至语音音箱；

4）调整完毕后，用户可语音“关闭有屋小智”。

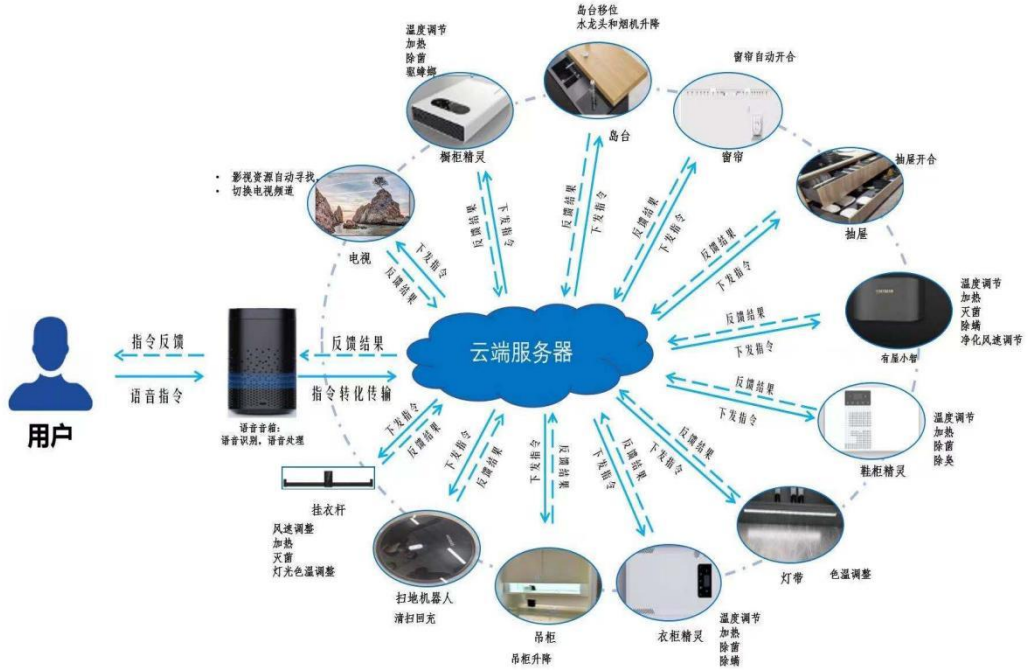
（二）可语音交互的家居产品及家居场景的具体内容

现阶段，可语音交互的家居产品包含衣柜精灵、有屋小智、智能真鲜柜、

橱柜精灵、餐柜精灵、升降吊柜、智能灯条、电动窗帘等。

家居场景	应用产品	家居产品	语音交互功能应用情况
厨房	橱柜	有屋小智	开/关机，设定温度调节，模式转换，风速调节，烘干开/关，除菌开/关，除螨开/关，净化开/关
	橱柜	升降吊柜	吊柜向上/向下
	橱柜	橱柜灯带	灯光打开/关闭，色温调整
	岛台	升降烟机	烟机自动升降
	岛台	升降水龙头	水龙头自动升降
	岛台	平移岛台	岛台打开/关闭
	橱柜	橱柜精灵	开/关机，风速调整，设定温度调节，加热开/关，灭菌开/关，驱蟑螂开/关
	橱柜	真鲜柜	开/关机
	橱柜、岛台	电动抽屉	抽屉打开/关闭
卧室	衣柜	有屋小智	开/关机，设定温度调节，模式转换，风速调节，烘干开/关，除菌开/关，除螨开/关，净化开/关
	衣柜	衣柜灯带	灯光打开/关闭，色温调整
	衣柜	衣柜精灵	开/关机，风速调整，设定温度调节，加热开/关，灭菌开/关，除螨开/关
	衣柜	智能挂衣杆	开/关机，风速调整，设定温度调节，加热开/关，灭菌开/关，灯光色温调整
	窗帘	窗帘	窗帘打开/关闭
餐厅	岛台	平移岛台	岛台打开/关闭
	餐边柜	橱柜精灵	开/关机，风速调整，设定温度调节，加热开/关，灭菌开/关，驱蟑螂开/关
	餐边柜	电动抽屉	抽屉打开/关闭
玄关	玄关柜、鞋柜	有屋小智	开/关机，设定温度调节，模式转换，风速调节，烘干开/关，除菌开/关，除螨开/关，净化开/关
	玄关柜	智能挂衣杆	开/关机，风速调整，设定温度调节，加热开/关，灭菌开/关，灯光色温调整
	鞋柜、玄关柜	鞋柜精灵	开/关机，风速调整，设定温度调节，加热开/关，灭菌开/关，除臭开/关
	灯具	玄关柜灯带	灯光打开/关闭，色温调整
阳台	阳台柜	衣柜精灵	开/关机，风速调整，设定温度调节，加热开/关，灭菌开/关，除螨开/关
	阳台柜	有屋小智	开/关机，设定温度调节，模式转换，风速调节，烘干开/关，除菌开/关，除螨开/关，净化开/关
客厅	窗帘	窗帘	窗帘打开/关闭
	电视柜	电视	开/关机，影视资源寻找，电视频道切换
	电视柜	电视柜灯带	灯光打开/关闭，色温调整
	家电	扫地机器人	开/关机，清扫，返回充电

可语音交互的家居产品及家居场景的具体内容如下图所示：



（三）“有屋小智管家”语音音箱研发设计生产情况

“有屋小智管家”语音音箱是由公司基于有屋产品特点联合硬件及物联网平台公司进行研发、设计的集产品端、云端、控制端于一体的一站式服务的智能语音音箱。设计生产过程中，公司主要负责用户需求端调研、产品定义、功能测试、小批验证、产品上市等环节，相应软硬件开发生产工作交由硬件公司、物联网平台公司负责。

公司通过对智能场景用户的需求分析，分别从用户对产品的健康管理要求、环境适应要求、自动调节要求、安全提示要求等方面进行调研，搭建基于用户需求的场景解决方案。例如，关于健康管理要求方面，公司详细调查用户对产品自动消杀、食材管理等方面的要求；关于环境适应要求，详细研究用户对灯光感应、照明匹配等方面的要求；关于自动调节要求，充分了解用户对柜体分区、柜体收纳等方面的要求，并最终梳理整合成相关资料报告，形成产品设计方案及具体软硬件要求。通过与硬件公司、物联网平台公司合作，分别进行音箱产品硬件开发和云端物联软件开发。开发过程中，公司参与产品定义、功能测试、小批验证、产品上市等工作，协同交互场景体验，并根据用户体验经历及时反馈相关产品不足，依托云平台实现用户对场景进行语音操作的智能需求。

三、用通俗易懂的语言解释“用户交互、用户体验的触点网络”的具体含义，该种家居新零售模式在行业内是否普遍存在，公司零售模式较行业内竞争对手有何优势或特点。

（一）“用户交互、用户体验的触点网络”的具体含义

“用户交互、用户体验的触点网络”具体指公司为了满足用户日益增长的定制化家居产品需求，通过线下门店、线上网店、公众号等渠道接口与用户社群建立起一种零距离的关系，而这种渠道接口组成的分布式网络就是触点网络。触点网络是公司为融入用户社群与用户发生持续的交互行为，公司采用线下体验门店与线上官网、旗舰店和公众号等相结合的渠道接口与用户持续交互，并最终达成交易。用户从产品的体验、设计、售后、服务等全流程参与其中，最终实现有温度、有深度、精准高效的社群营销。公司以线上网络渠道及线下体验店渠道为渠道接口，持续为客户提供交互服务，具体过程包括：

1、线上线下渠道并行，构建用户触点网络

公司在天猫、京东、抖音等主要互联网平台开设网店及官方账号进行产品介绍宣传，实时获取线上流量，与用户互动交流、搭建私域流量池。根据互动了解用户需求，描述客户画像，及时调整网站及官方账号相关产品展示情况。与传统坐店等客方式不同，公司专门的线上销售顾问及线下门店根据客户留下的联系方式主动邀约客户上门，通过在体验店内搭建不同家居场景，客户可以随时到店参观体验，设计师与客户就装修风格、材料选择展开初步沟通，并提供相关成功案例及场景展示，为客户提供家装思路和建议。同时，公司线下门店主动进驻社区，提供免费样板供用户参观、体验，收集用户的反馈为用户提供免费设计方案，进而获取用户，与客户达成初步合作意向。

2、设计师持续与用户交互，实现最优设计方案

门店设计师上门测量前，提前根据客户小区户型图准备多种设计风格，并提供相关风格效果图供用户选择。上门后，测量现场工况、交互客户爱好、家庭生活习惯、定制家具的预算、特殊需求等信息，现场展示多种系列产品效果图和 VR 全景图，提供整体家装方面的基础知识和建议，为客户推荐公司旗下不同风格的定制家具产品，并用销售专用道具，方便用户直接挑选风格款式，最

终由客户现场确定喜爱款式。店面设计师结合客户选择的效果图，针对客户户型空间及结构做出全屋定制方案，互动讲解整体设计思路及设计细节，同时针对前期客户提出的需求给出解决方案。

3、安装售后全流程与客户互动

客户确定设计方案后，将订单传到生产部门，生产完成订单到货后，店面卸货入库并做好入库登记，入库完成后，店面电话联系预约用户上门安装时间，并询问自购件到位情况以及确认现场工况是否可以安装，确定无误后店面根据时间安排服务人员上门。用户验收合格后，店面通过售后管理系统，填写该用户订单的上门安装信息，例如上门时间，安装师傅等信息，并上传产品安装完成后的照片，信息填写完成后将该信息提报公司回访平台，总部回访平台接到信息后，会对用户的满意度进行电话回访，如果用户满意无问题，该用户订单完成，如果用户还有其他需求、建议或者问题需要解决，公司会及时与客户电话沟通交互，了解具体情况与产品使用意见，信息会反馈到相应的部门进行解决，再次完成后方可封单。公司对所有售后信息反馈进行总结，对产品进行迭代优化，不断丰富产品品类，贴合消费者需求。

定制家具行业的个性化设计需求、专业化安装服务需求决定了优质高效的服务网络是定制家具公司发展的核心。销售服务网络承载着广告宣传、个性化设计、运输安装、维修服务等众多功能，因此销售服务网络的规模和质量对定制家具企业尤为重要，行业多数上市公司持续多渠道、多维度地开展形式多样的线上引流及品牌推广，进一步巩固了其在消费者心目中的品牌形象，同时，同步开展线下营销活动、上门测量、设计、安装服务等，将线下门店建设与线上渠道拓展作为重点发展战略，因此该种家居新零售模式在行业内普遍存在。同行业可比公司新零售模式实施情况如下：

公司名称	零售模式
顶固集创	公司通过数字营销的改革创新，聚合前段客户资源，赋能终端，打通线上线下营销一体化，采取“全网获客+社群运营+短视频传播+直播种草+门店体验+多维成交+圈层营销”的数字化营销系统，以“门店社群 1+N 矩阵”和“线下 1+1+1>3 周落地”的模式，打造出行业首个数字营销社群托管运营服务系统，通过多圈层、多平台曝光，精准锁定目标群体，实现了破圈传播效应，解决了常规社群营销对运营人员要求高、时间投入多等瓶颈困难。此外，公司的“顶固微装”项目，包含社区店零售终端、线上优选商城，致力于不断改善消费者居住品质。
好莱客	公司基于对用户的深度分析和洞察，打造用户触点矩阵，整合碎片化的流量入

公司名称	零售模式
	口，通过线上线下全渠道覆盖，广泛触达用户，增加品牌认知度。通过有效调研用户对外观、空间、功能等方面的需求，形成精准的消费者画像，整合匹配定制产品风格、功能的配套产品，实行智能制造、柔性生产。同时，公司主动识别、匹配、追踪客户需求变化，为大客户提供优质产品选型，进而提高品牌吸引力。
金牌厨柜	公司营销方面以营销数字化为引擎，积极拥抱零售线上化趋势，整合线上、线下资源赋能经销商。发起“千店直播”、“主播带你揭秘金牌工厂”等系列活动，创新家装新零售场景。同时，强化品牌数字化营销能力，与微博、小红书、抖音等平台合作，把“量体裁柜好生活”理念，渗透多圈层消费者。
欧派家居	2020 年以来，公司以“渠道深耕、品牌助力、产品为基”三轮驱动，以“变”、“抢”、“活”展开攻势，创新迭变，向流量及留量发起全面冲击。一是疫情之下，全方位为经销商赋能，为终端经营保驾护航，多管齐下促进经销商全渠道布局及实现渠道下沉，深挖欧派特有的树根优势抢占市场；二是大力推进电商业务升级改革，打造微商城与小程序，开辟线上全场景零售体验模式；三是积极开辟线上直播模式，建立直播基地，打造了独具风格的“欧派大 IP”，通过“明星引流”、“深度体验营销”、“线上线下”的直播模式斩获公、私域流量订单；四是顺应市场趋势，全力突破整装、拎包等新型渠道。
皮阿诺	公司新零售模式通过互联网营销将经销商覆盖区域的本地用户吸引至经销商门店消费。公司通过官方直销和第三方（天猫、京东等）旗舰店平台多方式获取线上流量，再由线下完成量尺、设计、制造、安装等一系列服务，实现定制家具的线上营销到线下服务。公司深耕行业多年，通过洞察中国消费者的需求，铺设工程业务和零售等多重渠道，有效整合公司自身资源，实现经营规模快速扩张。
尚品宅配	公司通过与互联网企业的流量合作，凭借公司在短视频赛道上的超前布局，打通从视频和直播圈粉、到互动评论、私域粉丝运营、线下变现的全链路。公司以新居网为网络营销平台，扩大客户的覆盖范围，有效地将线上消费者引流至实体店进行体验，并实现销售。线上营销和线下销售的有机结合，大大增强了公司的竞争力，为保障公司的快速扩张奠定了营销网络基础。
索菲亚	公司通过洞察中国消费者的需求、购买习惯和路径等消费者画像，铺设零售、大宗业务、整装全渠道，构建多重流量入口。在线下衣柜独立店，橱柜独立店的基础上，公司要求经销商拓展门店的类型，包括“衣柜+橱柜”的融合店和“衣柜+橱柜+木门”的大家居店，让消费者能一站式购买全屋所需的定制柜类产品，提升顾客体验。面对新冠疫情，公司在销售形式迅速做出线下向线上转变，发力数字化营销，整合社群营销、直播裂变、网红带货等多种线上营销方式，抢占流量，打造线上线下一体化的营销闭环。
我乐家居	公司通过电商、线上广告平台、公众号等自媒体矩阵拓宽顾客引流，不断拓展销售网络以及销售渠道。面对新冠疫情，公司加大公域流量的投放力度，直播助力多渠道分发，融合明星直播带货、代言人联名新品发布等多重营销举措，持续输出品牌故事、文化内涵以及品牌态度，扩大品牌影响力，为新零售业务赋能。公司持续深化“互联网+”定制家具智能制造平台向两端延伸，前端持续优化和提升终端的零售应用系统，完成在线交易平台建设，扩展在线销售渠道；后端持续优化自动化与智能化项目，搭建物流动态查询信息共享平台。

注：数据来源于同行业可比公司 2020 年年度报告

（二）公司零售模式的特点

公司积极拥抱零售线上化趋势，整合线上、线下资源赋能经销商。公司的零售模式主要分为两个类型：线上获客模式与线下销售模式，其中线下销售模

式主要为经销模式和直营模式。

1、公司线上获客模式

公司积极适应市场变化趋势，通过互联网电商模式引流。公司在天猫、京东等主要互联网平台开设网店，然后通过多种不同的方式获取线上流量，调研市场行情、搭建私域流量池、分析客户画像。客户根据公司网店的产品介绍，活动促销等信息，支付定金，提交房屋资料。公司根据客户资料的具体归属，划分到所属区域经销商或直营店面，由经销商或直营门店对接客户，提供具体的服务，将有意向的客户转化为公司产品的消费者。上述线上模式为销售终端开辟了全新落地转化模式，在疫情严重情况下，发挥了较好的作用。

2、公司线下门店模式

线下实体店是订单转化有效且必备的场景，公司持续深耕传统经销商渠道及直营渠道。通过直营门店和经销商搭建的渠道网络，共同为零售端家居消费者提供上门测量、设计个性定制方案、柔性生产、安全配送、上门安装等优质的产品和服务。直营门店与经销商的销售渠道主要包括：

（1）线下终端门店：包括全国性和区域性家居卖场门店，如红星美凯龙、居然之家等；同时包括各经销商在不同区域开设的门店。

（2）线下体验门店：较同行业其他可比公司，公司对部分经销商店面执行“大体验店”政策，要求单店不低于 300 平方米，且 3 级以上城市必须有一个800平方米以上的大体验店，通过在店面中陈列公司各系列产品，为零售终端提供多种优质家居场景，让用户多体验、多停留，进而提高客单值。

（3）其他销售渠道：创新渠道，如线上直播、社群电商等。

报告期内，公司经销网络不断扩大。截至 2020 年 12 月 31 日，公司拥有境内经销商数量总计808个，门店数量总计1,065家，其中“海尔”相关品牌门店536 家、“博洛尼”相关品牌门店 529 家，公司在北京区域拥有直营店 26 家。公司线下门店均为全品类定制店面，通过“有屋云+”、“大神器”设计管理系统实现可视化客户状态跟踪，搭建客户的全流程跟踪管理系统，提升店面获客能力与整体的管理水平。

四、披露公司相较于竞争对手的竞争优势和竞争劣势，公司的市场占有率、近三年的变化情况及未来变化趋势，结合市场规模、竞争状况等，说明公司在行业内的地位，未来发展的主要瓶颈与应对计划。

（一）公司相较于竞争对手的竞争优势和竞争劣势

1、公司的竞争优势

（1）业务结构良好，大宗、直营渠道表现突出

报告期内，同行业可比公司按销售模式划分的收入结构具体情况如下表所示：

单位：%

公司简称	2020 年			2019 年			2018 年		
	大宗占比	直销占比	经销占比	大宗占比	直销占比	经销占比	大宗占比	直销占比	经销占比
志邦家居	31.89	6.30	60.54	22.21	6.33	67.70	16.52	6.62	72.04
我乐家居	24.69	13.53	61.77	18.16	11.86	69.98	8.26	12.14	79.38
金牌厨柜	34.28	7.32	54.11	24.10	11.31	61.95	12.10	15.98	68.90
欧派家居	18.49	2.75	77.09	16.18	2.60	78.98	12.51	2.67	81.64
皮阿诺	48.59	-	51.41	45.01	-	54.95	28.24	-	65.46
好莱客	5.78	3.10	90.93	0.53	4.04	92.90	0.06	4.61	95.32
索菲亚	18.08	3.01	78.54	-	-	-	-	-	-
平均值	**25.97**	**6.00**	**67.77**	**21.03**	**7.23**	**71.08**	**12.95**	**8.40**	**77.12**
有屋智能	**52.13**	**9.73**	**37.98**	**43.31**	**18.25**	**38.32**	**24.30**	**24.22**	**51.11**

注：上述数据来源于上市公司披露的年报等公开数据，其中尚品宅配、顶固集创未具体披露各模式收入数据，未在此列示。

报告期内，公司业务结构较为合理，大宗业务、直营业务销售占比领先同行业可比公司平均水平。其中，大宗业务模式收入占比分别为 24.30%、43.31%及 52.13%，呈逐年上升趋势，相较其他同行业可比公司，公司大宗业务模式占比较高，与皮阿诺较为接近。

近年来，随着精装房政策在一、二线城市快速推进，家具行业加快工程渠道、拎包入住业务布局。在全国、省级、市级精装政策的大力推进下，精装房市场预计持续崛起，带来定制家具行业 ToB 业务需求的持续高速增长。作为较早布局大宗业务领域的公司之一，公司紧抓房地产精装配套市场的红利期，拓

展与全国百强开发商的战略合作，与中海、保利、华润、世茂、金地、金茂、招商等房地产开发商陆续开始合作，建立起良好的合作关系，同时公司对产品质量及服务的严格把关，获取了大宗客户的认可，大宗业务实现快速发展。若不出现重大房地产政策调整，预计未来公司大宗收入将会持续增加。

同时，公司也积极布局经销渠道业务，截至 2020 年 12 月 31 日，在国内拥有经销商 808 个、经销门店 1,065 家，公司通过在区域市场内严格挑选优质经销商，淘汰经营不善的经销商，加大对重点区域市场的辐射渗透力度，同时加强经销商培训等工作，从而提升公司产品的市场覆盖程度及市场竞争力，经销渠道发展潜力较大。

（2）创新能力强、长期专注“智能化”产品开发

公司一贯将研发与技术创新工作置于公司发展的重要位置，在定制家具生产企业中具有较强的技术与研发优势。截至 2021 年 3 月 31 日，公司已取得 15 项发明专利、217 项实用新型专利和 97 项外观设计专利，同时还有 54 项发明专利正在实质审查阶段。

同时，公司是行业内较早将物联网、人工智能等新技术应用于智能家具产品中的公司之一。公司的智能产品目前主要分为三种类别，橱柜精灵，鞋柜精灵等物联网产品属于一类物联网产品，产品具备连接互联网 APP、用户智能控制或智能交互等核心功能。目前公司一类智能产品共计 88 款。二类为触控类产品，核心技术主要为通过电控实现自动化需求，或是通过触摸控制器实现人机交互场景，目前公司具备二类智能产品共计 56 款。通过光控、声控、智能感应等核心方式进行交互的产品属于智能交互三类产品，目前公司三类智能产品共计 73 款。

（3）品牌覆盖中高端各层次客群，满足不同消费群体需求

公司拥有“有屋（EOROOM）”、“博洛尼（Boloni）”、“海尔（Haier）”等定制家具品牌，覆盖高端用户、中产用户等各层次客群，满足不同消费群体家居用品需求。其中，博洛尼品牌定位为中高端市场的引领者，着力打造中高端生活场景，聚焦用户需求和圈层形态。海尔品牌在时尚消费人群中具有一定知名度，定位为小资群体、新锐中产、高知人士等人群量身定制理想的生活方

式。有屋品牌旗下虫洞系列产品定位于艺术加科技人群首选品牌，主打智能轻奢产品。

同时，公司有效发挥“博洛尼”品牌与“海尔”品牌的协同效应，利用博洛尼品牌对高端消费人群及海尔、有屋对小资消费人群需求的理解和品牌运营经验的积累，使两种品牌互相补充和提升；利用博洛尼和海尔、有屋现有多品牌积累的品牌推广资源，不断提升公司的品牌形象。品牌价值已成为公司核心竞争优势之一。

2、公司的竞争劣势

（1）融资渠道单一

近年来，伴随定制家具行业的快速发展，公司生产经营规模不断扩大，品牌知名度不断提高，为进一步提升公司市场地位，公司需在产能扩建、技术升级、产品创新、广告投入等方面持续投入大量资金。但相较业内上市公司，公司发展主要依靠自身积累及股东增资，融资渠道单一，资金实力无法及时满足公司跨越性发展的需要。在本次股票发行及上市后，公司的资本规模、融资能力将得到改善，公司的快速发展将获得有力的资金支持。

（2）整体生产规模略低于同行业平均水平

随着城镇居民可支配收入增长、城镇化进程持续推进以及三胎政策推行等有利条件的实现，将带来大量新增住房需求，带动定制家具市场持续发展。现阶段，公司销售规模处于增长期，目前产能规模整体低于同行业平均水平。若不能解决产能不足问题，将不能满足消费者对定制产品日益旺盛的市场需求。

2020 年度，同行业可比公司分产品销量及产量情况如下：

单位：万套

公司名称	橱柜及配套产品		衣柜及配套产品		木门墙板	
	销量	产量	销量	产量	销量	产量
欧派家居	71	70	188	185	64	63
志邦家居	37	39	28	28	2	2
我乐家居	9	9	3	4	-	-
金牌厨柜	44	44	18	18	2	2
有屋智能	51	30	22	17	7	3

资料来源：同行业上市公司年度报告。

注 1：索菲亚、好莱客、顶固集创、皮阿诺、尚品宅配因产品采用单位不同，因为未在此表列示。

注 2：公司产量低于销量，主要系公司报告期内先后将胶州工厂、黄岛工厂转出，同时济阳工厂升级改造，深州工厂于 2020 年投产，因此报告期内产量低于销量。

截至 2020 年底，针对日益增长的定制家具市场需求，多数可比上市公司工厂实现了产销有效匹配的情况，避免产能不足所带来的问题。

（二）发行人的市场占有率、近三年的变化情况及未来变化趋势，结合市场规模、竞争状况等

1、公司在行业内的地位，市场占有率、以及近三年的变化情况及未来变化趋势

根据智研咨询整理统计，2018 年、2019 年及 2020 年，中国家具制造业营业务收入分别为 7,081.7 亿元、7,346.0 亿元以及 6,875.4 亿元，照此测算，报告期内公司的市场占有率分别为 0.33%、0.45%、0.54%。因家具制造行业包含细分行业较多，因此与定制家具制造行业相比公司所实现收入占比较低。公司所处定制家具细分行业已经具有一定的行业集聚特点，出现了数家具有代表性和市场影响力的行业龙头企业，公司在行业龙头企业中的市场份额占比能够更合理的体现公司在定制家具制造行业中的地位。

报告期内，行业内主要企业及市场份额情况如下：

公司名称	2020 年度营业收入	占比	2019 年度营业收入	占比	2018 年度营业收入	占比
欧派家居	147.4	2.14%	135.33	1.84%	115.09	1.63%
索菲亚	83.53	1.21%	76.86	1.05%	73.11	1.03%
尚品宅配	65.13	0.95%	72.61	0.99%	66.45	0.94%
志邦家居	38.4	0.56%	29.62	0.40%	24.33	0.34%
金牌厨柜	26.40	0.38%	21.25	0.29%	17.02	0.24%
好莱客	21.83	0.32%	22.25	0.30%	21.33	0.30%
我乐家居	15.84	0.23%	13.32	0.18%	10.82	0.15%
皮阿诺	14.94	0.22%	14.71	0.20%	11.1	0.16%
顶固集创	8.72	0.13%	9.3	0.13%	8.31	0.12%
有屋智能①	37.07	0.54%	32.94	0.45%	23.10	0.33%
合计②	459.26	6.68%	428.20	5.83%	370.66	5.23%

公司名称	2020 年度营业收入	占比	2019 年度营业收入	占比	2018 年度营业收入	占比
平均值	45.93	0.67%	42.82	0.58%	37.07	0.52%
剔除欧派后的平均值	34.65	0.50%	32.54	0.44%	28.40	0.40%
①/②	8.07%	-	7.69%	-	6.23%	-

家具行业整体参与者众多，细分行业众多。从公司所处的定制家具行业来看，行业主要以民营企业、中外合资企业为主，行业完全市场化运作，市场竞争充分且集中度较低。行业内主要企业包括欧派家居、索菲亚、尚品宅配、顶固集创、我乐家居、志邦家居、金牌厨柜、皮阿诺、好莱客等。

2018 年、2019 年及 2020 年公司营业收入分别为 23.10 亿元、32.94 亿元和 37.07 亿元，占市场同行业主要上市公司总营业收入的比例分别为 6.23%、7.69%、8.07%，呈逐年上升趋势。截至 2020 年 12 月 31 日，公司营业收入规模在同行业可比公司中位列第 5 位，前 4 位分别是欧派家居、索菲亚、尚品宅配和志邦家居，公司处于行业前列。近几年，公司持续加大高端产品的研发力度，推进产品迭代升级，拓宽产品品类，使产品更符合消费者的个性需求。同时，公司业务结构良好，随着精装房市场带动的 ToB 端业务的增长，作为业内较早布局大宗业务领域的公司之一，若不出现重大房地产政策变动调整，预计未来公司业务收入将持续增长。

综上，公司营业收入规模较好，近三年市场地位较为稳定，且呈逐年增长的趋势，公司在行业内的竞争地位不断稳固。

2、未来发展的主要瓶颈与应对计划

公司未来发展的瓶颈主要为日益增长的市场需求与产能不足所带来的问题以及营销网络布局速度较慢带来的问题。随着城镇居民可支配收入增长、城镇化进程持续推进以及三胎政策推行等有利条件的实现，将带来大量新增住房需求，带动定制家具市场持续发展。公司共拥有江苏吴江、湖北咸宁、山东济南、河北深州四大生产基地，总产能达到 56.00 万套/年。报告期内，公司销售规模处于增长时期，目前公司产销率处于较高水平。

针对日益增长的定制家具市场需求，多数可比公司工厂实现了产销有效匹配的情况，避免产能不足所带来的问题。为应对产能不足所带来的发展瓶颈，

满足后续市场销量增长需求，公司拟采取的主要措施包括：

（1）推动济阳工厂、深州工厂扩产项目建设。其中，济阳工厂新增包括全屋、门板吸附线、门板饰面线共计 7 条生产线，新增年产 9 万套整体橱柜产品、5 万套全屋定制产品的生产能力。深州工厂拟新建 5 条定制家具生产线，并配套建设自动化立体仓库、五金库、办公楼以及周边道路及环境优化，实现定制家具产品的柔性化、定制化、批量化、智能化生产，实施完毕并完全达产后可形成年增产 8 万套全屋定制产品的生产能力，以满足未来与日俱增的市场需求和不同客户对定制化、差异化的多种要求。

（2）推动咸宁工厂升级改造，现阶段咸宁工厂产能利用率接近饱和，运作负荷较大，本次升级改造拟投资新建定制家具生产线，并配套建设自动化立体仓库、五金库、办公楼以及周边道路及环境优化等，实施完毕并完全达产后可形成年增产 16 万套定制家具的生产能力，以满足未来与日俱增的市场需求。

（3）逐步实现规模化生产，通过对原材料的把控、生产工艺的改进、生产过程的管理，在提升公司对客户订单响应能力的同时，进一步降低生产成本，提升板材利用率和人工效率。

与此同时，随着公司工厂的扩产及升级改造，产量逐步提升，公司现有“营销网络”如果不能有效匹配产量的增加，容易造成产能浪费。为应对“营销网络”发展速度缓慢所带来的发展瓶颈，公司拟采取的主要措施包括：

1）计划通过开展“营销网络及品牌建设项目”，在全国范围内针对公司各定制家居品牌增设营销网点，在与原有经销渠道增强合作的同时，扩大并完善销售网络布局，扩大门店覆盖范围，推动品牌网络建设，从而持续打造产业品牌影响力，助力公司快速打开市场，在巩固品牌领先战略的基础上扩大销售规模。

2）加大经销商扶持政策力度，吸引行业内优质经销商加盟，并针对性加强培训力度，保证经销商质量的稳固提升，再由现存经销商优质业绩吸引更多符合条件经销商加盟，完善公司营销网络体系建设。

五、核查程序和核查意见

本所律师主要履行了如下核查程序：

1、访谈公司创新部及产品部相关负责人，了解公司在物联网、人工智能等新技术在公司产品领域应用情况。获取公司“EOROOM 有屋 APP”操作指南，以及 APP 可操控的各种场景、产品介绍图。获取相关智能产品研发情况的资料；

2、访谈公司创新部及产品部相关负责人，了解“有屋小智管家”语音音箱实现公司家居产品与家居场景交互的情况，查阅“有屋小智管家”语音音箱的操作智能、系统运行流程等内容。了解“有屋小智管家”语音音箱研发设计情况并查阅相关资料；

3、访谈公司业务销售人员及店面设计师，了解公司线上线下零售网络布局情况，查询同行业可比公司的年报及官网，了解同行业可比公司零售模式运作情况；

4、查询家居行业研究报告，获取家居行业市场容量；查询同行业可比公司年报及相关资料；访谈公司相关管理人员，了解公司未来发展计划以及发展过程中可能出现的障碍；

本所律师认为：

1、报告期内，公司产品部及创新部积极探索物联网、人工智能等新技术在公司产品领域中的应用情况，根据前端市场收集及市场调研了解消费者需求及行业发展方向，研发了有屋小智、鞋柜精灵、衣柜精灵、橱柜灯光、智能挂衣杆等带有物联网和智能化属性的产品，通过一体化设计有效的解决了智能产品与定制家具产品融合的问题。“EOROOM 有屋 APP”可以高效串联公司各款智能化产品。

2、经核查，现阶段“有屋小智管家“语音音箱可语音交互的家居产品包含衣柜精灵、有屋小智、智能真鲜柜、橱柜精灵、鞋柜精灵、升降吊柜、智能灯条、电动窗帘等。可以实现多种语音交互的家居场景。“有屋小智管家“语音音箱是由公司基于有屋产品特点联合硬件及物联网平台公司进行研发、设计的一站式服务的智能语音音箱。

3、报告期内，公司积极开拓“触点网络”运行，公司采用线下体验门店与线上官网、旗舰店和公众号等相结合的渠道接口与用户持续交流、互动，并最终达成交易。因行业内多数可比公司陆续开展线上线下相结合的模式，通过线

上引流线下转换的方式，结合深入社区与用户互动，与客户持续交互最终达成交易，该种新零售模式在行业内较为普遍；

4、发行人已在《招股说明书》中补充披露了发行人相较于同行业可比公司在业务构成、产品智能化、品牌影响力、产量规模、融资渠道等方面的竞争优势和竞争劣势，已进一步分析并披露发行人的核心竞争力。结合市场规模、竞争状况等，补充披露发行人的市场占有率、近三年的变化情况及未来变化趋势，报告期内，公司营业务收入的市场占有率不断上升趋势。补充说明了公司在行业内的地位，未来发展过程中可能面临的营销网络扩展较慢、短期内产能不足等主要瓶颈与应对计划。

问题四：关于历史沿革

申报材料显示：

（1）2001 年 9 月，发行人前身青岛海尔厨房设施有限公司设立，发行人设立至今共经历 7 次股权转让及 4 次增资。

（2）2017 年 9 月，海尔卡奥斯与海骊住居签订《股权转让协议》，约定海尔卡奥斯将其持有有屋智能有限 95.71%的股权以 4.3 亿元转让给海骊住居，其中股权对价为海骊住居新增发的 10,157,518 股，现金对价为 48,077,325 元人民币。2017 年 11 月 22 日，海尔卫浴与海骊住居签订《股权转让协议》，约定海尔卫浴将其持有的 4.29%有屋智能有限股权以 0 元价格转让给海骊住居。

（3）2020 年 2 月，日照睿诚、日照嘉泽、日照智瀚、日照博创、北京中盈、北京阿为以其合计持有的博青岛 45.67%的股权（作价 54,804.00 万元）对有屋智能有限增资；日照睿诚、日照嘉泽、日照智瀚、日照博创以其合计持有的科宝博洛尼 49%的股权（作价 7,350.00 万元）对有屋智能有限增资。经评估，博青岛股东全部权益在 2019 年 10 月 31 日的评估值为 153,106.70 万元，科宝博洛尼股东全部权益在 2019 年 10 月 31 日的评估值为 34,900.00 万元。相关股权交易对价低于其评估价。

（4）2020 年 3 月，海骊住居分立，发行人股东变更为新设的有屋家居。海骊住居的债务将由分立后的海骊住居（存续）承担，新设的有屋家居对分立之前原海骊住居的债务不承担任何连带责任。

（5）发行人股东中泰创业投资（深圳）有限公司、银河源汇投资有限公司为国有股东。

（6）发行人原股东少海厨汇曾经存在显名合伙人替他人代持合伙份额收益权的情形，发行人间接股东日照明天存在显名合伙人替他人代持合伙份额收益权的情形。

（7）发行人在 2018 年增资时与 19 位股东签署的投资协议中约定了特定股东优先购买权、共同出售权、优先清算权、反稀释权、赎回权以及业绩承诺和业绩补偿等特殊权利条款。

请发行人：

（1）补充披露自有限公司成立以来的业务沿革情况。

（2）说明设立以来历次增资和股权转让的背景及合理性、股权定价依据及公允性，资金来源及合法性，历次股权转让是否需要缴纳税费以及相关税费缴纳情况，是否存在纠纷或潜在纠纷，是否存在委托持股、利益输送或其他利益安排。

（3）补充披露海尔卡奥斯、海尔卫浴以及海骊住居三者之间具体关系，说明 2017 年 9 月海尔卡奥斯向海骊住居转让股权与 2017 年 11 月海尔卫浴向海骊住居转让股权定价差异的原因及合理性，海尔卫浴以 0 元转让其持有的 4.29%有屋智能有限股权是否涉及其他利益安排，是否存在纠纷或潜在纠纷。

（4）补充披露 2020 年 2 月发行人相关股东以其合计持有的博青岛 45.67%的股权及科宝博洛尼 49%的股权向发行人增资的股权作价依据，交易价格显著低于其评估价是否合理，是否存在其他特殊权利约定或利益安排，发行人相关会计处理是否符合会计准则规定。

（5）补充披露 2020 年 3 月海骊住居分立时新设公司有屋家居与存续公司海骊住居之间关于业务分立、财产分割、债权债务分割以及职工安置等方面的具体约定及实际执行情况。

（6）补充披露中泰创投、银河源汇等国有股东入股是否已履行有关评估、备案、审批程序，是否合法合规。

（7）补充披露发行人原股东少海厨汇、间接股东日照明天收益权代持形成的原因，收益权代持及解除的具体过程，解除代持是否符合被代持人意愿；收益权代持及解除中，是否有签署代持协议或解除代持协议、转账凭证、资金流水等证据证明；相关收益权代持及解除是否存在潜在纠纷或争议，发行人及其子公司的历史沿革中是否存在其他未披露的代持情形。

（8）补充披露发行人与相关股东所签订投资协议中相关特殊权利条款的具体内容，发行人签订约定及解除特殊股东权利的协议是否履行必要审议程序，相关股东与发行人协议解除相关特殊权利条款的原因，解除协议是否附有恢复条款，是否完整解除且不存在纠纷或潜在纠纷。

请保荐人、发行人律师、申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露自有限公司成立以来的业务沿革情况。

公司自有限公司成立以来的业务沿革情况如下：

发展阶段	相关技术及产品的发展历程
发展初期（2002 年-2012 年）	依托海尔集团实力及品牌优势，致力于为消费者提供高品质厨房生活，成套引进欧洲先进技术和设备，逐步建成高水平、行业领先的数字化厨房定制家具生产基地，年生产能力 7 万套，是当时国内领先的厨房定制家具制造基地，通过近 10 年的发展，终端销售门店达到 800 多家，形成了确保订单交付的信息化、标准化流程体系及稳定的销售网络和售后服务体系。
成长期（2012 年-2017 年）	公司与日本骊住成立合资公司，旨在通过整合双方优势资源，实现强强联合、优势互补，借助海尔的渠道和资源优势整合骊住丰富的环保定制家具产品资源和设计资源加速企业发展，但由于日方设计管理经验与中国的市场预期有较大差异，合资后公司业绩未能实现大幅增长，截止 2017 年底门店剩余不到 400 家。
2017 年-至今	鉴于合资公司的业务发展状态，公司综合考虑市场因素等，遂与日本骊住沟通购回海尔全屋全部股权。公司通过整合海尔、有屋、博洛尼的管理体系、集中采购体系等优化资源，实现了整体业务高速增长。

二、说明设立以来历次增资和股权转让的背景及合理性、股权定价依据及公允性，资金来源及合法性，历次股权转让是否需要缴纳税费以及相关税费缴纳情况，是否存在纠纷或潜在纠纷，是否存在委托持股、利益输送或其他利益安排。

发行人设立以来历次增资和股权转让的背景及合理性、股权定价依据及公允性，资金来源及合法性，历次股权转让的缴纳税费情况如下表所示：

序号	股权转让或增资	背景及合理性	定价依据及公允性	资金来源及合法性	股权转让是否需要缴纳税费及相关税费缴纳情况
1	2002 年 9 月，海尔投发将其持有的发行人 95%的股权以原值 8,550 万元的价格转让给海尔集团	海尔投发为海尔集团控制的企业，本次股权转让为海尔集团内部企业股权结构调整，股权转让具有合理性	海尔投发为海尔集团控制的企业，海尔投发将其持有的 95%股权以原始额转让给海尔集团，定价具有公允性	海尔集团自有资金，合法合规	海尔投发就该次股权转让未产生投资收益，无需缴纳企业所得税
2	2003 年 11 月，海尔集团向发行人追加出资 1,500 万元	发行人具有进一步扩大生产经营的资金需求，同时海尔集团认可发行人主营业务发展前景，因此向发行人增资	本次增资时的另外两名股东均为海尔集团控制的企业，经全体股东协商增资定价为 1 元/出资额，定价具有公允性	海尔集团自有资金，合法合规	/
3	2006 年 2 月，海尔住宅将其持有的发行人 1.72%股权无偿转让给海尔卫浴	海尔住宅设施、海尔卫浴均为海尔集团控制的企业，本次股权转让为海尔集团内部企业股权结构调整	海尔住宅设施、海尔卫浴均为海尔集团控制的企业，经协商一致股转定价为 0 元，定价具有公允性	/	海尔住宅就该次股权转让未产生投资收益，无需缴纳企业所得税
4	2015 年 7 月，海尔塑材将持有的发行人 2.57%的股权以 5,680,181.70 元的价格转让给海尔卫浴	海尔塑材、海尔卫浴均为海尔集团控制的企业，本次股权转让为海尔集团内部企业股权结构调整	按照《青岛海尔厨房设施有限公司拟股权转让项目资产评估报告书》（青中盛评咨字[2015]011 号）确定的净资产评估值作为定价依据，定价具有公允性	海尔卫浴自有资金，合法合规	已合法纳税
5	2015 年 7 月，海尔集团将其持有的海尔厨房 95.71%的股权以 211,419,561.60 元的价格转让给海尔卡奥斯	海尔卡奥斯为海尔集团控制的企业，本次股权转让为海尔集团内部企业股权结构调整		海尔卡奥斯自有资金，合法合规	
6	2017 年 9 月 30 日，海尔卡奥斯将其持有的发行人 95.71%股权以 4.3 亿元转让给海骊住居，海骊住居以货币加股份的方式支付转让对价	海尔卡奥斯、海骊住居为海尔集团控制的企业，本次股权转让为海尔集团内部企业股权结构调整	按照青瑞评字[2017]第 010 号《评估报告》确定的净资产评估值作为定价依据，定价具有公允性	海骊住居自有资金及其新增发的 10,157,518 股股份，合法合规	已合法纳税
7	2017 年 11 月，海尔卫浴将其持有的发行人 4.29%的股权以 0 元转让给海	海尔卫浴、海骊住居均为海尔集团控制的企业，且海尔卫浴系海骊住	海尔卫浴、海骊住居均为海尔集团控制的企业，经	/	海尔卫浴就该次股权转让未产生投资

序号	股权转让或增资	背景及合理性	定价依据及公允性	资金来源及合法性	股权转让是否需要缴纳税费及相关税费缴纳情况
	骊住居	居的全资子公司，本次股权转让为海骊住居内部股权结构调整	协商一致股转定价为 0 元，定价具有公允性		收益，无需缴纳企业所得税
8	2018 年 12 月 7 日，公司注册资本由 10,500 万元增加至 26,250 万元。其中，海创合认缴 3,675 万元，共青城认缴 2,625 万元，祺骁投资认缴 1,968.75 万元，江苏聿泉认缴 1,312.50 万元，高创少海认缴 1,312.50 万元，嘉兴淳富认缴 656.25 万元，中泰创投认缴 656.25 万元，青岛诚彧认缴 616.88 万元，新余奕远认缴 525.00 万元，哈尔滨恒创认缴 354.38 万元，宁波金琨认缴 262.50 万元，吉林东证认缴 262.50 万元，银河源汇认缴 262.50 万元，乐通产融缴 262.50 万元，青岛英飞认缴 262.50 万元，少海厨汇认缴 262.50 万元，常州淳富认缴 164.06 万元，宁波蓝松认缴 131.25 万元，武汉正熵认缴 131.25 万元，青岛明通认缴 45.94 万元	投资者认可发行人主营业务发展前景和核心管理团队及引入员工持股平台	本轮投资者按照投后净利润 1 亿元/年，市盈率 20 倍计算整体估值，各方协商确定以上述估值确定增资价格为 7.62 元/股，定价具有公允性	各投资者的自有资金，合法合规	/
9	2020 年 2 月，少海厨汇将其持有的有屋智能有限 1%股权（对应注册资本 262.5 万元）以 2,000 万元转让给少海之家；	少海厨汇股权转让系解除收益权代持和清理部分不合规员工	受让方为转让方的关联方，转让双方协商以入股时的原价转让，定价具有公允性	少海之家、湖北正熵的自有资金，合法合规	少海厨汇、武汉正熵就该次股权转让未产生投资收益，无需缴纳所得税

序号	股权转让或增资	背景及合理性	定价依据及公允性	资金来源及合法性	股权转让是否需要缴纳税费及相关税费缴纳情况
10	2020 年 2 月，武汉正熵将其持有的有屋智能有限 0.5%股权（对应注册资本 131.25 万元）以 1,000 万元转让给湖北正熵	武汉正熵转让股权系转让给执行事务合伙人			
11	2020 年 2 月，公司注册资本由 26,250 万元增加至 34,407.71 万元，新增的 8,157.71 万元注册资本系股权出资。其中，日照睿诚、日照嘉泽、日照智瀚、日照博创、北京中盈、北京阿为分别以其持有的 8.37%、13.81%、9.40%、11.39%、1.70%、1.00%博青岛股权作价 10,044.72 万元、16,569.24 万元、11,280.96 万元、13,668.84 万元、2,040.12 万元、1,200.12 万元向公司增资；日照睿诚、日照嘉泽、日照智瀚、日照博创分别以其持有的 8.87%、18.09%、9.99%、12.05%科宝博洛尼的股权作价 1,331.00 万元、2,713.00 万元、1,498.00 万元、1,808.00 万元向公司增资	日照睿诚、日照嘉泽、日照智瀚、日照博创、北京中盈、北京阿为增资系引入战略投资者蔡明系公司	以《青岛有屋智能家居科技有限公司拟进行股权重组所涉及博洛尼智能科技（青岛）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中天华资评报字[2020]第 10044 号）及《青岛有屋智能家居科技有限公司拟进行股权重组所涉及科宝博洛尼（北京）装饰装修工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中天华资评报字[2020]第 10045 号）为参考，各方协商定价，定价具有公允性	本次增资不涉及资金，是换股上翻的形式	/
12	2020 年 3 月，共青城将其持有的有屋智能有限 1.36%股权以 5,000 万元的价格转让给广千和顺；	优化基金结构，清理间接股东中存在三类股东性质的投资人	共青城为已备案的私募基金，股权转让价格考虑了其初始投资成本加上一定收益率（17%左右），各方协商定价，定价具有公允性	受让方的自有资金，合法合规	已合法纳税
13	2020 年 5 月，共青城，将其持有的有屋智能有限 2.72%股权以 10,000 万元的价格转让给乐通华资；				

序号	股权转让或增资	背景及合理性	定价依据及公允性	资金来源及合法性	股权转让是否需要缴纳税费及相关税费缴纳情况
14	2020 年 5 月，共青城，将其持有的有屋智能有限 1.42%股权以 56,683,350.79 元的价格转让给日升月恒				
15	2020 年 6 月，公司注册资本由 34,407.71 万元增加至 38,345.21 万元。其中，海创合增资 2 亿元、江苏聿泉增资 3,000 万元，益昌顺和增资 4,000 万元、国信华凯增资 3,000 万元	引入新投资者，部分原投资者增资支持公司发展	各方协商与 2020 年 2 月增资的价格保持一致，主要系：因本轮外部投资者增资事项实际拟计划与上轮增资同时进行，其中海创合为领投方，其他三家机构跟投。后因海创合私募基金需增加募集资金用于本次增资，该次新增募集资金备案事宜未能在股改基准日 2020 年 2 月 29 日前完成即募集资金尚未到位，故各方协商本次增资事项延后至创立大会（2020 年 6 月 8 日）之后进行。定价具有公允性	投资者自有资金，合法合规	/

海尔集团出具了《海尔集团以集体资产出资投资海尔厨房事项的说明》和《海尔集团公司及其控制企业转让有屋智能股权或增资的相关事项说明》，对发行人2002 年至本问询函回复出具之日期间涉及海尔集团内部企业股权结构调整事项做了核实，包括增资和股权转让的背景及合理性、股权定价依据及公允性，资金来源及合法性，历次股权转让的缴纳税费情况。

2018 年 12 月至本问询函回复出具之日，发行人陆续引入战略投资者蔡明系公司、员工持股平台及其他财务投资者，增资和股权转让均具有商业合理性，股权定价主要依据评估报告或各股东协商确认，资金来源合法，均为各股东的自有资金，股权转让方均依法缴纳了所得税。

根据发行人的工商档案文件、历次股权变动涉及的内部决策文件、相关增资或转让协议等资料以及发行人各股东出具的确认函，发行人设立以来历次增资和股权转让均不存在纠纷或潜在纠纷，除了少海厨汇和日照明天在历史上存在收益权代持情况，目前已经全部还原外，其余股东均不存在委托持股、利益输送或其他利益安排。

三、补充披露海尔卡奥斯、海尔卫浴以及海骊住居三者之间具体关系，说明 2017 年 9 月海尔卡奥斯向海骊住居转让股权与 2017 年 11 月海尔卫浴向海骊住居转让股权定价差异的原因及合理性，海尔卫浴以 0 元转让其持有的 4.29%有屋智能有限股权是否涉及其他利益安排，是否存在纠纷或潜在纠纷。

（一）海尔卡奥斯、海尔卫浴以及海骊住居三者之间的具体关系

2017 年海尔卡奥斯向海骊住居转让股权以及海尔卫浴向海骊住居转让股权时，海尔卡奥斯、海尔卫浴及海骊住居均系海尔集团公司控制的企业。截至本补充法律意见书出具之日，海尔集团公司为海尔卡奥斯的实际控制人，海尔卡奥斯直接持有海骊住居 31.61%股权，海骊住居间接持有海尔卫浴 100%股权。

（二）2017 年 9 月海尔卡奥斯向海骊住居转让股权与 2017 年 11 月海尔卫浴向海骊住居转让股权定价差异的原因及合理性，海尔卫浴以 0 元转让其持有的 4.29%有屋智能有限股权是否涉及其他利益安排，是否存在纠纷或潜在纠纷

2017 年 9 月 30 日，海尔卡奥斯与海骊住居签署《海尔电器国际股份有限公司与青岛海尔家居集成股份有限公司关于青岛海尔厨房设施有限公司之股权转

让协议》，将其持有的公司 95.71%股权以 4.3 亿元转让给海骊住居。其中，海骊住居支付的现金对价为 48,077,325 元，股权对价为海骊住居新增发的 10,157,518 股。

2017 年 11 月 22 日，海尔卫浴与海骊住居签订《青岛海尔卫浴设施有限公司与青岛海尔家居集成股份有限公司关于青岛海尔厨房设施有限公司之股权转让协议》，将其持有的公司 4.29%的股权以 0 元转让给海骊住居。

上述两次转让股权定价差异的原因为：2017 年 9 月海尔卡奥斯向海骊住居转让公司股权时，海骊住居并非海尔卡奥斯的全资子公司，因此当时以评估报告作为公司股权转让的定价依据。2017 年 11 月，海尔卫浴向海骊住居转让 4.29%海尔厨房股权时，海尔卫浴系海骊住居的全资子公司，属于同一控制下的股权转让，因此无偿转让具有合理性。

上述两次转让均为海尔集团内部企业股权结构调整，海尔集团出具了《海尔集团以集体资产出资投资海尔厨房事项的说明》和《海尔集团公司及其控制企业转让有屋智能股权或增资的相关事项说明》，对这两次股权转让均作了核实。上述两次股权转让定价差异具有合理性，股权转让不存在纠纷或潜在纠纷，不存在委托持股、利益输送或其他利益安排。

四、补充披露 2020 年 2 月发行人相关股东以其合计持有的博青岛 45.67%的股权及科宝博洛尼 49%的股权向发行人增资的股权作价依据，交易价格显著低于其评估价是否合理，是否存在其他特殊权利约定或利益安排，发行人相关会计处理是否符合会计准则规定。

（一）2020 年 2 月公司相关股东以其合计持有的博青岛 45.67%的股权及科宝博洛尼 49%的股权向发行人增资的股权作价依据，交易价格显著低于其评估价是否合理

2020 年 2 月，发行人股东日照睿诚、日照嘉泽、日照智瀚、日照博创、北京中盈、北京阿为以其合计持有的博青岛 45.67%的股权对有屋智能有限增资，博青岛该等股权共计作价 54,804.00 万元。发行人股东日照睿诚、日照嘉泽、日照智瀚、日照博创以其合计持有的科宝博洛尼 49%的股权对有屋智能有限增资，科宝博洛尼该等股权共计作价 7,350.00 万元。

上述增资价格系以北京中天华资产评估有限责任公司出具的《青岛有屋智能家居科技有限公司拟进行股权重组所涉及博洛尼智能科技（青岛）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中天华资评报字[2020]第 10044 号）及《青岛有屋智能家居科技有限公司拟进行股权重组所涉及科宝博洛尼（北京）装饰装修工程有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（中天华资评报字[2020]第 10045 号）为参考，各方在博青岛、科宝博洛尼评估值基础上，对收购该等公司少数股权以及相关股东同步以增资形式上翻为有屋智能直接股东事项进行整体谈判，上述作价系各方协商的结果。

其中，上述交易作价低于股权评估价值的主要原因如下：

①标的原股东有较强意愿上翻为发行人直接股东。本次交易结束后，发行人持有博青岛和科宝博洛尼 100%的股权，进一步进行资源整合和战略布局，增加博青岛和科宝博洛尼的业务机会，扩大其品牌定位、产品研发等优势，标的原股东上翻成为发行人的直接股东后，会有更大的收益预期。因此其在转让价款上有所让步；

②有屋智能于 2017 年收购博青岛 54.33%的股权后将博青岛纳入了合并报表范围并对其进行统一管理；于 2019 年 1 月收购有屋咨询 20%的股权，间接持股科宝博洛尼 51%的股权，将其纳入合并报表范围并对其进行统一管理。因此经过发行人统一管理、调配和资源整合协同后，博青岛和科宝博洛尼以 2019 年 10 月 31 日为基准日的股权评估价值较高，标的原股东认可发行人已付出的资源贡献、认同发行人的管理理念和经营方式，因此在转让价格上有所让步。

（二）是否存在其他特殊权利约定或利益安排

在 2020 年 2 月增资暨同步收购博青岛、科宝博洛尼少数股权之前，2017 年 10 月发行人以增资形式取得博青岛 54.33%股权（控制权），并约定标的公司博青岛的业绩承诺事项。考虑到博青岛纳入发行人时间较短，需要一定适应期和磨合过程，因此发行人于 2018 年 9 月召开股东会确定标的公司最终需要履行的业绩标准调为：原股东、实际控制人、标的公司承诺标的公司的净利润达到以下标准：（1）2017 年至少达到 2,000 万元；（2）2018 年至少达到 5,500 万元；（3）2019 年至少达到 7,500 万元。（4）2017 年、2018 年和 2019 年三年累计

净利润不少于 15,000 万元，亦视为博青岛完成三年业绩承诺。博青岛经和信会计师审计后的各年净利润情况是：2017 年的净利润为 1,666.65 万元，2018 年净利润为 6,202.42 万元，2019 年净利润为 7,671.39 万元，三年累计净利润为 15,540.46 万元，博青岛已完成三年的业绩承诺。

除上述情况外，就本次 2020 年 2 月收购博青岛、科宝博洛尼少数股权及同步增资发行人事项，发行人与博青岛、科宝博洛尼及其股东之间不存在其他特殊权利约定或其他利益安排。

（三）发行人相关会计处理是否符合会计准则规定

2020 年 2 月，公司向博青岛少数股东发行股份，购买其持有的博青岛 45.67%股权；向科宝少数股东发行股份，购买其持有的科宝 49%股权。发行人相关会计处理是按照收购少数股权处理的。

《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》相关规定：以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。母公司在编制合并财务报表时，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，应当调整所有者权益（资本公积），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

《企业会计准则第 20 号-企业合并》相关规定：企业在取得对子公司的控制权，形成企业合并后，购买少数股东全部或部分权益的，实质上是股东之间的权益性交易，应当分别母公司个别财务报表以及合并财务报表两种情况进行处理：（一）母公司个别财务报表中对于自子公司少数股东处新取得的长期股权投资，应当按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》第四条的规定，确定长期股权投资的入账价值；（二）在合并财务报表中，子公司的资产、负债应以购买日（或合并日）开始持续计算的金额反映。

母公司新取得的长期股权投资成本与按照新增持股股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，应当调整合并财务报表中的资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，调整留存收益。

发行人在母公司层面和合并层面均按照上述规定处理，符合《企业会计准则》的相关规定。

五、补充披露 2020 年 3 月海骊住居分立时新设公司有屋家居与存续公司海骊住居之间关于业务分立、财产分割、债权债务分割以及职工安置等方面的具体约定及实际执行情况。

分立时新设公司有屋家居与存续公司海尔家居之间关于业务分立、财产分割、债权债务分割以及职工安置等方面的具体约定及实际执行情况如下表所示：

业务分立约定	财产分割约定	债权债务分割约定	职工安置等方面的具体约定	实际执行情况
1、与装修及其他部品业务保留于海骊住居； 2、与橱柜部品业务划分至有屋家居	1、与装修及其他部品业务相关的资产及其他一切权利与义务等将保留于海骊住居； 2、与橱柜部品业务相关的资产及其他一切权利与义务等将划分至有屋家居	1、与装修及其他部品业务相关的负债及其他一切权利与义务等将保留于海骊住居； 2、与橱柜部品业务相关的负债及其他一切权利与义务等将划分至有屋家居	本次分立主要将从事橱柜部品业务的公司的股权划分至有屋家居名下，职工在分立前就已入职相关公司，因此不涉及职工安置	分立双方根据《青岛海尔家居集成股份有限公司分立协议》的约定进行业务、财产及债权债务划分。海骊住居与有屋家居之间不存在纠纷或潜在纠纷

注：对于分立前已与海骊住居签署橱柜等采购合同且不愿变更合同履行主体的客户，海骊住居通过向公司子公司有屋科技采购橱柜等产品的方式继续履行合同。采取该类模式的主要目的为满足相关客户无法变更老合同履行主体的要求，橱柜采购合同的履行主体实际为有屋科技。新签署的橱柜采购合同履行主体均已变更为有屋科技。

六、补充披露中泰创投、银河源汇等国有股东入股是否已履行有关评估、备案、审批程序，是否合法合规。

根据中泰创投、银河源汇等出具的《关于增资履行程序相关事项的说明》，中泰创投、银河源汇属于国有金融企业/国有金融企业子公司，中泰创投、银河源汇等国有股东增资入股有屋智能适用《关于进一步明确国有金融企业直接股权投资有关资产管理问题的通知》（财金【2014】31 号）（以下简称“31 号文”）的规定。

（一）中泰创投、银河源汇等国有股东入股履行评估及备案程序

根据 31 号文，国有金融企业开展直接股权投资，应当根据拟投资项目的具体情况，采用国际通用的估值方法，对拟投资企业的投资价值进行评估，得出

审慎合理的估值结果。估值方法包括：账面价值法、重置成本法、市场比较法、现金流量折现法以及倍数法等。国有金融企业可以按照成本效益和效率原则，自主确定是否聘请专业机构对拟投资企业进行资产评估，资产评估结果由企业履行内部备案程序。

中泰创投、银河源汇出具的《关于增资履行程序相关事项的说明》：本单位已按照《公司章程》《中泰创投另类投资管理业务管理办法》/《银河源汇投资有限公司投资管理办法（试行）》履行相应的投资决策程序，投资有屋智能采用了 31 号文列示的估值方法/按照 31 号文的要求对有屋智能的投资价值进行评估。根据 31 号文的规定及自身情况确定不聘请专业机构对有屋智能进行资产评估，对有屋智能的资产定价公允/为市场公允价格，已经履行全部必要的手续，不存在国有资产流失的情形。

因此，中泰创投、银河源汇为国有金融企业，根据 31 号文的规定，其入股有屋智能可不聘请专业机构进行资产评估，不涉及《企业国有资产评估管理暂行办法》规定的资产评估项目备案。

（二）中泰创投、银河源汇等国有股东入股履行的审批程序

根据“31 号文”的规定：国有金融企业按照公司章程、管理协议等有关规定履行投资决策程序。

根据《银河源汇投资有限公司董事会对总经理授权方案》，总经理的审批权限为：“权益类投资：占比为 0-90%（占比基数为公司实缴注册资本），对单个项目的权益类投资金额不超过 5,000 万元。”银河源汇向公司增资的金额为 2,000 万元，根据上述授权方案，2018 年 8 月 10 日，银河源汇已召开投资决策委员会会议，审议同意银河源汇合计直接投资不超过 2,000 万元于有屋家居的股权份额。其中，总经理出席并对上述事项投赞成票。因此，银河源汇已根据内部相关文件的要求履行了入股公司所需的审批程序。

《中泰创业投资（深圳）有限公司章程》规定：“审议批准投资项目、重大交易或事项。包括但不限于项目投资、重大合同，重大资产收购、出售及处置，重大筹资活动，对外捐赠，关联交易等。上述事项单笔金额超过 3,000 万元的或者对外股权投资项目中投后股权占比超过 5%的，提交股东审议决定”。

根据上述规定，2018 年 6 月 15 日，中泰创投唯一股东中泰证券股份有限公司召开了总裁办公会，并出具了《总裁办公会议纪要》（2018 第 7 次），同意对公司进行投资，额度控制在 5,000 万元以内。因此，中泰创投入股有屋智能履行了必要的审批程序，且符合章程规定。

（三）中泰创投、银河源汇等国有股东已取得国有股权管理批复

2020 年 8 月 20 日，山东省人民政府国有资产监督管理委员会下发《山东省国资委关于青岛有屋智能家居科技股份有限公司国有股权管理有关事项的批复》（鲁国资收益字[2020]64 号），确认中泰创投、银河源汇是有屋智能的国有股东，其在中国证券登记结算有限公司登记的证券账户应标注“SS”标识。

综上，中泰创投、银河源汇为国有金融企业，根据 31 号文的规定，其入股有屋智能可不聘请专业机构进行资产评估，不涉及《企业国有资产评估管理暂行办法》规定的资产评估项目备案；中泰创投、银河源汇入股有屋智能已履行内部批准程序，且已取得主管部门的国有股权管理批复，中泰创投、银河源汇等国有股东入股有屋智能履行的程序合法、合规。

七、补充披露发行人原股东少海厨汇、间接股东日照明天收益权代持形成的原因，收益权代持及解除的具体过程，解除代持是否符合被代持人意愿；收益权代持及解除中，是否有签署代持协议或解除代持协议、转账凭证、资金流水等证据证明；相关收益权代持及解除是否存在潜在纠纷或争议，发行人及其子公司的历史沿革中是否存在其他未披露的代持情形。

（一）补充披露发行人原股东少海厨汇、间接股东日照明天收益权代持形成的原因，收益权代持及解除的具体过程，解除代持是否符合被代持人意愿

发行人原股东少海厨汇、间接股东日照明天收益权代持形成的原因主要系隐名员工想以获取收益权的形式获得分红的收益，但又无意参与合伙企业决策。

1、少海厨汇曾经存在合伙人替他人代持合伙份额收益权的情形

发行人原股东少海厨汇曾经部分显名合伙人将股份收益权转让给员工和非员工，因此存在显名合伙人替他人代持合伙份额收益权的情形，具体如下：

少海厨汇于 2018 年 8 月成立，其合伙人构成如下：

序号	显名合伙人	性质	认缴出资额（万元）	比例
1	王怀高	有限合伙人	390	19.50%
2	毕晓红	有限合伙人	230	11.50%
3	刘斥	有限合伙人	200	10.00%
4	宋建鹏	有限合伙人	110	5.50%
5	陈璋琳	有限合伙人	100	5.00%
6	廉景进	普通合伙人	100	5.00%
7	汪鹏	有限合伙人	90	4.50%
8	谢重新	有限合伙人	80	4.00%
9	张潜祥	有限合伙人	80	4.00%
10	施志程	有限合伙人	70	3.50%
11	魏兆彦	有限合伙人	70	3.50%
12	王安平	有限合伙人	70	3.50%
13	张君	有限合伙人	65	3.25%
14	李三晓	有限合伙人	50	2.50%
15	李丕	有限合伙人	30	1.50%
16	侯雪峰	有限合伙人	30	1.50%
17	黄梅雪	有限合伙人	30	1.50%
18	王宁	有限合伙人	30	1.50%
19	魏金宇	有限合伙人	30	1.50%
20	邵先正	有限合伙人	30	1.50%
21	周生磊	有限合伙人	20	1.00%
22	刘昌龙	有限合伙人	20	1.00%
23	周斌	有限合伙人	20	1.00%
24	许强	有限合伙人	20	1.00%
25	李中攀	有限合伙人	20	1.00%
26	李云玲	有限合伙人	15	0.75%
合计			**2,000**	**100.00%**

少海厨汇于 2018 年 12 月份入股发行人，当时持股 1%。2019 年 7 月和 2020 年 4 月，邵先正和李三晓根据《合伙协议》约定，分别将所持全部合伙份额按入股价格转让给少海厨汇的施志程和王宁。截至 2020 年 4 月末，少海厨汇总计 24 名显名合伙人。

发行人对收益权代持做了还原处理，在 2020 年 8 月还原前少海厨汇的收益权代持关系如下：

序号	显名合伙人	隐名合伙人	实际出资金额（万元）	备注
1	施志程	王在启	10	员工
		贾鹏	10	员工
2	魏兆彦	宋志飞	8	前员工，已退股
		孙喆	10	员工
3	张君	梁红磊	7	员工
		王新建	7	员工
		苏小龙	7	前员工，已退股
		周勇	2.8	前员工，已退股
		李伟东	1.4	员工
		侯健	2.1	前员工，已退股
		李康	1.4	员工
		陈升森	1.4	前员工，已退股
		安振臣	1.4	前员工，已退股
4	汪鹏	蒙飞	10	员工
		刘君	10	员工
		黄庆亮	10	员工
5	王安平	孙鹏鹏	7	员工
		赵玉伟	7	员工
		王旭	7	员工，已退股
		刘宇	7	前员工，已退股
		王龙君	7	员工，已退股
		张丽丽	7	员工，已退股
6	黄梅雪	赵建芳	10	非员工，已退股
7	毕晓红	陈启滨	7	员工
		秦可英	7	员工
		姜恺	7	前员工，已退股
		窦敏	39	员工
		张代磐	2.1	员工
		刘振旭	2.1	员工
		孙旭昌	14	非员工，已退股

序号	显名合伙人	隐名合伙人	实际出资金额（万元）	备注
		王磊	14	员工
		高亮吉	14	前员工，已退股
		赵春花	7	员工
		于琳	1.4	员工
		张衷华	1.4	前员工，已退股
		张云浩	7	前员工，已退股
		李倩倩	7	员工
		李广东	7	前员工，已退股
		陈志刚	7	员工
8	王怀高	邢江海	28	员工
		王圣朋	14	员工
		金宁	14	员工
		祁恒林	10	员工
		王玢	7	员工
		黄庆亮	10	员工
		池金良	10	员工
		江海波	7	员工
		王超	7	前员工，已退股
		马富强	10	员工
		张训华	10	员工
		施万恩	30	员工
		李慧	10	员工
		李光明	30	员工，已退股
		周正彬	14	前员工，已退股
		杨向东	7	前员工，已退股
		张立鹏	7	前员工，已退股
		赵明	7	前员工，已退股
		蒋中华	12	前员工，已退股
		杨易	30	员工
9	谢重新	董林	35	前员工，已退股
		张斌	7	非员工，已退股
10	宋建鹏	赵斌	7	非员工，已退股

序号	显名合伙人	隐名合伙人	实际出资金额（万元）	备注
		宋林奎	14	员工
		周密	7	员工
		崔维明	14	员工
		张江华	14	员工
11	张潜祥	葛军	14	员工
		姜恺	8.4	前员工，已退股
		孟祥智	7	员工
		张运福	7	员工
		刘丽梅	2.1	员工
		黄敬军	2.1	员工
12	王宁	赵多杰	10	员工
		曹培文	7	员工
13	廉景进	-	70	员工
14	李云玲	-	15	员工
15	刘斥	-	140	非员工
16	侯雪峰	-	21	员工
17	许强	-	14	非员工
18	魏金宇	-	21	非员工
19	李中攀	-	14	非员工
20	李丕	-	30	非员工
21	周生磊	-	14	非员工
22	刘昌龙	-	20	非员工
23	陈璋琳	-	70	非员工
24	周斌	-	14	非员工

为还原收益权代持并确保员工持股平台中不存在涉嫌刑事犯的合伙人，依次进行了如下还原工作：

（1）2020 年 2 月成立员工持股平台少海之家，少海厨汇的《合伙协议》约定，执行事务合伙人有权就转让和处分合伙协议的投资性资产作出决定。2020 年 2 月，经执行事务合伙人廉景进决定，少海厨汇将其持有的 1%股权转让给少海之家，转让价格为 7.62 元/注册资本，系双方参考评估报告协商确定价格。本次转让后少海厨汇不再持有发行人股权，少海之家成为发行人的新股东。原

少海厨汇显名合伙人中除一名因涉嫌刑事犯罪被羁押无法出具说明外，其余 23 名显名合伙人均已出具确认说明，确认上述股权还原和转让不存在纠纷。

（2）少海厨汇将其中 15 名显名合伙人的出资款原路退还，15 名显名合伙人再将各自对应的隐名合伙人的出资款原路退还，完成出资款原路退回后，还剩 8 名合伙人在少海厨汇，如下所示：

序号	显名合伙人	隐名合伙人	实际出资金额（万元）	备注
1	许强	无	14	非员工
2	张潜祥	无	15.6	前员工
3	李中攀	无	14	非员工
4	李丕	无	30	非员工
5	周生磊	无	14	非员工
6	刘昌龙	无	20	非员工
7	陈璋琳	无	70	非员工
8	周斌	无	14	非员工
合计			191.6	

原少海厨汇 74 名隐名合伙人中 55 名以《承诺函》或访谈的形式，确认此次收益权代持还原符合被代持人本人意愿，不存在任何诉讼、仲裁或者其他纠纷或潜在纠纷。剩余隐名合伙人均已离职，虽然没有签署《承诺函》，但是离职手续正常、合规，均接受了退还的资金，还原符合被代持人本人意愿，不存在任何诉讼、仲裁或者其他纠纷或潜在纠纷。

（3）15 名显名合伙人协同其他发行人员工一起入股少海之家。截至 2021 年 6 月 30 日，少海之家的持股情况如下：

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资金额（万元）	出资比例
1	廉景进	普通合伙人	99	4.95%
2	刘斥	有限合伙人	200	10.00%
3	施志程	有限合伙人	90	4.50%
4	谢重新	有限合伙人	77	3.85%
5	窦敏	有限合伙人	60	3.00%
6	侯雪峰	有限合伙人	50	2.50%
7	王怀高	有限合伙人	50	2.50%
8	汪鹏	有限合伙人	50	2.50%

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资金额（万元）	出资比例
9	魏兆彦	有限合伙人	50	2.50%
10	邴江海	有限合伙人	40	2.00%
11	张训华	有限合伙人	40	2.00%
12	杨易	有限合伙人	30	1.50%
13	施万恩	有限合伙人	30	1.50%
14	宋建鹏	有限合伙人	30	1.50%
15	张君	有限合伙人	27	1.35%
16	张江华	有限合伙人	25	1.25%
17	陈启滨	有限合伙人	20	1.00%
18	毕晓红	有限合伙人	20	1.00%
19	崔维明	有限合伙人	20	1.00%
20	王宁	有限合伙人	20	1.00%
21	黄梅雪	有限合伙人	20	1.00%
22	王在启	有限合伙人	20	1.00%
23	王磊	有限合伙人	20	1.00%
24	贾鹏	有限合伙人	20	1.00%
25	葛军	有限合伙人	20	1.00%
26	曹培文	有限合伙人	20	1.00%
27	王圣朋	有限合伙人	20	1.00%
28	金宁	有限合伙人	20	1.00%
29	宋林奎	有限合伙人	20	1.00%
30	李云玲	有限合伙人	15	0.75%
31	周密	有限合伙人	15	0.75%
32	赵多杰	有限合伙人	15	0.75%
33	梁红磊	有限合伙人	15	0.75%
34	王新建	有限合伙人	10	0.50%
35	赵春花	有限合伙人	10	0.50%
36	李倩倩	有限合伙人	10	0.50%
37	陈志刚	有限合伙人	10	0.50%
38	马富强	有限合伙人	10	0.50%
39	孙喆	有限合伙人	10	0.50%
40	秦可英	有限合伙人	10	0.50%

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资金额（万元）	出资比例
41	王安平	有限合伙人	10	0.50%
42	李慧	有限合伙人	10	0.50%
43	祁恒林	有限合伙人	10	0.50%
44	青岛有厨壹号管理咨询企业（有限合伙）	有限合伙人	632	31.60%
合计			2,000	100.00%

2、日照明天曾经存在合伙人替他人代持合伙份额收益权的情形

发行人间接股东日照明天存在显名合伙人替他人代持合伙份额收益权的情形。具体如下：

日照嘉泽于 2020 年 2 月入股发行人，截至 2021 年 6 月 30 日，直接持有发行人 6.60%，日照嘉泽的出资人及出资构成情况如下：

序号	合伙人	合伙人性质	出资额（万元）	出资比例
1	蔡明	普通合伙人	43.63	87.26%
2	日照明天股权投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	5.87	11.74%
3	吴世嫩	有限合伙人	0.5	1%

其中，日照明天的合伙人为 11 名博洛尼相关人员，持股比例如下表所示：

序号	合伙人名称	性质	出资额（万元）	出资比例
1	蔡兴国	博洛尼现员工	650	28.66%
2	杨倚华	博洛尼前员工	418	18.43%
3	孟庆贺	博洛尼现员工	340	14.99%
4	王兴鹏	博洛尼现员工	200	8.82%
5	龚兆钧	博洛尼现员工	130	5.73%
6	尚亚峰	博洛尼现员工	130	5.73%
7	龚志	博洛尼现员工	100	4.41%
8	赵彬	博洛尼现员工	90	3.97%
9	李烁石	博洛尼现员工	90	3.97%
10	吕启翔	博洛尼退休返聘员工	70	3.09%
11	何守瑜	博洛尼退休返聘员工	50	2.20%
合计			2,268	100.00%

注：尚亚峰于 2021 年 6 月离职，将原先持有日照明天的 130 万元合伙份额转让给博洛尼现员工王福江

根据核查，日照明天的合伙人蔡兴国、孟庆贺等 11 人存在曾将持有的日照明天合伙份额的收益权转让给 65 名其他员工的情形，收益权代持情况如下：

序号	显名合伙人	隐名员工	涉及合伙份额对应的收益权
1	蔡兴国	刘雪松	1.102%
2		揣垣媛	1.102%
3		HIVOGELSANG	1.102%
4		张硕	1.102%
5		信向阳	1.323%
6		王庆彦	1.323%
7		周龙	0.882%
8		魏静	0.882%
9		王星	0.882%
10		谢柳青	0.882%
11		吴爱群	0.882%
12		王福江	1.764%
13		查力生	0.441%
14		程宝才	0.441%
15	孟庆贺	刘亚楠	0.2205%
16		廖峰	0.5732%
17		邢艳	1.1905%
18		曾松	0.5732%
19		邱晨燕	0.7937%
20		刘海波	0.7937%
21		王明艳	0.6614%
22		焦蔚蔚	0.8818%
23		张元莉	0.8818%
24		万莎	0.6614%
25		张俊生	1.1023%
26		庞维玖	0.8818%
27		张保红	1.1023%
28		陈昆	0.4409%
29		赖林彬	0.7937%
30		佟立红	0.7937%

序号	显名合伙人	隐名员工	涉及合伙份额对应的收益权
31		马彦飞	0.8818%
32	尚亚峰	彭有升	0.882%
33		查力生	0.882%
34		靳特立	0.882%
35		李方新	0.882%
36	赵彬	张辉	0.882%
37		陈二凤	0.882%
38	李烁石	田忠	0.441%
39		刘洪伟	0.441%
40		杨阳	0.441%
41		薛邦一	0.441%
42	吕启翔	王成峰	0.882%
43	王兴鹏	张凯佳	0.661%
44		尤佳	0.661%
45		赵航	0.661%
46		潘顺仙	0.661%
47		肖泓伊	0.661%
48	龚兆钧	朱新宇	1.411%
49		高红梅	0.441%
50		赵琳虹	0.353%
51		李君燕	0.265%
52		宋春霞	0.397%
53		艾长娜	0.220%
54		胡志强	0.220%
55		王欣	0.220%
56	杨倚华	王颖	0.529%
57		王燕	0.529%
58		杨莉	0.397%
59		刘强	1.323%
60		李秀坤	1.323%
61		陈桂英	1.323%
62		张玉莲	1.323%

序号	显名合伙人	隐名员工	涉及合伙份额对应的收益权
63	龚志	李伟涛	0.441%
64		高红梅	0.441%
65		王树明	0.661%
66		李力涛	0.353%
67	何守瑜	白雪	0.882%

截至 2021 年 6 月 30 日，上述合伙份额持有人已经将上述 65 名收益权被代持人的收益权回购，日照明天已不存在合伙人替他人代持合伙份额收益权的情形，且此次收益权代持解除符合被代持人本人意愿，不存在任何诉讼、仲裁或者其他纠纷或潜在纠纷。

（二）收益权代持及解除中，是否有签署代持协议或解除代持协议、转账凭证、资金流水等证据证明

上述收益权代持及解除中，保荐机构、发行人律师和申报会计师核查了少海厨汇和少海之家的《合伙协议》、执行事务合伙人决议、工商变更资料、资金流水、转账凭证和访谈等证据，具体核查过程详见本题的“核查程序和核查意见”。

（三）相关收益权代持及解除是否存在潜在纠纷或争议，发行人及其子公司的历史沿革中是否存在其他未披露的代持情形

保荐机构和发行人律师对原少海厨汇中 23 名显名员工合伙人进行访谈和签署说明，确认股权还原和转让不存在纠纷或争议；原少海厨汇 74 名隐名合伙人中 55 名以《承诺函》或访谈的形式，确认此次收益权代持还原符合被代持人本人意愿，不存在任何诉讼、仲裁或者其他纠纷或潜在纠纷。剩余隐名合伙人均已离职，虽然没有签署《承诺函》，但是离职手续正常、合规，均接受了退还的资金，还原符合被代持人本人意愿，不存在任何诉讼、仲裁或者其他纠纷或潜在纠纷。

同时对日照明天全部 11 名显名合伙人和 65 名隐名合伙人共同签署收益权代持还原的承诺函，确认股权还原和转让不存在纠纷或争议。

发行人成立于 2001 年 9 月 21 日，发行人历史沿革的中股权变动主要分为：（1）2001 年 9 月至 2017 年 11 月，发行人的股权变动主要系海尔集团根据下属

各企业经营发展所需进行的内部股权架构调整；（2）2018 年 12 月至本问询函回复出具之日，发行人陆续引入战略投资者蔡明系公司、员工持股平台及其他财务投资者。自2018年12月至本问询函回复出具之日，除少海厨汇、武汉正熵外，发行人全部新增的股东仍持有发行人股份。

发行人成立至今的历次股权变动具体情况如下：

序号	时间	股权变动	变动后的股权情况	股权变动背景和代持情况
1	2002.09	海尔投发将其所持有的 95%的股权转让给海尔集团	海尔集团持股 95%，海尔塑材持股 3%，海尔住宅持股 2%	海尔集团内部持股主体调整，不涉及代持
2	2003.11	海尔集团增资 1,500 万元	海尔集团持股 95.71%，海尔塑材持股 2.57%，海尔住宅持股 1.72% 注册资本增加至 10,500 万元	海尔集团增资，支持公司业务发展，不涉及代持
3	2006.02	海尔住宅将其所持有的 1.72%股权转让给海尔卫浴	海尔卫浴持股 95.71%，海尔塑材持股 2.57%，海尔卫浴持股 1.72%	海尔集团内部持股主体调整，不涉及代持
4	2015.07	海尔集团将其持有的 95.71%股权转让给海尔电器国际，海尔塑材将其持有的 2.57%股权转让给海尔卫浴	海尔电器国际持股 95.71%，海尔卫浴持股 4.29%	海尔集团内部持股主体调整，不涉及代持
5	2017.11	海尔电器国际将其持有 95.71%的股权转让给海尔家居	海尔家居持股 95.71%，海尔卫浴持股 4.29%	海尔集团内部持股主体调整，不涉及代持
6	2017.11	海尔卫浴将其持有的 4.29%股权转让给海尔家居	海尔家居持股 100%	海尔集团内部持股主体调整，不涉及代持
7	2018.12	海创合、共青城等 20 名投资者增资 15,750 万元	海尔家居持股 40%，海创合持股 14%，共青城持股 10%，祺骁投资持股 7.5%，江苏聿泉持股 5%，高创少海持股 5%，嘉兴淳富持股 2.5%，中泰创投持股 2.5%，青岛诚彧持股 2.35%，新余奕远持股 2%，哈尔滨恒创持股 1.35%，宁波金琨持股 1%，吉林东证持股 1%，银河源汇持股 1%，乐通产融持股 1%，青岛英飞持股 1%，少海厨汇持股 1%，常州淳富持股 0.62%，宁波蓝松持股 0.5%，武汉正熵持股 0.5%，青岛明通持股 0.18% 注册资本增加至 26,250.00 万元	1、引入投资者和员工持股平台；2、外部投资者不涉及代持；3、员工持股平台少海厨汇通过流水核查发现收益权代持事项，截至本补充法律意见书出具之日，该收益权代持事项已经还原
8	2020.02	少海厨汇将其持有的 1%股权转让给少海之家，武汉正熵将其持有的 0.5%股权转让给湖北正熵，日照睿诚、日照嘉泽、日照智瀚、日照博创、北京中盈、北京阿为增资 8157.71 万元	海尔家居持股 30.52%，海创合持股 10.68%，共青城持股 7.63%，日照嘉泽持股 7.36%，日照博创持股 5.9%，祺骁投资持股 5.72%，日照智瀚持股 4.87%，日照睿诚持股 4.34%，高创少海持股 3.81%，江苏聿泉持股 3.81%，嘉兴淳富持股 1.91%，中泰创投持股 1.91%，青岛诚彧持股 1.79%，新余奕远持股 1.52%，哈尔滨恒创持股 1.03%，北京中盈持股 0.78%，少海之家持股 0.76%，青岛英飞持	1、少海厨汇股权转让系解除收益权代持和清理部分不合规员工； 2、武汉正熵转让股权系转让给执行事务合伙人，不涉及代持； 3、日照睿诚、日照嘉泽、日照智瀚、日照博创、北京中盈、北京阿

序号	时间	股权变动	变动后的股权情况	股权变动背景和代持情况
			股 0.76%，吉林东证持股 0.76%，宁波金琨持股 0.76%，银河源汇持股 0.76%，乐通产融持股 0.76%，常州淳富持股 0.48%，北京阿为持股 0.46%，宁波蓝松持股 0.38%，湖北正熵持股 0.38%，青岛明通持股 0.13% 注册资本增加至 34,407.71 万元	为换股上翻成为发行人股东，其中通过流水核查发现日照嘉泽的股东日照明天存在收益权代持事项，截至本补充法律意见书出具之日，该收益权代持事项已经还原
9	2020.03	海尔家居分立	有屋家居持股 30.52%，海创合持股 10.68%，共青城持股 7.63%，日照嘉泽持股 7.36%，日照博创持股 5.9%，祺骁投资持股 5.72%，日照智瀚持股 4.87%，日照睿诚持股 4.34%，高创少海持股 3.81%，江苏聿泉持股 3.81%，嘉兴淳富持股 1.91%，中泰创投持股 1.91%，青岛诚彧持股 1.79%，新余奕远持股 1.52%，哈尔滨恒创持股 1.03%，北京中盈持股 0.78%，少海之家持股 0.76%，青岛英飞持股 0.76%，吉林东证持股 0.76%，宁波金琨持股 0.76%，银河源汇持股 0.76%，乐通产融持股 0.76%，常州淳富持股 0.48%，北京阿为持股 0.46%，宁波蓝松持股 0.38%，湖北正熵持股 0.38%，青岛明通持股 0.13%	海尔集团内部持股主体调整，不涉及代持
10	2020.05	共青城将其持有的 2.7246%、1.3632%和 1.4171%股权分别转让给乐通华资、广千和顺和日升月恒	有屋家居持股 30.52%，海创合持股 10.68%，日照嘉泽持股 7.36%，日照博创持股 5.9%，祺骁投资持股 5.72%，日照智瀚持股 4.87%，日照睿诚持股 4.34%，高创少海持股 3.81%，江苏聿泉持股 3.81%，乐通华资持股 2.72%，共青城持股 2.13%，嘉兴淳富持股 1.91%，中泰创投持股 1.91%，青岛诚彧持股 1.79%，新余奕远持股 1.52%，日升月恒持股 1.42%，广千和顺持股 1.36%，哈尔滨恒创持股 1.03%，北京中盈持股 0.78%，少海之家持股 0.76%，青岛英飞持股 0.76%，吉林东证持股 0.76%，宁波金琨持股 0.76%，银河源汇持股 0.76%，乐通产融持股 0.76%，常州淳富持股 0.48%，北京阿为持股 0.46%，宁波蓝松持股 0.38%，湖北正熵持股 0.38%，青岛明通持股 0.13%	优化基金结构，清理三类股东性质的投资人，不涉及代持

序号	时间	股权变动	变动后的股权情况	股权变动背景和代持情况
11	2020.06	发行人整体变更设立股份公司	-	整体变更设立为股份有限公司
12	2020.06	海创合增资 2,000.00 万元，江苏聿泉增资 3,000 万元，益昌顺和增资 4,000.00 万元，国信华凯增资 3,000 万元人民币	有屋家居持股 27.3828%，海创合持股 16.4297%，日照嘉泽持股 6.6000%，日照博创持股 5.2975%，祺骁投资持股 5.1343%，江苏聿泉持股 4.4497%，日照智瀚持股 4.3740%，日照睿诚持股 3.8937%，高创少海持股 3.4299%，乐通华资持股 2.4449%，共青城持股 1.9068%，嘉兴淳富持股 1.7114%，中泰创投持股 1.7114%，青岛诚彧持股 1.6087%，新余奕远持股 1.3691%，益昌顺和持股 1.3691%，日升月恒持股 1.2716%，广千和顺持股 1.2224%，国信华凯持股 1.0269%，哈尔滨恒创持股 0.9242%，北京中盈持股 0.6983%，少海之家持股 0.6846%，青岛英飞持股 0.6846%，吉林东证持股 0.6846%，宁波金琨持股 0.6846%，银河源汇持股 0.6846%，乐通产融持股 0.6846%，常州淳富持股 0.4279%，北京阿为持股 0.41%，宁波蓝松持股 0.3423%，湖北正熵持股 0.3423%，青岛明通持股 0.1198% 注册资本增加至 38,345.2125 万元	引入新投资者，部分原投资者增资支持公司发展，不涉及代持

根据发行人及其子公司提供的工商档案文件、历次股权变动涉及的内部决策文件、相关增资或转让协议、发行人股东和子公司股东出具的确认函，除了少海厨汇和日照明天外，发行人及其子公司的历史沿革中其他股东股权清晰，不存在其他未披露的代持情形。

八、补充披露发行人与相关股东所签订投资协议中相关特殊权利条款的具体内容，发行人签订约定及解除特殊股东权利的协议是否履行必要审议程序，相关股东与发行人协议解除相关特殊权利条款的原因，解除协议是否附有恢复条款，是否完整解除且不存在纠纷或潜在纠纷。

（一）有屋智能与相关股东所签订投资协议中相关特殊权利条款的具体内容

有屋智能自2018年增资时陆续与19位股东共青城、祺骁投资、高创少海、江苏聿泉、嘉兴淳富、中泰创投、新余奕远、青岛诚彧、哈尔滨恒创、青岛英飞、吉林东证、宁波金琨、银河源汇、乐通华资、常州淳富、宁波蓝松、湖北正熵、青岛明通、乐通产融所签订投资协议中存在相关特殊权利条款，具体内容如下：

序号	特殊权利	权利方	主要内容
1	优先认购权	共青城、高创少海、青岛英飞、乐通华资、嘉兴淳富、中泰创投、青岛诚彧、哈尔滨恒创、乐通产融、明通咨询、武汉正熵、新余奕远、宁波金琨、宁波蓝松、吉林东证、银河源汇、常州淳富	投资完成后至发行人实现上市前，如发行人实施增资（包括但不限于发行人发行新的普通股、可转换债券、优先股等代表发行人权益的证券），应确保权利方按照其持股比例在同等条件下享有优先认购权。
2	优先购买权	共青城、高创少海、青岛英飞、嘉兴淳富、中泰创投、青岛诚彧、哈尔滨恒创、乐通产融、明通咨询、武汉正熵、新余奕远、宁波金琨、宁波蓝松、吉林东证、银河源汇、常州淳富	投资完成后至发行人实现上市前，发行人原控股股东海骊住居决定以直接或间接方式出售其持有的发行人股份及/或权益时，应确保权利方按照其所持的股权比例在同等条件下享有优先购买权。
		乐通华资	投资完成后至发行人实现上市前，刘斥、刘昌龙决定以直接或间接方式出售其持有的发行人股份及/或权益时，应确保权利方按照其所持的股权比例在同等条

序号	特殊权利	权利方	主要内容
			件下享有优先购买权。
3	优先出售权	共青城、高创少海、青岛英飞	投资完成后至发行人实现上市前，出于非内部重组的目的，发行人原控股股东海骊住居以直接或间接方式出售其持有的发行人任何数量的股权及/或权益的，若权利方要求，则要以同等条件、优先出售权利方持有的发行人股权。权利方有权选择是否出售及以何种比例与海骊住居共同出售发行人股权。
4	共同出售权	共青城、高创少海、青岛英飞、嘉兴淳富、中泰创投、青岛诚彧、哈尔滨恒创、乐通产融、明通咨询、武汉正熵、新余奕远、宁波金琨、宁波蓝松、吉林东证、银河源汇、常州淳富	若发行人原控股股东海骊住居出于非内部重组的目的，以直接或间接方式出售其持有的发行人任何数量的股权及/或权益，权利方在同等条件下按其持有的股权比例享有共同出售的权利。
		乐通华资	刘斥、刘昌龙出于非内部重组的目的，以直接或间接方式出售其持有的发行人任何数量的股权及/或权益，权利方在同等条件下按其持有的股权比例享有共同出售的权利。
5	优先清算权	共青城、高创少海、青岛英飞、乐通华资、嘉兴淳富、中泰创投、青岛诚彧、哈尔滨恒创、乐通产融、明通咨询、武汉正熵、新余奕远、宁波金琨、宁波蓝松、吉林东证、银河源汇、常州淳富	当出现协议约定的清算事件时，权利方有权优先获得全额清偿，数额等于投资本金减去权利方已从发行人收到的现金分红（如有）计算出来的价值。
6	反稀释	共青城、高创少海、青岛英飞、乐通华资、嘉兴淳富、中泰创投、青岛诚彧、哈尔滨恒创、乐通产融、明通咨询、武汉正熵、新余奕远、宁波金琨、宁波蓝松、吉林东证、银河源汇、常州淳富	发行人实现上市前，发行人进行后续股权融资时（包括增资以及发行可转换债等方式，但上市除外），除非权利方事先书面同意，发行人在该等股权融资前的估值不得低于本次增资时的投后估值。如发行人发行新的股份或新的股权类证券，其单价低于本次增资中权利方的入股单价，则需对权利方作出相应的补偿。
7	赎回权	共青城、高创少海、青岛英飞、乐通华资、嘉兴淳富、中泰创投、青岛诚彧、哈尔滨恒创、乐通产融、明通咨询、武汉正熵、新余奕远、宁波金琨、宁波蓝松、吉林东证、银河源汇、常州淳富	1、如发行人在协议约定的时间之前没有成功在权利方认可的证券市场完成上市申报，权利方有权要求刘斥、刘昌龙以现金的方式购买权利方持有的全部发行人股权，差额部分由有住投资对权利方以现金方式进行补偿； 2、回购价格：回购价款为权利方合计支付的投资金额的 100%加上逐年按每年 8%的单利计算投资收益，减去权利方已从发行人收到的现金分红（如有）。 3、在权利方就行使赎回权向承诺方发出书面通知后，承诺方应在 60 日内向权利方支付全部的赎回价款。

序号	特殊权利	权利方	主要内容
		祺骁投资、江苏聿泉	当出现协议约定的赎回事件时，权利方有权要求行使赎回权，其中： 1、赎回价款：投资金额加上根据每年 10%的单利计算得出自成交日至赎回价款支付之日的回报，减去权利方累计已从公司取得的分红。 2、如果赎回价款没有在权利方发出书面通知后 3 个月内全额支付，则从该 3 个月期间届满到赎回价款已全额支付为止的期间内，权利方有权要求公司和义务方为了使其有足够现金全额支付赎回价款而采取一切必要行动。 3、只有在公司和义务方已向权利方全额支付赎回价款后，权利方才需要转让其所要求赎回的公司股权。从行使赎回权起，到赎回价款全额支付日为止的该段时间，权利方继续享有要求赎回的公司股权的一切权利。 自权利方全额收到赎回价款之日起，权利方不再享有公司股权的一切权利，且应及时配合公司办理相应的工商变更备案等。
8	业绩承诺和业绩补偿	共青城、高创少海、青岛英飞、乐通华资、嘉兴淳富、中泰创投、青岛诚彧、哈尔滨恒创、乐通产融、明通咨询、武汉正熵、新余奕远、宁波金琨、宁波蓝松、吉林东证、银河源汇、常州淳富	若公司在任何一个会计年度出现当年实现的归属于母公司所有者的净利润未达到协议约定的承诺业绩，则权利方有权要求按照如下约定处理：由刘斥、刘昌龙以现金对权利方进行补偿，有住投资对刘斥、刘昌龙无法支付的差额进行补偿，且应在次一年度的 6 月 30 日前实施完毕。
	业绩承诺及估值调整	祺骁投资、江苏聿泉	若公司在任何一个会计年度出现当年实现的归属于母公司所有者的净利润未达到协议约定的承诺业绩，则权利方有权要求按照如下约定处理：由刘斥、刘昌龙以其所持有的公司股权（按照每一元公司注册资本为一股计算）或现金对权利方进行补偿（或者前两者的结合），有住投资对刘斥、刘昌龙无法支付的差额进行补偿，最晚应不晚于当期审计报告出具之日起 30 日内完成相应补偿。

（二）有屋智能签订约定及解除特殊股东权利的协议是否履行必要审议程序，相关股东与有屋智能协议解除相关特殊权利条款的原因

1、有屋智能签订约定及解除特殊股东权利的协议是否履行必要审议程序

公司签订约定及解除特殊股东权利的协议未履行审议程序，主要系：①公司签订约定特殊股东权利协议的责任方主要为刘斥、刘昌龙，不存在导致公司承担重大责任的情形；②根据当时的公司章程，公司签订约定及解除特殊股东权利的协议无需履行董事会及股东大会的审议决策程序。

2、相关股东与有屋智能协议解除相关特殊权利条款的原因

因公司正式启动首次公开发行股票并在创业板上市进程，根据《深圳证券交易所创业板股票首次公开发行上市审核问答》相关规定，结合市场审核案例，出于谨慎考虑，2020 年 7 月，公司与上述 19 位股东分别签署终止协议，各方确认终止原投资协议中的关于优先购买权、共同出售权、优先清算权、反稀释权、赎回权以及业绩承诺和业绩补偿等特殊权利条款。特殊权利条款自对赌条款签署之日起解除，并自始不发生任何效力。

3、解除协议是否附有恢复条款，是否完整解除且不存在纠纷或潜在纠纷

根据签署特殊股东权利的 19 位股东的访谈调查笔录、公司的说明、特殊权利解除协议，特殊权利条款自对赌条款签署之日起解除，并自始不发生任何效力，投资协议中的特殊股东权利均已完整解除，且无恢复条款，股东与公司之间不存在纠纷或潜在纠纷。

九、核查程序和核查意见

本所律师主要履行了如下核查程序：

1、取得并查阅发行人成立以来的的工商档案、报告期内的审计报告；取得发行人关于成立以来业务沿革情况的说明与确认文件，确认发行人自成立以来的业务沿革情况；

2、取得并查阅海尔集团针对其控制的企业增资及股权转让相关情况说明，部分股权转让的税源监控表，蔡明系及其他财务投资者增资及股权转让协议、价款的支付凭证，历次增资及股权转让的股东会决议；

3、取得并查阅海尔集团针对其控制的企业增资及股权转让不存在纠纷或潜在纠纷，不存在委托持股、利益输送或其他利益安排的说明文件；访谈现有股东，确认其增资及股权转让不存在纠纷或潜在纠纷，不存在委托持股、利益输送或其他利益安排；

4、取得并查阅海尔集团公司及海骊住居针对 2017 年 9 月、11 月两次股权转让差异的原因说明；

5、取得并查阅海尔卡奥斯、海尔卫浴及海骊住居工商档案，确认海尔卡奥

斯、海尔卫浴及海骊住居之间的关系；

6、对少海厨汇解除收益权代持事项：（1）取得了发行人关于收益权代持事项的说明文件，核查了少海厨汇的《合伙协议》、执行事务合伙人决议、工商变更资料、少海厨汇对显名合伙人的退款银行回单、与少海之家的股权转让协议和转让凭证、对少海之家进行了访谈；（2）核查了少海之家的工商档案、85 名员工的合伙人调查表和相关《合伙份额转让协议》、少海之家及有厨壹号的银行流水；（3）筛选了少海之家中 85 名员工出资 30 万及以上的员工，总计 19 名，核查了这些员工于 2020 年出资前 3 个月的流水，证明不存在代持情况；（4）要求原少海厨汇中 15 名显名员工合伙人（剩余 7 人是非员工，1 人因涉嫌刑事犯罪已被公司开除，目前被羁押在看守所）出具出资少海厨汇和少海之家前 3 个月的流水，核实其在少海厨汇中的代持情况，以及入股少海之家不存在代持；（5）原少海厨汇 74 名隐名合伙人中 55 名以《承诺函》或访谈的形式，确认此次收益权代持还原符合被代持人本人意愿，不存在任何诉讼、仲裁或者其他纠纷或潜在纠纷。剩余隐名合伙人均已离职，虽然没有签署《承诺函》，但是离职手续正常、合规，均接受了退还的资金，还原符合被代持人本人意愿，不存在任何诉讼、仲裁或者其他纠纷或潜在纠纷；

7、对日照明天解除收益权代持事项：（1）取得了日照明天 11 名显名合伙人自 2020 年 7 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日的资金流水；（2）访谈日照明天的 11 名显名合伙人和隐名的 65 名员工，显名合伙人和隐名合伙人共同签署收益权代持还原的承诺函，确认不存在代持、股权纠纷的情形，还原事项真实准确；（3）查验了 11 名显名合伙人在 2021 年 3 月 31 日前显名合伙人将代持的款项返还给隐名员工的流水；

8、取得并查阅海骊住居与有屋家居关于分立相关约定执行情况的说明、《青岛海尔家居集成股份有限公司分立协议》、《关于青岛海尔家居集成股份有限公司分立基准日之资产负债表和财产清单》、《关于青岛海尔家居集成股份有限公司（存续）之资产负债表和财产清单》、《关于青岛有屋家居科技股份有限公司（新设）之资产负债表和财产清单》，确认分立时相关内容约定及实际执行情况；

9、取得并查阅中泰创投、银河源汇等国有股东入股发行人的说明、内部决

策文件及公司章程，确认其对外投资的内部审批权限及履行的程序；

10、取得并查阅中泰创投、银河源汇等国有股东入股时的股东会会议文件、增资协议及增资款支付凭证、增资后发行人的《营业执照》；

11、取得并查阅山东省人民政府国有资产监督管理委员会下发《山东省国资委关于青岛有屋智能家居科技股份有限公司国有股权管理有关事项的批复》（鲁国资收益字[2020]64 号）；

12、取得并查阅 19 位股东签署的投资协议及其补充协议，确认投资协议及其补充协议中不存在导致发行人承担重大责任的情形；

13、取得并查阅 19 位股东的访谈调查笔录、发行人说明；取得并查阅 19 位股东签署的特殊权利条款终止协议，确认投资协议中的特殊股东权利均已完整解除，且无恢复条款，股东与发行人之间不存在纠纷或潜在纠纷；

14、向发行人管理层了解 2020 年 2 月发行股份购买少数股东持有的博青岛 45.67%股权和购买少数股东持有的科宝 49%股权的背景、原因及合理性；

15、获取并检查相关协议，判断该交易是否属于前次交易的延续从而构成一揽子交易，还是属于独立的购买少数股权交易，检查发行人会计处理是否反映业务实质，是否符合《企业会计准则》相关规定。

本所律师认为：

1、发行人自成立以来历次增资和股权转让背景具有合理性、股权定价依据公允，资金来源合法合规，历次股权转让已合法缴纳相关税款，不存在纠纷或潜在纠纷，不存在利益输送或其他利益安排，除 2020 年 2 月，少海厨汇将其持有的有屋智能有限 1%股权（对应注册资本 262.5 万元）以 2,000 万元转让给少海之家系为解除代持外，不存在其他委托持股的情况；

2、2017 年 9 月海尔卡奥斯向海骊住居转让股权与 2017 年 11 月海尔卫浴向海骊住居转让股权定价差异的原因为 2017 年 9 月海尔卡奥斯向海骊住居转让发行人股权时，海骊住居并非海尔卡奥斯的全资子公司，因此当时以评估报告作为发行人股权转让的定价依据。2017 年 11 月，海尔卫浴向海骊住居转让 4.29%海尔厨房股权时，海尔卫浴系海骊住居的全资子公司，属于同一控制下的股权

转让，因此无偿转让具有合理性，不存在其他利益安排，不存在纠纷或潜在纠纷；

3、有屋家居与海骊住居根据《青岛海尔家居集成股份有限公司分立协议》的约定进行业务、财产及债权债务划分，海骊住居与有屋家居之间不存在纠纷或潜在纠纷；

4、中泰创投、银河源汇为国有金融企业，根据 31 号文规定，其入股有屋智能可不聘请专业机构进行资产评估，不涉及《企业国有资产评估管理暂行办法》规定的资产评估项目备案；中泰创投、银河源汇入股有屋智能已履行内部批准程序，且已取得主管部门的国有股权管理批复，中泰创投、银河源汇等国有股东入股有屋智能履行的程序合法、合规；

5、发行人原股东少海厨汇、间接股东日照明天收益权代持形成的原因主要系隐名员工想以获取收益权的形式获得分红的收益，但又无意参与合伙企业决策；收益权解除代持符合被代持人意愿；收益权代持及解除中，存在与代持相关的资金流水、转账凭证和访谈等证据；相关收益权代持及解除不存在潜在纠纷或争议；除了少海厨汇和日照明天外，发行人及其子公司的历史沿革中其他股东股权清晰，不存在其他未披露的代持情形；

6、发行人签订约定及解除特殊股东权利协议的责任方主要为刘斥、刘昌龙，不存在导致发行人承担重大责任的情形；根据当时的公司章程，发行人签订约定及解除特殊股东权利的协议无需履行董事会及股东大会的审议决策程序；

7、相关股东与发行人协议解除相关特殊权利条款的原因为：因发行人正式启动首次公开发行股票并在创业板上市进程，根据《深圳证券交易所创业板股票首次公开发行上市审核问答》相关规定，结合市场审核案例，出于谨慎考虑，2020 年 7 月，发行人与上述 19 位股东分别签署终止协议，各方确认终止原投资协议中的关于优先购买权、共同出售权、优先清算权、反稀释权、赎回权以及业绩承诺和业绩补偿等特殊权利条款。特殊权利条款自对赌条款签署之日起解除，并自始不发生任何效力，且无恢复条款，股东与发行人之间不存在纠纷或潜在纠纷；

8、发行人上述交易属于企业在取得对子公司的控制权，形成企业合并后，购买子公司少数股权。发行人在母公司层面和合并层面的账务处理均符合《企业会计准则》的相关规定。

问题五：关于股东表决权委托以及一致行动人协议

申报材料显示：

（1）海尔集团通过海尔卡奥斯间接持有有屋家居 41.61%的股权，通过君一控股控制有屋家居 3.50%股权，同时刘斥、刘昌龙、少海壹号将其持有的有屋家居表决权委托给海尔卡奥斯行使。通过上述持股及安排，海尔集团合计控制有屋家居 52.79%股权的表决权。

（2）海创合与海尔集团签署《表决权委托协议》，约定将其持有发行人的 16.43%股份所对应的全部表决权委托给海尔集团，因此，海尔集团合计控制发行人 43.81%股份的表决权，是发行人的实际控制人。

（3）发行人股东日照嘉泽、日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为与蔡明为一致行动人，合计直接持有发行人 21.27%股份，持股比例较高。

请发行人：

（1）补充披露刘斥、刘昌龙、少海壹号将其持有的有屋家居表决权委托给海尔卡奥斯行使是否有签订相关表决权委托协议，如有，请披露相关表决权委托协议的签订时间、主要条款、有效期限及解除条件；如无，请说明是否会对认定海尔集团为发行人实际控制人产生影响。

（2）补充披露海创合与海尔集团签署《表决权委托协议》的主要内容，包括签订时间、主要条款、有效期限及解除条件等，委托协议是否约定纠纷解决机制以及对潜在纠纷的应对措施。

（3）结合发行人公司章程、协议或其他安排以及发行人股东大会（股东出席会议情况、表决过程、审议结果、董事提名和任命等）、董事会（重大决策的提议和表决过程等）、监事会及发行人经营管理的实际运作情况说明发行人实际控制人认定的依据。

（4）补充披露发行人股东日照嘉泽、日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为与蔡明认定为一致行动人的依据；结合发行人股东之间的关联关系，发行人其他股东之间是否存在一致行动协议，说明是否存在其他影响发行人实际控制人认定或控制权稳定的利益安排。

请保荐人、发行人律师发表明确意见，并说明按照《深圳证券交易所创业板股票首次公开发行上市审核问答》（以下简称《审核问答》）问题 9 要求履行的核查程序和核查结论。

回复：

一、补充披露刘斥、刘昌龙、少海壹号将其持有的有屋家居表决权委托给海尔卡奥斯行使是否有签订相关表决权委托协议，如有，请披露相关表决权委托协议的签订时间、主要条款、有效期限及解除条件；如无，请说明是否会对认定海尔集团为发行人实际控制人产生影响。

刘斥、刘昌龙、少海壹号于 2020 年 3 月 20 日与海尔卡奥斯签署《股份表决权委托协议》，协议主要条款如下：

主要事项	协议具体约定内容
委托股份	各方同意，刘斥、刘昌龙及少海壹号自《股份表决权委托协议》签署之日起分别将其持有的有屋家居 4.1944%、3.4953%股份对应的表决权不可撤销地委托海尔卡奥斯行使。在委托期限内，如刘斥、刘昌龙、少海壹号拟进行股权转让、股权质押等处置股权的行为，需提前征得海尔卡奥斯书面同意。
委托范围	在表决权委托期间内，海尔卡奥斯作为唯一的、排他的受托人，有权自行决定按照有屋家居章程（包括关联交易管理制度等相关内部制度）及相关法律规定行使委托股权所对应的表决权（包括但不限于召集、召开、出席股东大会、行使表决权、向股东大会提案、提名董事、监事候选人等）。
权利及义务的保留	表决权委托期间内，刘斥、刘昌龙、少海壹号不得再就委托股份行使表决权，亦不得委托除海尔卡奥斯以外的其他第三方行使委托股份的表决权；协议的签订不影响刘斥、刘昌龙、少海壹号对委托股权所享有的收益权。
委托书的出具配合	在表决权委托期间内，海尔卡奥斯可依照其独立判断，对有屋家居股东大会的各项议案自行或委托他方行使委托股份的表决权，无需刘斥、刘昌龙、少海壹号就具体表决事项另行或分别出具委托书。
委托股份的调整	在表决权委托期间，因有屋家居注册资本增加、减少、配股、送股、公积金转增、拆股等情形导致委托股份总数发生自然或法定变化的，委托股份的数量相应调整，除另有约定外，本协议自动适用于调整后的委托股份。
委托期限	表决权委托期限自协议生效之日（含当日）起至刘斥、刘昌龙、少海壹号任一方不再持有委托股份或各方一致同意终止本协议委托事项之日

主要事项	协议具体约定内容
	（以较早发生的为准）止。但无论如何，本次的委托期限自本协议签订之日起不得低于 36 个月。
违约责任	除本协议另有约定或不可抗力外，如刘斥、刘昌龙、少海壹号任何一方违反本协议约定的，应承担相应的违约并赔偿海尔卡奥斯因此形成的损失。 任何情况下，海尔卡奥斯不得因受委托行使本协议项下约定的表决签名而被要求对任何第三方承担任何责任或作出任何经济上的或其他方面的补偿。但如系有证据证明的由于海尔卡奥斯故意或重大过失而引起的损失，则该损失不在补偿之列。
争议解决	因本协议而产生的或本协议有关的一切争议，应尽量通过协商、调整途径解决。无法通过协商、调整解决或者协商、调解未能解决的，应提交协议签订地有管辖权的法院诉讼解决。

二、补充披露海创合与海尔集团签署《表决权委托协议》的主要内容，包括签订时间、主要条款、有效期限及解除条件等，委托协议是否约定纠纷解决机制以及对潜在纠纷的应对措施。

（一）《表决权委托协议》主要内容

海创合于 2018 年 12 月 7 日与海尔集团签署了《表决权委托协议》，协议主要内容如下：

主要事项	协议具体约定内容
委托范围	1、海创合将协议签署当日或其后持有的所有有屋智能的股权所对应的全部表决权委托给海尔集团行使，海尔集团在委托期限内，有权根据届时有效的有屋智能的公司章程行使的股权所对应的如下权利： （1）召集、召开和出席有屋智能股东大会； （2）对所有根据相关法律或有屋智能公司章程需要股东大会讨论、决议的事项行使表决权。
	2、本协议的签订不影响海创合对标的股权所享有的收益权。
	3、本协议有效期内，在未经海尔集团书面同意前，海创合不得处置其所持有的任何有屋智能股权（包括转让、质押等）。
委托期限	1、本协议所述委托表决权的行使，自本协议生效之日起，直至海尔集团所持的有屋智能股份全部转让后终止；
	2、若出现如下情况的，经海创合书面要求，表决权委托可即刻提前终止： （1）海尔集团出现严重违法、违规及违反有屋智能章程规定的行为； （2）海尔出现严重损害有屋智能或海创合利益的行为。
	3、本协议双方经协商一致后可解除本协议。
	4、除本协议另有约定外，任何一方均不得单方面解除本协议。
表决权委托方式	1、表决权委托是指海创合不可撤销地委托海尔集团就有屋智能股东大会决议事项按本协议约定方式代为行使标的股权所享有的表决权。
	2、海创合将就有屋智能所有股东大会审议事项与海尔集团保持相同意见，该情形下，海创合不再就具体表决事项分别出具委托书。

主要事项	协议具体约定内容
	3、表决权委托的方式为：海创合委托海尔集团在公司相关会议中代为行使表决权，包括提出提案并表决、提出董事/监事候选人并投票选举或作出其他意思表示。
违约责任	1、除本协议另有约定或不可抗力外，如海创合违反本协议约定的应承担相应的违约责任，包括但不限于赔偿海尔集团及有屋智能因此形成的损失。如海尔集团利用甲方委托其行使的表决权作出有损有屋智能或海创合合法权益的决议和行为的，海尔集团应承担相应的法律责任。
	2、任何情况下，海尔集团不得因受委托行使本协议项下约定的表决签名而被要去对任何第三方承担任何责任或作出任何经济上的或其他方面的补偿。但如系由证据证明的由于海尔集团故意或重大过失而引起的损失，则该等损失不在补偿之列。
争议解决	双方同意，因本协议而产生的或与本协议有关的一切争议，双方应尽量通过协商、调解途径解决。无法通过协商、调解解决或者协商、调解未能解决的，应提交协议签订地有管辖权的法院诉讼解决。

（二）《表决权委托协议》是否约定纠纷解决机制以及对潜在纠纷的应对措施

《表决权委托协议》中约定，除本协议另有约定或不可抗力外，如海创合违反本协议约定的应承担相应的违约责任，包括但不限于赔偿海尔集团及有屋智能因此形成的损失。如海尔集团利用甲方委托其行使的表决权作出有损有屋智能或海创合合法权益的决议和行为的，海尔集团应承担相应的法律责任；任何情况下，海尔集团不得因受委托行使本协议项下约定的表决签名而被要去对任何第三方承担任何责任或作出任何经济上的或其他方面的补偿。但如系由证据证明的由于海尔集团故意或重大过失而引起的损失，则该等损失不在补偿之列。

三、结合发行人公司章程、协议或其他安排以及发行人股东大会（股东出席会议情况、表决过程、审议结果、董事提名和任命等）、董事会（重大决策的提议和表决过程等）、监事会及发行人经营管理的实际运作情况说明发行人实际控制人认定的依据。

根据公司章程、相关会议文件，报告期内，公司设置了股东大会、董事会、监事会并聘任了高级管理人员。对于涉及公司战略发展规划、人事任免、对外投资等重大事项，均按照《证券法》、《公司法》等相关法律法规及公司章程规定履行内部审议程序，经董事会、股东大会等内部决策程序审议通过后实施执行，发行人报告期内的公司治理、经营管理的具体运作情况如下：

1、公司股东大会的实际运作情况

公司公司章程不涉及特别表决权或表决权差异等安排。根据公司现行公司章程的规定，股东大会为公司权力机构。股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 1/2 以上通过。股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的 2/3 以上通过。股东（包括股东代理人）以其所代表的有表决权股份数额行使表决权，每一股享有一票表决权。

根据公司登记资料、相关协议及报告期内的股东大会会议文件等资料，海尔集团通过海尔卡奥斯间接持有有屋家居 41.61%的股权，通过君一控股控制有屋家居3.50%股权，同时刘斥、刘昌龙、少海壹号将其持有的有屋家居表决权委托给海尔卡奥斯行使。通过上述持股及安排，海尔集团合计控制有屋家居52.79%股权的表决权，系有屋家居的实际控制人，而有屋家居持有公司 27.38%股权。同时，海创合与海尔集团签署《表决权委托协议》，约定将其持有公司的16.43%股份所对应的全部表决权委托给海尔集团，因此，海尔集团合计控制公司 43.81%股份的表决权，足以对公司股东大会决议产生重大影响。

根据公司报告期内的股东会/股东大会会议文件，报告期内，全体股东均出席（或委托出席）了公司的历次股东会/股东大会，对于提交股东会/股东大会的各项议案，除审议关联交易相关议案时关联股东回避表决外，其他议案均由全体股东一致同意，不存在无法形成有效股东大会决议的情形；除审议关联交易相关议案时关联股东回避表决外，海尔集团及有屋家居均对相关议案发表了“同意”的意见，各项议案的审议结果与海尔集团的意见一致。

根据公司报告期内的股东会/股东大会、董事会会议文件，报告期内公司董事的提名及推荐情况如下：

姓名	职位	提名人	报告期内任职情况	推荐方
周云杰	董事长	全体发起人	2018.01.01-2020.12.31	海尔集团
刘斥	副董事长	全体发起人	2018.01.01-2020.12.31	海尔集团
廉景进	董事	全体发起人	2018.12.07-2020.12.31	海尔集团
解居志	董事	全体发起人	2018.01.01-2020.12.31	海尔集团
杨刘	董事	全体发起人	2018.12.07-2020.12.31	祺骁投资

姓名	职位	提名人	报告期内任职情况	推荐方
柴罡	董事	全体发起人	2018.01.01-2020.12.31	国信华凯
蔡明	董事	全体发起人	2020.02.25-2020.12.31	日照嘉泽
周燕	独立董事	董事会	2020.06.29-2020.12.31	发行人
杨凯	独立董事	董事会	2020.06.29-2020.12.31	发行人
高蔚卿	独立董事	董事会	2020.06.29-2020.12.31	发行人
戴国良	独立董事	董事会	2020.06.29-2020.12.31	发行人

综上，截至本补充法律意见书出具之日，公司董事会共 11 名董事（其中 4 名独立董事），其中 7 名非独立董事中有 4 名由海尔集团推荐并经股东大会选举任命，海尔集团推荐的董事成员占公司董事会非独立董事人员总数的半数以上。

2、公司董事会的实际运作情况

根据公司《公司章程》的规定，董事会会议应有过半数的董事出席方可举行除本章程及其附件另有规定外，董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。董事会权限范围内的担保事项，除应当经全体董事的过半数通过外，还应当经出席董事会会议的三分之二以上董事同意。董事会决议的表决，实行一人一票。

根据公司登记资料及报告期内的董事会、股东会/股东大会会议文件，报告期内，均由海尔集团提名的董事周云杰担任发行人董事长，直接参与公司董事会重大事项的决策；海尔集团已实际推荐过半数的非独立董事。因此，海尔集团能够对公司董事会产生重大影响。

根据公司报告期内的董事会文件，报告期内，全体董事均出席了公司历次董事会，对于提交董事会审议的各项议案，除审议关联交易相关议案时关联董事回避表决外，其他议案均由全体董事一致同意，不存在无法形成有效董事会决议的情形；除审议关联交易相关议案时关联董事回避表决外，海尔集团推荐的董事均对相关议案发表了“同意”的意见，各项议案的审议结果与海尔集团的意见一致。

3、公司监事会的组成及运作情况

根据公司《公司章程》的规定，公司设监事会，监事会由 3 名监事组成，监

事会设主席 1 人。监事会应当包括股东代表和适当比例的公司职工代表，其中职工代表的比例不低于1/3；监事会决议应当经过半数监事通过。截至本补充法律意见书出具之日，发行人的监事会由 3 名监事构成，1 名职工代表监事由职工代表大会选举产生，其余两名监事分别由海尔集团及日照嘉泽推荐。

报告期内，公司监事会会议均由全体监事出席，监事会作出的决议均经全体监事一致通过。

4、公司经营管理的实际运作情况

2018 年 1 月至今，公司按照《公司法》、《证券法》等法律法规的相关要求，设立了股东会/股东大会、董事会、监事会以及经理层；2020 年 6 月整体变更设立为股份有限公司后，董事会下设战略委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会和提名委员会四个专门委员会，并建立了独立董事和董事会秘书工作制度。公司各组织机构职责分工明确，形成了权力机构、决策机构、监督机构和管理层之间权责明确、运作规范的相互协调和相互制衡机制，均衡有效的公司治理结构确保了公司的规范运作，能够为公司高效、规范运行提供制度保障。海尔集团通过股东会、董事会表决等形式实际参与了公司重大事项的决策及生产经营管理。

综上，海尔集团合计控制公司 43.81%股份的表决权，足以对公司股东大会决议产生重大影响；同时，海尔集团推荐的董事成员占发行人董事会非独立董事人员总数的半数以上，海尔集团能够对公司董事会产生重大影响；此外，海尔集团在公司股东大会、董事会、监事会、以及经营管理的实际运作中，均能发挥重大的影响。因此，将海尔集团认定为公司的实际控制人依据充分。

四、补充披露发行人股东日照嘉泽、日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为与蔡明认定为一致行动人的依据；结合发行人股东之间的关联关系，发行人其他股东之间是否存在一致行动协议，说明是否存在其他影响发行人实际控制人认定或控制权稳定的利益安排。

（一）补充披露发行人股东日照嘉泽、日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为与蔡明认定为一致行动人的依据

日照嘉泽、日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为于 2020

年 2 月 25 日签订《一致行动协议》，主要条款如下：

主要事项	协议具体约定内容
关于公司重大事项的一致行动	1、在日照嘉泽、日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为均持有有屋智能股权/股份期间，日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为在就以下事项行使股东权利时应与日照嘉泽保持一致行动： （1）根据有屋智能公司章程的规定，应由公司股东会/股东大会决策的事项； （2）公司董事会决议交由股东会/股东大会进行决策的事项； （3）公司章程未做明确规定，但根据法律、行政法规、规范性文件或政府主管部门、监管机构、司法机关的要求应由其股东会/股东大会决策的事项。
	2、日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为在向公司股东会/股东大会提出议案（含提名董事、监事人选，下同）之前应及时通知日照嘉泽，并与日照嘉泽就议案内容协商一致后方可正式提出。如果双方对拟提出议案的内容经协商仍无法达成一致意见，则双方同意最终的议案内容以日照嘉泽的意见为准。
	3、日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为在公司股东会/股东大会召开前应就该次股东会/股东大会拟审议的事项充分征询日照嘉泽的意见，日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为或其委托代理人在股东会/股东大会上就上述事项进行表决时应按照日照嘉泽的意见进行表决。
	4、日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为依据协议与日照嘉泽保持一致行动时所行使的表决权为日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为所持有的有屋智能全部股权/股份的表决权，无论该等股权/股份以何种方式产生/取得。
	5、双方同意，如日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为拟对外转让所持有的有屋智能股权/股份，在与受让方签署相关股权/股份转让协议前，须取得受让方书面承诺继续受本协议项下一致行动安排条款的约束。
其他	1、日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为确认并承诺，除上述与日照嘉泽之间的一致行动安排外，日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为与其他股东之间不存在其他任何书面、口头或实际的一致行动关系或类似安排，亦不存在任何亲属关系、代持关系或其他利益输送关系等；日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为在持有有屋智能股权/股份期间，除与日照嘉泽保持一致行动外，保证不与有屋智能除日照嘉泽之外的其他股东之间签署/形成任何书面、口头或实际的一致行动协议/关系或类似安排。
	2、自本协议签署之日起，非经双方协商一致，任何一方不得退出本协议。
	3、本协议有效期为五年。在不违反国家法律、法规强制性规定情况下，经双方协商一致，可以延长有效期。

日照嘉泽系蔡明实际控制的企业，截至本补充法律意见书出具之日，日照嘉泽的合伙人结构如下：

序号	合伙人	合伙人性质	出资额（万元）	出资比例（%）
1	蔡明	普通合伙人	43.6305	87.2610

序号	合伙人	合伙人性质	出资额（万元）	出资比例（%）
2	日照明天股权投资合伙企业（有限合伙）	有限合伙人	5.8695	11.7390
3	吴世嫩	有限合伙人	0.5000	1.0000
合计			50.0000	100.0000

根据《上市公司收购管理办法》第八十三条规定“本办法所称一致行动，是指投资者通过协议、其他安排，与其他投资者共同扩大其所能够支配的一个上市公司股份表决权数量的行为或者事实。在上市公司的收购及相关股份权益变动活动中有一致行动情形的投资者，互为一致行动人。如无相反证据，投资者有下列情形之一的，为一致行动人：（一）投资者之间有股权控制关系；（二）投资者受同一主体控制；（三）投资者的董事、监事或者高级管理人员中的主要成员，同时在另一个投资者担任董事、监事或者高级管理人员；（四）投资者参股另一投资者，可以对参股公司的重大决策产生重大影响；（五）银行以外的其他法人、其他组织和自然人为投资者取得相关股份提供融资安排；（六）投资者之间存在合伙、合作、联营等其他经济利益关系；（七）持有投资者 30%以上股份的自然人，与投资者持有同一上市公司股份；（八）在投资者任职的董事、监事及高级管理人员，与投资者持有同一上市公司股份；（九）持有投资者 30%以上股份的自然人和在投资者任职的董事、监事及高级管理人员，其父母、配偶、子女及其配偶、配偶的父母、兄弟姐妹及其配偶、配偶的兄弟姐妹及其配偶等亲属，与投资者持有同一上市公司股份；（十）在上市公司任职的董事、监事、高级管理人员及其前项所述亲属同时持有本公司股份的，或者与其自己或者其前项所述亲属直接或者间接控制的企业同时持有本公司股份；（十一）上市公司董事、监事、高级管理人员和员工与其所控制或者委托的法人或者其他组织持有本公司股份；（十二）投资者之间具有其他关联关系……”

综上，日照嘉泽系蔡明实际控制的企业，日照嘉泽与日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为因签订一致行动协议系一致行动关系，因此日照嘉泽、日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为与蔡明构成为一致行动人。

（二）结合发行人股东之间的关联关系，发行人其他股东之间是否存在一致行动协议，说明是否存在其他影响发行人实际控制人认定或控制权稳定的利益安排

公司各股东之间存在关联关系的情况如下表所示：

序号	股东名称	关联关系	直接持有发行人股份比例
1	日照嘉泽	与蔡明为一致行动人	6.60%
2	日照睿诚		3.89%
3	日照博创		5.30%
4	日照智瀚		4.37%
5	北京中盈		0.70%
6	北京阿为		0.41%
合计			**21.27%**
1	有屋家居	有屋家居受海尔集团控制，海创合与海尔集团签署了表决权委托协议	27.38%
2	海创合		16.43%
合计			**43.81%**
1	乐通产融	均由青岛乐通合创股权投资有限公司担任私募基金管理人	0.68%
2	乐通华资		2.44%
合计			**3.12%**
1	嘉兴淳富	均由上海淳富投资管理中心（有限合伙）担任私募基金管理人	1.71%
2	常州淳富		0.43%
合计			**2.14%**
1	宁波蓝松	均由北京蓝枫投资基金管理有限公司担任私募基金管理人	0.34%
2	宁波金琨		0.68%
合计			**1.02%**

综上，海尔集团合计控制公司 43.81%股份的表决权，日照嘉泽及其一致行动人合计控制发行人 21.27%股份，其余存在关联关系的基金股东单个合计持股均低于 4%股权。除上述说明的情形外，公司其他股东之间不存在一致行动协议，不存在其他影响公司实际控制人认定或控制权稳定的利益安排。

五、是否符合《深证证券交易所创业板股票首次公开发行上市审核问答》（以下简称“《审核问答》”）问题 9 的相关规定

综上，公司实际控制人为海尔集团，海尔集团合计控制公司 43.81%股份的

表决权，足以对发行人股东大会决议产生重大影响；公司已建立健全股东大会、董事会、监事会等内部治理机构，治理结构健全，运作规范。公司《公司章程》以及《股东大会议事规则》中已对公司股东权利以及股东大会的具体职权、召集、提案、通知、召开、表决等事项作出了规定。公司实际控制人海尔集团已通过控股股东有屋家居以及海创合按照《公司法》《公司章程》以及公司的《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》的规定行使股东权利，对公司重大事项以及董事、非职工代表监事的提名、任命、高级管理人员选聘和任免等事项作出决策，并在股东大会、董事会表决时保持一致，进而对公司的战略规划、未来发展、日常经营决策等经营管理的实际运作均能够发挥重大影响。因此公司关于实际控制人的认定符合《审核问答》问题 9 的相关规定。

六、核查程序和核查意见

本所律师主要履行了以下核查程序：

1、查验发行人、有屋家居、海尔卡奥斯、海创合等主体的公司登记资料；

2、查验刘斥、刘昌龙、少海壹号于 2020 年 3 月 20 日与海尔卡奥斯签署《股份表决权委托协议》；

3、查验海创合于 2018 年 12 月 7 日与海尔集团签署了《表决权委托协议》；

4、查验发行人报告期内全部股东会/股东大会、董事会、监事会的全套会议文件资料；

5、查验发行人报告期内的历次公司章程；

6、查验日照嘉泽、日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为于 2020 年 2 月 25 日签订《一致行动协议》；

7、查验日照嘉泽、日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为公司登记资料及其填写的关联人情况调查表；

8、查验发行人各股东填写的股东调查表；

9、访谈蔡明先生，并查验其填写的关联人调查表；

10、通过国家企业信用信息公示系统，检索发行人及其股东的公司登记资料及相关关联方信息。

经核查，本所律师认为：

1、刘斥、刘昌龙、少海壹号已与海尔卡奥斯签订《表决权委托协议》，将其持有的有屋家居表决权委托给海尔卡奥斯行使，协议对委托股份、委托范围、权利及义务的保留、委托书的出具配合、委托股份的调整、委托期限、违约责任、争议解决等方面做了明确约定。

2、海创合已与海尔集团签署了《表决权委托协议》，将其持有的有屋智能表决权委托给海尔集团行使，协议对委托范围、委托期限、表决权委托方式、违约责任、争议解决等方面做了明确约定。

3、根据《深证证券交易所创业板股票首次公开发行上市审核问答》（以下简称“《审核问答》”）问题 9 的相关规定，“保荐人、发行人律师应通过对公司章程、协议或其他安排以及发行人股东大会（股东出席会议情况、表决过程、审议结果、董事提名和任命等）、董事会（重大决策的提议和表决过程等）、监事会及发行人经营管理的实际运作情况的核查对实际控制人认定发表明确意见。”经核查，（1）发行人实际控制人为海尔集团，海尔集团合计控制发行人 43.81%股份的表决权，足以对发行人股东大会决议产生重大影响；（2）发行人已建立健全股东大会、董事会、监事会等内部治理机构，治理结构健全，运作规范。发行人《公司章程》以及《股东大会议事规则》中已对发行人股东权利以及股东大会的具体职权、召集、提案、通知、召开、表决等事项作出了规定。发行人实际控制人海尔集团已通过控股股东有屋家居以及海创合按照《公司法》、《公司章程》、发行人的《股东大会议事规则》及《董事会议事规则》的规定行使股东权利，对发行人重大事项以及董事、非职工代表监事的提名、任命、高级管理人员选聘和任免等事项作出决策，并在股东大会、董事会表决时保持一致，进而对发行人的战略规划、未来发展、日常经营决策等经营管理的实际运作均能够发挥重大影响。据此，发行人关于实际控制人的认定符合《审核问答》问题 9 的相关规定。

4、日照嘉泽系蔡明实际控制的企业，日照嘉泽与日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为系一致行动关系，因此日照嘉泽、日照睿诚、日照博创、日照智瀚、北京中盈、北京阿为与蔡明构成为一致行动人。除前述说明的情形外，发行人其他股东之间不存在一致行动协议，不存在其他影响发行

人实际控制人认定或控制权稳定的利益安排。

问题六：关于同业竞争

申报材料显示，海尔集团公司控制的下属企业中，部分企业实际经营业务涉及家用电器的生产和销售，而发行人在销售橱柜、定制家具等产品过程中，存在配套销售电器产品的情况。但发行人认为自身未从事电器生产，电器销售非公司主营业务，海尔集团公司下属企业经营电器业务不会对发行人构成重大不利影响的同业竞争。

请发行人：

（1）说明认定不存在同业竞争关系时，是否已审慎核查并完整地披露发行人控股股东、实际控制人直接或间接控制的全部关联企业，是否简单依据经营地域、产品或服务的不同来认定不构成同业竞争；

（2）补充披露发行人电器产品配套销售的具体模式，发行人与客户签订合同中对配套电器是否单独定价或就电器销售签订独立合同，主营业务收入中电器配套销售收入是否可独立区分，若是，请披露相关金额及占比；

（3）结合海尔集团公司控制的下属企业中与发行人存在客户、供应商重叠的情形，说明是否存在同业竞争或潜在的同业竞争，相关交易是否影响发行人业务独立性。

请保荐人、发行人律师、申报会计师发表明确意见，并说明按照《审核问答》问题 5 要求履行的核查程序和核查结论。

回复：

一、说明认定不存在同业竞争关系时，是否已审慎核查并完整地披露发行人控股股东、实际控制人直接或间接控制的全部关联企业，是否简单依据经营地域、产品或服务的不同来认定不构成同业竞争；

（一）说明认定不存在同业竞争关系时，是否已审慎核查并完整地披露发行人控股股东、实际控制人直接或间接控制的全部关联企业

1、是否审慎核查发行人控股股东、实际控制人直接或间接控制的全部关联企业

在认定不存在同业竞争关系时，公司已审慎核查了控股股东、实际控制人直接或间接控制的全部关联企业，具体核查程序如下：

（1）控股股东控制的企业

通过国家企业信用信息网（http://www.gsxt.gov.cn）、企查查（https://www.qcc.com/）等公开网站查询、并根据公司控股股东工商档案及其出具的《调查表》、说明文件确认，公司控股股东除持有公司股权外，无其他对外投资。同时，控股股东有屋家居出具《关于避免同业竞争的承诺函》，明确与公司不存在同业竞争。

（2）实际控制人控制的企业

通过公开信息、海尔集团公司提供的资料，中介机构已对全部关联企业进行了审慎核查，核查程序如下：

①通过国家企业信用信息网（http://www.gsxt.gov.cn）、企查查（https://www.qcc.com/）、海尔集团公司下属上市公司公告等公开渠道查询整理海尔集团公司对外投资的企业，并根据股权比例、合伙人身份初步判断是否形成控制；

②海尔集团公司法务部门牵头内部各个板块梳理直接或间接控制的企业清单，并邮件汇总确认直接或间接控制企业的基本情况、经营范围和实际经营业务；

③中介机构筛选出经营范围、实际经营业务与公司存在重合或具有相似性的关联企业；对经营范围存在重合且经营相似业务的关联企业进行访谈，了解

其主营业务以及和公司的业务合作关系等，抽取关联企业与公司之间的业务合同及订单，获取关联企业营业执照、财务报表；对经营范围存在重合但未经营相似业务的关联企业进行访谈确认；

④取得海尔集团出具的《关于避免同业竞争的承诺函》。

2、是否完整披露发行人控股股东、实际控制人直接或间接控制的全部关联企业

公司控股股东除持有公司股权外，无其他对外投资，已于招股说明书中进行完整披露。

海尔集团公司作为有屋智能实际控制人，系集体所有制企业，作为大型跨国企业集团，海尔集团下属业务板块较多，根据《公司法》、《企业会计准则》等有关法律、法规及规范性文件，海尔集团审慎梳理了直接或间接控制的关联企业名单。

由于公司实际控制人海尔集团下属企业数量众多，为了增强可读性，招股说明书中披露了海尔集团直接控制的旗下主要板块直属运营主体，该等主体为海尔集团公司下属各公司集中管理的平台，具有代表性。

（二）是否简单依据经营地域、产品或服务的不同来认定不构成同业竞争

1、经营地域无明显划分

在经营地域方面，公司与海尔集团控制的公司经营地域无明显划分，不存在简单依据经营地域来认定是否构成同业竞争的情况。

2、产品或服务的内容具有实质性区别

公司实际控制人海尔集团直接或间接控制的全部关联企业数量和业务类型较多，根据各公司经营范围和实际经营业务，按照与公司的业务相似程度可划分为以下三类：

类别	性质	分类标准
第一类	存在相似业务但未构成重大不利影响	海尔集团下属公司经营橱柜、家具或电器等与公司存在业务相似性的业务，但是已经停止相似业务或者对公司影响较小
第二类	经营范围存在重合但实际未经营相似业务	海尔集团下属公司经营范围与公司存在重合，但是实际未经营相似业务

类别	性质	分类标准
第三类	经营范围不存在重合且实际未经营相似业务	海尔集团下属公司经营范围与公司不存在重合，且不存在经营范围外业务情况，未经营与公司相似的业务

（1）第一类：存在相似业务但未构成重大不利影响

第一类关联企业包括两种情况，第一种是曾经营橱柜、木门等业务的海骊住居及其下属企业；第二种是海尔集团下属经营电器业务的公司。两种公司均不会对有屋智能构成重大不利影响的同业竞争，具体分析如下：

①海骊住居及其下属企业曾经营橱柜等业务与公司不存在同业竞争

经访谈海骊住居及其下属企业主要负责人，并抽取业务合同及订单、审阅其财务报表等，报告期内，海骊住居及其下属企业存在生产、销售橱柜、定制家具及木门的情况，该等业务系历史经营过程中产生，公司橱柜、定制家具及木门业务逐渐成型并发展壮大后，部分业务显现出同业竞争迹象。为解决同业竞争问题，双方协商进行资产或业务整合，公司子公司有屋科技陆续于 2018 年 6 月收购海骊住居及其主要子公司橱柜、定制家具资产，于 2020 年 6 月收购海骊住居及其主要子公司木门业务。上述收购完成后，除存量在执行相关合同外，海骊住居及其子公司不再新增橱柜、定制家具、木门业务，且在执行订单也陆续交由有屋智能实际履行。

上述整合完成后，海骊住居及其下属企业目前主要经营建筑施工类业务，例如管线铺设、地砖墙砖铺设、墙面粉刷、基础精装产品等，不涉及橱柜、木门、定制家具等产品的生产和服务，双方在产品种类、业务实质方面存在显著差异，不具有竞争性和替代性，因此不会对公司构成重大不利影响的同业竞争。

②海尔集团下属公司经营电器业务不会对公司构成重大不利影响的同业竞争

海尔集团成立于 1980 年，作为一家大型综合企业集团，家用电器业务是其主要经营板块之一，旗下上市公司海尔智家（600690）作为家用电器业务主要运营平台，2020 年度实现营业收入 2,097.26 亿元、净利润 113.23 亿元。

公司主要产品包括整体橱柜、定制家具、内门墙板以及配套产品等，在产品销售过程中，公司存在销售海尔、西门子等品牌家用电器情况。该等电器业

务主要系在销售橱柜、定制家具等产品过程中发生，主要为了满足客户需求，提升客户便利性和服务体验，公司未从事家用电器生产，电器产品来源于上游电器生产供应商，公司电器销售业务并非公司主要收入、利润来源，公司不主动、单独向电器业务投入营销资源，电器销售业务主要是响应客户需求。

经测算，公司从事电器销售产生的收入和毛利均未超过公司主营业务收入和毛利的 5%，因此海尔集团电器板块公司电器业务对公司影响较小。公司采购海尔或第三方品牌电器并对外销售，海尔集团电器板块公司作为公司电器供应商之一，与公司主要为合作关系，并非竞争关系，不会对公司构成重大不利影响的同业竞争，公司电器销售业务自主开展，业务独立性未受到影响。

（2）第二类：经营范围存在重合但实际未经营相似业务

海尔集团下属企业中存在与公司工商登记经营范围部分关键词重合的情况，如橱柜、内门、木门等。但经过公开信息检索、海尔集团确认、中介机构访谈并审阅营业执照和财务数据，该等企业实际未经营上述关键词涉及的业务类型，即存在经营范围重合但实际未经营相似业务的情况。

（3）第三类：经营范围不存在重合且实际未经营相似业务

除第一类、第二类企业外，海尔集团控制的其他公司经营范围与公司不存在重合，且经过公开信息检索、海尔集团确认，该等公司也未超出工商登记的经营范围经营与公司相似业务。

综上所述，中介机构将海尔集团公司直接或间接控制的企业根据经营范围和实际业务进行区分，按照相似性程度采取审慎方式的核查论证。海尔集团控制的企业曾经存在经营橱柜、定制家具、内门等与公司存在同业业务，已经通过资产或业务重组纳入公司体系；公司电器销售业务产生的收入、利润占比较小，海尔集团家用电器业务主要归属于上市公司海尔智家（600690）运营管理；其他海尔集团控制的企业未经营与公司存在实质相似性业务。因此，海尔集团直接或间接控制的企业不会对公司构成重大不利影响的同业竞争。

3、存在共同客户、供应商，但符合实际情况和商业逻辑

公司与海尔集团控制的关联企业存在客户、供应商重叠的情况，但该类业务具备真实的业务背景，该等客户、供应商重合符合实际情况和商业逻辑。具

体分析详见本题“三、结合海尔集团公司控制的下属企业中与发行人存在客户、供应商重叠的情形，说明是否存在同业竞争或潜在的同业竞争，相关交易是否影响发行人业务独立性。”

4、资产、人员相互独立

公司具备与生产经营有关的主要生产系统、辅助生产系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关的主要土地、厂房、机器设备以及商标、专利、非专利技术的所有权或者使用权，具有独立的原料采购和产品销售系统。公司资产独立完整，不存在被实际控制人和控股股东占用公司资产的情况。

截至本补充法律意见书出具之日，公司总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。公司的人员与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立。

综上，在认定不存在同业竞争关系时，系基于产品种类、服务范畴、业务实质的详细核查、同时综合考虑双方是否存在共同客户和供应商、资产人员是否独立来进行判定，未简单依据经营地域、产品或服务的不同来认定不构成同业竞争。

二、补充披露发行人电器产品配套销售的具体模式，发行人与客户签订合同中对配套电器是否单独定价或就电器销售签订独立合同，主营业务收入中电器配套销售收入是否可独立区分，若是，请披露相关金额及占比；

公司主要经营橱柜、定制家具、木门等产品，少量销售电器产品，包括海尔、西门子等品牌。电器产品主要根据客户需求作为橱柜等家具的配套产品销售，部分情况下客户存在单独电器产品需求，公司作为品牌代理商向其供货，具体情况如下：

（一）配套销售电器产品

公司采购电器类产品后，交付给全国渠道的经销商或直营店，再由各经销商或直营店将电器产品与橱柜搭配销售给终端客户，公司电器产品配套销售具体模式为：

1、公司旗下橱柜、定制家具品牌包括博洛尼、海尔、有屋等，在销售主营产品过程中，配套销售电器类产品，包括西门子、卡萨帝、海尔等电器品牌，一般情况下，品牌商对公司销售的电器有统一零售指导价格，但具有一定的浮动调整空间；

2、经销商或直营店根据需求通过接入公司订单系统下达的采购订单，订单同时包含橱柜等主要产品和电器等配售产品；

3、电器产品分为现货销售、订货销售两种，现货销售电器指库存有现货，由公司接到客户订单直接派单至仓库，由仓库按客户需求办理电器转库手续，待客户订购的橱柜产品生产入库后一起办理出库发货；订货销售电器指库存无现货，公司接到客户订单后派单至采购部，由采购部按订单采购办理入库手续，待客户橱柜产品生产全部入库后一起办理出库发货。

经销商或直营店下达的订单具体信息包括产品型号、数量、指导价格等，配套电器需求是整体订单一部分，交易双方未就电器销售签订独立合同。公司业务系统包含具体的订单内容，能够明确显示并记录单个订单包括的产品数量、型号及价格等信息，公司依据这些信息执行采购、生产并发货。但是，在订单执行完毕后，最终销售收入结算依据客户整体交易计算返利等政策进行调整，财务系统仅核算订单整体收入，未对橱柜、电器等产品进行区分，因此难以独立区分配套电器最终确认的销售收入。

（二）直接销售电器产品

部分客户存在批量电器需求，公司销售价格具有一定规模优势，客户与公司单独签订《产品购销合同》采购电器产品，客户支付全部货款后，公司向其供货。此类销售内容为独立品牌电器产品，电器销售收入和成本能够独立区分，作为公司其他业务处理。

综上所述，鉴于配套电器产品（计入主营业务收入）销售收入难以独立区分，仅直接销售电器产品（计入其他业务收入）销售收入能够明确区分。为了统计公司电器产品业务规模，根据电器产品进销存数据，匡算报告期各期电器产品出库并结转成本的金额，结合品牌电器厂商向公司的供货价格、指导销售价格、公司产品定价策略以及电器行业上市公司情况，电器产品销售总体毛利率

处于区间 5%-30%内。依此模拟计算公司电器销售收入和毛利情况如下：

单位：万元

项目		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
		金额	主营业务占比	金额	主营业务占比	金额	主营业务占比
假设毛利率 5%	主营业务收入（电器）	8,331.43	2.32%	7,636.72	2.37%	5,664.53	2.50%
	主营业务毛利（电器）	416.57	0.43%	381.84	0.37%	283.23	0.34%
	主营+其他业务收入（电器）	14,500.02	4.04%	11,913.86	3.70%	8,723.49	3.86%
	主营+其他业务毛利（电器）	792.20	0.82%	714.70	0.69%	509.14	0.61%
假设毛利率 30%	主营业务收入（电器）	11,306.93	3.15%	10,364.12	3.22%	7,687.57	3.40%
	主营业务毛利（电器）	3,392.08	3.52%	3,109.24	3.00%	2,306.27	2.74%
	主营+其他业务收入（电器）	17,475.53	4.87%	14,641.26	4.55%	10,746.53	4.75%
	主营+其他业务毛利（电器）	3,767.71	3.92%	3,442.10	3.32%	2,532.19	3.01%

注：主营业务收入（电器）、其他业务毛利（电器）根据主营业务成本（电器）在 5%、30%毛利率水平下模拟测算；其他业务收入（电器）、其他业务毛利（电器）为统计实际发生数据。

由上表测算可知，公司电器销售产生的主营业务和其他业务收入、毛利金额较小，占主营业务收入、毛利的比例均未超过 5%。

三、结合海尔集团公司控制的下属企业中与发行人存在客户、供应商重叠的情形，说明是否存在同业竞争或潜在的同业竞争，相关交易是否影响发行人业务独立性。

1、主要客户重叠情况

报告期内，海尔集团控制的企业与公司存在重叠客户，重叠客户主要为房地产开发商。公司向重叠客户提供的产品主要为橱柜、定制家具、内门墙板等定制化家居产品；海尔集团控制的企业向重叠客户提供的产品主要为电器、基础装修服务等。

由于房地产开发行业已呈现一定的集中度，少数知名房地产商如恒大、中海等占据着较高的市场份额，公司和海尔集团控制的企业服务的重叠客户难免向大型房地产开发商聚集，从而导致公司向重叠客户销售占比较高的情况。

报告期内，公司向海尔集团控制的企业重叠客户的销售情况如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
公司向重叠客户销售金额	81,294.81	97,069.39	56,539.83
公司向重叠客户销售金额占公司营业收入的比例	21.93%	29.47%	24.47%

注：若报告期内公司与海尔集团控制的企业均与某客户发生交易，即使交易未发生在同一期，则该客户会被统计为重叠客户。

公司向报告期各期前十大重叠客户的销售金额分别为 35,657.52 万元、69,626.57 万元、48,210.46 万元，占当期公司向重叠客户销售总额的比例分别为 63.07%、71.73%、59.30%。公司与海尔集团下属公司向报告期各期前十大重叠客户的销售内容如下：

序号	客户名称	客户类型	公司主要销售内容	海尔集团关联企业主要销售内容	海尔集团关联企业主要销售内容是否涉及公司主营业务
1	广州恒大材料设备有限公司	大宗	橱柜、家具	电器、建筑施工、橱柜及家具销售	是，主要由于海骊住居 2018 年 6 月前存在橱柜及定制家具业务所致
2	深圳恒大材料设备有限公司	大宗	橱柜、家具	电器、建筑施工、橱柜及家具销售	是，主要由于海骊住居 2018 年 6 月前存在橱柜及定制家具业务所致
3	天津兴航建材销售有限公司	大宗	橱柜、家具、内门	建筑施工、橱柜及家具销售	是，主要由于海骊住居 2018 年 6 月前存在橱柜及定制家具业务所致
4	广州鹏烨贸易有限公司	大宗	橱柜、家具	电器	否
5	海南恒乾材料设备有限公司	大宗	橱柜、家具	电器、建筑施工	否
6	广东宜华房地产开发有限公司	大宗	橱柜、家具	建筑施工	否
7	芜湖市优尚电器销售有限公司	经销商	橱柜、家具	电器、橱柜及家具销售	是，主要由于重庆新日日顺 2018 年经销公司橱柜及家具产品所致
8	广西乾汛禄建筑装饰工程有限公司	大宗	橱柜、家具、内门	建筑施工	否
9	廊坊京御房地产开发有限公司	大宗	橱柜、家具	建筑施工	否
10	武汉碧江置业有限公司	大宗	橱柜、家具	建筑施工	否
11	宁波齐采联建材有限公司	大宗	橱柜、家具、内门	建筑施工、橱柜及家具销售	是，主要由于海骊住居 2018 年 6 月前存在橱柜及定制家具业务所致

序号	客户名称	客户类型	公司主要销售内容	海尔集团关联企业主要销售内容	海尔集团关联企业主要销售内容是否涉及公司主营业务
12	河南拓德实业有限公司	经销商	橱柜、家具	橱柜及家具销售	是，主要由于重庆新日日顺 2018 年经销公司橱柜及家具产品所致
13	北京郦海合信科技有限公司	经销商	橱柜、家具	电器、橱柜及家具销售	是，主要由于重庆新日日顺 2018 年经销公司橱柜及家具产品所致
14	河南海一实业有限公司	经销商	橱柜、家具	电器、橱柜及家具销售	是，主要由于重庆新日日顺 2018 年经销公司橱柜及家具产品所致
15	日照欧诺装饰工程有限公司	经销商	橱柜、家具	电器、橱柜及家具销售	是，主要由于重庆新日日顺 2018 年经销公司橱柜及家具产品所致
16	青岛有住信息技术有限公司	大宗	橱柜、家具	电器、建筑施工	否
17	合肥红帆工贸发展有限公司	经销商	橱柜、家具	电器、橱柜及家具销售	是，主要由于重庆新日日顺 2018 年经销公司橱柜及家具产品所致
18	重庆新日日顺家电销售有限公司	经销商	橱柜、家具	电器、技术服务、物流服务、物业服务	否
19	哈尔滨中海龙祥房地产开发有限公司	大宗	橱柜、家具	建筑施工	否
20	深圳市富润达家居有限公司	经销商	橱柜、家具	电器、橱柜及家具销售	是，主要由于重庆新日日顺 2018 年经销公司橱柜及家具产品所致
21	青岛海尔洗碗机有限公司	大宗	橱柜、家具	电器、技术服务、物流服务、物业服务	否
22	深圳市万科发展有限公司	大宗	橱柜、家具	建筑施工、橱柜及家具销售	是，主要由于海骊住居 2018 年 6 月前存在橱柜及定制家具业务所致

注：根据公司对重叠客户的销售金额排序，上表所示客户包括报告期各期前十大重叠客户。

如上表所示，报告期内海尔集团下属企业对重叠客户的销售内容主要可分为三类：（1）销售橱柜及家具产品；（2）销售电器；（3）提供建筑施工类服务、技术服务、物流服务、物业服务等。具体分析如下：

（1）销售橱柜及家具产品

如上表所示，报告期内，海尔集团下属企业向重叠客户销售橱柜及定制家具，主要原因可分为两类：①海骊住居 2018 年 6 月前存在橱柜及定制家具业务；②重庆新日日顺 2018 年经销公司橱柜及家具产品。具体情况如下：

①海骊住居 2018 年 6 月前存在橱柜及定制家具业务

2018 年 6 月之前，海骊住居、海骊住建存在橱柜、定制家具业务，为避免同业竞争问题，2018 年 6 月，公司子公司有屋科技收购海骊住居、海骊住建橱柜及定制家具业务相关的资产，由于收购前海骊住居、海骊住建与部分客户签署的部分订单需要在转让后继续履行，因此，收购后由海骊住居、海骊住建向公司采购完成订单所需的橱柜及家具产品（以与原终端客户签订的合同和订单定价执行），并继续向原终端客户销售橱柜及家具产品，因此存在报告期内海骊住居、海骊住建持续向地产商等大宗客户销售橱柜及定制家具产品的情况。同时，由于上述资产转让，公司与原海骊住居、海骊住建的橱柜业务客户开展新的业务合作，签订新的橱柜及定制家具订单。因此，报告期内存在公司与海骊住居、海骊住建向相同客户销售橱柜及定制家具的情况。

上述情况系为解决同业竞争问题而产生，海骊住居、海骊住建在橱柜及定制家具等业务相关资产转让给公司之后，不再从事橱柜及定制家具产品生产，因此不会构成同业竞争，影响公司业务独立性的因素已消除。

②重庆新日日顺 2018 年经销公司橱柜及家具产品

2012 年，海尔全屋与重庆新日日顺签署销售合同，约定由重庆新日日顺经销海尔全屋的橱柜产品，重庆新日日顺将橱柜产品主要销往下游橱柜类经销商，该业务于 2019 年终止，终止后，由公司子公司海尔全屋与下游橱柜类经销商直接发生交易，因此报告期内双方存在重叠客户。由于重庆新日日顺不从事橱柜类产品生产且上述经销业务已于 2019 年终止，因此不存在同业竞争，影响公司业务独立性的因素已消除。

（2）销售电器

由于房地产商及家居产品经销商对家用电器产品存在一定需求，因此存在海尔集团下属企业向其销售电器产品的情况。海尔集团公司下属企业销售电器不会对公司构成重大不利影响的同业竞争，主要原因系：公司的电器销售业务主要系将电器产品主要作为橱柜、定制家具的配套销售产品进行销售，例如配套销售抽油烟机、打火灶、洗碗机、消毒柜等，包含西门子、海尔等品牌产品，主要为提升一体化服务水平、降低客户采购成本。公司未从事家用电器生

产，电器产品来源于上游电器生产供应商，电器销售业务并非公司主要收入、利润来源，公司不主动、单独向电器业务投入营销资源，电器销售业务主要是响应客户需求。经测算，公司从事电器销售产生的收入和毛利均未超过公司主营业务收入和毛利的 5%，因此海尔集团电器板块公司电器业务对公司影响较小。公司采购海尔或第三方品牌电器并对外销售，海尔集团电器板块公司作为公司电器供应商之一，与公司主要为合作关系，并非竞争关系，不会对公司构成重大不利影响的同业竞争，公司电器销售业务自主开展，业务独立性未受到影响。

（3）提供建筑施工类服务、技术服务、物流服务、物业服务等

①提供建筑施工类服务

报告期内，海尔集团控制的下属企业中，向重叠客户提供建筑施工类服务的企业主要为海骊住居、海骊住建。建筑施工类业务主要包括管线铺设、地砖墙砖铺设、墙面粉刷等基础装修服务，系海骊住居、海骊住建的主营业务。由于建筑施工类业务客户与橱柜业务客户均包括房地产商等大宗客户，且公司部分橱柜业务大宗客户系收购海骊住居橱柜资产时承接而来，因此报告期内海骊住居、海骊住建与公司存在重叠客户。

如上所述，海骊住居、海骊住建向重叠客户提供基础装修类服务，公司向重叠客户提供橱柜、定制家具产品，双方的产品种类、服务范畴、业务实质完全不同，并独立地与主要客户签署合同及订单，独立开展生产经营，因此不会构成同业竞争，公司业务独立性未受到影响。

②提供技术服务、物流服务、物业服务

如上表所示，部分重叠客户例如青岛海尔洗碗机有限公司、重庆新日日顺等系海尔集团控制的企业，海尔集团下属其他企业存在向其提供技术服务、物流服务、物业服务等情形，主要系海尔集团内部资源协同、配合，具备合理性。由于重庆新日日顺 2018 年曾为公司经销商、青岛海尔洗碗机有限公司在建店时存在展台、橱柜需求等原因，公司报告期内存在向上述重叠客户销售橱柜产品的情况，因此双方报告期内存在共同客户。

海尔集团下属企业向重叠客户提供建筑施工服务、技术服务、物流服务、

物业服务等，与公司主营业务无关。

因此，上述交易不存在同业竞争，公司业务独立性未受到影响。

2、主要供应商重叠情况

报告期内，海尔集团控制的下属企业与公司存在重叠供应商，重叠供应商主要为家居产品原材料制造商。公司向重叠供应商采购的原材料主要为板材、台面等橱柜制造所需原材料；海尔集团下属其他企业向重叠供应商采购的原材料主要为板材、铝制品、基础装修材料等，由于家居行业产业链较长，通用原材料如板材、五金等使用率较高，不同产业链环节企业采购的原材料具有较高的相似性。

报告期内，公司向海尔集团控制的企业重叠供应商的采购情况如下：

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
公司向重叠供应商采购金额	32,796.31	45,053.53	30,834.79
公司向重叠供应商采购金额占公司采购总额的比例	13.52%	22.75%	23.26%

注：若报告期内公司与海尔集团控制的企业均与某供应商发生交易，即使交易未发生在同一期，则该供应商会被统计为重叠供应商。

报告期各期，公司向前十大重叠供应商的采购金额分别为 25,781.53 万元、39,814.28 万元、27,926.98 万元，占公司向重叠客户销售总额的比例分别为 83.61%、88.37%、85.15%。公司与海尔集团下属公司向报告期各期前十大重叠供应商的采购内容如下：

序号	供应商名称	公司主要采购内容	海尔集团关联企业主要采购内容	海尔集团关联企业主要采购内容是否涉及公司主营业务
1	青岛福汇家智能家居科技有限公司	OEM 橱柜	OEM 橱柜	①是，直接采购橱柜、木门产品或采购原材料用于橱柜生产
2	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司	板材，用于橱柜生产	板材，主要用于电器包装材料的生产	③否，采购原材料用于非橱柜类产品的生产
3	佛山市固特家居制品有限公司	铝框门板、灯具等，用于橱柜生产	铝框门板、灯具等，用于橱柜生产	①是，直接采购橱柜、木门产品或采购原材料用于橱柜生产
4	佛山市三水正域铝型材制品有限公司	拉手等铝合金制品	铝制品，主要用于冰箱制造所需的铝箔板	③否，采购原材料用于非橱柜类产品的生产

序号	供应商名称	公司主要采购内容	海尔集团关联企业主要采购内容	海尔集团关联企业主要采购内容是否涉及公司主营业务
5	珠海色萨利健康石材有限公司	石材，用于橱柜台面生产	石材，用于橱柜台面生产	①是，直接采购橱柜、木门产品或采购原材料用于橱柜生产
6	重庆新日日顺家电销售有限公司	电器	电器	②否，采购电器
7	青岛海骊住建系统集成有限公司	交割的橱柜、木门	基础装修材料等	③否，采购原材料用于非橱柜类产品的生产
8	东莞市富家石建材有限公司	石材，用于橱柜台面生产	石材，用于橱柜台面生产	①是，直接采购橱柜、木门产品或采购原材料用于橱柜生产
9	青岛泰福智能家居有限公司	镜门等半成品，用于镜柜生产	镜门等半成品，用于镜柜生产	①是，直接采购橱柜、木门产品或采购原材料用于橱柜生产
10	佛山市顺德区悍高五金制品有限公司	拉篮等	五金材料等	③否，采购原材料用于非橱柜类产品的生产
11	肇庆佳美实实业有限公司	石材，用于橱柜台面生产	石材，用于橱柜台面生产	①是，直接采购橱柜、木门产品或采购原材料用于橱柜生产
12	重庆日日顺电器销售有限公司	电器	电器	②否，采购电器
13	青岛大隈智能住建设施有限公司	内门	内门	①是，直接采购橱柜、木门产品或采购原材料用于橱柜生产
14	寿光市东宇鸿翔木业有限公司	板材，主要用于橱柜生产	板材，主要用于电器包装材料的生产	③否，采购原材料用于非橱柜类产品的生产
15	青岛融绿工程材料有限公司	板材、半成品、五金等	基础装修材料等	③否，采购原材料用于非橱柜类产品的生产

注：根据公司对重叠供应商的采购金额排序，以上主要供应商包括报告期各期前十大重叠供应商。

如上表所示，报告期内海尔集团下属企业对重叠供应商的采购内容主要可分为三类：（1）直接采购橱柜、木门产品或采购原材料用于橱柜生产；（2）采购电器；（3）采购原材料用于非橱柜类产品生产。以上对重叠供应商的采购，不会对公司构成同业竞争，具体分析如下：

（1）直接采购橱柜、木门产品或采购原材料用于橱柜生产

①向青岛福汇家智能家居科技有限公司采购橱柜

2018 年上半年，福汇家系公司子公司，同时也是海骊住居、海骊住建的橱柜 OEM 厂商，因此存在 2018 年上半年海骊住居、海骊住建向福汇家采购橱柜的情形。2018 年 6 月，公司将福汇家转让给无关联第三方，转让后，福汇家作为公司的橱柜 OEM 厂商继续为公司提供橱柜产品。因此，福汇家成为报告期内公

司与海骊住居、海骊住建的共同供应商。

为了解决同业竞争问题，2018 年 6 月，公司子公司有屋科技收购海骊住居、海骊住建橱柜及定制家具业务相关的资产，收购后，海骊住居、海骊住建不再生产橱柜及定制家具产品，且不再与福汇家发生交易，因此不会对公司构成同业竞争，未影响公司业务独立性。

②向青岛大隈智能住建设施有限公司采购木门

青岛大隈智能是一家环保木门生产企业。报告期内海骊住居、海骊住建曾从事内门销售业务，因此向大隈智能采购木门。为解决同业竞争问题，2020 年 6月，公司收购海骊住居、海骊住建木门业务，由于公司与海骊住居合并前后均受海尔集团公司的最终控制，且该控制并非暂时性的，故作为同一控制下业务合并进行了追溯调整。因此，报告期内公司与大隈智能发生的木门产品采购交易，主要系同一控制下的合并导致的追溯调整所致。

上述重叠供应商的形成系为解决同业竞争问题而产生，海骊住居、海骊住建将其木门业务相关的经营性业务转出后，不再生产木门产品，且停止向大隈智能购买木门产品，因此不会对公司构成同业竞争，未影响公司业务独立性。

③向供应商采购原材料用于橱柜生产

如前所述，2018 年 6 月之前，海骊住居、海骊住建曾从事橱柜及定制家具业务，因此存在向橱柜原材料供应商，主要包括佛山市固特家居制品有限公司、珠海色萨利健康石材有限公司、东莞市富家石建材有限公司、青岛泰福智能家居有限公司、肇庆佳美实实业有限公司等，采购板材、台面、镜门等原材料的情况。由于部分板材类、石材类供应商在行业内规模较大、知名度较高，因此公司与海骊住居、海骊住建存在共同供应商。

为解决同业竞争问题，2018 年 6 月，海骊住居、海骊住建将橱柜及定制家具业务相关资产转让于公司子公司有屋科技，转让后海骊住居、海骊住建不再向上述橱柜原材料供应商采购板材、石材、镜门等原材料生产橱柜产品，因此不会对公司构成同业竞争，未影响公司业务独立性。

（2）采购电器

公司与海尔集团公司控制的下属企业均存在向重庆日日顺、重庆新日日顺采购海尔旗下品牌电器的情况。公司主要将电器产品主要作为橱柜、定制家具的配套销售产品进行销售，主要为提升一体化服务水平、降低客户采购成本。

公司未从事家用电器生产，电器产品来源于上游电器生产供应商，电器销售业务并非公司主要收入、利润来源，公司不主动、单独向电器业务投入营销资源，电器销售业务主要是响应客户需求。经测算，公司从事电器销售产生的收入和毛利均未超过公司主营业务收入和毛利的 5%，因此海尔集团电器板块公司电器业务对公司影响较小。公司采购海尔或第三方品牌电器并对外销售，海尔集团电器板块公司作为公司电器供应商之一，与公司主要为合作关系，并非竞争关系，不会对公司构成重大不利影响的同业竞争，公司电器销售业务自主开展，业务独立性未受到影响。

（3）采购原材料用于非橱柜类产品的生产

如上表所示，海尔集团下属其他公司存在向共同供应商采购板材、铝制品、基础装修材料等原材料的情况，主要用于生产电器包装材料、冰箱制造所需铝箔板、提供装修工程服务等，与橱柜、木门、定制家具等公司主营业务产品的生产无关，因此与公司不存在同业竞争。

如前所述，报告期内公司与海尔集团下属公司存在重叠客户、重叠供应商具备合理性。部分重叠客户、重叠供应商的产生系由于海骊住居、海骊住建报告期内曾从事橱柜、木门业务并将橱柜及木门业务相关资产交割至公司所致，同时，由于家居、电器等产业链较长，难免出现公司与集团下属公司向同一客户销售不同产品/服务、或向同一供应商采购相同原材料用于生产不同产品的情况，上述交易具备合理性，不会对公司构成重大不利影响的同业竞争。

同时，公司与海尔集团控制的企业销售及采购渠道独立，销售采购人员、谈判价格、商业条款、结算均相互独立，公司与重叠客户、重叠供应商的交易价格公允，且不存在利益输送情形，具体分析详见本补充法律意见书“问题二：关于关联交易”之“十、结合发行人关联方与发行人供应商、客户的重叠情况说明发行人与相关重叠供应商和客户交易价格的公允性，是否存在利益输

送。”综上所述，公司及海尔集团下属企业与重叠客户、重叠供应商的交易不会影响公司业务独立性。

四、说明按照《审核问答》问题 5 要求履行的核查程序和核查结论。

根据《深圳证券交易所创业板股票首次公开发行上市审核问答》问题 5 的要求，核查了报告期内发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业的经营开展情况，核查范围主要包括经营范围与发行人存在重合的企业，例如海骊住居、海骊住建等，根据上述企业的营业执照、财务报表等材料，以及对主要负责人员的访谈，上述企业截至报告期末的主营业务、产品或服务的定位与发行人存在显著差异，不存在竞争关系。具体分析如下：

1、经营地域、产品或服务的定位

在经营地域方面，发行人与海尔集团控制的公司均在全国范围内开展经营活动，经营地域无明显划分；在产品或服务的定位方面，海骊住居及其下属企业、以及海尔集团下属经营电器业务的公司与发行人存在相似业务，但不构成重大不利影响的同业竞争，具体分析详见本题“一、说明认定不存在同业竞争关系时，是否已审慎核查并完整地披露发行人控股股东、实际控制人直接或间接控制的全部关联企业，是否简单依据经营地域、产品或服务的不同来认定不构成同业竞争”之“（二）是否简单依据经营地域、产品或服务的不同来认定不构成同业竞争”。

2、未导致公司与竞争方之间非公平竞争、利益输送及相互或单方让渡商业机会情形

发行人与海尔集团控制的企业之间不存在非公平竞争、利益输送及相互或单方让渡商业机会情形，主要原因如下：

①双方虽均经营家居业务，海尔集团控制的企业主要从事建筑施工类业务，例如管线铺设、地砖墙砖铺设、墙面粉刷、基础精装产品等，发行人主要从事橱柜、木门、定制家具等家居产品的生产销售，双方在产品种类、业务实质方面完全不同；②双方虽均经营电器业务，发行人不从事电器生产且电器销售非发行人主要收入、利润来源，电器主要作为橱柜、定制家具等家居产品的配套销售产品；③发行人与海尔集团控制的企业销售渠道独立，销售人员、谈

判价格、商业条款、结算均相互独立，海尔集团主要通过与各下属企业的股权关系依法依规行使股东权利，不会对发行人的具体经营管理直接进行干涉；④发行人客户主要为大型房地产商，自身已建立起较为完善的内控制度，业务合作主要通过招投标的方式进行，大型房地产商在进行项目招标过程中，基础装修与橱柜等定制家具产品通常属于不同标段，未出现利益输送及相互或单方让渡商业机会情形；⑤发行人与海尔集团控制的企业存在客户、供应商重叠的情况，但该类业务具备真实的业务背景，该等客户、供应商重合符合实际情况和商业逻辑，并且与重叠客户的交易价格公允，具体分析详见本题“三、结合海尔集团公司控制的下属企业中与发行人存在客户、供应商重叠的情形，说明是否存在同业竞争或潜在的同业竞争，相关交易是否影响发行人业务独立性”；⑥海尔集团已出具《关于避免同业竞争的承诺函》。

因此，基于产品种类、客户采购制度、交易价格公允性综合判断，发行人与海尔集团控制的公司之间不存在非公平竞争、利益输送及相互或单方让渡商业机会情形。

3、竞争方的同类收入或毛利占发行人主营业务收入或毛利的比例是否达30%以上。

发行人主要经营橱柜、木门等家居产品，少量销售电器产品，包括海尔、西门子等品牌。电器产品主要根据客户需求作为橱柜等家具的配套产品销售，发行人未从事电器生产，电器产品来源于上游电器生产供应商，电器销售业务并非发行人主要收入、利润来源，发行人不主动、单独向电器业务投入营销资源，电器销售业务主要是响应客户需求。经测算，发行人从事电器销售产生的收入和毛利均未超过发行人主营业务收入和毛利的 5%，因此海尔集团电器板块公司电器业务对发行人影响较小。具体测算详见本题“二、补充披露发行人电器产品配套销售的具体模式，发行人与客户签订合同中对配套电器是否单独定价或就电器销售签订独立合同，主营业务收入中电器配套销售收入是否可独立区分，若是，请披露相关金额及占比”。因此，海尔集团下属企业销售电器不会对发行人构成重大不利影响的同业竞争。除电器销售外，截至报告期末发行人控股股东、实际控制人控制的其他企业不存在经营发行人主营业务产品的情况。

五、核查程序和核查意见

本所律师主要履行了如下核查程序：

1、通过国家企业信用信息网（http://www.gsxt.gov.cn）、企查查（https://www.qcc.com/）、企业官网、海尔集团公司下属上市公司公告等公开渠道查询整理发行人控股股东、实际控制人对外投资的企业，并根据股权比例、合伙人身份初步判断是否形成控制；

2、查阅发行人控股股东出具的《调查表》及说明文件确认，海尔集团公司法务部门牵头内部各个板块梳理直接或间接控制的企业清单，并邮件汇总确认直接或间接控制企业的基本情况、经营范围和实际经营业务；

3、筛选出经营范围、实际经营业务与发行人存在重合或具有相似性的关联企业；对经营范围存在重合且经营相似业务的关联企业进行访谈，了解其主营业务以及和发行人的业务合作关系等，抽取关联企业与发行人之间的业务合同及订单，获取关联企业营业执照、财务报表；对经营范围存在重合但未经营相似业务的关联企业进行访谈确认；

4、查阅发行人控股股东、实际控制人出具的《关于避免同业竞争的承诺函》；

5、查阅实际控制人海尔集团确认的重叠客户、重叠供应商名单，以及海尔集团下属主体对主要重叠客户、重叠供应商的销售内容及销售金额；

6、查阅发行人对重叠客户、重叠供应商的销售、采购合同；

7、查阅发行人销售、采购相关内控制度，了解其销售采购部门的设置以及独立性情况；

8、访谈发行人管理层，并查阅发行人董事、监事及高级管理人员填写的《调查表》；

9、抽取发行人电器业务订单及经销合同，了解其电器产品销售的具体模式，统计测算发行人电器采购、销售、利润情况；

10、查阅发行人报告期内电器产品进销存统计数据、以及品牌电器厂商向发行人的供货价格、指导销售价格、发行人产品定价策略文件、电器行业上市

公司毛利率水平。

经核查，本所律师认为：

1、在认定不存在同业竞争关系时，发行人已审慎核查发行人控股股东、实际控制人直接或间接控制的全部关联企业；由于发行人实际控制人海尔集团下属企业数量众多，为了增强可读性，招股说明书中披露了海尔集团控制的旗下主要板块直属运营主体，该等主体为海尔集团公司下属各公司集中管理的平台，具有代表性；在认定不存在同业竞争关系时，系基于产品种类、服务范畴、业务实质的详细核查、同时综合考虑双方是否存在共同客户和供应商、资产人员是否独立来进行判定，未简单依据经营地域、产品或服务的不同来认定不构成同业竞争。

2、发行人已披露电器产品配套销售的具体模式，发行人的电器产品主要系根据客户需求作为橱柜等家具的配套产品销售，部分情况存在应客户需求单独销售品牌电器的情况；单独销售的电器产品其销售收入可独立区分，配套电器销售收入难以独立区分，经匡算，发行人电器销售产生的主营业务和其他业务收入、毛利金额较小，占主营业务收入、毛利的比例均未超过 5%。

3、报告期内发行人与海尔集团下属公司存在重叠客户、重叠供应商具备合理性，同业竞争或潜在同业竞争问题已解决，相关交易不会影响发行人业务独立性。

4、发行人从事电器销售产生的收入和毛利均未超过发行人主营业务收入和毛利的 5%，因此海尔集团电器板块公司电器业务对发行人影响较小，按照《审核问答》问题 5 的规定，不存在对发行人构成重大不利影响的同业竞争。

问题七：关于资产及技术

申报材料显示：

（1）发行人自有 7 处房产和 8 处土地使用权，另有 1 处目前在使用的房产及 1 处土地使用权正在办理产权转移手续。

（2）发行人及其子公司租赁房屋存在出租方未提供房屋权属证明或有权处分该等租赁房屋证明文件以及未能通过公开披露的文件查询到房屋权属证明文件的情形，该等房屋占公司全部经营使用房屋面积的 12.18%。

（3）发行人租赁房产中存在使用集体建设用地、划拨地等情况。

（4）公司拥有 329 项专利，12 项软件著作权，注册商标 225 项。

（5）青岛海商智财管理咨询有限公司授权发行人在中国大陆境内橱柜及衣柜产品领域无偿独占许可使用“海尔”“Haier”系列注册商标，许可期限为 20 年，自 2020 年 1 月 27 日起计算。

请发行人：

（1）补充披露自有房产及土地使用权的获取背景，是否存在权属瑕疵，是否已完整完成产权转移手续；披露博洛尼深州与深州市人民政府、深州市经济开发区投资建设有限公司签署的《进区协议书》关于博洛尼深州应履行义务的完整约定，该处土地及附属建筑物的产权转移手续是否存在不能如期完成的风险。

（2）补充披露租赁房产中存在产权瑕疵的房产对于发行人及其子公司的重要程度、对生产经营的影响程度，用途为直营店经营的房产涉及的销售金额及占各期总营收的比重，是否存在被强制搬迁的风险，若被要求强制搬迁发行人及其子公司的应对措施以及预计将产生的损失规模，是否会对发行人持续经营是否构成重大不利影响。

（3）补充披露发行人租赁房产中使用集体建设用地、划拨地等情形是否符合《土地管理法》等法律法规的规定，有关房产是否为合法建筑，是否可能被行政处罚，是否构成重大违法行为。

（4）补充披露发行人技术资产产生背景；发行人核心技术形成过程，是否来源于关联方；发行人核心技术及无形资产是否来源于董事、监事、高管人员、核心技术人员在曾任职单位职务成果；上述人员是否存在违反竞业禁止协议的情况，是否存在知识产权纠纷或潜在纠纷。

（5）补充披露发行人业务开展是否依赖于“海尔”“Haier”系列注册商标，发行人使用“海尔”“Haier”系列注册商标是否影响发行人业务独立性；报告期内发行人是否存在在中国大陆境内橱柜及衣柜产品以外领域使用“海尔”“Haier”系列注册商标的情形，是否存在纠纷及潜在纠纷。

请保荐人、发行人律师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露自有房产及土地使用权的获取背景，是否存在权属瑕疵，是否已完整完成产权转移手续；披露博洛尼深州与深州市人民政府、深州市经济开发区投资建设有限公司签署的《进区协议书》关于博洛尼深州应履行义务的完整约定，该处土地及附属建筑物的产权转移手续是否存在不能如期完成的风险。

（一）补充披露自有房产及土地使用权的获取背景，是否存在权属瑕疵，是否已完整完成产权转移手续

截至本补充法律意见书出具之日，有屋智能自有房产获取相关情况如下表所示：

序号	所有权人	不动产权证号	面积（㎡）	用途	坐落位置	他项权利	取得方式及背景	是否存在权属瑕疵	是否已完整完成产权转移手续
1	有屋智能	鲁（2020）青岛市黄岛区不动产权第0109309号	24,440.80	工业	开发区前湾港路236号海尔工业园K座	无	自建，系有屋智能发展初期主要的生产场所	否	是
2	博洛尼咸宁	鄂（2021）咸安区不动产权0010772号	11,341.46	工业	咸宁市长江产业园内（车间），2幢1层号	无	购买，用于博洛尼咸宁生产经营及办公使用		
3		鄂（2021）咸安区不动产权0010769号	11,341.46	工业	咸宁市长江产业园内（车间），3幢1层号	无			
4		鄂（2021）咸安区不动产权0010770号	11,341.46	车间	咸宁市长江产业园内（车间），6幢1层号	无			
5		鄂（2021）咸安区不动产权第0010986号	5,670.73	工业	咸宁市长江产业园内（车间），5幢1层号	无			
6		鄂（2021）咸安区不动产权第0010774号	5,234.43	工业	咸宁市长江产业园内（综合楼），2幢1-5层号	无			

序号	所有权人	不动产权证号	面积（㎡）	用途	坐落位置	他项权利	取得方式及背景	是否存在权属瑕疵	是否已完整完成产权转移手续
7		鄂（2021）咸安区不动产权 0010771 号	5,234.43	工业	咸宁市长江产业园内（综合楼），3 幢 1-5 层号	无			
8	山东万园实业有限公司	鲁（2021）济阳区不动产权第 0005371 号	109.06	工业	济阳区回河街道办事处黄河大街 77 号	无	自建，用于济南虫洞的生产经营及办公使用		
9		鲁（2021）济阳区不动产权第 0005385 号	45,352.18	工业	济阳区回河街道办事处黄河大街 77 号	无			
10		鲁（2021）济阳区不动产权第 0005386 号	157.92	工业	济阳区回河街道办事处黄河大街 77 号	无			
11		鲁（2021）济阳区不动产权第 0005387 号	43,432.18	工业	济阳区回河街道办事处黄河大街 77 号	无			
12		鲁（2021）济阳区不动产权第 0005390 号	17,113.11	工业	济阳区回河街道办事处黄河大街 77 号	无			
13	青岛海尔全屋家居有限公司	沪（2021）青字不动产权第 026884 号	138.36	办公	青浦区徐泾镇诸光路 1588 弄 300 号 211 室	无	购买，用于海尔全屋办公使用		
14		沪（2021）青字不动产权第 026886 号	138.36	办公	青浦区徐泾镇诸光路 1588 弄 300 号 212 室	无			

截至本补充法律意见书出具之日，有屋智能自有土地使用权获取相关情况如下表所示：

序号	所有权人	不动产权/房产证证号	面积（平方米）	类型	土地用途	土地使用权终止期限	坐落位置	他项权利	取得方式及背景	是否存在权属瑕疵	是否已完整完成产权转移手续
1	有屋智能	鲁（2020）青岛市黄岛区不动产权第 0109309 号	38,789.37	国有建设用地使用	工业	2048 年 12 月 20 日止	开发区前湾港路 236 号海尔工业园	无	购买，系有屋智能发展初期主	否	是

序号	所有权人	不动产权/房产证证号	面积（平方米）	类型	土地用途	土地使用权终止期限	坐落位置	他项权利	取得方式及背景	是否存在权属瑕疵	是否已完整完成产权转移手续
				权			K 座		要的生产用地		
2	博洛尼深州	冀（2020）深州市不动产权第 0000965 号	33,333.00	国有建设用地使用权	工业	2069 年 12 月 25 日止	深州市大广高速连接线南、纵三大街西侧	无	购买，用于博洛尼深州生产经营及办公使用		
3	博洛尼咸宁	鄂（2021）咸安区不动产权第 0010698 号	44,647.08	国有建设用地使用权	工业	2061 年 4 月 29 日止	咸宁市长江产业园内	无	购买，用于博洛尼咸宁生产经营及办公使用		
		鄂（2021）咸安区不动产权第 0010769 号									
		鄂（2021）咸安区不动产权第 0010770 号									
		鄂（2021）咸安区不动产权第 0010771 号									
		鄂（2021）咸安区不动产权第 0010699 号	40,591.81								
		鄂（2021）咸安区不动产权 0010772 号									
		鄂（2021）咸安区不动产权第 0010986 号									
		鄂（2021）咸安区不动产权 0010774 号									
4	山东万园实业有限公司	鲁（2018）济阳县不动产权第 0005014 号	176,075.00	国有建设用地使用权	工业	2068 年 6 月 13 日止	济阳县城黄河大街北，大常村、小张村	无	购买，用于济南虫洞的生产经营及办公		

（二）披露博洛尼深州与深州市人民政府、深州市经济开发区投资建设有限公司签署的《进区协议书》关于博洛尼深州应履行义务的完整约定，该处土地及附属建筑物的产权转移手续是否存在不能如期完成的风险

1、博洛尼深州与深州市人民政府、深州市经济开发区投资建设有限公司

签署的《进区协议书》关于博洛尼深州应履行义务的完整约定；

2019 年 6 月 12 日，博洛尼深州与深州市人民政府、深州市经济开发区投资建设有限公司（以下简称“深州投建”）签署的《进区协议书》，关于博洛尼深州应履行的义务约定如下：

1）博洛尼深州在二、三期取得《土地使用权证》后应积极办理相关施工手续，半年内进场施工建设。无正当理由未及时进场施工或建设一部分后停建超过一年的，深州市人民政府有权依法无偿收回土地另行转让给他人建设。博洛尼深州原《土地使用权证》作废。

2）博洛尼深州建设投资强度每亩不低于 220 万元、建筑系数大于 40%、容积率 1.0 以上、行政办公及生活服务设施不超过 7%、绿化用地综合不超过 15%。博洛尼深州要按照深州市人民政府统一规划的多层厂房、办公楼及辅助设施进行建设，如博洛尼深州因生产需要对厂区规划有特殊要求且规划设计标准高于深州市人民政府统一规划的设计标准，须经开发区规划建设局批准后方可开工建设。项目建成后，由相关部门对投资强度、容积率等指标进行审核验收。

3）自本协议签订之日起 30 日内博洛尼深州向深州市人民政府指定账户缴纳 1 万元/亩的二、 三期用地定金，土地摘牌后转为建设保证金，项目建成验收合格后全额退回。

4）博洛尼深州取得土地使用权后未经开发区规划建设局许可不得转让。

5）博洛尼深州必须按照国家规定的环保要求、消防要求和安全要求，进行施工建设和经营。

6）如属搬迁企业，新建项目的设施、设备应在原有的基础上升级，进一步提高科技含量。

7）博洛尼深州在坚持公开招聘、择优录用原则下，应优先录用当地员工。

8）博洛尼深州及时准确真实地向深州市人民政府及市直相关职能部门报送生产经营报告.....

自深州投建将一期土地使用权及其地上建筑物整体交付博洛尼深州之日起三年内，博洛尼深州第一年按人民币 1,000.00 万元/年，第二年 2,000.00 万元/

年向深州市人民政府预付一期用地使用权及其地上建筑物的所有权的受让款。第三年，深州投建与博洛尼深州签订一期土地使用权及其地上建筑物的所有权转让合同时，博洛尼深州向深州市人民政府已支付的全部款项自行转为博洛尼深州受让款，不足部分博洛尼深州按照转让合同约定进行支付。待款项全部付清后一个月内，由深州市人民政府负责协助办理相关过户手续。

2、该处土地及附属建筑物的产权转移手续是否存在不能如期完成的风险

深州投建已将一期土地及其地上建筑物交付给博洛尼深州使用。为保证一期土地及其地上建筑物产权转移手续能如期办理，博洛尼深州在《进区协议书》中约定了严格的违约责任，具体约定为：若深州投建交付的一期用地使用权及其地上建筑物的所有权产权不清晰，或存在争议，或验收备案手续不完整无法交付等情形，致使本协议无法继续履行，深州投建须无条件退还博洛尼深州已支付的全部款项，并承担博洛尼深州的经济损失（包括但不限于直接、间接、预期等）。

2021 年 6 月 28 日，深州市人民政府、深州投建共同出具《说明》：“2019 年 6 月 12 日，深州市经济开发区投资建设有限公司与深州市人民政府、博洛尼智能科技（深州）有限公司共同签属《河北深州经济开发区博洛尼智能科技（深州）有限公司项目进区协议书》（以下简称“《进区协议》”）约定：自协议生效之日起三年内深州市经济开发区投资建设有限公司通过合法程序将项目一期土地使用权及建筑物所有权转让予博洛尼智能科技（深州）有限公司。针对《进区协议》的上述约定，特说明如下：

1、深州市经济开发区投资建设有限公司为《进区协议》中约定的项目一期土地及建筑物所有权人，该等土地及建筑物目前已取得冀（2021）深州市不动产权第 0000903 号《不动产权证书》；

2、深州市经济开发区投资建设有限公司承诺将严格按照《进区协议》约定履行义务，配合博洛尼智能科技（深州）有限公司能够按照《进区协议》约定按时、合规的取得项目一期土地及建筑物所有权，博洛尼智能科技（深州）有限公司不能如期取得项目一期土地及建筑物所有权的风险较低。”

鉴于，1）博洛尼深州在《进区协议书》中约定了严格的违约责任，若深州

投建不能按照《进区协议书》的约定完成一期土地及其地上建筑物所有权转移手续，深州投建将承担严格的违约责任；2）深州投建已将一期土地及其地上建筑物交付给博洛尼深州使用，且深州投建已针对一期土地及其地上建筑物所有权转移手续出具说明函。因此，项目一期土地及其地上建筑物不能按照《进区协议书》如期完成所有权转移手续的风险较低。

二、补充披露租赁房产中存在产权瑕疵的房产对于发行人及其子公司的重要程度、对生产经营的影响程度，用途为直营店经营的房产涉及的销售金额及占各期总营收的比重，是否存在被强制搬迁的风险，若被要求强制搬迁发行人及其子公司的应对措施以及预计将产生的损失规模，是否会对发行人持续经营是否构成重大不利影响。

（一）租赁房产中存在产权瑕疵的房产对于有屋智能及其子公司的重要程度、对生产经营的影响程度

有屋智能租赁存在产权瑕疵的房产主要用于子公司的办公、仓储、直营店经营等。截至本补充法律意见书出具之日，相关情况如下：

1、用于办公、仓储等的瑕疵房产情况

（1）用于办公的瑕疵房产情况

有屋智能子公司承租的位于北四环的房产尚未办理产权证且短期内无法办理，租赁面积合计为 1,648 ㎡，上述租赁房产系有屋智能较为重要的办公场所。鉴于，（1）公司已逐步分流该处办公人员至其他合法房产办公；（2）该处房产主要用于办公，办公场所无特殊的建设要求，该处地点同类型的办公场所较多，一旦无法租赁，有屋智能能迅速寻找到替代房产。因此,有屋智能租赁该处房产对生产经营的影响程度较低。

有屋智能子公司原承租的位于北京市大兴区庞各庄镇瓜乡路 10 号 3 号楼的 120 平方米房屋主要用于办公，短期内无法办理房产证。截至本补充法律意见书出具之日，有屋智能已寻找到有不动产权证书的的替代房屋，并完成搬迁。

（2）用于办公、仓储等的瑕疵房产情况

有屋智能子公司承租的位于大兴区甜园路 5 号的面积为 48,779 平方米房产

尚有 20,826.86 平方米未取得产权证书。有屋智能租赁该处房屋主要用于仓储、办公、宿舍。此处主要用于部分库存商品存储仓库及部分未搬迁至深州工厂人员的办公、宿舍，有屋智能将积极持续通过分流该处人员、处理库存并要求经销商及时提货的方式减少此处租赁房屋的实际使用面积，且一旦无法使用，有屋智能可迅速在周边区域寻找可替代房产。因此，有屋智能租赁该等房产对生产经营的影响程度较低。

截至本补充法律意见书出具之日，用于办公、仓储、宿舍的实际瑕疵房产面积，占有屋智能整体经营面积比例为 4.86%。

有屋智能就租赁瑕疵房产情况已作出承诺：“若有屋智能及其控股子公司因租赁瑕疵房产等原因，导致有屋智能或控股子公司无法继续使用租赁房产，本单位承诺将立即寻找替代房产，确保有屋智能及其控股子公司不会因上述事项遭受经济损失或不利影响。”

针对有屋智能租赁瑕疵房产相关事宜，有屋智能控股股东有屋家居出具承诺函：“若发行人及其控股子公司因租赁无证房产等原因，导致发行人或控股子公司无法继续使用租赁房产，给发行人及其控股子公司正常经营造成障碍，致使发行人及其控股子公司遭受任何损失，本单位愿承担因此产生的所有损失、罚款或赔偿责任，保证不因该事项致使发行人及发行人上市后的公众股东遭受任何经济损失。”

综上，鉴于：（1）上述瑕疵房产中短期内无法办理产权证的房产主要功用为办公、仓储、宿舍等，非生产性用房；（2）有屋智能将积极持续通过分流该处人员、处理库存并要求经销商及时提货的方式减少此处租赁房屋的实际使用面积，一旦无法使用，有屋智能可迅速在周边区域寻找可替代房产；（3）瑕疵面积占总经营面积比例较低；（4）有屋智能已出具承诺，一旦出现无法租赁的情况，将立即寻找替代房产，确保有屋智能及其控股子公司不会因上述事项遭受经济损失或不利影响；（5）有屋智能控股股东已经出具有屋智能因使用瑕疵房产造成的损失，由其承担的承诺函。因此，有屋智能租赁上述瑕疵房产对其生产经营影响较小。

二、生产用房产的瑕疵情况

有屋智能子公司原租赁的山东万国实业有限公司所有的主要用于生产的面积为 40,000 ㎡房产未取得权属证书。截至本补充法律意见书出具之日，该处房产已取得不动产权证书，有屋智能租赁该处房产不会对其的生产经营产生影响。

三、直营店用房产的瑕疵情况

有屋智能子公司租赁用于直营店的部分房产，截至本补充法律意见书出具之日，出租方未提供且无法通过查询公开披露的文件证明租赁房屋已取得不动产权证书，具体情况如下表所示：

序号	承租方	出租方	坐落地址	租赁面积（㎡）	是否有产权证书	用途	性质
1	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京日进博远商贸有限公司	北京市朝阳区南湖渠鹿港小区南侧四环路北侧	2,433.00	否	直营店经营	城镇建设用地
2	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京东方欧美时代家居广场有限公司	北京朝阳路商场综合馆三楼	528.37	否	直营店经营	集体建设用地
3	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家家居建材市场有限公司	北京北四环店 1 号馆 4 层	341.83	否	直营店经营	国有建设用地
4	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家家居建材市场有限公司	北京北四环店 1 号馆 4 层	183.90	否	直营店经营	国有建设用地
5	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京星凯京洲家具广场有限公司	北京家居 1 号店建材馆三楼	410.04	否	直营店经营	集体建设用地
6	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京蓝景丽家大钟寺家居广场市场有限公司	北京市海淀区北三环西路 23 号蓝景丽家大钟寺家居广场	143.40	否	直营店经营	国有建设用地
7	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京蓝景丽家大钟寺家居广场市场有限公司	北京市海淀区北三环西路 23 号蓝景丽家大钟寺家居广场	147.5	否	直营店经营	国有建设用地
8	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司	北京玉泉营店一号楼四层	197.40	否	直营店经营	集体建设用地
9	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家十里河家居建材市场	北京十里河店四号楼二层橱柜厅	194.00	否	直营店经营	集体建设用地

序号	承租方	出租方	坐落地址	租赁面积（㎡）	是否有产权证书	用途	性质
		有限公司					
10	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家枣园路家居建材有限公司	北京大兴店1号楼一层	203.00	否	直营店经营	划拨地
11	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京市北京十里河店三号楼一层洁具厅	392.48	否	直营店经营	集体建设用地
12	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	北京市北京金源店二期材料厅	434.00	否	直营店经营	集体建设用地
13	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	北京市北京金源店一期四层	182.00	否	直营店经营	集体建设用地
14	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京市定慧桥集美家具城市场有限公司	北京市海淀区阜成路68号集美家居中央大厅二层	137.57	否	直营店经营	城镇建设用地

有屋智能就租赁瑕疵房产情况已作出承诺：“若有屋智能及其控股子公司因租赁瑕疵房产等原因，导致有屋智能或控股子公司无法继续使用租赁房产，本单位承诺将立即寻找替代房产，确保有屋智能及其控股子公司不会因上述事项遭受经济损失或不利影响。”

针对有屋智能租赁瑕疵房产相关事宜，有屋智能控股股东有屋家居出具承诺函：“若发行人及其控股子公司因租赁无证房产等原因，导致发行人或控股子公司无法继续使用租赁房产，给发行人及其控股子公司正常经营造成障碍，致使发行人及其控股子公司遭受任何损失，本单位愿承担因此产生的所有损失、罚款或赔偿责任，保证不因该事项致使发行人及发行人上市后的公众股东遭受任何经济损失。”

有屋智能子公司承租上述瑕疵房产主要用于直营店经营，对有屋智能及其子公司较重要。但鉴于：（1）上述瑕疵房产使用者为有屋智能子公司，瑕疵面积合计5,928.49㎡，占公司总经营面积的1.38％，占总经营面积比例较低；（2）上述瑕疵房产主要用于直营店等非生产性用房，可替代性较强；（3）除上表中第（1）处直营店外，其余直营店均位于红星美凯龙、居然之家等大型家居综合

展览馆内，被强制搬迁的风险较低；（4）有屋智能已出具承诺，一旦出现无法租赁的情况，将立即寻找替代房产，确保有屋智能及其控股子公司不会因上述事项遭受经济损失或不利影响；（5）有屋智能控股股东已经出具公司因使用瑕疵房产造成的损失，由其承担的承诺函；（6）瑕疵房产的承租方博洛尼北京已取得相关合规证明。因此，有屋智能及其子公司承租上述瑕疵房产不会对公司的生产经营造成重大不利影响。

（二）用途为直营店经营的房产涉及的销售金额及占各期总营收的比重

经核查，截至本补充法律意见书出具之日，使用瑕疵房产经营的直营店的租赁面积、报告期内销售金额及其占各期主营业务收入的比重情况如下表所示：

单位：万元

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	2020 年销售金额	2020 年占比	2019 年销售金额	2019 年占比	2018 年销售金额	2018 年占比
1	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京日进博远商贸有限公司	北京市朝阳区南湖渠鹿港小区南侧四环路北侧	2,433.00	9,211.63	2.57%	13,966.45	4.34%	14,954.40	6.61%
2	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京东方欧美时代家居广场有限公司	北京朝阳路商场综合馆三楼	528.37	455.64	0.13%	550.87	0.17%	714.70	0.32%
3	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家家居建材市场有限公司	北京北四环店 1 号馆 4 层	341.83	3,843.12	1.07%	6,491.99	2.02%	5,956.10	2.63%
4	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家家居建材市场有限公司	北京北四环店 1 号馆 4 层	183.90						
5	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京星凯京洲家具广场有限公司	北京家居 1 号店建材馆三楼	410.04	895.76	0.25%	1,335.30	0.41%	1,189.72	0.53%
6	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京蓝景丽家大钟寺家居广场市场有限公司	北京市海淀区北三环西路 23 号蓝景丽家大钟寺家居广场	143.40	1,382.97	0.39%	2,298.19	0.71%	2,157.25	0.95%
7	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京蓝景丽家大钟寺家居广场市场有限公司	北京市海淀区北三环西路 23 号蓝景丽家大钟寺家居广场	147.50						
8	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司	北京玉泉营店一号楼四层	197.40	1,134.17	0.32%	1,371.48	0.43%	1,976.99	0.87%

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	2020 年销售金额	2020 年占比	2019 年销售金额	2019 年占比	2018 年销售金额	2018 年占比
9	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京十里河店四号楼二层橱柜厅	194.00	2,511.99	0.70%	4,606.76	1.43%	4,195.45	1.86%
10	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京市北京十里河店三号楼一层洁具厅	392.48						
11	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家枣园路家居建材有限公司	北京大兴店 1 号楼五层	134.40	607.06	0.17%	624.44	0.19%	766.39	0.34%
12	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家枣园路家居建材有限公司	北京大兴店 1 号楼一层	203.00						
13	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	北京市北京金源店二期材料厅	434.00	1,853.96	0.52%	4,078.46	1.27%	3,246.76	1.44%
14	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京市定慧桥集美家具城市场有限公司	北京市海淀区阜成路 68 号集美家居中央大厅二层	137.57	370.18	0.10%	262.01	0.08%	-0.05	/
15	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	北京市北京金源店一期四层	182.00	-	-	-	-	-	-
合计				**6,062.89**	**22,266.48**	**6.22%**	**35,585.95**	**11.05%**	**35,157.71**	**15.55%**

注 1：合计数与各数字直接相加之和在尾数上如有差异，盖因四舍五入。
注 2：上表第 11 项直营店已闭店，其与第 12 项直营店在同一家居综合馆，使用同一端口收费，无法区分各自收入，因此选取合并收入统计数据。
注 3：上表第 15 项系新增加的直营店，报告期内无收入。

（三）是否存在被强制搬迁的风险，若被要求强制搬迁发行人及其子公司的应对措施以及预计将产生的损失规模，是否会对发行人持续经营是否构成重大不利影响

1、是否存在被强制搬迁的风险

根据有屋智能子公司与上述房产的出租方签署的租赁合同、出租方签署的说明承诺函，有屋智能子公司可按照约定使用上述房产，且除上表中第（1）处直营店外，其余直营店均位于红星美凯龙、居然之家等大型家居综合展览馆内，被强制搬迁的风险较低。

2、若被要求强制搬迁有屋智能及其子公司的应对措施以及预计将产生的损失规模，是否会对有屋智能持续经营是否构成重大不利影响。

（1）若被要求强制搬迁有屋智能及其子公司的应对措施

若被要求强制搬迁，要求强制搬迁方通常会提前通知有屋智能，并给有屋智能一定的搬迁缓冲期。而有屋智能及其子公司通常可在三个月内于合适区域内找到替代的合法房产并完成装修，确保有屋智能及其子公司不因强制搬迁导致生产经营产生重大不利影响。

（2）若被要求强制搬迁预计将产生的损失规模，是否会对有屋智能持续经营构成重大不利影响

若直营店被要求强制搬迁，有屋智能及其子公司通常可在三个月内于合适区域内找到替代的合法房产并完成装修。鉴于，被要求强制搬迁时，相关方通常会提前通知有屋智能，并给有屋智能一定的搬迁缓冲期，缓冲期内，有屋智能仍可继续在原处经营。按照缓冲期为二个月计算，有屋智能直营店收入受影响的时间大概为一个月。因此，有屋智能直营店被要求强制搬迁导致的损失主要是装修成本以及一个月的营业收入。参考有屋智能报告期内直营店的装修成本及月平均销售金额，假设有屋智能全部使用瑕疵房产的直营店都被要求搬迁，测算有屋智能因此产生的损失情况如下：

单位：万元

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	装修成本损失	装修期间损失收入
1	博洛尼智能家居（北京）有	北京日进博远商贸有限公司	北京市朝阳区南湖渠鹿港小区南	2,433.00	1,030.75	1,059.24

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	装修成本损失	装修期间损失收入
	限公司		侧四环路北侧			
2	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京东方欧美时代家居广场有限公司	北京朝阳路商场综合馆三楼	528.37	46.84	47.81
3	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家家居建材市场有限公司	北京北四环店 1 号馆 4 层	341.83	104.72	452.53
4	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家家居建材市场有限公司	北京北四环店 1 号馆 4 层	183.90	31.83	
5	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京星凯京洲家具广场有限公司	北京家居 1 号店建材馆三楼	410.04	4.87	95.02
6	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京蓝景丽家大钟寺家居广场市场有限公司	北京市海淀区北三环西路 23 号蓝景丽家大钟寺家居广场	143.40	2.52	162.18
7	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京蓝景丽家大钟寺家居广场市场有限公司	北京市海淀区北三环西路 23 号蓝景丽家大钟寺家居广场	147.50	18.11	
8	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司	北京玉泉营店一号楼四层	197.40	1.01	124.52
9	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京十里河店四号楼二层橱柜厅	194.00	16.05	314.28
10	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京市北京十里河店三号楼一层洁具厅	392.48	10.46	
11	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家枣园路家居建材有限公司	北京大兴店 1 号楼五层	134.40	20.55	55.50
12	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家枣园路家居建材有限公司	北京大兴店 1 号楼一层	203.00	45.24	
13	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	北京市北京金源店二期材料厅	434.00	55.09	254.98
14	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京市定慧桥集美家具城市场有限公司	北京市海淀区阜成路 68 号集美家居中央大厅二层	137.57	17.71	17.56

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	装修成本损失	装修期间损失收入
15	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	北京市北京金源店一期四层	182.00	-	-
合计				6,062.89	1,405.75	2,583.62

注 1：除上表第 1 处直营店外，有屋智能上述直营店均位于红星美凯龙、居然之家等大型家居综合馆内，被全部强制要求搬迁的可能性极低。

注 2：上表第 11 项直营店已闭店，其与第 12 项直营店在同一家居综合馆，使用同一端口收费，无法区分各自收入，因此选取合并收入统计数据。

注 3：上表第 15 项直营店系新增，目前正在装修，且未形成收入，装修成本损失及收入损失暂未统计。

经测算，若直营店被要求强制搬迁，将减少收入 2,583.62 万元，占有屋智能最近一年营业收入的比例为 0.70%，影响净利润金额-133.06 万元，加上装修成本损失，合计影响净利润-1,187.37 万元（已考虑企业所得税影响），占 2020 年净利润的比例为-6.22%。

针对直营店搬迁产生的损失，有屋智能控股股东有屋家居出具承诺函：“若发行人及其控股子公司因租赁无证房产等原因，导致发行人或控股子公司无法继续使用租赁房产，给发行人及其控股子公司正常经营造成障碍，致使发行人及其控股子公司遭受任何损失，本单位愿承担因此产生的所有损失、罚款或赔偿责任，保证不因该事项致使发行人及发行人上市后的公众股东遭受任何经济损失。”

鉴于：（1）有屋智能及其子公司通常可在三个月内于合适区域内找到替代的合法房产并完成装修，确保有屋智能及其子公司不因强制搬迁导致生产经营产生重大不利影响；（2）若直营店被要求强制搬迁，相关方通常会提前通知有屋智能，并给有屋智能一定的搬迁缓冲期，有屋智能直营店收入受影响的时间大概为一个月，因此受到影响的营业收入及净利润均较低；（3）除上表第（1）处直营店外，有屋智能其余直营店均位于红星美凯龙、居然之家等大型家居综合馆内，被全部强制要求搬迁的可能性极低；（4）有屋智能控股股东已针对有屋智能因强制搬迁产生的损失进行兜底。因此，直营店被要求强制搬迁不会对有屋智能持续经营构成重大不利影响。

三、补充披露发行人租赁房产中使用集体建设用地、划拨地等情形是否符合《土地管理法》等法律法规的规定，有关房产是否为合法建筑，是否可能被行政处罚，是否构成重大违法行为。

（一）有屋智能租赁房产中使用集体建设用地等情形是否符合《土地管理法》等法律法规的规定

截至本补充法律意见书出具之日，有屋智能租赁房产中使用集体建设用地/城镇建设用地的情况如下表所示：

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	是否有产权证书	用途
1	博洛尼家居用品湖北有限公司	北京蓝调酒店管理有限公司	北京市朝阳区北四环东路 39 号	190.00	否	办公
2	博洛尼智能科技（青岛）有限公司北京分公司	北京蓝调酒店管理有限公司	北京市朝阳区北四环东路 39 号	380.00	否	办公
3	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京蓝调酒店管理有限公司	北京市朝阳区北四环东路 39 号	380.00	否	办公
4	博洛尼智能家居（北京）有限公司	钛马赫（北京）工程咨询有限责任公司	北京市朝阳区北四环东路办公楼	698.00	否	办公
5	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京日进博远商贸有限公司	北京市朝阳区南湖渠鹿港小区南侧四环路北侧	2,433.00	否	直营店经营
6	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京东方欧美时代家居广场有限公司	北京朝阳路商场综合馆三楼	528.37	否	直营店经营
7	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京星凯京洲家具广场有限公司	北京家居 1 号店建材馆三楼	410.04	否	直营店经营
8	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家玉泉营家居建材市场有限公司	北京玉泉营店一号楼四层	197.40	否	直营店经营
9	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京十里河店四号楼二层橱柜厅	194.00	否	直营店经营

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	是否有产权证书	用途
10	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家十里河家居建材市场有限公司	北京市北京十里河店三号楼一层洁具厅	392.48	否	直营店经营
11	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	北京市北京金源店二期材料厅	434.00	否	直营店经营
12	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家金源家居建材市场有限公司	北京市北京金源店一期四层	182.00	否	直营店经营
13	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京市定慧桥集美家具城市场有限公司	北京市海淀区阜成路68号集美家居中央大厅二层	137.57	否	直营店经营

注：上表所示房产坐落土地性质除集体建设用地外，还包括通过查询公开文件确认土地性质为城镇建设用地但不能确认是否为集体建设用地的土地。

《中华人民共和国土地管理法》第六十三条规定：“.....土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。”第八十二条规定：“擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，或者违反本法规定，将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。”

根据上述规定，有屋智能租赁的房产使用集体建设用地应当经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。未经同意将集体建设用地出租的，会被责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。

截至本补充法律意见书出具之日，上表所示的出租方尚未提供相关村民会议或村民代表的同意文件，有屋智能租赁的上表所示房产位于集体建设用地的情况与《中华人民共和国土地管理法》第六十三条、第八十二条规定存在不相符合的风险。但鉴于违反

上述法律或法规规定的责任承担主体为租赁房产的所有权人或出租方，有屋智能仅作为承租方不应属于承担相应法律责任的主体，有屋智能因租赁房产中使用集体建设用地的情形而受到处罚的风险较低。

（二）有屋智能租赁房产中使用划拨地的情形是否符合《土地管理法》等法律法规的规定

截至本补充法律意见书出具之日，有屋智能租赁房产中使用划拨地的情况如下表所示：

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积（㎡）	是否有产权证书	用途
1	博洛尼智能家居（北京）有限公司	红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司	北京北四环商场综合馆地下二层展位 B2157	379.34	是	直营店经营
2	博洛尼智能家居（北京）有限公司	北京居然之家枣园路家居建材有限公司	北京大兴店 1 号楼一层	203.00	否	直营店经营

《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条规定：“以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。具体办法由国务院规定。”《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 修订）第四十六条规定：“对未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人，市、县人民政府土地管理部门应当没收其非法收入，并根据情节处以罚款。”

根据上述规定，有屋智能租赁的房产使用划拨地应当经过土地管理部门的批准，同时出租方需将租金中所含土地收益上缴国家。

截至本补充法律意见书出具之日，上述租赁房产的所有权人或出租方暂未提供土地管理部门的批准手续，也未提供上缴土地收益的证明文件，有屋智能租赁的上表所示房产位于划拨地的情况存在与《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020 修订）第四十六条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十六条规定不相符合的风险。但鉴于违反上述法律或法规规定的责任承担主体为租赁房产的所有权人或出租方，有屋智能仅作为承租方不应属于承担相应法律责任的主体，有屋智能因租赁房产中使用划拨地的情形而受到处罚的风险较低。

（三）有关房产是否为合法建筑，是否可能被行政处罚，是否构成重大违法行为

截至本补充法律意见书出具之日，有屋智能租赁的位于集体建设用地、划拨地的房产中有 15 处房产未提供建设用地规划许可证/建设工程规划许可证/不动产权证明等资料，该等房产存在违反《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规及规范性文件而被认定为违法建筑的风险。

但是有屋智能租赁有关瑕疵房产被相关主管部门处以行政处罚的风险较低，且不构成重大违法行为。主要原因如下：

（1）发行人为瑕疵房产的承租方，非瑕疵房产的建设方及所有权人，不属于《中华人民共和国城乡规划法》规定的违法建筑的责任承担主体；

（2）法律、法规及规范性文件均无明确规定承租方承租违法建筑会受到行政处罚；

（3）有屋智能及租赁上述房产的子公司均已取得所在地城建主管部门出具的不存在违法违规或未受到行政处罚的证明文件。

四、补充披露发行人技术资产产生背景；发行人核心技术形成过程，是否来源于关联方；发行人核心技术及无形资产是否来源于董事、监事、高管人员、核心技术人员在曾任职单位职务成果；上述人员是否存在违反竞业禁止协议的情况，是否存在知识产权纠纷或潜在纠纷。

（一）有屋智能技术资产产生背景

有屋智能主营业务为从事定制化整体家居产品的个性化设计、研发、生产、销售和安装服务及物联网技术、人工智能技术在上述产品中的应用。有屋智能的技术资产主要为专利及计算机软件著作权。截至 2021 年 3 月 31 日，公司及子公司共拥有 45 项计算机软件著作权及 329 项专利，其中 15 项发明专利、217 项实用新型专利和 97 项外观设计专利。

上述技术资产中，有 248 项专利、35 项计算机软件著作权系有屋智能通过自主研发的方式取得。其余 73 项专利、10 项计算机软件著作权系有屋智能依据 2017 年签署的《资产重组协议》陆续从博家用及博旗舰处受让取得，8 项专利系 2016 年博湖北从

博旗舰处受让而来。

专利情况如下：

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
1	冰箱边柜	青岛海尔全屋家居有限公司	2020304293489	外观设计	2020/7/31	原始取得	自主研发
2	餐边柜（H1）	青岛海尔全屋家居有限公司	2020304293525	外观设计	2020/7/31	原始取得	自主研发
3	电视柜（H1）	青岛海尔全屋家居有限公司	202030429353X	外观设计	2020/7/31	原始取得	自主研发
4	梳妆柜（H7）	青岛海尔全屋家居有限公司	2020304293544	外观设计	2020/7/31	原始取得	自主研发
5	电动升降桌（H7）	青岛海尔全屋家居有限公司	2020304293614	外观设计	2020/7/31	原始取得	自主研发
6	电视柜（H7）	青岛海尔全屋家居有限公司	2020304302844	外观设计	2020/7/31	原始取得	自主研发
7	电视柜（轻舞）	青岛海尔全屋家居有限公司	2020300639986	外观设计	2020/2/28	原始取得	自主研发
8	卡座沙发（一体式）	青岛海尔全屋家居有限公司	2020300640076	外观设计	2020/2/28	原始取得	自主研发
9	餐边柜（摩卡）	青岛海尔全屋家居有限公司	2020300640095	外观设计	2020/2/28	原始取得	自主研发
10	组合书柜	青岛海尔全屋家居有限公司	2020300640108	外观设计	2020/2/28	原始取得	自主研发
11	组合儿童床	青岛海尔全屋家居有限公司	2020300640216	外观设计	2020/2/28	原始取得	自主研发
12	儿童床用楼梯	青岛海尔全屋家居有限公司	2020300640220	外观设计	2020/2/28	原始取得	自主研发
13	电视柜（西雅图）	青岛海尔全屋家居有限公司	2020300643106	外观设计	2020/2/28	原始取得	自主研发
14	玄关柜（摩卡）	青岛海尔全屋家居有限	2020300643318	外观设计	2020/2/28	原始取得	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
		公司					
15	电视柜（摩卡）	青岛海尔全屋家居有限公司	2020300643322	外观设计	2020/2/28	原始取得	自主研发
16	儿童床	青岛海尔全屋家居有限公司	2020300643337	外观设计	2020/2/28	原始取得	自主研发
17	厨具收纳装置	青岛海尔全屋家居有限公司	2020200425341	实用新型	2020/1/9	原始取得	自主研发
18	一种调光平面镜	青岛海尔全屋家居有限公司	2019217872617	实用新型	2019/10/23	原始取得	自主研发
19	一种调光玻璃门板	青岛海尔全屋家居有限公司	2019217872636	实用新型	2019/10/23	原始取得	自主研发
20	一种玻璃面板	青岛海尔全屋家居有限公司	2019217872706	实用新型	2019/10/23	原始取得	自主研发
21	一种卫浴柜	青岛海尔全屋家居有限公司	2019217781942	实用新型	2019/10/22	原始取得	自主研发
22	一种折叠桌	青岛海尔全屋家居有限公司	2019212136034	实用新型	2019/7/30	原始取得	自主研发
23	一种茶几	青岛海尔全屋家居有限公司	2019212136119	实用新型	2019/7/30	原始取得	自主研发
24	门板（水滴拉手）	青岛海尔全屋家居有限公司	201930410937X	外观设计	2019/7/30	原始取得	自主研发
25	板材（1）	青岛海尔全屋家居有限公司	2019304109384	外观设计	2019/7/30	原始取得	自主研发
26	一种样板存储比色柜	青岛海尔全屋家居有限公司	2019212056523	实用新型	2019/7/29	原始取得	自主研发
27	门板（蔷薇）	青岛海尔全屋家居有限公司	2018300464683	外观设计	2018/1/31	原始取得	自主研发
28	门板（极致空间）	青岛海尔全屋家居有限公司	2018300464698	外观设计	2018/1/31	原始取得	自主研发
29	门板（雨季）	青岛海尔全屋家居有限	2018300464700	外观设计	2018/1/31	原始取得	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
		公司					
30	门板（极韵）	青岛海尔全屋家居有限公司	201830046779X	外观设计	2018/1/31	原始取得	自主研发
31	门板（圣托里尼）	青岛海尔全屋家居有限公司	2018300467802	外观设计	2018/1/31	原始取得	自主研发
32	门板（波多黎歌）	青岛海尔全屋家居有限公司	2018300467817	外观设计	2018/1/31	原始取得	自主研发
33	门板（初心）	青岛海尔全屋家居有限公司	2018300467821	外观设计	2018/1/31	原始取得	自主研发
34	一种暗扣金属拉手及家具	青岛海尔全屋家居有限公司	201721375185X	实用新型	2017/10/24	原始取得	自主研发
35	橱柜抽屉拓展台	青岛海尔全屋家居有限公司	2017213752068	实用新型	2017/10/24	原始取得	自主研发
36	橱柜抽拉休息凳	青岛海尔全屋家居有限公司	2017213760261	实用新型	2017/10/24	原始取得	自主研发
37	踢脚抽橱柜	青岛海尔全屋家居有限公司	2017213768899	实用新型	2017/10/24	原始取得	自主研发
38	一种厨房用隐藏式顶柜下挂架	青岛海尔全屋家居有限公司	2017213771868	实用新型	2017/10/24	原始取得	自主研发
39	橱柜门板（英格）	青岛海尔全屋家居有限公司	2017304830858	外观设计	2017/10/11	原始取得	自主研发
40	橱柜门板（伊丽莎白）	青岛海尔全屋家居有限公司	2017304830985	外观设计	2017/10/11	原始取得	自主研发
41	橱柜门板（烤漆配嵌式金属拉手-曼妮）	青岛海尔全屋家居有限公司	2017304833790	外观设计	2017/10/11	原始取得	自主研发
42	橱柜门板（尼诺）	青岛海尔全屋家居有限公司	2017304833822	外观设计	2017/10/11	原始取得	自主研发
43	橱柜门板（吸塑配实木拉手-卡米诺）	青岛海尔全屋家居有限公司	2017304834204	外观设计	2017/10/11	原始取得	自主研发
44	橱柜门板（四块拼接式铝合	青岛海尔全屋家居有限	2017304834280	外观设计	2017/10/11	原始取得	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
	金拉手-莫奈印象）	公司					
45	橱柜门板（吸塑一体式铝合金拉手-雅典）	青岛海尔全屋家居有限公司	2017304836197	外观设计	2017/10/11	原始取得	自主研发
46	一种面板收纳柜	青岛海尔全屋家居有限公司	2016201780132	实用新型	2016/3/9	原始取得	自主研发
47	柜体	青岛海尔全屋家居有限公司	201620090025X	实用新型	2016/1/29	原始取得	自主研发
48	护墙挂件组件	青岛海尔全屋家居有限公司	201510342930X	发明专利	2015/6/19	原始取得	自主研发
49	嵌入式 LED 数显门板	青岛海尔全屋家居有限公司	2015204261034	实用新型	2015/6/19	原始取得	自主研发
50	一种护墙挂件组件	青岛海尔全屋家居有限公司	2015204262376	实用新型	2015/6/19	原始取得	自主研发
51	一种拼接踢脚板	青岛海尔全屋家居有限公司	2015204263896	实用新型	2015/6/19	原始取得	自主研发
52	一种具有存物篮的吊柜	青岛海尔全屋家居有限公司	2015204264314	实用新型	2015/6/19	原始取得	自主研发
53	一种水槽柜置物架及水槽柜	青岛海尔全屋家居有限公司	2015204266606	实用新型	2015/6/19	原始取得	自主研发
54	一种抑菌橱柜	青岛海尔全屋家居有限公司	2015204267312	实用新型	2015/6/19	原始取得	自主研发
55	一种易清洁橱柜门板	青岛海尔全屋家居有限公司	2013208845149	实用新型	2013/12/31	原始取得	自主研发
56	一种橱柜拼接门板	青岛海尔全屋家居有限公司	2013208846230	实用新型	2013/12/31	原始取得	自主研发
57	一种橱柜干燥模块	青岛海尔全屋家居有限公司	2013208846438	实用新型	2013/12/31	原始取得	自主研发
58	一种玻璃橱柜门	青岛海尔全屋家居有限公司	2013208846442	实用新型	2013/12/31	原始取得	自主研发
59	一种橱柜收纳	青岛海尔全	2013208853431	实用新	2013/12/31	原始	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
	栏	屋家居有限公司		型		取得	
60	一种水槽柜	青岛海尔全屋家居有限公司	2013208853484	实用新型	2013/12/31	原始取得	自主研发
61	一种多媒体橱柜	青岛海尔全屋家居有限公司	201320885354X	实用新型	2013/12/31	原始取得	自主研发
62	一种发光门板	青岛海尔全屋家居有限公司	2013208856853	实用新型	2013/12/31	原始取得	自主研发
63	门板（描银实木门板）	青岛海尔全屋家居有限公司	2013306584510	外观设计	2013/12/31	原始取得	自主研发
64	门板（边角弧形烤漆门板）	青岛海尔全屋家居有限公司	2013306584525	外观设计	2013/12/31	原始取得	自主研发
65	门板（做旧包覆门板）	青岛海尔全屋家居有限公司	2013306585034	外观设计	2013/12/31	原始取得	自主研发
66	门板（描金包覆门板）	青岛海尔全屋家居有限公司	2013306585049	外观设计	2013/12/31	原始取得	自主研发
67	门板（做旧吸附门板）	青岛海尔全屋家居有限公司	2013306585087	外观设计	2013/12/31	原始取得	自主研发
68	门板（哑光欧式烤漆门板）	青岛海尔全屋家居有限公司	2013306585091	外观设计	2013/12/31	原始取得	自主研发
69	门板（铝合金封边配小护角）	青岛海尔全屋家居有限公司	2013306585778	外观设计	2013/12/31	原始取得	自主研发
70	门板（无压边铝框配丝印钢化玻璃）	青岛海尔全屋家居有限公司	2013306587010	外观设计	2013/12/31	原始取得	自主研发
71	托盘	青岛有屋科技有限公司	2020304913320	外观设计	2020/8/25	原始取得	自主研发
72	门板（一）	青岛有屋科技有限公司	2020304723970	外观设计	2020/8/18	原始取得	自主研发
73	门板（二）	青岛有屋科技有限公司	2020304725904	外观设计	2020/8/18	原始取得	自主研发
74	家居柜	青岛有屋科技有限公司	2020302378919	外观设计	2020/5/21	原始取得	自主研发
75	家居柜净化模块（有屏幕）	青岛有屋科技有限公司	202030238251X	外观设计	2020/5/21	原始取得	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
76	家居柜净化模块（无屏幕）	青岛有屋科技有限公司	2020302382524	外观设计	2020/5/21	原始取得	自主研发
77	框架镜	青岛有屋科技有限公司	2020302303931	外观设计	2020/5/19	原始取得	自主研发
78	皮革门板	青岛有屋科技有限公司	2020302303984	外观设计	2020/5/19	原始取得	自主研发
79	镜门	青岛有屋科技有限公司	2020207321061	实用新型	2020/5/6	原始取得	自主研发
80	柜体及家具	青岛有屋科技有限公司	2020206213695	实用新型	2020/4/22	原始取得	自主研发
81	用于安装功能模块的装置及家具	青岛有屋科技有限公司	2020206213708	实用新型	2020/4/22	原始取得	自主研发
82	角铁	青岛有屋科技有限公司	2020301185016	外观设计	2020/3/31	原始取得	自主研发
83	门板（镶嵌金属条）	青岛有屋科技有限公司	202030083545X	外观设计	2020/3/13	原始取得	自主研发
84	杀菌柜及橱柜	青岛有屋科技有限公司	2020200995720	实用新型	2020/1/16	原始取得	自主研发
85	镜柜连接件和镜柜	青岛有屋科技有限公司	2019216420472	实用新型	2019/9/29	原始取得	自主研发
86	镜柜	青岛有屋科技有限公司	2019216512900	实用新型	2019/9/29	原始取得	自主研发
87	连接件	青岛有屋科技有限公司	2019304835901	外观设计	2019/9/3	原始取得	自主研发
88	镜柜	青岛有屋科技有限公司	2019304835988	外观设计	2019/9/3	原始取得	自主研发
89	浴室柜	青岛有屋科技有限公司	2019304841029	外观设计	2019/9/3	原始取得	自主研发
90	柜门和柜子	青岛有屋科技有限公司	2019213841357	实用新型	2019/8/23	原始取得	自主研发
91	金属边框门	青岛有屋科技有限公司	2019210718416	实用新型	2019/7/9	原始取得	自主研发
92	吊柜框架	青岛有屋科技有限公司	2019210737224	实用新型	2019/7/9	原始取得	自主研发
93	复合门板	青岛有屋科技有限公司	2019210737239	实用新型	2019/7/9	原始取得	自主研发
94	门板（1）	青岛有屋科技有限公司	2019302664142	外观设计	2019/5/28	原始取得	自主研发
95	门板（2）	青岛有屋科技有限公司	2019302664250	外观设计	2019/5/28	原始取得	自主研发
96	镜柜	青岛有屋科技有限公司	2019302664547	外观设计	2019/5/28	原始取得	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
97	衣帽间柜	青岛有屋科技有限公司	2019301541287	外观设计	2019/4/8	原始取得	自主研发
98	一种冷藏镜柜	青岛有屋科技有限公司	2019202602244	实用新型	2019/2/28	原始取得	自主研发
99	一种智能烟机控制系统	青岛有屋科技有限公司	2017219258705	实用新型	2017/12/29	原始取得	自主研发
100	一种卡接连接装置	青岛有屋科技有限公司	2017210307918	实用新型	2017/8/17	原始取得	自主研发
101	用于多个灶头的油烟机排风系统	青岛有屋科技有限公司	2017206136767	实用新型	2017/5/27	原始取得	自主研发
102	卫浴水处理器	青岛有屋科技有限公司	2017302088168	外观设计	2017/5/27	原始取得	自主研发
103	一种丝杆锁紧机构	青岛有屋科技有限公司	2017205967119	实用新型	2017/5/25	原始取得	自主研发
104	衣帽间柜	青岛有屋科技有限公司	2017301715932	外观设计	2017/5/11	原始取得	自主研发
105	衣帽间柜	青岛有屋科技有限公司	2017301715947	外观设计	2017/5/11	原始取得	自主研发
106	衣帽间柜	青岛有屋科技有限公司	2017301716066	外观设计	2017/5/11	原始取得	自主研发
107	一种抽屉式冷藏柜	青岛有屋科技有限公司	2017204720509	实用新型	2017/4/28	原始取得	自主研发
108	旋塞阀转动装置	青岛有屋科技有限公司	2017204736422	实用新型	2017/4/28	原始取得	自主研发
109	制冷设备导风结构	青岛有屋科技有限公司	2017204741079	实用新型	2017/4/28	原始取得	自主研发
110	一种柜体式风烟机	青岛有屋科技有限公司	201720453003X	实用新型	2017/4/26	原始取得	自主研发
111	调节机构及包括该调节机构的抽屉	青岛有屋科技有限公司	2017204160259	实用新型	2017/4/20	原始取得	自主研发
112	一种可实现人机交互的智能家居语音控制系统	青岛有屋科技有限公司	2017204068197	实用新型	2017/4/18	原始取得	自主研发
113	一种柜体连接结构	青岛有屋科技有限公司	2017203860333	实用新型	2017/4/13	原始取得	自主研发
114	挂墙板	青岛有屋科技有限公司	2017203448875	实用新型	2017/4/1	原始取得	自主研发
115	连接结构	青岛有屋科技有限公司	2017203454842	实用新型	2017/4/1	原始取得	自主研发
116	一种可调节位置正反两用搁架	青岛有屋科技有限公司	2017203329861	实用新型	2017/3/31	原始取得	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
117	灶具火力控制装置	青岛有屋科技有限公司	2017203205178	实用新型	2017/3/29	原始取得	自主研发
118	智能中央净水机	青岛有屋科技有限公司	2017202957187	实用新型	2017/3/24	原始取得	自主研发
119	一种带有深度水处理系统的浴柜	青岛有屋科技有限公司	2017201653131	实用新型	2017/2/23	原始取得	自主研发
120	一种基于匀冷保鲜照明装置及带有该装置的橱柜	青岛有屋科技有限公司	2017201595193	实用新型	2017/2/22	原始取得	自主研发
121	多功能玄关换鞋柜	青岛有屋科技有限公司	2017300464354	外观设计	2017/2/22	原始取得	自主研发
122	一款带有智能控制系统的艺术酒柜	青岛有屋科技有限公司	2017201563099	实用新型	2017/2/21	原始取得	自主研发
123	匀冷保鲜照明装置	青岛有屋科技有限公司	2017300449301	外观设计	2017/2/21	原始取得	自主研发
124	一种使酒杯漂移的醒酒系统	青岛有屋科技有限公司	2017201061764	实用新型	2017/2/3	原始取得	自主研发
125	无湿作业墙面一体式衣帽间	青岛有屋科技有限公司	2017200875591	实用新型	2017/1/23	原始取得	自主研发
126	一种 VR 家居智能隐藏控制系统	青岛有屋科技有限公司	2017200669753	实用新型	2017/1/20	原始取得	自主研发
127	多功能玄关柜	青岛有屋科技有限公司	201730023462X	外观设计	2017/1/20	原始取得	自主研发
128	智能模块化电视柜	青岛有屋科技有限公司	2017300236042	外观设计	2017/1/20	原始取得	自主研发
129	一种多元化衣帽间智能控制系统	青岛有屋科技有限公司	2016214716929	实用新型	2016/12/30	原始取得	自主研发
130	带立体音响环绕和酒柜功能的电视柜	青岛有屋科技有限公司	201630650162X	外观设计	2016/12/27	原始取得	自主研发
131	一种切菜机自动清洗系统	青岛有屋科技有限公司	2016214336510	实用新型	2016/12/26	原始取得	自主研发
132	一种切菜机的刀片组合系统	青岛有屋科技有限公司	2016214336525	实用新型	2016/12/26	原始取得	自主研发
133	衣帽间除尘设备	青岛有屋科技有限公司	201630646778X	外观设计	2016/12/26	原始取得	自主研发
134	客厅休闲吧台	青岛有屋科技有限公司	2016306237769	外观设计	2016/12/16	原始取得	自主研发
135	多功能客厅智能沙发	青岛有屋科技有限公司	2016306210215	外观设计	2016/12/15	原始取得	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
136	L 型衣帽间	青岛有屋科技有限公司	2016306122002	外观设计	2016/12/13	原始取得	自主研发
137	一种可自动清理垃圾的餐桌	青岛有屋科技有限公司	2016213224062	实用新型	2016/12/5	原始取得	自主研发
138	垃圾清理一步到位的餐桌	青岛有屋科技有限公司	2016305877414	外观设计	2016/12/1	原始取得	自主研发
139	一种任意组合式即搜即显书柜	青岛有屋科技有限公司	2016213019212	实用新型	2016/11/30	原始取得	自主研发
140	电视柜	青岛有屋科技有限公司	2016305676006	外观设计	2016/11/23	原始取得	自主研发
141	可辅助照顾宝宝的变形智能客厅沙发模块	青岛有屋科技有限公司	2016110303442	发明专利	2016/11/16	原始取得	自主研发
142	化妆品冷藏柜	青岛有屋科技有限公司	2016305194338	外观设计	2016/10/31	原始取得	自主研发
143	多格多功能柜子	青岛有屋科技有限公司	2016305145986	外观设计	2016/10/21	原始取得	自主研发
144	智能冰吧	青岛有屋科技有限公司	201630514600X	外观设计	2016/10/21	原始取得	自主研发
145	衣物护理机	青岛有屋科技有限公司	2016305150772	外观设计	2016/10/21	原始取得	自主研发
146	一种炒菜机制冷保鲜系统	青岛有屋科技有限公司	2016211394711	实用新型	2016/10/19	原始取得	自主研发
147	照明踢脚线	青岛有屋科技有限公司	2016305098932	外观设计	2016/10/19	原始取得	自主研发
148	一种板材固定结构	青岛有屋科技有限公司	2016211216894	实用新型	2016/10/14	原始取得	自主研发
149	一种地面固定系统	青岛有屋科技有限公司	2016211220103	实用新型	2016/10/14	原始取得	自主研发
150	一种照明踢脚线	青岛有屋科技有限公司	201621118013X	实用新型	2016/10/13	原始取得	自主研发
151	一种隔板安装结构	青岛有屋科技有限公司	2016211185114	实用新型	2016/10/13	原始取得	自主研发
152	一种不分开向，定尺组合门框	青岛有屋科技有限公司	2016211069359	实用新型	2016/10/9	原始取得	自主研发
153	地面无湿作业主龙骨	青岛有屋科技有限公司	2016304763308	外观设计	2016/9/21	原始取得	自主研发
154	内嵌式炒菜机	青岛有屋科技有限公司	2016304763346	外观设计	2016/9/21	原始取得	自主研发
155	金属板挂件	青岛有屋科技有限公司	2016304763350	外观设计	2016/9/21	原始取得	自主研发
156	墙面无湿作业挂墙系统主龙	青岛有屋科技有限公司	2016304763416	外观设计	2016/9/21	原始取得	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
	骨						
157	工字型挂件	青岛有屋科技有限公司	2016304763473	外观设计	2016/9/21	原始取得	自主研发
158	内置圆弧型轨道挂件	青岛有屋科技有限公司	2016304763488	外观设计	2016/9/21	原始取得	自主研发
159	一种壁挂式空气净化器	青岛有屋科技有限公司	2016210643011	实用新型	2016/9/20	原始取得	自主研发
160	玻璃板固定件	青岛有屋科技有限公司	201630474812X	外观设计	2016/9/20	原始取得	自主研发
161	下翻鞋柜	青岛有屋科技有限公司	2016304752604	外观设计	2016/9/20	原始取得	自主研发
162	极窄框铝型材玻璃柜门	青岛有屋科技有限公司	2016304027412	外观设计	2016/8/19	原始取得	自主研发
163	密封平趟门柜体	青岛有屋科技有限公司	2016208956624	实用新型	2016/8/17	原始取得	自主研发
164	空气净化器	青岛有屋科技有限公司	2016303970692	外观设计	2016/8/17	原始取得	自主研发
165	一种可调节的柜体挂架装置	青岛有屋科技有限公司	2016208787927	实用新型	2016/8/12	原始取得	自主研发
166	可调节柜体挂架系统	青岛有屋科技有限公司	2016303766883	外观设计	2016/8/9	原始取得	自主研发
167	智能防撞门	青岛有屋科技有限公司	2016208556405	实用新型	2016/8/8	原始取得	自主研发
168	干身机	青岛有屋科技有限公司	201620807855X	实用新型	2016/7/28	原始取得	自主研发
169	新风系统	青岛有屋科技有限公司	2016208015156	实用新型	2016/7/27	原始取得	自主研发
170	一种感温水盆	青岛有屋科技有限公司	2016207978109	实用新型	2016/7/26	原始取得	自主研发
171	整体智能客厅功能系统	青岛有屋科技有限公司	2016207631983	实用新型	2016/7/20	原始取得	自主研发
172	投影仪抽屉式安装结构	青岛有屋科技有限公司	2016207643603	实用新型	2016/7/20	原始取得	自主研发
173	智能客厅电器集成控制系统	青岛有屋科技有限公司	2016207673967	实用新型	2016/7/20	原始取得	自主研发
174	智能橱柜	青岛有屋科技有限公司	2016303275345	外观设计	2016/7/18	原始取得	自主研发
175	智能衣柜	青岛有屋科技有限公司	2016303275364	外观设计	2016/7/18	原始取得	自主研发
176	智能电视柜	青岛有屋科技有限公司	2016303275379	外观设计	2016/7/18	原始取得	自主研发
177	智能电视柜	青岛有屋科技有限公司	2016303275383	外观设计	2016/7/18	原始取得	自主研发
178	具有隐藏式导	博洛尼智能	2020215618262	实用新	2020/7/31	原始	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
	电接头的智能板式柜体结构	科技（青岛）有限公司		型		取得	
179	具有隐藏式导电接头的智能铝框架结构	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2020215618597	实用新型	2020/7/31	原始取得	自主研发
180	吊柜	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2019210839995	实用新型	2019/7/11	原始取得	自主研发
181	储物柜	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2019209814535	实用新型	2019/6/27	原始取得	自主研发
182	吊柜	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2019209824306	实用新型	2019/6/27	原始取得	自主研发
183	一种桌子	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2019209410724	实用新型	2019/6/21	原始取得	自主研发
184	桌子	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2019209417742	实用新型	2019/6/21	原始取得	自主研发
185	隐藏连接桌子	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2019209452341	实用新型	2019/6/21	原始取得	自主研发
186	桌腿	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2019302351913	外观设计	2019/5/15	原始取得	自主研发
187	一种铰链组件及安装该铰链组件的柜体	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2019205773470	实用新型	2019/4/25	原始取得	自主研发
188	桌子	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2019205639880	实用新型	2019/4/23	原始取得	自主研发
189	一种墙板与层板的挂装结构	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2019205470745	实用新型	2019/4/22	原始取得	自主研发
190	储物柜	博洛尼智能科技（青岛）博洛尼智能科技（青岛）有限公司有限公司	2019205059334	实用新型	2019/4/15	原始取得	自主研发
191	置物柜	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2019205060238	实用新型	2019/4/15	原始取得	自主研发
192	开放式厨房储	博洛尼智能	2019205119301	实用新	2019/4/15	原始	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
	物柜	科技（青岛）有限公司		型		取得	
193	扣手装置	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	201920478203X	实用新型	2019/4/10	原始取得	自主研发
194	桌子	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2018222010150	实用新型	2018/12/26	原始取得	自主研发
195	墙板组件	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2018216666073	实用新型	2018/10/15	原始取得	自主研发
196	固定腿以及支撑架	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	201821592114X	实用新型	2018/9/28	原始取得	自主研发
197	活动导电装置及板式结构的家具	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2018213486420	实用新型	2018/8/21	原始取得	自主研发
198	柔性支撑装置	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	201821067914X	实用新型	2018/7/6	原始取得	自主研发
199	燃气柜	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	201820991250X	实用新型	2018/6/26	原始取得	自主研发
200	墙面支撑装置及通过墙面支撑的桌子	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2018208748137	实用新型	2018/6/6	原始取得	自主研发
201	墙壁挂装系统	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2018207207054	实用新型	2018/5/15	原始取得	自主研发
202	吸油烟机用滤油装置及吸油烟机	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	201820614930X	实用新型	2018/4/27	原始取得	自主研发
203	一种层板调平装置	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2018206096177	实用新型	2018/4/26	原始取得	自主研发
204	一种门框与门套的安装结构	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2018205091227	实用新型	2018/4/10	原始取得	自主研发
205	一种踢脚线及其安装结构	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2018204907505	实用新型	2018/4/8	原始取得	自主研发
206	一种连接榫	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2018204570690	实用新型	2018/4/3	原始取得	自主研发
207	一种地板压条	博洛尼智能	2018203909607	实用新	2018/3/21	原始	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
		科技（青岛）有限公司		型		取得	
208	一种空心墙	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2018203747960	实用新型	2018/3/19	原始取得	自主研发
209	一种三面抽拉抽屉柜	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017214431416	实用新型	2017/11/2	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来
210	可伸缩的桌子	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017213994457	实用新型	2017/10/27	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来
211	带升降柜门的壁柜	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017213905311	实用新型	2017/10/26	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来
212	带显示屏的门板系统	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017213589920	实用新型	2017/10/20	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来
213	带显示屏的桌子	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017213590044	实用新型	2017/10/20	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来
214	一种用于门扇的眼形拉手	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017209395956	实用新型	2017/7/31	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来
215	一种用于门扇的波形拉手	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017209404264	实用新型	2017/7/31	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来
216	一种用于铝边框拼接的装置	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017209234333	实用新型	2017/7/27	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来
217	一种鞋架及安装有该鞋架的鞋柜	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017208625664	实用新型	2017/7/17	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来
218	一种柜体背板连接组件	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017208627087	实用新型	2017/7/17	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
219	一种用于背板拼接的装置	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017207006972	实用新型	2017/6/16	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来
220	抽屉安装组件、安装该组件的铝材抽屉及铝材抽屉家具	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017206688245	实用新型	2017/6/9	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来
221	室内隔断装置	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017205273396	实用新型	2017/5/12	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来
222	实现快速安装的双向自动闭门的设备	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017103289055	发明专利	2017/5/11	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来
223	一种下沉式灶具	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017203860808	实用新型	2017/4/13	继受取得	2019 年 12 月 6 日，从博家用处受让而来
224	具有烘干去味功能的挂鞋架组件及安装该组件的鞋柜	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017203812151	实用新型	2017/4/12	原始取得	自主研发
225	装饰线挂件	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2016209193377	实用新型	2016/8/22	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
226	墙板安装组件	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2016208585516	实用新型	2016/8/9	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
227	外飘玻璃门柜	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2016208033686	实用新型	2016/7/27	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
228	隐藏式磁吸导向器系统	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2016105437377	发明专利	2016/7/11	原始取得	自主研发
229	隐藏式磁吸导向器系统	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2016207281674	实用新型	2016/7/11	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
230	带有升降挡屏	博洛尼智能	2016204489204	实用新	2016/5/17	继受	2017 年重

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
	的吸油烟机柜体侧板	科技（青岛）有限公司		型		取得	组时，从博家用处受让而来
231	壁柜用金属转篮	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	201620449017X	实用新型	2016/5/17	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
232	可调式隐藏挂件	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2016203001941	实用新型	2016/4/12	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
233	可调整压力的支撑杆	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2016203003260	实用新型	2016/4/12	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
234	应用于铝框玻璃展示柜的走线系统	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2016202754811	实用新型	2016/4/5	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
235	根据墙厚进行调节的新型结构的门套组件	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2015209109086	实用新型	2015/11/16	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
236	新型密封胶条	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2015209110011	实用新型	2015/11/16	继受取得	2017 年重组时，从博旗舰处受让而来
237	壁柜门竖框	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2015303654794	外观设计	2015/9/21	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
238	壁柜门竖框	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2015303660278	外观设计	2015/9/21	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
239	一种新型屏风	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2015207297610	实用新型	2015/9/18	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
240	一种基于横拉式门窗的防撞条堵头	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2015207303058	实用新型	2015/9/18	继受取得	2017 年重组时，从博旗舰处受让而来
241	一种基于推拉门窗的联动装	博洛尼智能科技（青岛）	2015105279006	发明专利	2015/8/25	继受取得	2017 年重组时，从博

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
	置	有限公司					旗舰处受让而来
242	新型木质结构隐形门	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2015203945718	实用新型	2015/6/9	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
243	一种具有新型固定片的把手	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2015203742183	实用新型	2015/6/3	继受取得	2017 年重组时，从博旗舰处受让而来
244	一种带有导线的封边条	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2015203742198	实用新型	2015/6/3	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
245	一种具有 LED 灯的家具	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2015203083345	实用新型	2015/5/13	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
246	可拆装式护墙板系统	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2015101465848	发明专利	2015/3/31	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
247	一种新型水槽	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2014208321218	实用新型	2014/12/24	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
248	多视镜浴室柜	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2014207483821	实用新型	2014/12/3	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
249	基于家具侧板与背板连接的搭扣组件及柜体	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2014106018441	发明专利	2014/10/31	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
250	具有缓冲结构的移门	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2014205540069	实用新型	2014/9/24	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
251	具有密封结构的移门	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2014205317564	实用新型	2014/9/16	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
252	具有密封结构的双开门	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2014205098923	实用新型	2014/9/5	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
							让而来
253	鞋柜内置隐藏式换鞋凳	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2014204429581	实用新型	2014/8/7	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
254	一种双面胶带	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2014103795960	发明专利	2014/8/4	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
255	活动层板及墙板	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2014103798282	发明专利	2014/8/4	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
256	移动平台	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2014201732642	实用新型	2014/4/10	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
257	弧形滑轨	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013103888477	发明专利	2013/8/30	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
258	弯形滑轨	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013205383241	实用新型	2013/8/30	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
259	拼接组装桌面	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013205258237	实用新型	2013/8/27	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
260	移门防磨损胶条	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013204556879	实用新型	2013/7/29	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
261	新型门套	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013204443103	实用新型	2013/7/24	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
262	具有调整平整度的墙板	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013204373755	实用新型	2013/7/22	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
263	隔墙	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013204376772	实用新型	2013/7/22	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
264	铝层板	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013303299685	外观设计	2013/7/15	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
265	墙板铝边	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013303307111	外观设计	2013/7/15	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
266	具有柔性的支撑台面装置	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013204170708	实用新型	2013/7/12	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
267	玻璃柜	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013204040028	实用新型	2013/7/8	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
268	具有换气功能的燃气灶	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013203831351	实用新型	2013/6/28	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
269	水槽凸台龙头孔	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013203842125	实用新型	2013/6/28	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
270	折叠门	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013203747031	实用新型	2013/6/27	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
271	挂件	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013203760411	实用新型	2013/6/27	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
272	移门门套连板	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013203760426	实用新型	2013/6/27	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
273	组合式抽屉	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013203761151	实用新型	2013/6/27	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
274	通过 45 度连接件进行门套线连接的门套	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013102531941	发明专利	2013/6/24	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
275	顶线角码装置	博洛尼智能	2013102534329	发明专	2013/6/24	继受	2017 年重

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
		科技（青岛）有限公司		利		取得	组时，从博家用处受让而来
276	LED 结构灯具	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013203628102	实用新型	2013/6/24	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
277	集成排烟柜	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013203647387	实用新型	2013/6/24	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
278	刚性校正组件	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013203601788	实用新型	2013/6/21	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
279	LED 层板灯具	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013203604574	实用新型	2013/6/21	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
280	组合式超窄拉篮	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013203605755	实用新型	2013/6/21	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
281	一种装饰木门	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2013203609328	实用新型	2013/6/21	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
282	一种木门	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	201220223627X	实用新型	2012/5/17	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
283	模块挂件及采用模块挂件连接的挂墙家具组合模块	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	201220069262X	实用新型	2012/2/28	继受取得	2017 年重组时，从博家用处受让而来
284	一种采光效果好的橱柜	博洛尼家居用品湖北有限公司	2020208347891	实用新型	2020/5/18	原始取得	自主研发
285	一种金属材质的浴室柜侧边收纳结构	博洛尼家居用品湖北有限公司	202020834863X	实用新型	2020/5/18	原始取得	自主研发
286	一种带有止动功能的换鞋凳	博洛尼家居用品湖北有限公司	2020208350023	实用新型	2020/5/18	原始取得	自主研发
287	一种浴室吊柜	博洛尼家居	202020835063X	实用新	2020/5/18	原始	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
	用装饰框	用品湖北有限公司		型		取得	
288	一种嵌入式装饰线条灯	博洛尼家居用品湖北有限公司	202020835095X	实用新型	2020/5/18	原始取得	自主研发
289	一种快速拆装嵌入式灯线结构	博洛尼家居用品湖北有限公司	2020208351346	实用新型	2020/5/18	原始取得	自主研发
290	一种台下伸展桌	博洛尼家居用品湖北有限公司	2019213985512	实用新型	2019/8/27	原始取得	自主研发
291	一种升降台柜	博洛尼家居用品湖北有限公司	2019213985527	实用新型	2019/8/27	原始取得	自主研发
292	一种旋转书桌	博洛尼家居用品湖北有限公司	2019213985531	实用新型	2019/8/27	原始取得	自主研发
293	一种支撑形式可调的裤架	博洛尼家居用品湖北有限公司	2019213999587	实用新型	2019/8/27	原始取得	自主研发
294	一种浴室柜上的儿童踏板结构	博洛尼家居用品湖北有限公司	2019213999712	实用新型	2019/8/27	原始取得	自主研发
295	一种储物凳	博洛尼家居用品湖北有限公司	2018210089778	实用新型	2018/6/27	原始取得	自主研发
296	一种抽屉锁结构	博洛尼家居用品湖北有限公司	2018210168110	实用新型	2018/6/27	原始取得	自主研发
297	一种拉索式吸门器	博洛尼家居用品湖北有限公司	2018210168125	实用新型	2018/6/27	原始取得	自主研发
298	一种可自动定位锁止的滑移式门吊轨门	博洛尼家居用品湖北有限公司	201821016813X	实用新型	2018/6/27	原始取得	自主研发
299	一种可隐藏的壁面挂钩	博洛尼家居用品湖北有限公司	2018210168144	实用新型	2018/6/27	原始取得	自主研发
300	一种带折叠鞋凳的鞋柜结构	博洛尼家居用品湖北有限公司	2018210168159	实用新型	2018/6/27	原始取得	自主研发
301	一种位于马桶一侧的浴室柜结构	博洛尼家居用品湖北有限公司	201821024611X	实用新型	2018/6/27	原始取得	自主研发
302	一种墙面折叠	博洛尼家居	2018210246266	实用新	2018/6/27	原始	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
	鞋凳	用品湖北有限公司		型		取得	
303	一种具有磁吸定位功能的滑移门吊轨结构	博洛尼家居用品湖北有限公司	201821024629X	实用新型	2018/6/27	原始取得	自主研发
304	一种防雾化妆镜	博洛尼家居用品湖北有限公司	2018210246317	实用新型	2018/6/27	原始取得	自主研发
305	一种厨房自动开关抽屉	博洛尼家居用品湖北有限公司	2017218578053	实用新型	2017/12/27	原始取得	自主研发
306	一种可调节式橱柜	博洛尼家居用品湖北有限公司	2017218578265	实用新型	2017/12/27	原始取得	自主研发
307	一种带全自动开关门的衣柜	博洛尼家居用品湖北有限公司	201721857827X	实用新型	2017/12/27	原始取得	自主研发
308	一种带全自动开关节能灯的衣柜	博洛尼家居用品湖北有限公司	2017218579944	实用新型	2017/12/27	原始取得	自主研发
309	一种具有除湿除尘功能的衣柜	博洛尼家居用品湖北有限公司	2017218585216	实用新型	2017/12/27	原始取得	自主研发
310	一种厨房自动消毒柜	博洛尼家居用品湖北有限公司	2017218585235	实用新型	2017/12/27	原始取得	自主研发
311	一种全自动开关橱柜	博洛尼家居用品湖北有限公司	2017218585428	实用新型	2017/12/27	原始取得	自主研发
312	可调节的外挂移门限位装置	博洛尼家居用品湖北有限公司	2017200010657	实用新型	2017/1/3	原始取得	自主研发
313	柜体升降体验装置	博洛尼家居用品湖北有限公司	2016211890069	实用新型	2016/10/31	原始取得	自主研发
314	应用于边框门板的嵌入式扣手组件	博洛尼家居用品湖北有限公司	201621132293X	实用新型	2016/10/17	原始取得	自主研发
315	墙板连接挂件	博洛尼家居用品湖北有限公司	2016209184626	实用新型	2016/8/22	原始取得	自主研发
316	下翻门嵌入式储物柜	博洛尼家居用品湖北有限公司	201620838456X	实用新型	2016/8/4	原始取得	自主研发
317	隐藏式合页安	博洛尼家居	2016206053844	实用新	2016/6/17	原始	自主研发

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
	装组件	用品湖北有限公司		型		取得	
318	双气缸翻门支撑装置	博洛尼家居用品湖北有限公司	2016102546122	发明专利	2016/4/21	原始取得	自主研发
319	带磁性的柜体连接件及其安装方法	博洛尼家居用品湖北有限公司	2016102273553	发明专利	2016/4/13	原始取得	自主研发
320	带磁性的柜体连接件	博洛尼家居用品湖北有限公司	2016203037799	实用新型	2016/4/13	原始取得	自主研发
321	靠重力平衡的吊柜上翻门装置	博洛尼家居用品湖北有限公司	2016202832261	实用新型	2016/4/7	原始取得	自主研发
322	一种具有 LED 灯带的墙板	博洛尼家居用品湖北有限公司	2015203658304	实用新型	2015/6/1	继受取得	2016 年 3 月 8 日，从博旗舰处受让而来
323	一种螺钉结构的偏心轮合页	博洛尼家居用品湖北有限公司	201520365847X	实用新型	2015/6/1	继受取得	2016 年 3 月 8 日，从博旗舰处受让而来
324	一种免安装的墙板挂件	博洛尼家居用品湖北有限公司	2015203674542	实用新型	2015/6/1	继受取得	2016 年 3 月 8 日，从博旗舰处受让而来
325	具有新型封边的门板	博洛尼家居用品湖北有限公司	2014204996820	实用新型	2014/9/1	继受取得	2016 年 3 月 8 日，从博旗舰处受让而来
326	基于门板铰链件的连接装置	博洛尼家居用品湖北有限公司	2014204522913	实用新型	2014/8/12	继受取得	2016 年 3 月 8 日，从博旗舰处受让而来
327	用于柜体的连接装置及柜体	博洛尼家居用品湖北有限公司	2014204090549	实用新型	2014/7/23	继受取得	2016 年 3 月 8 日，从博旗舰处受让而来
328	顶储式结构的排烟柜	博洛尼家居用品湖北有限公司	2014204100625	实用新型	2014/7/23	继受取得	2016 年 3 月 8 日，从博旗舰处受让而来
329	组合柜	博洛尼家居用品湖北有限公司	2011101779743	发明专利	2011/6/28	继受取得	2016 年 3 月 8 日，从博旗舰处受

序号	专利名称	专利权人	专利号（申请号）	专利类型	申请日期	取得方式	来源
							让而来

截至 2021 年 3 月 31 日，公司及子公司共拥有 45 项软件著作权，具体情况如下：

序号	著作权人	软件名称	登记号	证书核发日期	取得方式
1	青岛海尔全屋家居有限公司	海尔全屋家居门店管理系统	2019SR0757307	2019-7-22	自主研发
2	青岛海尔全屋家居有限公司	海尔全屋家居 CRM 系统	2019SR0757316	2019-7-22	自主研发
3	青岛海尔全屋家居有限公司	海尔全屋家居条码拣配系统	2019SR0757322	2019-7-22	自主研发
4	青岛海尔全屋家居有限公司	海尔全屋家居包装优化软件	2019SR0757844	2019-7-22	自主研发
5	青岛海尔全屋家居有限公司	海尔全屋家居售后管理系统	2019SR0548002	2019-5-30	自主研发
6	青岛海尔全屋家居有限公司	海尔全屋家居成品库 WMS 系统	2019SR0531036	2019-5-28	自主研发
7	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	博洛尼 MIS 系统	2018SR011659	2018-1-4	2017 年重组时，从博家用处受让而来
8	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	boloni 圆方橱柜设计系统	2018SR005671	2018-1-3	2017 年重组时，从博家用处受让而来
9	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	boloni 家具体系信息化软件管理系统	2018SR005669	2018-1-3	2017 年重组时，从博家用处受让而来
10	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	外埠售后索赔管理系统	2018SR005676	2018-1-3	2017 年重组时，从博旗舰处受让而来
11	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	客服满意度调查管理信息系统	2018SR005694	2018-1-3	2017 年重组时，从博旗舰处受让而来
12	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	分子公司运营系统	2018SR005670	2018-1-3	2017 年重组时，从博旗舰处受让而来
13	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	销售版本管理系统	2018SR005673	2018-1-3	2017 年重组时，从博旗舰处受让而来

序号	著作权人	软件名称	登记号	证书核发日期	取得方式
14	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	收银管理信息系统	2018SR005674	2018-1-3	2017 年重组时，从博旗舰处受让而来
15	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	Boloni 定制宝信息化设计软件 v9.0	2020SR0475974	2020-5-19	从博家用处受让而来
16	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	Boloni 3D 神器销售软件 v9.0	2020SR0475979	2020-5-19	从博家用处受让而来
17	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	智能家具互联网远程控制管理系统 v1.0	2020SR0603671	2020-6-10	自主研发
18	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	用于办公家具的智能升降系统 v1.0	2020SR0610061	2020-6-11	自主研发
19	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	家具自动化数据报表中心控制系统	2020SR0610069	2020-6-11	自主研发
20	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	整体厨房安全与预警控制系统 v1.0	2020SR0610053	2020-6-11	自主研发
21	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	板式家具柔性化生产管理系统 v1.0	2020SR0610400	2020-6-11	自主研发
22	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	基于物联网的智能家居控制系统 v1.0	2020SR0610408	2020-6-11	自主研发
23	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	智能家具全流程定制管理系统 v1.0	2020SR0610195	2020-6-11	自主研发
24	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	智能家具交互式设计系统 v1.0	2020SR0610203	2020-6-11	自主研发
25	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	触感式智能橱柜控制系统 v1.0	2020SR0609517	2020-6-11	自主研发
26	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	智能家具灯光控制系统 v1.0	2020SR0609509	2020-6-11	自主研发
27	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	Boloni 客户资源管理系统软件 1.0	2020SR1001442	2020-8-28	自主研发
28	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	Boloni 产品数据管理系统软件 1.0	2020SR1001448	2020-8-28	自主研发
29	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	Boloni 产品订单跟踪管理系统 1.0	2020SR1001457	2020-8-28	自主研发
30	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	Boloni 客户关系管理系统软件 1.0	2020SR1001462	2020-8-28	自主研发
31	博洛尼智能科技(青	营销资源管理系	2020SR1182863	2020-9-28	自主研发

序号	著作权人	软件名称	登记号	证书核发日期	取得方式
	岛）有限公司	统 v1.0			
32	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	基于 WebService 技术的代理商管理系统 v1.0	2020SR1181707	2020-9-28	自主研发
33	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	企业在线销售管理系统 v1.0	2020SR1181729	2020-9-28	自主研发
34	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	企业管理信息系统 v1.0	2020SR1181722	2020-9-28	自主研发
35	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	博洛尼智能（Android 版）v1.0	2020SR1508414	2020-10-12	自主研发
36	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	Boloni 资金集中管理系统软件 v1.0	2020SR1890265	2020-12-24	自主研发
37	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	Boloni 店面建设管理系统软件 v1.0	2020SR1890242	2020-12-24	自主研发
38	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	Boloni 客户跟踪管理系统软件 v1.0	2020SR1889991	2020-12-24	自主研发
39	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	Boloni 产品售后索赔管理系统软件 v1.0	2020SR1890267	2020-12-24	自主研发
40	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	Boloni 产品售后问题反馈系统软件 v1.0	2020SR1890266	2020-12-24	自主研发
41	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	智能厨具收纳柜消毒照明控制系统 V1.0	2020SR1125891	2020-9-18	自主研发
42	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	智能升降式厨房吊柜系统软件	2021SR0039260	2021-2-2	自主研发
43	博洛尼智能科技(青岛）有限公司	智能前后平移隐藏式书架系统软件	2021SR0039206	2021-2-2	自主研发
44	青岛有屋科技有限公司	EOROOM 有屋（android 版）软件	2020SR0085290	2020-1-16	自主研发
45	青岛有屋科技有限公司	有屋虫洞智能厨房软件管理系统	2018SR028442	2018-1-12	自主研发

（二）有屋智能核心技术形成过程，是否来源于关联方

公司通过不断的技术创新和研发，在工艺设计和产品智能化等方面形成了多项核心技术，主要情况如下：

序号	技术名称	权利人	技术来源	应用领域	技术先进性	对应专利类型	对应专利号	是否来源于关联方	形成过程
1	双气缸翻门支撑装置	博洛尼家居用品湖北有限公司	自主研发	精装、全屋定制家具、木作	采用两个气缸利用杠杆原理组成的一种独特的双气缸翻门五金，安装在柜体上面隐藏不可见的位置，可适合超大幅面尺寸的门板，提高美观度。	发明专利	2016102546122	否	家居产品中向上开启的门板，通常默认配置铰链和支撑这两种五金。而超大幅面尺寸的门板、触摸屏幕门板、内置收纳格门板等，此类门板尺寸大，重量重，铰链和支撑这两种五金的组合完全不能满足使用要求。公司研发部门针对上述问题特地设计了一种双气缸翻门支撑装置。此类装置利用两个气缸利用杠杆原理组成的一种独特的双气缸翻门五金，安装在柜体上面隐藏在不可见位置，柜内看不到任何五金，也没有残留的五金安装孔，整洁美观，安全舒适，具有很好的承重和承受能力，适合超大幅面尺寸的门板。该技术形成后，公司将其申请发明专利。
2	带磁性的柜体连接件及其安装方法	博洛尼家居用品湖北有限公司	自主研发	精装、全屋定制家具、木作	解决了现有技术的柜体连接件紧固性不强及不可调节厚度的问题。	发明专利	2016102273553	否	消费者安装一些柜体的目的是方便存放物件或装饰。此类柜体设计时进深很小、高度较高。高度高的柜体重心偏上，会造成在使用过程中重心不稳的现象，严重影响到家居安全。公司研发部门针对上述问题特地设计了一种带磁性的柜体连接件及其安装方法，可以提供一种紧固性好且方便调节厚度的家装柜体连接结构。利用带磁性的柜体连接件及其安装方法，解决了现有技术的柜体连接件紧固性不强及不可调节厚度的问题。该技术形成后，公司将其申请发明专利。
3	可辅助照顾宝宝的变形智能客厅沙发模块	青岛有屋科技有限公司	自主研发	家居智能化、变形家具	可实现支座和支撑垫可展开形成沙发上的宝宝椅，也将支座和支撑垫隐藏起来，有效地利用客厅空间和资源。	发明专利	2016110303442	否	根据市场调研，公司研发部门设计出一种变形沙发模块，将宝宝座椅与沙发结合起来。宝宝座椅上的支座和支撑垫可在电动推杆的作用下展开或者隐藏，将宝宝椅和沙发有机结合起来。该技术形成后，公司将其申请发明专利。
4	LED 结构灯具	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017 年重组时，从博家用处受让而来	精装、全屋定制家具、木作	解决现有技术中传统局部照明在每次使用家具时都需要人工启动或关闭照明工具，且没有专有的安装结构导致占用柜内空间，同时存在有安全隐患的问题。	实用新型	2013203628102	是	早期的 LED 灯没有考虑板式家具匹配问题，而且都是机械开关，外形各异尺寸不一，同时 LED 灯和机械开关单独安装在柜体顶底板、层板等位置，基本处于外露可见影响整体审美效果。为解决上述问题，公司研发部门基于板式家具结构开发一种人体智能开关的条形 LED 灯，即 LED 结构灯。该 LED 结构灯完全适配板式家具，即是装饰照明灯也是柜体结构件。该类灯具，不占用空间且出光位置处于半隐藏状态，形成见光不见灯的效果。该技术形成后，原始专利权人将其申请发明专利，后因资产重组，博青岛从博家用处受让取得该专

序号	技术名称	权利人	技术来源	应用领域	技术先进性	对应专利类型	对应专利号	是否来源于关联方	形成过程
									利。
5	模块挂件及采用模块挂件连接的挂墙家具组合模块	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017 年重组时，从博家用处受让而来	精装、全屋定制家具、整体橱柜、木作	挂墙组合家具模块通过所述模块挂件联结成一体，以形成功能各异且能够挂于墙面的组合家具，不仅节约了板材，也节约了室内空间，另外，还使得模块挂件不可见，以及挂墙家具组合模块摘取简单、方便，满足了实用美观时尚等要求。	实用新型	201220069262X	是	早期的办公场地或家庭卧室面积一般都不大，书柜、资 料柜以及家庭卧室的衣柜等通常只能放置在地面。而且需要大量的板材， 比如侧板、背板等进行组合安装。这样不仅浪费板材，而且还占用室内空间。公司研发部门在工厂将模块挂件联结成一体，以形成功能各异且能够挂于墙面的组合家具，较好的解决了上述问题。该技术形成后，原始专利权人将其申请发明专利，后因资产重组，博青岛从博家用处受让取得该专利。
6	玻璃柜	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017 年重组时，从博家用处受让而来	精装、全屋定制家具、木作	解决现有技术中无法实现结构上的变化，从而适应不同空间的摆放要求的问题。	实用新型	2013204040028	是	随着生活水平的提高，衣柜不仅需要储物的功能，同时也需具有展示的功能。因为玻璃柜具有拓展空间视野的功能。本专利通过金属线材和玻璃的结合，即解决来了通透问题又解决了结构问题。该技术形成后，原始专利权人将其申请发明专利，后因资产重组，博青岛从博家用处受让取得该专利。
7	具有柔性的支撑台面装置	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017 年重组时，从博家用处受让而来	整体橱柜	解决台面下面的支撑梁容易受潮湿的影响产生变形或断裂，以及无法满足对于异形台面的支撑的问题。	实用新型	2013204170708	是	早期的橱柜人造石台面下面没有任何支撑，在使用过程中发生台面裂纹甚至断裂破碎灯问题，后来采用人造板刨花饰面板作为垫板，但在潮湿环境中，人造板吸水易膨胀发霉腐烂。公司研发部门为解决上述问题，开发一种基于铝合金材料的空隙结构型材，因铝合金空心结构型材重量轻，具有极好的可塑性和易加工性，还具有优异的抗腐蚀性和较好的抗弯抗变形能力，用于人造石台面支撑。该装置采用专用胶粘剂与人造石台面粘接为整体，基本可杜绝人造石裂纹问题，也不存在抗断裂抗变形问题，大大延长了使用寿命。该技术形成后，原始专利权人将其申请发明专利，后因资产重组，博青岛从博家用处受让取得该专利。
8	墙板安装组件	博洛尼智能科技（青岛）有限公司	2017 年重组时，从博家用处受让而来	精装、木作墙板	通过此类墙板安装组件安装墙板、能够方便快速并牢固的安装墙板产品。	实用新型	2016208585516	是	早期市面上销售的墙板产品主要采用直接蚊钉或者打胶和墙体连接固定，采用十字相扣的形式与墙体进行连接。打蚊钉和墙体固定或者打胶与墙体固定有安装后无法二次拆解调整，对墙板有损坏，胶体容易挥发不环保的问题。为解决上述问题，公司

序号	技术名称	权利人	技术来源	应用领域	技术先进性	对应专利类型	对应专利号	是否来源于关联方	形成过程
									研发部门开发了墙板安装组件。主要解决了传统安装方式不环保、传统方式固定件体积大、安装麻烦，定位不准及胶体散发气味的环保方面的问题。该技术形成后，原始专利权人将其申请发明专利，后因资产重组，博青岛从博家用处受让取得该专利。
9	杀菌柜及橱柜	青岛有屋科技有限公司	自主研发	精装、整体橱柜	本技术能够在柜体内设置控制模块和杀菌模块，杀菌模块与控制模块电连接，并能在控制模块的控制下对柜体内进行杀菌，减少了柜体内的细菌数量。	实用新型	2020200995720	否	在厨房家装过程中，为了提高厨房的利用率，用户往往会选择一体式的台面，在台面下设置底柜。使用过程中，为了保证厨房的整洁有序，往往将刷完的餐具等直接放入柜中，待下次使用时取出。而刷完的餐具等往往来不及晾干，表面残留水分较多，直接放入柜中后使柜体内的湿度增加，加速了细菌的滋生。为了解决这种问题，公司研发部门在橱柜及全屋定制中融合进杀菌模块，提出了一种杀菌柜，以解决现有柜子中细菌较多的问题。该技术形成后，公司将其申请实用新型专利。
10	一种位于马桶一侧的浴室柜结构	博洛尼家居用品湖北有限公司	自主研发	精装、全屋定制家具、木作	位于马桶一侧的浴室柜结构，可避免其受潮或淋湿，解决传统浴室柜的受潮、方便电子产品和纸巾的收纳与保护等优点。	实用新型	201821024611X	否	随着电子信息的高速发展，考虑到人们对手机等电子产品的依赖程度越来越高，很多人喜欢在如厕时使用手机，而马桶等不适合放置手机，容易造成手机进水等。特别是浴室内湿气重，在洗浴时很容易造成纸巾的淋湿，传统的纸巾盒虽然有遮闭功能，但是也很容易进水，造成纸巾淋湿浪费，公司研发部门特地设计了一种位于马桶一侧的浴室柜结构，该技术形成后，公司将其申请发明专利。
11	基于门板铰链件的连接装置	博洛尼家居用品湖北有限公司	2016 年 3 月 8 日，从博旗舰处受让而来	精装、全屋定制家具、整体橱柜、木作	本技术能够有效防止甲醛等有害物质的挥发和水汽的浸入，从而保护门板材料，相应地避免了铰链五金因门板材料的潮湿导致腐蚀生锈失效，延长家具门板的使用寿命。	实用新型	2014204522913	是	根据市场调研，原始专利权人特地设计一种基于门板铰链件的连接装置，通过该装置可以有效防止甲醛等有害物质的挥发和水汽浸入门板。通过该装置，降低了装修时甲醛的浓度，同时避免铰链五金因门板材料的潮湿导致腐蚀生锈失效，延长家具门板的使用寿命。该技术形成后，原始专利权人将其申请发明专利，2016 年，博青岛从博旗舰处受让取得该专利。
12	一种防雾化妆镜	博洛尼家居用品湖北有限公司	自主研发	精装、全屋定制家具、木作	具有防止妆镜雾化、安全可靠等优点，切中用户痛点。	实用新型	2018210246317	否	考虑到化妆镜是人们日常生活中普遍实用的物品，通常在浴室环境用于梳洗和化妆。特别是当浴室处于蒸汽高温潮湿环境下，普通化妆镜的镜片会凝结一层水雾，不仅不易清洁，更重要的是影响镜子的正常使用，给用户带来不便，公司研发部门特地设计了一种防雾化妆镜，可以采用加热的方式，使镜片温度上升，使其与外界

序号	技术名称	权利人	技术来源	应用领域	技术先进性	对应专利类型	对应专利号	是否来源于关联方	形成过程
									温度均衡时，将镜片上的水雾驱除。利用一种防雾化妆镜，解决了一改传统加热除雾的方式，从而提高安全性和可靠性，且能够迅速去除水雾，效率较高。该技术形成后，公司将其申请发明专利。
13	一种采光效果好的橱柜	博洛尼家居用品湖北有限公司	自主研发	精装、整体橱柜	本技术通过凸台与开关相互抵接，开关处于关闭状态，且门板锁和柜体，具有结构牢固优点，灯箱箱体采用透明材质制成，达到实现柜体内光线较为明亮的目的。	实用新型	2020208347891	否	现有橱柜有时候由于其内储存的物品较多，而往往厨房内的吊灯又安装在天花板上，会使得橱柜内的光线较暗，特别是在取出预定物品时，往往会把橱柜内的所有物品取出，然后再把多余的物品放入到橱柜内，或者直接打开手电筒进行寻找，不论采用何种方式，都会使得在取材时，较为费事。为解决上述问题，公司研发部分特地设计了一种采光效果好的橱柜，可以达到实现柜体内光线较为明亮的目的。利用一种采光效果好的橱柜，采用此种橱柜，达到实现柜体内光线较为明亮的目的。该技术形成后，公司将其申请发明专利。
14	一种金属材质的浴室柜侧边收纳结构	博洛尼家居用品湖北有限公司	自主研发	精装、整体橱柜、全屋定制家具、木作	本技术解决卫生间不锈钢材质的收纳结构，安拆过程较为不便，且成本较高，生产效率较低的问题。	实用新型	202020834863X	否	现有的卫生间都会设置相应的收纳结构，来存放厕纸或湿纸巾等物品，市面上现有的收纳结构都是不锈钢材质的，且安拆较为不便，提高了使用者的使用成本。公司研发部门提出特地设计了一种金属材质的浴室柜侧边收纳结构，可以具备收纳功能，安拆方便，且使用成本更低，生产效率更高的优点。该技术形成后，公司将其申请发明专利。
15	一种浴室吊柜用装饰框	博洛尼家居用品湖北有限公司	自主研发	精装、整体橱柜、全屋定制家具、木作	此种装饰框技术，达到实现装饰框自身防水的同时还能够通用于浴室吊柜的目的。	实用新型	202020835063X	否	现有的浴室吊柜由于处于潮湿的环境中，往往会使得浴室吊柜出现受潮的情况，从而影响到其使用寿命。为解决上述问题，公司研发部门特地设计了一种浴室吊柜用装饰框，利用该装饰框，能达到实现浴室吊柜自身防水的目的。该技术形成后，公司将其申请发明专利。
16	一种嵌入式装饰线条灯	博洛尼家居用品湖北有限公司	自主研发	精装、整体橱柜、全屋定制家具、木作	本技术解决传统的厨房、浴室等，只能使用传统的吊灯、镜前灯进行照明，在使用过程中占用空间较大，不够简洁，装饰效果和照明效果较差，且后期安拆较为不便的问题。	实用新型	202020835095X	否	厨房、浴室等生活场景内，消费者只能使用传统的吊灯、镜前灯进行照明。在使用过程中占用空间较大，且不够简洁，装饰效果和照明效果较差，且后期安拆较为不便。为此，公司研发部门提出一种嵌入式装饰线条灯概念，同时特地设计了一种嵌入式装饰线条灯，可以提高厨房、浴室的照明效果和装饰效果，且安拆较为方便的优点，解决了传统的厨房、浴室等，只能使用传统的吊灯、镜前灯进行照明缺陷。该技术形成后，公司将其申请发明专利。

序号	技术名称	权利人	技术来源	应用领域	技术先进性	对应专利类型	对应专利号	是否来源于关联方	形成过程
17	一种快速拆装嵌入式灯线结构	博洛尼家居用品湖北有限公司	自主研发	精装、整体橱柜、全屋定制家具、木作	解决了传统了嵌入式灯具，在使用过程中，出现损坏后，需要将柜子拆下，才能进行更换的问题。	实用新型	2020208351346	否	橱柜、浴室柜等板式家具上使用的嵌入式灯特别常见，如使用过程中出现灯损坏，更换极为繁琐，需将柜子拆下，才能进行灯的更换。为此，公司研发部门提出一种快速拆装嵌入式灯线结构，特地设计了一种快速拆装嵌入式灯线结构，一种快速拆装嵌入式灯线结构，具备在不拆卸柜子的情况下，可以更加方便更换嵌入式灯具的优点。利用一种快速拆装嵌入式灯线结构，解决了传统了嵌入式灯具，在使用过程中，出现损坏后，需要将柜子拆下，才能进行更换的问题。该技术形成后，公司将其申请发明专利。
18	复合门板	青岛有屋科技有限公司	自主研发	精装、全屋定制家具、整体橱柜	本技术采用新型结构，针对复合门板中的芯板设计新的结构，以提高抗弯折能力，解决了大尺寸门板的变形问题。	实用新型	2019210737239	否	在市场调查的过程中，发现现有复合门板承受垂直于厚度方向上的载荷的能力较弱，容易弯折变形。为了解决以上问题，公司研发部门提出研究承受垂直于厚度方向上的载荷能力较强的复合门板，以提高复合门板的自身质量。通过本次对复合门板结构的探索，解决了复合门板承受垂直于厚度方向上的载荷能力较弱的现象，增强了抗弯折能力，同时简易的拼接形式能够降低子板拼接的难度，提高子板拼接的效率，进而降低人工成本，提高生产加工效率。该技术形成后，公司将其申请发明专利。
19	一种冷藏镜柜	青岛有屋科技有限公司	自主研发	精装、全屋定制家具、整体橱柜	本技术通过冷藏镜柜柜门与柜体之间的空隙进行严密密封，避免冷藏镜柜内的冷气泄露，保持冷藏镜柜内的温度。	实用新型	2019202602244	否	普通的镜柜设置在洗手间居多，在镜柜中可放置护肤品或者化妆品，而女性的高档化妆品和面膜等最适宜的储藏温度应该是 0-15 度左右，普通的镜柜的温度不利于此类物品的储存，温度控制的不好会缩短产品使用的有效期，给客户带来不好的使用体验。为解决上述问题，公司研发部门提出冷藏镜柜的研究，将多个气囊组件和磁性减、柜体、柜门进行合理设置，实现了冷藏镜柜的柜体、柜门之间的严密密封。通过这种能够保持镜柜内温度的门板密封技术，从而对化妆品及护肤品进行较好的存放，解决了普通镜柜的密封问题。该技术形成后，公司将其申请发明专利。
20	金属边框门	青岛有屋科技有限公司	自主研发	精装、全屋定制家具、整体橱柜	本技术通过设置在门板周边的一体结构的金属边框，消除现有边框拼接带来的缝隙，使结构更加稳固，外观更加美观，	实用新型	2019210718416	否	家居领域为增加门的美观性，通常会在门板的四周安装边框，现有边框通常由至少四块铝合金材质的型材现场拼接而成，由于受到安装人员的素质及安装工具的制约，拼接而成的边框在拼接处有明显缝隙。为解决以上技术问题，公司研发部门于 2019 年研究一种金属边框门的结构，通过设

序号	技术名称	权利人	技术来源	应用领域	技术先进性	对应专利类型	对应专利号	是否来源于关联方	形成过程
					切中用户外观要求痛点。				置在门板周边的一体结构的金属边框，消除现有边框拼接带来的缝隙，使结构更加稳固，外观更加美观。该技术形成后，公司将其申请发明专利。
21	一种可实现人机交互的智能家居语音控制系统	青岛有屋科技有限公司	自主研发	精装、全屋定制家具、整体橱柜	本技术通过语音控制智能部件，连接智能产品，远程操作、提高用户进行人机交互时的体验效果。	实用新型	2017204068197	否	针对智能家居多数还是物联网的形式导致的家居产品只能被动接受指令，而不能及时给到用户确认反馈，无法实现真正意义上的智能家互动的问题，公司研发部门提出了一种可实现人机交互的智能家居语音控制系统，可通过智能语音机器人下达语音指令，通过路由器将语音指令传到机器人后台服务器，机器人后台服务器将语音指令通过自动解析对语言、逻辑等关系进行分析，最终转化成文字指令，以实现与智能家居的人机交互。该技术形成后，公司将其申请发明专利。
22	家居柜空气净化器（原名为：家居柜净化模块）	青岛有屋智能家居科技股份有限公司	自主研发	精装、全屋定制家具、整体橱柜	本技术通过柜体内净化技术，嵌入式设计融入家居场景、可自动运行可远程操控、实时监控柜内环境，通过净化技术解决用户柜内除螨抑菌的痛点。	外观设计	202030704527.9	否	随着人们生活质量的提高，针对衣柜、橱柜内物品等在高温或高湿环境中极易发生霉变，细菌滋生问题，公司研发部门利用正负离子进行净化空气，利用紫外灯进行杀菌消毒，利用 PTC 加热对空气进行加热，利用超声波进行螨虫的抑制等相关技术，研发设计有屋小智产品，并首先完成该产品外观设计。该技术形成后，公司将其申请外观设计专利。
23	一种手势指令控制方法及智能家居控制系统	青岛有屋科技有限公司	自主研发	精装、全屋定制家具、整体橱柜	本技术通过识别用户手势，结合 APP，控制客厅、厨房抽屉开关，灯光开关，吊柜柜门升降，实现智能操作，进一步提升了智能家居的控制方式的智能化，提升了用户的使用体验。	发明专利（实质审查）	CN201711478628.2	否	随着智能家居的迅猛发展，越来越多的家居开始引进智能化系统和设备，公司研发部门针对智能家居的控制方式展开研究，通过手势指令控制方法采集手势图像，并根据手势图像向对应的目标设备发送响应的控制指令，进一步提升了智能家居控制方式的智能化，提升了用户的使用体验。该技术形成后，公司将其申请发明专利。
24	一种智能厨房的语音和手势结合的控制方法及控制装置	青岛有屋科技有限公司	自主研发	精装、全屋定制家具、整体橱柜	本技术通过语音与手势相结合，灵活控制智能产品、例如吧台、拉篮开关，暂停，及智能场景联动运用，切中用户痛点。	发明专利（实质审查）	CN201711482556.9	否	针对消费者对厨房智能化的要求越来越高，公司研发部门通过智能厨房多媒体控制系统，研发形成可通过语音和手势进行控制装置。该装置通过不同的指令对应不同的指令代码的功能来实现控制。该技术形成后，公司将其申请发明专利。
25	一种柜内用空气净化装置	青岛有屋智能家居科技股份	自主研发	精装、全屋定制家具、整体橱柜	本技术通过柜内净化杀菌技术、除味技术，解决用户内衣、	实用新型（申请中）	202022790059.9	否	随着人们生活质量的提高，公司研发部门针对衣柜、橱柜内物品等在高温或高湿环境中极易发生霉变，细菌滋生等问题，利用正负离子进行净化空

序号	技术名称	权利人	技术来源	应用领域	技术先进性	对应专利类型	对应专利号	是否来源于关联方	形成过程
		有限公司			外衣温暖干爽、除菌除味的用户痛点。				气，利用紫外灯进行杀菌消毒，利用PTC加热对空气进行加热，利用超声波进行螨虫的抑制等相关技术，研发设计形成该技术。该技术形成后，公司将其申请实用新型专利。

（三）有屋智能核心技术及无形资产是否来源于董事、监事、高管人员、核心技术人员在曾任职单位职务成果

公司的核心技术和无形资产主要为自主研发以及 2017 年收购博青岛时从博洛尼相关方受让而来，不存在来源于在公司任职的董事、监事、高管人员、核心技术人员在曾任职单位职务成果的情况。具体理由如下：

1、除廉景进、蔡明为核心技术人员外，其余在公司任职的监事、高管，实际主要负责工程渠道、财务投资、销售等和公司技术及设计领域无关的工作，不存在实际为公司提供技术及设计服务的情况，报告期内也未因知识产权等无形资产与任何单位发生过纠纷；2、董事兼总经理廉景进自工作以来，一直在实际控制人海尔集团体系内任职，并于 2018 年 1 月起在有屋智能处任职。公司拥有的知识产权等无形资产不存在来源于海尔集团其他业务板块的情形，廉景进自入职以来亦未因知识产权等无形资产和公司及任何第三方发生纠纷；董事蔡明于2017年11月入职有屋智能，其自从事家居设计行业以来，一直在博洛尼体系内任职。有屋智能自博洛尼体系受让取得的知识产权等无形资产主要根据 2017 年收购博青岛时的重组协议受让而来，蔡明自入职以来未因知识产权等无形资产和公司及任何第三方发生纠纷；3、报告期内，有屋智能未因知识产权等无形资产与任何单位发生过纠纷。在公司任职的董事、监事、高管及核心技术人员均已出具确认函，确认：有屋智能核心技术及无形资产不存在来源于其曾任职单位的职务成果的情形。

综上，有屋智能核心技术及无形资产不存在来源于在公司任职的董事、监事、高管人员、核心技术人员在曾任职单位职务成果的情形。

（四）上述人员是否存在违反竞业禁止协议的情况

根据有屋智能董事（有屋智能外部董事、独立董事未与公司建立劳动关系）、监事、高级管理人员、核心技术人员提供的关于竞业禁止/竞业限制协议情况的说明，有

屋智能董事、监事、高级管理人员、核心技术人员入职前签署及履行竞业禁止/竞业限制协议的相关情况如下：

序号	姓名	目前职位	入职时间	情况说明
1	廉景进	董事、总经理、核心技术人员	2018 年 1 月	未与原任职单位签署竞业禁止/竞业限制协议
2	蔡明	董事、核心技术人员	2017 年 11 月	未与原任职单位签署竞业禁止/竞业限制协议
3	宋建鹏	职工代表监事	2018 年 5 月	未与原任职单位签署竞业禁止/竞业限制协议
4	蔡兴国	监事	2020 年 3 月	未与原任职单位签署竞业禁止/竞业限制协议
5	李云玲	财务总监、董事会秘书	2018 年 10 月	未与原任职单位签署竞业禁止/竞业限制协议
6	王怀高	副总经理	2017 年 12 月	未与原任职单位签署竞业禁止/竞业限制协议
7	孟庆贺	副总经理	2019 年 1 月	未与原任职单位签署竞业禁止/竞业限制协议

根据有屋智能提供的文件确认，并经登录最高人民法院、中国裁判文书网等网站查阅，截至本补充法律意见书出具之日，有屋智能及其控股子公司不存在知识产权相关的纠纷或潜在纠纷。

五、补充披露发行人业务开展是否依赖于“海尔”“Haier”系列注册商标，发行人使用“海尔”“Haier”系列注册商标是否影响发行人业务独立性；报告期内发行人是否存在在中国大陆境内橱柜及衣柜产品以外领域使用“海尔”“Haier”系列注册商标的情形，是否存在纠纷及潜在纠纷。

（一）有屋智能业务开展是否依赖于“海尔”“Haier”系列注册商标，有屋智能使用“海尔”“Haier”系列注册商标是否影响公司业务独立性

2020 年 7 月 1 日，青岛海商智财管理咨询有限公司与公司签订了《商标及字号许可协议》。根据协议的约定，青岛海商智财管理咨询有限公司作为许可方，授权有屋智能在中国大陆境内第 20 类商品中的橱柜、衣柜独占许可使用“海尔”、“Haier”系列注册商标；公司有权将许可商标无偿使用在许可产品及许可产品的相关服务上，许可期限为 20 年，自 2020 年 1 月 27 日起计算。

2018 年、2019 年、2020 年有屋智能使用海尔商号、商标形成的收入占其主营业务收入的比例分别为 32.16%、28.70%、24.82%。公司使用海尔商号、商标形成的收入占

主营业务收入的比例不断下降，且公司大力推广并使用“有屋”系列自有商标及品牌，并不断推出新系列，授权使用的“海尔”系列商标及品牌仅系公司众多商标及品牌中的一个子品牌，公司未对“海尔”系列授权商标及品牌形成依赖，有屋智能使用“海尔”“Haier”系列注册商标对公司业务独立性不构成影响。

（二）报告期内有屋智能是否存在在中国大陆境内橱柜及衣柜产品以外领域使用“海尔”“Haier”系列注册商标的情形，是否存在纠纷及潜在纠纷

经查阅公司与青岛海商智财管理咨询有限公司签署的《商标及字号许可协议》、双方出具的商标使用情况说明，确认报告期内发行人不存在在中国大陆境内橱柜及衣柜产品以外领域使用“海尔”“Haier”系列注册商标的情形，发行人使用“海尔”“Haier”系列注册商标不存在纠纷或潜在纠纷。

六、核查程序和核查意见

本所律师主要履行了如下核查程序：

1、取得并查阅发行人自有房产及土地使用权产权证书、不动产权购买协议，确认自有房产及土地使用权的获取背景；

2、取得并查阅博洛尼深州与深州市人民政府、深州市经济开发区投资建设有限公司于 2019 年 6 月 12 日签署的《进区协议书》，确认关于博洛尼深州应履行义务的完整约定；

3、取得深州市人民政府和深州市经济开发区投资建设有限公司关于按照《进区协议书》履行约定的说明函；

4、取得并查阅发行人租赁的瑕疵房产协议、使用瑕疵房产用于经营的直营店报告期内的销售金额、装修成本台账、最近三年的《审计报告》，取得发行人和控股股东针对租赁瑕疵房产出具的承诺函、发行人关于直营店强制搬迁的说明；

5、取得发行人关于自有房产及土地使用权获得背景、是否存在权属瑕疵的说明文件；

6、核查了发行人拥有的土地使用权权属证书、土地出让合同、出让金缴纳凭证、房屋租赁合同等资料；

7、查阅了部分出租方出具的说明，访谈部分出租方相关人员；

8、登录人民政府官方网站查阅国土空间规划，申请行政公开信息查询，核实发行人部分直营店所坐落土地的性质；

9、查阅公开披露文件和发行人子公司所在地相关主管部门出具的合规证明；

10、取得并查阅发行人拥有的专利权证书、相关专利转让协议，登录中国及多国专利审查信息查询，确认发行人技术资产及核心技术专利的产生背景及形成过程；

11、取得发行人及其董监高出具的核心技术及无形资产非来源于董事、监事、高管人员、核心技术人员在曾任职单位职务成果的说明文件；

12、取得发行人董监高出具的在发行人处任职不存在违反竞业禁止协议的说明文件；

13、取得发行人出具的其拥有的知识产权不存在纠纷或潜在纠纷的说明文件；

14、取得并查阅发行人与青岛海商智财管理咨询有限公司签署《商标及字号许可协议》，确认商标授权使用范围；

15、取得青岛海商智财管理咨询有限公司及发行人针对使用“海尔”“Haier”系列注册商标不存在纠纷或潜在纠纷的说明文件；

16、取得使用“海尔”“Haier”系列注册商标产品的销售台账及发行人最近三年的《审计报告》，确认“海尔”“Haier”系列注册商标产品收入及发行人报告期内主营业务金额。

经核查，本所律师认为：

1、发行人自有房产及土地使用权不存在权属瑕疵，已完成产权转移手续；深州项目一期土地及其地上建筑物的产权转移手续不能如期完成的风险较低；

2、租赁房产中存在产权瑕疵的房产对于发行人及其子公司的重要程度较高，但对生产经营的影响程度较小，用途为直营店经营的房产2018年度、2019年度、2020年度产生的销售金额分别为35,157.71万元、35,585.95万元、22,266.48万元及占各期总营收的比重分别为16.00%、11.00%、6.00%；

3、租赁房产中的瑕疵房产被强制搬迁的风险较低，若被要求强制搬迁发行人及其子公司将采取合理的应对措施，预计产生的损失较低，且发行人控股股东已针对因租赁瑕疵房产而导致的损失出具兜底承诺函，该等事项对发行人持续经营不构成重大不利影响；

4、发行人租赁房产中使用集体建设用地、划拨地等情形存在与《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等规定不一致的情况，但发行人作为承租方，非相关房产的建设方及所有权人，不属于集体建设用地/划拨地上房屋出租履行批准手续或主管部门处罚的责任主体，发行人租赁该等房产被相关主管部门处以行政处罚的风险较低，且不构成重大违法行为；

5、发行人核心技术均系合法取得，其中有 5 项核心技术是 2017 年重组博青岛时从博家用处受让而来，有 1 项核心技术是 2016 年博湖北从博旗舰处受让而来，其余均系自主研发；发行人核心技术及无形资产不存在来源于在公司任职的董事、监事、高管人员、核心技术人员在曾任职单位职务成果的情形；发行人董事、监事、高管人员、核心技术人员不存在违反竞业禁止协议的情况，不存在知识产权纠纷或潜在纠纷；

6、发行人使用海尔商号、商标形成的收入占主营业务收入的比例不断下降，且发行人大力推广并使用“有屋”系列自有商标及品牌，并不断推出新的系列，授权使用的“海尔”系列商标及品牌仅系发行人众多商标及品牌中的一个子品牌，发行人未对“海尔”系列授权商标及品牌形成依赖，发行人使用“海尔”“Haier”系列注册商标对发行人业务独立性不构成影响。

问题八：关于未决诉讼

申报材料显示，发行人存在 6 宗未决诉讼，其中 2 宗作为被告，4 宗作为原告。

请发行人：

（1）补充披露发行人作为被告的两宗未决诉讼中合同纠纷以及被告主张的具体内容，是否涉及发行人的产品质量问题。

（2）结合未决诉讼的进展情况、未来可能承担的损失，披露未决诉讼的相关预计负债确认依据及确认金额是否充分。

（3）补充披露发行人在品牌运营、产品推广过程中是否存在因虚假广告、虚假宣传、夸大宣传被处罚或被要求整改的情形，是否存在因前述行为引起的纠纷或潜在纠纷。

请保荐人、发行人律师、申报会计师发表明确意见。

回复：

一、补充披露发行人作为被告的两宗未决诉讼中合同纠纷以及被告主张的具体内容，是否涉及发行人的产品质量问题。

截至本补充法律意见书出具之日，公司作为被告的两宗未决诉讼的相关情况如下表所示：

序号	原告	被告	主张的具体内容	是否涉及有屋智能产品质量问题	进展
1	杭州泓德贸易有限公司	博青岛	原告曾为被告经销商，因经销合同履行过程中出现纠纷，原告请求法院判令：（1）被告向原告支付终止合作补偿费人民币3,266,198.95元整及逾期付款利息，利息自起诉之日起算，按照贷款利率LPR计算至被告实际付清之日止；（2）请求法院依法判令被告向原告支付赔偿款人民币5,591,149元及相应逾期付款利息,利息自起诉之日起算，按照贷款利率LPR计算至被告实际付清之日止；（3）本案的诉讼费用由被告承担	该案件系经销合同纠纷，不涉及有屋智能产品质量纠纷	2021年7月27日一审法院出具判决书，驳回原告全部诉讼请求，并判决原告向被告支付违约金50万元。目前该案件原告已上诉，待二审法院开庭审理
2	田月舟	博洛尼北京、北京吉明	原告委托博洛尼家装进行整体装修，并由博北京向原告提供橱柜、卫浴、内门、家具装修材料等，被告装修施工后，原告以房屋中多项空气指标超标，违反合同约定和被告的单方承诺为由，要求（1）请求法院判令撤销	原告无确凿证据证明被告的产品存在产品质量问题	一审法院驳回原告全部诉讼请求；

序号	原告	被告	主张的具体内容	是否涉及有屋智能产品质量问题	进展
			原告与被告一之间的销售合同；（2）请求法院判令二被告返还原告已支付的工程款1,067,939 元，并承担违约金，其中以1,067,939 元为基数，按中国人民银行同期同类贷款 利率自2019 年3 月27 日起计算至2019 年8 月19 日，自2019 年8 月20 日起按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际履行之日止；（3）请求法院判令二被告向原告按照接受服务的费用的三倍进行赔偿，合计3,203,817 元；（4）请求法院判令二被告赔偿原告拆除费用16,600 元、仓储费用50,000 元（暂计至2020 年4 月10 日）；（5）请求法院判令二被告赔偿原告造成的房屋租金损失，共计301,000 元（自2019 年7 月1 日计至2020 年1 月30 日）；（6）请求法院判令二被告承担原告因维权产生的合理费用，包括公证费33,484 元、检测费9,000 元、律师费等合理费用；（7）请求法院判令二被告承担本案诉讼费。		原告于2021 年5 月13 日提起上诉，二审法院驳回上诉，维持原判

二、结合未决诉讼的进展情况、未来可能承担的损失，披露未决诉讼的相关预计负债确认依据及确认金额是否充分。

1、有屋智能作为被告涉及的诉讼：

序号	原告	被告	诉讼基本情况	标的金额	诉讼进展
1	杭州泓德贸易有限公司	博青岛	原告基于经销合同纠纷，请求法院判令被告博青岛向其支付终止合作补偿费3,266,198.95 元、赔偿款5,591149 元及相应逾期付款利息。	885.73 万元	2021 年7 月27 日一审法院出具判决书，驳回原告全部诉讼请求，并判决原告向被告支付违约金50 万元。目前该案件原告已上诉，待二审法院开

					庭审理
2	田月舟	博洛尼北京、北京吉明	原告基于销售合同纠纷，请求法院判令撤销双方间的销售合同，并请求法院判令二被告返还工程款 1,067,939 元并承担违约金、支付服务费用三倍赔偿金 3,203,817 元、拆除费用 16,600 元、仓储费用 50,000 元、房屋租金损失 301,000 元以及因维权产生的合理费用，共计 4,681,840 元。一审法院驳回对方全部诉讼请求。	468.18 万元	一审法院驳回原告全部诉讼请求；原告于 2021 年 5 月 13 日提起上诉，二审法院驳回上诉，维持原判

有屋智能作为被告的诉讼案件诉讼进展情况如下：

案件 1：2021 年 7 月，一审判决博洛尼智能科技（青岛）有限公司胜诉，2021 年 8 月原告原告不服一审判决并提出上诉，有屋智能代理律师出具了分析报告，有屋智能预计胜诉可能性较大。

案件 2：2021 年 4 月 12 日，北京市大兴区人民法院作出一审判决：驳回原告全部诉讼请求。2021 年 5 月，原告田月舟不服一审判决提出上诉。2021 年 7 月 22 日，北京市第二人民法院作出终审判决：驳回上诉，维持原判。有屋智能在此案件中胜诉。

根据企业会计准则第 13 号—或有事项第四条规定：与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：（一）该义务是企业承担的现时义务；（二）履行该义务很可能导致经济利益流出企业；（三）该义务的金额能够可靠地计量。根据上述诉讼进展，有屋智能所涉未决诉讼情况不符合预计负债的确认原则，故有屋智能无需确认相关的预计负债，并且有屋智能已按企业会计准则第 13 号—或有事项第十五条的规定在财务报表附注十一、2 或有事项中披露了相关未决诉讼。

2、有屋智能作为原告涉及的诉讼

序号	原告	被告	诉讼基本情况	标的金额	诉讼进展
1	博青岛	沈阳展博装饰工程有限公司、张建国	原告基于借款合同纠纷，请求法院判令二被告返还拖欠借款 4,010,485.29 元、利息 31,159.41 元以及违约金 808,347.68 元。	485.00 万元	强制执行中
2	海尔全屋	青岛东木西金贸易有限公司、刘东旭	原告基于买卖合同纠纷，请求法院判令被告支付货款 5,339,822.64 元。	533.98 万元	已全部回款

3	有屋科技	宁波齐采联建材有限公司、上海绿地建筑材料集团有限公司	原告基于买卖合同纠纷，请求法院判令二被告支付货款12,367,148.63元及逾期付款利息。	1,236.71万元	目前已与其达成调节并执行中
4	有屋科技	荣盛（徐州）房地产开发有限公司、荣盛房地产发展股份有限公司	原告基于合同纠纷，请求法院判令二被告支付工程款11,891,794.96元以及违约金16,231,208.18元。	2,812.30万元	目前已与其达成阶段性调解方案

有屋智能作为原告的诉讼案件诉讼进展情况如下：

案件 1：博青岛起诉沈阳展博装饰工程有限公司案件，北京市大兴区人民法院于2020年10月19日做出判决（2020京0115民初10052号），要求对方偿还公司485.00万元，博青岛于2021年3月2日申请强制执行，目前尚在查找可供执行的资产。

案件 2：海尔全屋起诉青岛东木西金贸易有限公司案件，山东省青岛市黄岛区人民法院于2019年12月11日作出调解，要求对方偿还公司533.98万元，并约定海尔全屋在被告刘东旭名下设立抵押权房产在最高额抵押范围内享有优先受偿权，对方已于2020年回款250万元，因对方未按照调解书约定及时支付剩余款项，海尔全屋于2021年1月22日申请强制执行，2021年8月10日剩余款项已全部收回。

案件 3：宁波齐采联建材有限公司系绿地控股集团股份有限公司间接全资控股公司。该案2021年6月22日开庭，公司与对方达成调解，调解方案为：2021年7月30日支付有屋科技400万，于2021年8月30日支付300万元，于2021年9月30日支付剩余款项。截至2021年8月31日，宁波齐采联建材有限公司已按照付款计划还款700万元。

案件4：荣盛（徐州）房地产开发有限公司系荣盛房地产发展股份有限公司全资子公司，公司已向法院提交立案资料，该案处于诉前调解阶段，案号（2020）苏0311诉前调6357号，目前已达成阶段性调解方案，对方已偿还250万元，剩余款项待与青岛海骊住居科技股份有限公司诉荣盛房地产发展股份有限公司的建设工程施工合同纠纷[案号（2020）苏03民初354号]一案打包调解，法院已协助海骊住居查封对方19套房产，预计2021年底能全部回款。

上述案件 1 目前尚在查找可供执行的资产，存在发生损失的可能性，有屋智能基

于谨慎性考虑已于2021年6月对上述款项全额计提坏账准备；案件2、案件3和案件4系有屋智能为了避免坏账损失而主动对部分逾期客户采取的必要的追讨欠款的措施，没有客观证据表明该项金融资产的预期信用损失发生重大不利变化，公司预计款项可以收回，故未单项计提坏账准备，已按照其账龄计算预期信用损失并计提坏账准备，符合谨慎性原则，故不存在因未决诉讼导致未来可能承担额外的损失的情形。

三、补充披露有屋智能在品牌运营、产品推广过程中是否存在因虚假广告、虚假宣传、夸大宣传被处罚或被要求整改的情形，是否存在因前述行为引起的纠纷或潜在纠纷。

根据有屋智能及其子公司所在地的工商/市场监督管理部门出具的证明、报告期内营业外支出台账、有屋智能出具的说明与确认函，登录国家企业信用信息公示系统、信用中国、企查查和裁判文书网、中国消费者协会网等网站查询。报告期内，有屋智能不存在品牌运营、产品推广过程中因虚假广告、虚假宣传、夸大宣传被处罚或被要求整改的情形，不存在有明确证据证明的因虚假广告、虚假宣传、夸大宣传行为而导致的纠纷或潜在纠纷。

四、核查程序和核查意见

本所律师主要履行了如下核查程序：

1、取得并查阅发行人披露的其作为被告的两宗未决诉讼民事起诉状、上诉状、答辩状、民事判决书、诉讼代理律师出具的案件分析材料等；

2、取得并查阅发行人所在地的相关政府部门出具的守法证明；

3、登录国家企业信用信息公示系统、信用中国、企查查、中国消费者协会网等网站查询，确认报告期内，发行人不存在品牌运营、产品推广过程中因虚假广告、虚假宣传、夸大宣传被处罚或被要求整改的情形；

4、登录裁判文书网查询诉讼情况，确认报告期内发行人不存在有明确证据证明的因虚假广告、虚假宣传、夸大宣传行为而导致的纠纷或潜在纠纷；

5、取得并查阅发行人报告期内的营业外支出台账；

6、取得发行人报告期内不存在有明确证据证明的因虚假广告、虚假宣传、夸大宣

传行为而导致的纠纷或潜在纠纷的说明与确认函。

7、访谈发行人管理层、法务负责人和委托诉讼代理人，了解未决诉讼的基本信息、进展情况、发生损失的可能性及金额；

8、获取发行人与未决诉讼相关的合同、发票等相关资料进行复核，获取与诉讼及仲裁相关的起诉书、判决书或调解书等文件资料；

9、检查发行人对未决诉讼的会计处理和披露情况，评价相关会计处理是否符合企业会计准则的相关要求。

经核查，本所律师认为：

1、发行人作为被告的两宗未决诉讼中一宗不涉及产品质量问题，另外一宗被告无明确证据证明发行人的产品存在质量问题；

2、报告期内，发行人不存在品牌运营、产品推广过程中因虚假广告、虚假宣传、夸大宣传被处罚或被要求整改的情形，不存在有明确证据证明的因虚假广告、虚假宣传、夸大宣传行为而导致的纠纷或潜在纠纷；

3、发行人已披露未决诉讼及仲裁未来可能承担的损失情况以及未确认预计负债的依据，会计处理及披露情况符合《企业会计准则》相关规定。

问题九：关于员工

申报材料显示，报告期内发行人员工人数分别为 2,683 人、2,994 人和 3,722 人；报告期内发行人存在未按规定缴纳员工社保、公积金的情形；截至 2020 年 12 月末，发行人存在劳务派遣用工情况。

请发行人：

（1）补充披露员工人数变化与发行人主营业务、净利润变动是否一致，与发行人经营发展情况是否匹配；说明发行人员工薪酬制度，补充披露不同岗位员工收入水平、与当地平均工资水平、同行业可比公司的比较情况，发行人员工薪酬是否合理，是否存在刻意压低员工薪酬的情形。

（2）补充披露报告期内存在部分员工未按规定缴纳社保、公积金的原因，是否导

致行政处罚，测算补缴应缴未缴员工的社会保险和住房公积金金额及占当期净利润比重，是否构成本次发行的实质性法律障碍。

（3）补充披露报告期内发行人劳务派遣用工的具体情况，包括报告期内劳务派遣用工数量及比例，发行人劳务派遣员工从事的具体工序或生产环节，所需技能、资质、技术水平情况，用工结算价格的确定依据及公允性，相关服务提供方的具体情况，是否具备劳务派遣资质，与发行人及其关联方的关系，是否存在为发行人代垫成本、费用的情形。

（4）说明报告期内发行人资产重组、处置以及相关子公司注销时人员安置、遣散情况，是否与员工存在劳动纠纷或潜在纠纷。

请保荐人、发行人律师、申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露员工人数变化与发行人主营业务、净利润变动是否一致，与发行人经营发展情况是否匹配；说明发行人员工薪酬制度，补充披露不同岗位员工收入水平与当地平均工资水平、同行业可比公司的比较情况，发行人员工薪酬是否合理，是否存在刻意压低员工薪酬的情形。

（一）补充披露员工人数变化与发行人主营业务、净利润变动是否一致，与发行人经营发展情况是否匹配

报告期内，公司平均人数与公司所实现营业收入、净利润和销售情况的关系如下：

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
员工平均人数	4,221	4,595	4,568
主营业务收入（万元）	359,008.02	322,065.78	226,158.26
净利润（万元）	19,081.29	16,714.43	12,262.66
人均创造收入（万元/人）	85.05	70.09	49.51
人均创造利润（万元/人）	4.52	3.64	2.68

注 1：每年平均人数=（每月平均人数合计数）/12，每月平均人数=（当月月初人数+当月月末人数）/2，员工包括正式员工、退休返聘人员和劳务派遣人员；
注 2：人均创造收入=主营业务收入/员工平均人数；人均创造利润=净利润/员工平均人数

报告期内，随着公司经营规模的持续扩大，营业收入及净利润稳步增长，员工人数亦同步保持增长。2020 年，因疫情原因公司部分工厂及直营店停工，同时，因海创全屋转让及博青岛工厂搬迁，部分生产人员流失，故2020年平均人数相较于2019年度有所减少。

报告期内，公司人均创造收入分别为49.51万元、70.09万元和85.05万元，呈增长态势，主要系因为大宗业务整合并快速发展，2020 年度人均创造收入增幅放缓主要是受2020年上半年疫情影响，且公司直营店集中分布于北京和武汉两地所致；2018年度至2020年度，公司人均创造利润分别为2.68万元、3.64万元、4.52万元，呈稳步增长态势。

综上，报告期内公司员工人数变化情况与公司主营业务、净利润变动情况相符合，与公司业务发展趋势相匹配。

（二）说明发行人员工薪酬制度，补充披露不同岗位员工收入水平与当地平均工资水平、同行业可比公司的比较情况，发行人员工薪酬是否合理，是否存在刻意压低员工薪酬的情形

1、说明发行人员工薪酬制度

公司员工薪酬主要由基本工资、绩效工资、计件/提成工资、奖金及福利等部分构成。

公司根据行业与地区竞争状况、所在地最低工资标准、当地经济发展水平及公司实际业务运营模式，结合岗位职责、员工人员从业经历、知识和技能水平、绩效水平等，制定了《薪酬管理制度》。通过获取外部薪酬信息，形成不断优化的薪酬福利管理体系，平衡内外部公平，满足差异化需求的薪酬，实施弹性的薪酬福利管理体系。

2、补充披露不同岗位员工收入水平及与当地平均工资水平的比较情况

（1）发行人说明

单位：万元/人/年

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
管理人员平均工资	15.85	17.57	19.32

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
研发人员平均工资	11.46	12.54	14.22
生产人员平均工资	8.86	9.11	9.19
销售人员平均工资	12.92	13.79	12.85
青岛地区平均工资	11.46	10.49	9.42
北京地区平均工资	13.41	13.52	12.86
武汉地区平均工资	8.14	10.43	8.16
苏州地区平均工资	12.11	11.11	11.69
衡水地区平均工资	9.33	/	/
济南地区平均工资	5.92	6.61	/
咸宁地区平均工资	10.32	11.13	/
青岛市城镇私营单位就业人员年平均工资（注 1）	6.18	5.80	5.20
北京市全口径城镇单位就业人员平均工资（注 2）	—	10.62	9.43
武汉市城镇单位就业人员年平均工资（注 3）	8.79	8.08	7.37
苏州市城镇私营单位从业人员年平均工资（注 4）	6.78	6.48	5.83
衡水市城镇私营单位就业人员年平均工资（注 5）	4.31	4.08	/
济南市城镇私营单位就业人员年平均工资（注 6）	6.03	5.15	/
咸宁市城镇私营单位就业人员年平均工资（注 7）	5.98	5.50	/

注 1：青岛市城镇私营单位就业人员年平均工资数据来源于青岛市统计局
注 2：北京市全口径城镇单位就业人员平均工资来源于北京市人力资源和社会保障局
注 3：武汉市城镇单位就业人员年平均工资来源于武汉市统计局
注 4：苏州市城镇私营单位从业人员年平均工资来源于苏州统计局
注 5：衡水市城镇私营单位就业人员年平均工资来源于河北省统计局
注 6：济南市城镇私营单位就业人员年平均工资来源于济南市统计局
注 7：咸宁市城镇私营单位就业人员年平均工资来源于咸宁统计局

报告期内，发行人青岛地区、北京地区、苏州、衡水、咸宁地区公司平均薪酬高于当地平均薪酬水平，武汉地区人员略低于当地平均薪酬水平，系多数员工为直营店的店面导购员，薪酬相对较低；济南地区人员略低于当地平均薪酬水平，系该地区以级别较低的工人为主，由于工作技术难度较低，薪酬水平相对较低。

综上，公司人员分布广泛，所处主要地区的人员平均薪酬高于当地平均水平，与

公司所在地区、所处行业和员工岗位分布特点相符合，薪酬水平具有合理性，不存在刻意压低员工薪酬的情形。

3、补充披露不同岗位员工收入水平与同行业可比公司的比较情况

（1）发行人说明

发行人已披露的同行业上市公司包括顶固集创（300749.SZ）、志邦家居（603801.SH）、我乐家居（603326.SH）、金牌厨柜（603180.SH）、欧派家居（603833.SH）、皮阿诺（002853.SZ）、尚品宅配（300616.SZ）、好莱客（603898.SH）、索菲亚（002572.SZ）。发行人与其他同行业上市公司薪酬水平比较情况如下：

①管理人员

单位：万元

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
发行人	**15.85**	**17.57**	**19.32**
顶固集创	12.25	13.74	12.22
志邦家居	8.97	12.74	14.02
我乐家居	25.1	23.9	26.56
金牌厨柜	22.84	20.79	19.07
欧派家居	19.38	17.48	14.62
皮阿诺	17.04	7.18	4.54
尚品宅配	11.91	12.42	10.17
好莱客	9.41	9.59	8.98
索菲亚	20.99	18.59	18.94
同行业管理人员人均薪酬平均值	16.43	15.16	14.35

注 1：为方便计算，发行人管理人员中包含采购人员及财务人员
注 2：同行业公司数据来源于其披露的年度报告、招股说明书等公开披露信息

公司管理人员平均薪酬处于同行业上市公司中等及偏上水平，2018-2019 年平均薪酬高于同行业上市公司人均薪酬，主要是因为 2018 年-2019 年管理人员中北京地区占比较高，而北京地区平均薪酬高于其他地区所致，2020 年略低于同行业上市公司人均薪酬，主要系因为大宗业务对应的管理人员人数持续大幅增加所致。公司管理人员平均薪酬逐年下降的原因是（1）报告期内，公司进行了一系列资产整合，2018 年博青

岛北京地区的管理人员占比较高，平均薪酬较高，随着资产整合及业务发展，基层管理人员数量持续增加，职务及地区分布更加多元化，平均薪酬略有降低；（2）2019 年大宗业务的薪酬总额上升，但大宗业务对应人员的平均工资较经销及零售的薪酬水平低，导致整体平均薪酬下降，故 2019 年平均薪酬有所下降；（3）2020 年大宗业务对应的员工人数持续上涨并受疫情社保减免影响的影响，2020 年平均薪酬持续下降。

②研发人员

单位：万元

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
发行人	**11.46**	**12.54**	**14.22**
顶固集创	11.24	6.43	6.26
志邦家居	16.00	15.48	17.94
我乐家居	14.53	12.29	12.25
金牌厨柜	11.06	11.37	10.95
欧派家居	13.28	15.64	16.31
皮阿诺	10.57	12.64	11.08
尚品宅配	7.31	6.18	8.15
好莱客	8.77	9.81	7.44
索菲亚	11.08	9.46	6.64
同行业研发人员人均薪酬平均值	11.54	11.03	10.78

注：同行业公司数据来源于其披露的年度报告、招股说明书等公开披露信息

公司研发人员平均薪酬处于同行业上市公司中等及偏上水平，2018-2019 年平均薪酬高于同行业上市公司人均薪酬，主要系因为 2018-2019 年研发人员中北京地区占比较高，而北京地区平均薪酬高于其他地区所致，2020 年与同行业上市公司人均薪酬持平。公司研发人员平均薪酬逐年下降的原因是（1）2019 年收购科宝博洛尼，科宝博洛尼研发人员主要在咸宁地区，平均工资水平较低；（2）2020 年公司受疫情影响，公司研发人员平均薪酬略有下降。

③生产人员

单位：万元

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
发行人	**8.86**	**9.11**	**9.19**
顶固集创	7.66	7.08	7.25
志邦家居	11.64	12.72	11.16
我乐家居	7.55	10.42	8.59
金牌厨柜	7.08	6.64	6.84
欧派家居	8.45	9.21	8.79
皮阿诺	7.70	10.10	11.32
尚品宅配	9.81	10.64	8.37
好莱客	10.23	11.6	11.61
索菲亚	8.18	8.12	7.41
同行业生产人员人均薪酬平均值	8.70	9.62	9.04

注：同行业公司数据来源于其披露的年度报告、招股说明书等公开披露信息

公司生产人员平均薪酬处于同行业上市公司中等水平，2018、2020 年平均薪酬略高于同行业上市公司人均薪酬平均值，2019 年略低于同行业上市公司人均薪酬。公司生产人员平均薪酬逐年下降的原因是（1）2018 年北京地区的生产人员占比较高，北京地区的薪酬水平较其他地区偏高，其余人员为青岛地区的工人，故 2018 年人均薪酬较高；（2）2019 年新增咸宁工厂、济南工厂，两个地区的平均工资水平较其他地区较低，故整体生产人员工资降低；（3）2020 年部分工厂受疫情影响停工，并受疫情社保减免影响，人均薪酬持续下降。

④销售人员

单位：万元

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
发行人	**12.92**	**13.79**	**12.85**
顶固集创	15.84	16.17	12.86
志邦家居	19.4	16.73	13.7
我乐家居	22.48	25.89	20.24
金牌厨柜	13.24	14.29	14.27
欧派家居	26.24	32.41	30.57
皮阿诺	14.64	19.21	28.78

公司名称	2020 年度	2019 年度	2018 年度
尚品宅配	12.6	13.09	12.96
好莱客	13.16	13.86	14.58
索菲亚	16.03	17.38	15.74
同行业销售人员人均薪酬平均值	17.07	18.78	18.19

注：同行业公司数据来源于其披露的年度报告、招股说明书等公开披露信息

公司销售人员平均薪酬处于同行业上市公司偏下水平，2018-2020 年平均薪酬均低于同行业上市公司人均薪酬，原因是公司相对同行业公司直营业务及大宗业务占比较高，销售人员中包括较多的导购员及现场维护人员等，薪酬水平相对较低，故整体人均薪酬被拉低。

综上，公司管理人员、研发人员及生产人员的平均薪酬均处于同行业上市公司中等及偏上水平，销售人员平均薪酬略低与公司经营模式、所在地区分布等特点相符合，公司薪酬水平具有合理性，不存在刻意压低员工薪酬的情形。

二、补充披露报告期内存在部分员工未按规定缴纳社保、公积金的原因，是否导致行政处罚，测算补缴应缴未缴员工的社会保险和住房公积金金额及占当期净利润比重，是否构成本次发行的实质性法律障碍。

（一）报告期内存在部分员工未按规定缴纳社保、公积金的原因，是否导致行政处罚

报告期内公司及其子公司存在未为部分员工缴纳社会保险费和住房公积金的情况，主要有：（1）新入职员工尚未办理参保与缴纳或入职当月社保关系转移手续未办理完毕；（2）部分员工为退休返聘或超龄或已离职员工，不参保社会保险及缴纳住房公积金；（3）部分员工自行缴纳或因不愿意缴纳社保、公积金中员工个人缴纳部分款项而主动放弃；（4）部分员工欠缴的发行人已于次月补缴；（5）部分生产人员系农业户口或异地户籍，该等农村户口员工大多有自住房屋并已在其户籍所在地办理新型农村社会养老保险或新型农村合作医疗保险。

其中报告期内，公司未缴纳社保的具体明细如下：

原因	2018.12.31（人）	2019.12.31（人）	2020.12.31（人）

退休返聘、超龄、已离职	5	11	17
自行缴纳或主动放弃缴纳	10	9	4
新入职手续办理中	4	12	37
已于次月补缴	2	0	1
合计	**21**	**32**	**59**

报告期内，公司未缴纳公积金的具体明细如下：

原因	2018.12.31（人）	2019.12.31（人）	2020.12.31（人）
退休返聘、超龄、已离职	5	9	28
自行缴纳或主动放弃缴纳	122	296	8
农村户口	341	432	0
新入职手续办理中	2	9	38
合计	**470**	**746**	**74**

经核查，报告期内公司及控股子公司未因此受到行政处罚，并在社会保险、住房公积金方面取得如下证明：

序号	公司名称	社保合法证明描述	出具单位	公积金合法证明描述	出具单位
1	有屋智能	2018 年 1 月至今，有屋智能按照社会保险法规定，为公司员工及时缴纳社会保险，按时足额缴纳无欠费，不存在因违反劳动保障及社会保险等法律法规而被行政处罚的情形。	青岛市社会保险事业中心征缴服务处	有屋智能自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，能够遵守国家和地方有关住房公积金的相关法律、法规和规范性文件的规定，依法为员工缴纳住房公积金，没有因违反有关法律法规而受到处罚的情形。	青岛市住房公积金管理中心
2	有屋科技	有屋科技自 2018 年 1 月 1 日至证明出具日，严格执行国家和地方有关缴纳社会保险的法律、法规及相关规范性的规定，按时、足额缴纳有关社会保险费，不存在欠缴、少缴社会保险费或其他违反社会保险法律、法规及相关规范性文件的情况，未受行政处罚。	胶州市人力资源和社会保障局	有屋科技自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，能够遵守国家和地方有关住房公积金的相关法律、法规和规范性文件的规定，依法为员工缴纳住房公积金，没有因违反有关法律法规而受到处罚的情形。	青岛市住房公积金管理中心
3	海尔全屋	2018 年 1 月至今，海尔全屋按照社会保险法规定，为公司员工及时缴纳社会保险，按时足额缴纳无欠费，不存	青岛市社会保险事业中心征缴服务处	海尔全屋自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，能够遵守国家和地方有关住房公积金的相关	青岛市住房公积金管理中心

序号	公司名称	社保合法证明描述	出具单位	公积金合法证明描述	出具单位
		在因违反劳动保障及社会保险等法律法规而被行政处罚的情形。		法律、法规和规范性文件的规定，依法为员工缴纳住房公积金，没有因违反有关法律法规而受到处罚的情形。	
4	博青岛	博青岛从 2017 年 12 月至 2019 年 12 月已缴纳社会保险，自 2020 年 1 月至 2020 年 12 月已缴纳三项社会保险；自 2020 年 1 月至证明出具日已缴纳医疗保险，未受到本行政区域内因违反医疗保障法律法规的投诉、举报，不存在被本单位行政处罚的情况。	胶州市社会保险资金服务中心，胶州市医疗保障局	博青岛自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，能够遵守国家和地方有关住房公积金的相关法律、法规和规范性文件的规定，依法为员工缴纳住房公积金，没有因违反有关法律法规而受到处罚的情形。	青岛市住房公积金管理中心
5	博洛尼北京	在 2017 年 5 月至 2020 年 12 月期间在本市大兴区未发现该单位存在因违反劳动保障法律、法规和规定的行为而受到本行政机关给予的处罚和处理记录。	北京市大兴区人力资源和社会保障局	2017 年 12 月 6 日至 2020 年 12 月 31 日住房公积金缴存期间，该单位没有因住房公积金缴存违法违规行为受到行政处罚，没有发现单位存在住房公积金违法违规行为；2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间无处罚信息。	北京住房公积金管理中心大兴管理部、北京住房公积金管理中心
6	博洛尼苏州	自 2017 年 6 月至 2020 年 12 月无劳动保障监察行政处理、处罚记录	苏州市吴江区人力资源和社会保障局	该公司在住房公积金方面未受过任何行政处罚和行政处理	苏州市住房公积金管理中心
7	博洛尼武汉	博洛尼武汉 2017 年 12 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间严格遵守中华人民共和国劳动和社会保障管理法律法规，依法与员工签订劳动合同，为员工足额缴纳社会保险，不存在由于违反劳动保障法律法规而受到处罚的情形	武汉市人力资源和社会保障局	截至证明出具日，尚未接到单位职工关于住房公积金方面的投诉事宜	武汉住房公积金管理中心
8	博洛尼衡水	该企业未发生劳动纠纷。	深州市人力资源和社会保障局	该公司自设立以来，不存在因违反住房公积金相关法律法规规定的情形，也不存在因违反住房公积金相关法律法规的规定而受到行政处罚的情形。	深州市住房公积金管理中心

序号	公司名称	社保合法证明描述	出具单位	公积金合法证明描述	出具单位
9	青岛汉德密智能家居有限公司	青岛汉德密智能家居有限公司自 2018 年 4 月至今，在本行政区域内无违反劳动保障法律、法规而被投诉、举报的情形，不存在被本单位行政处罚的情形	胶州市人力资源和社会保障局	青岛汉德秘智能家居有限公司未因违反住房公积金方面的法律、法规而受到处罚。	青岛市住房公积金管理中心胶州管理局
10	济南虫洞	济南虫洞智能家居设施有限公司自设立以来，均依法为员工缴纳医疗、生育保险费，不存在因违反劳动方面法律法规而受到行政处罚的情形；济南虫洞智能家居设施有限公司自 2019 年 6 月以来，按时申报缴纳医疗保险费（医疗、生育），未发现因违反劳动方面法律法规而受到行政处罚的情形，也未出现过劳动人事争议仲裁情形。	济阳区医疗保障局、济南市济阳区人力资源和社会保障局	自 2019 年 7 月至 2020 年 12 月，无因住房公积金缴存事宜受到行政处罚的情形.	济南住房公积金管理中心
11	科宝博洛尼	在 2017 年 1 月至 2020 年 12 月期间在本市大兴区未发现该单位存在因违反劳动保障法律、法规和规定的行为而受到本行政机关给予的处罚和处理记录。	北京市大兴区人力资源和社会保障局	2009 年 1 月 13 日至 2020 年 12 月 31 日住房公积金缴存期间，该单位没有因住房公积金缴存违法违规行为受到行政处罚，没有发现单位存在住房公积金违法违规行为；2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间无处罚信息。	北京住房公积金管理中心大兴管理部、北京住房公积金管理中心
12	博洛尼湖北	自 2017 年来至今，依法与员工签订劳动合同并为员工缴纳社社会保险费用，且没有因违反劳动保障法律法规而受到行政处罚的情形。	咸宁市人力资源和社会保障局	该公司自设立以来不存在违反住房公积金相关法律法规规定的情形，也不存在因违反住房公积金相关法律法规的规定而受到行政处罚的情形，与本部门也无任何争议。	咸宁市住房公积金中心

2、测算补缴应缴未缴员工的社会保险和住房公积金金额及占当期净利润比重，是否构成本次发行的实质性法律障碍

测算如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度

社会保险应缴未缴金额	87.80	169.40	102.27
住房公积金应缴未缴金额	224.06	216.78	259.06
应缴未缴金额合计	311.86	386.18	361.33
当期利润总额	19,081.29	16,714.43	12,262.66
应缴未缴金额占利润总额比例	1.63%	2.31%	2.95%

由上表，公司报告期各期经测算的应补缴的社会保险和住房公积金合计数占当期利润总额比例较小，对公司经营业绩的影响较小，不构成本次发行的实质性法律障碍。

三、补充披露报告期内发行人劳务派遣用工的具体情况，包括报告期内劳务派遣用工数量及比例，发行人劳务派遣员工从事的具体工序或生产环节，所需技能、资质、技术水平情况，用工结算价格的确定依据及公允性，相关服务提供方的具体情况，是否具备劳务派遣资质，与发行人及其关联方的关系，是否存在为发行人代垫成本、费用的情形。

（一）报告期内劳务派遣用工数量及比例

报告期内，有屋智能下属子公司劳务派遣数量及比例具体情况如下：

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
用工总数（人）	3,722	2,994	2,683
正式员工（人）	3,680	2,486	2,019
劳务派遣员工（人）	42	508	664
劳务派遣占比	1.13%	16.97%	24.75%

截至报告期末，发行人各个主体已不存在劳务派遣人数超过 10%的情形。此外，涉及劳务派遣的主体均已取得主管部门出具的守法证明，发行人未因此受到行政处罚。2021 年 1 月 18 日，胶州市人力资源和社会保障局出具《证明》，自 2018 年 1 月至今，有屋科技不存在因违反劳动和社会保障方面的法律、法规和规范性文件而受到行政处罚的情形；2021 年 1 月 15 日，青岛市社会保险事业中心征缴服务处出具《证明》，自 2018 年 1 月至今海尔全屋不存在因违反劳动保障和社会保险等法律法规而被行政处罚的情形；2021 年 1 月 12 日，济南市济阳区医疗保障局出具《证明》，济南虫洞自 2019 年 6 月以来，未发现因违反劳动方面法律法规而受到行政处罚的情形；2021

年 1 月 14 日，咸宁市人力资源和社会保障局出具《证明》，博洛尼湖北自 2017 年来至今没有因违反劳动保障法律法规而受到行政处罚的情形。

（二）发行人劳务派遣员工从事的具体工序或生产环节，所需技能、资质、技术水平情况

公司报告期内使用劳务派遣员工的岗位及生产环节主要为质量部（检验）、设备部（维修、备件）、生产部（下料、封边等）、仓库部（物料拣配、物料配送）、物流部（制单员、发货员）、采购部（采购下单）、市场部（销售）、后勤等，涉及的岗位替代性、辅助性较强，无需具备特殊的技能、资质，亦不需要具备较高的技术水平。

（三）用工结算价格的确定依据及公允性

报告期内公司与劳务派遣公司用工结算价格的确定依据主要是根据双方确定的人员清单、结合当月劳务派遣员工的实际出勤记录、考勤情况，综合考虑劳务派遣员工个人的能力、工作内容与强度、当地平均工资水平、劳务派遣员工个人的绩效表现、工作业绩及同等岗位正式员工的工资水平等情况确定，发行人与劳务派遣公司的用工结算价格公允。

（四）相关服务提供方的具体情况，是否具备劳务派遣资质

劳务派遣单位的具体情况及持有的劳务派遣资质证书如下：

1、青岛海汇英才人力资源有限公司

公司名称	青岛海汇英才人力资源有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人独资）
统一社会信用代码	91370211MA3CM8UR7N
住所	山东省青岛市黄岛区太白山路 27 号内 10 栋 2 单元 301
法定代表人	付志平
注册资本	200 万元人民币
成立日期	2016-11-23
营业期限	2016-11-23 至无固定期限
经营范围	许可项目：劳务派遣服务；职业中介活动。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务

	派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；生产线管理服务；企业管理；物业管理；家政服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；社会经济咨询服务；办公用品销售；劳动保护用品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
股权结构	付志平持股 100%
劳务派遣资质编号及有效期	37020720170071（2017.06.26-2020.06.25）

注：该许可证已到期的派遣单位已不再跟发行人进行合作，故未收集续期后的许可证。

2、青岛海蓝澜企业管理咨询有限公司

公司名称	青岛海蓝澜企业管理咨询有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
统一社会信用代码	91370211396058080F
住所	中国（山东）自由贸易试验区青岛片区江山中路 193 号 707 室
法定代表人	张鑫佳
注册资本	200 万元人民币
成立日期	2014-07-01
营业期限	2014-07-01 至无固定期限
经营范围	一般项目：企业管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；市场营销策划；家政服务；会议及展览服务；生产线管理服务；对外承包工程；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：职业中介活动；劳务派遣服务；道路货物运输（不含危险货物）。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
股权结构	于会丽持股 60%，韩庆雨持股 40%
劳务派遣资质编号及有效期	37020620140071（2018.02.10-2021.02.09）

注：该许可证已到期的派遣单位已不再跟发行人进行合作，故未收集续期后的许可证。

3、青岛金宏祥人力资源服务有限公司

公司名称	青岛金宏祥人力资源服务有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
统一社会信用代码	91370211561166596W
住所	山东省青岛市黄岛区庐山路 137 号 4 楼 407 室
法定代表人	余淼华
注册资本	200 万元人民币

成立日期	2010-09-16
营业期限	2010-09-16 至 无固定期限
经营范围	许可项目：劳务派遣服务；建筑劳务分包。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；生产线管理服务；房地产经纪。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
股权结构	余淼华持股 90%， 耿丽娟持股 10%
劳务派遣资质编号及有效期	37020720170004（2017.01.17-2020.01.16）

注：该许可证已到期的派遣单位已不再跟发行人进行合作，故未收集续期后的许可证。

4、青岛华信劳务服务有限公司

公司名称	青岛华信劳务服务有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
统一社会信用代码	913702116612832712
住所	青岛经济技术开发区紫金山路 117-1 幢 704 室
法定代表人	肖致军
注册资本	200 万元人民币
成立日期	2007-05-31
营业期限	2007-05-31 至 2027-05-30
经营范围	为劳动者介绍用人单位，为用人单位和居民家庭推荐劳动者，开展职业指导、人力资源管理咨询服务（人力资源服务许可证 有效期限以许可证为准）。国内劳务派遣（不含境外劳务和咨询），企业管理服务；以服务外包的形式从事经营管理（不含国家须经审批的项目）。（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）。
股权结构	肖致军持股 92.5%，张红持股 2%，刘子豪持股 2.5%
劳务派遣资质编号及有效期	37020720170030（2017.03.24-2020.03.23）

注：该许可证已到期的派遣单位已不再跟发行人进行合作，故未收集续期后的许可证。

5、青岛兴程人力资源有限公司

公司名称	青岛兴程人力资源有限公司
企业类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	913702117940390101
住所	青岛市黄岛区王台镇黄山经济区驻地
法定代表人	应明
注册资本	1000 万元人民币

成立日期	2006-12-05
营业期限	2006-12-05 至 无固定期限
经营范围	门卫、巡逻、守护、随身护卫、安全检查、安全技术防范、安全风险评估、区域秩序维护（保安服务许可证有效期以许可证为准）；海洋石油工程技术开发；提供法律、法规和政策咨询；提供除互联网之外人才供求信息；办理人才求职登记和人才推荐；组织人才招聘；为劳动者介绍用人单位；为用人单位和居民推荐劳动者；开展职业指导、人力资源管理咨询服务；受用人单位或劳动者委托；代办社会保险事务；人力资源服务；服务外包；劳务服务；劳务承揽；企业管理咨询服务、经济信息咨询服务、商务信息咨询（以上经营范围未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；营销策划；国内劳务派遣（劳务派遣经营许可证 有效期限以许可证为准）；货物装卸、仓储服务（不含危险品）；会务服务；展览、展示服务；技术服务、技术咨询服务；经营其它无需行政审批即可经营的一般经营项目。（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）。
股权结构	山东金前程人力资源顾问有限公司持股 91%，青岛金前程人力资源顾问有限公司持股 6%，张黛婕持股 3%
劳务派遣资质编号及有效期	37020620130006（2019.10.12-2022.10.11）

6、青岛优职聘人力资源有限公司

公司名称	青岛优职聘人力资源有限公司
企业类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	91370211MA3C9FU8XY
住所	山东省青岛市黄岛区前湾港路 277 号 B-14
法定代表人	张春敏
注册资本	200 万元人民币
成立日期	2016-04-22
营业期限	2016-04-22 至无固定期限
经营范围	人力资源信息咨询（不含劳务派遣）；一般经济信息咨询服务、企业管理信息咨询服务（以上未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；物业管理；酒店管理；保洁服务（不含高处作业）；会议服务；园林绿化工程施工；计算机网络技术服务（不含互联网信息服务及增值电信业务）；普通货物装卸服务；生产线承包；劳务派遣（劳务派遣经营许可证以有效期为准）；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（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）
股权结构	山东优职聘人力资源集团有限公司持股 51%，张春敏持股 49%
劳务派遣资质编号及有效期	37020720160058（2020.05.13-2023.05.12）

7、中国青岛国际经济技术合作（集团）有限公司

公司名称	中国青岛国际经济技术合作（集团）有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
统一社会信用代码	91370200163581866H
住所	山东省青岛市市南区香港中路 6 号（办公）
法定代表人	盖婧
注册资本	340 万元人民币
成立日期	1990-06-23
营业期限	1990-06-23 至无固定期限
经营范围	向境外派遣各类劳务人员（含海员）；提供法律、法规和政策咨询；提供互联网人才供求信息；办理人才求职登记和人才推荐；组织人才招聘（凭人力资源服务许可证经营）；国内劳务派遣；劳动事务代理；以服务外包方式从事职能管理服务和项目管理服务以及人力资源服务和管理；接受委托（含金融机构）从事信息技术、业务流程、知识流程的外包服务及提供专业技术服务；业务流程外包（国家有专项规定的除外）；财务顾问（不得开展审计、验货、查账、评估、会计咨询、代理记账等须经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告，验货报告，查账报告，评估报告等文字资料）。承担我国对外经济援助项目；劳务合作和海外项目下的技术进出口业务；经营商品进出口业务（按核准商品目录），对内对外经贸咨询服务;代理外企驻青代表机构中国员工的中介服务等；国内商贸（国家专营商品除外）；翻译服务；企业策划；会务服务；房屋租赁；物业管理；计算机网络维护服务；计算机技术开发、转让、咨询；销售计算机及配件；计算机软硬件开发及应用；网络综合布线、网络系统集成。设计、制作、发布、代理国内广告业务。财务、税务、专利、科技、企业管理、产权信息咨询服务；版权代理服务；设备租赁、展览展示服务；科技成果的推广、转化、技术转让、咨询与服务，技术与产品创新、策划服务；出入境信息咨询、教育信息咨询、签证咨询服务、企业注册代理、商务中介及信息咨询、演出经纪；仓储服务（不含危险品）；货物运输代理服务；代理报关服务；铁路机车车辆制造、修理；铁路客车外皮打磨、油漆；铆焊加工、机械加工、木器加工；销售：Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ类医疗器械。（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）
股权结构	盖婧持股 99.7059%，青岛老街里文化传播有限公司持股 0.2941%
劳务派遣资质编号及有效期	37020220170006（2020.01.20-2023.01.19）

8、湖北宁通人力资源服务有限公司

公司名称	湖北宁通人力资源服务有限公司
企业类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
统一社会信用代码	91421222568313990H
住所	通城县隽水镇向阳街 1 号
法定代表人	刘青

注册资本	200 万元人民币
成立日期	2011-01-25
营业期限	2011-01-25 至无固定期限
经营范围	职业介绍、劳动保障事务代理、人才招聘、人才供需招聘会、人才供需培训信息的收集与发布、人事代理、人事外包及劳务外包、劳务派遣（有效期至 2023 年 04 月 27 日）；生产线外包；印章刻制服务；保洁服务、护理机构服务；精神康复服务；老年人、残疾人养护服务；社会看护与帮助服务；企业管理咨询、文化艺术交流、培训活动策划及实施、会议会展服务；就业岗前培训服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
股权结构	刘青持股 95%，洪燕持股 5%
劳务派遣资质编号及有效期	1120140003（2020.04.28-2023.04.27）

（五）与发行人及其关联方的关系，是否存在为发行人代垫成本、费用的情形

经核查国家企业信用信息公示系统，劳务派遣单位的股权结构及实际控制人情况如下：

序号	派遣单位	派遣单位股权结构	派遣单位实际控制人	与发行人及其实际控制人是否存在关联关系
1	青岛海汇英才人力资源有限公司	付志平持股 100%	付志平	否
2	青岛海蓝澜企业管理咨询有限公司	于会丽持股 60%，韩庆雨持股 40%	于会丽	否
3	青岛金宏祥人力资源服务有限公司	余淼华持股 90%，耿丽娟持股 10%	余淼华	否
4	青岛华信劳务服务有限公司	肖致军持股 92.5%，张红持股 5%，刘子豪持股 2.5%	肖致军	否
5	青岛兴程人力资源有限公司	山东金前程人力资源顾问有限公司持股 91%，青岛金前程人力资源顾问有限公司持股 6%，张黛婕持股 3%	张黛婕	否
6	青岛优职聘人力资源有限公司	山东优职聘人力资源集团有限公司持股 51%，张春敏持股 49%	徐奎龙	否
7	中国青岛国际经济技术合作（集团）有限公司	盖婧持股 99.7%，青岛老街里文化传播有限公司持股 0.3%	盖婧	否
8	湖北宁通人力资源服务有限公司	刘青持股 95%，洪燕持股 5%	刘青	否

发行人报告期内曾经合作的及目前正在合作的劳务派遣公司均具备相应劳务派遣资质，该等劳务派遣公司与发行人及其关联方均不存在关联关系，亦不存在为发行人代垫成本、费用的情形。

四、说明报告期内发行人资产重组、处置以及相关子公司注销时人员安置、遣散情况，是否与员工存在劳动纠纷或潜在纠纷。

（一）报告期内发行人资产重组涉及的人员安置、遣散情况及是否与员工存在劳动纠纷或潜在纠纷

报告期内，发行人资产重组及涉及的人员安置、遣散情况如下：

1、2018 年 6 月发行人子公司有屋科技收购海骊住居、海骊住建橱柜及定制家具资产

2018 年 6 月，有屋科技与海骊住居、海骊住建分别签订《青岛海尔家居集成股份有限公司和青岛有屋科技有限公司资产转让协议》和《青岛海骊住建系统集成有限公司与青岛有屋科技有限公司资产转让协议》，约定购买海骊住居和海骊住建的橱柜及定制家具业务相关资产。为了顺利完成后续业务的开展，存在少量比较熟悉业务的人员自海骊住居离职后通过市场公开招聘程序入职有屋科技的情形，截至 2018 年 12 月 31 日，有屋科技橱柜及定制家具业务人员共有 372 人，其中资产交割后，自海骊住居入职公司的共有 68 人，占比为 18.28%。上述资产重组过程中与员工不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

2、2018 年 6 月有屋科技转让福汇家 100%股权

2018 年 6 月 21 日，有屋科技与青岛中孚新型建材科技发展有限公司签订相关协议，约定由有屋科技将其持有的福汇家 100%股权转让给青岛中孚新型建材科技发展有限公司。交割时，福汇家与花名册在册的人员继续履行劳动合同。上述资产重组过程中与员工不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

3、2019 年 1 月收购有屋咨询股权

2018 年 12 月，有屋智能有限与行远智能签订《股权转让协议》，约定行远智能将其持有的有屋咨询 20%合伙份额转让给有屋智能有限，转让完成后，发行人的合伙份额从 80%变更为 100%。本次收购不涉及人员安置、遣散，与员工亦不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

4、2019 年 12 月海尔全屋转让海创全屋 80%股权

2019 年 11 月，海尔全屋与海创全屋签订《资产购买协议》，约定海尔全屋将其与原橱柜、衣柜业务相关的机器设备、人员、采购供应商及相关配套资源等转让给海创全屋；协议第 2.1 条第（3）款约定海尔全屋尽最大努力将其与橱柜、衣柜等生产业务相关的人员划转至海创全屋，海尔全屋与该等人员协商一致解除原劳动合同后，由海创全屋与该等人员签署新的劳动合同。该等人员已全部与海尔全屋解除劳动合同，与海尔全屋不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

2019 年 11 月 17 日，海尔全屋与青岛顺泰智能家居有限公司签订《关于青岛海创全屋家居有限公司之股权转让协议》，约定由海尔全屋将其持有的海创全屋 80%股权转让青岛顺泰智能家居有限公司。该次转让不涉及人员安置、遣散，与员工亦不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

5、2020 年 2 月收购博青岛 45.67%、科宝博洛尼 49%股权

2020 年 2 月 25 日，有屋智能有限与博青岛的六位股东日照睿诚、日照嘉泽、日照智瀚、日照博创、北京中盈、北京阿为签署《股权转让协议》，约定由有屋智能有限受让日照睿诚、日照嘉泽、日照智瀚、日照博创、北京中盈、北京阿为合计持有的博青岛 45.67%的股权。本次收购不涉及人员安置、遣散，与员工亦不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

2020 年 2 月 25 日，有屋智能有限分别与科宝博洛尼的四位股东日照睿诚、日照嘉泽、日照智瀚、日照博创签订《股权转让协议》，约定由有屋智能有限受让上述四位股东持有的科宝博洛尼的股权。本次收购不涉及人员安置、遣散，与员工亦不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

6、2020 年 3 月发行人子公司博青岛转让博天津 100%股权

2020 年 3 月 19 日，博青岛与上海博百供应链管理有限公司签订《股权转让协议》，约定将博青岛持有的博天津 100%的股权无偿转让给上海博百供应链管理有限公司。博天津员工除离职外，已全部转移到博北京、博衡水、博衡水北分、博青岛北分、博旗舰。上述资产重组过程中与员工不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

7、2020 年 6 月收购海骊住居及其子公司之木门业务

2020 年 6 月 29 日，有屋科技与海骊住居签订《木门相关业务转让协议》，约定有屋科技收购海骊住居及其子公司之木门相关业务，协议第七条约定海骊住居木门业务相关人员，待转让标的交割时应同时转移至有屋科技，有屋科技与该等人员签署转移劳动合同，劳动合同期限接续，劳动条件保持不变，上述资产重组过程中与员工不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

（二）处置及相关子公司注销时人员安置、遣散情况及是否与员工存在劳动纠纷或潜在纠纷

报告期内，发行人处置及相关子公司注销时涉及的人员安置、遣散情况如下：

1、转让的子公司

报告期内发行人处置的子公司分别是青岛福汇家智能家居科技有限公司、青岛海创全屋家居有限公司、博洛尼智能科技（天津）有限公司，涉及的人员安置、遣散情况详见本补充法律意见书之“问题九：关于员工”之“四、说明报告期内发行人资产重组、处置以及相关子公司注销时人员安置、遣散情况，是否与员工存在劳动纠纷或潜在纠纷”之“（一）报告期内发行人资产重组涉及的人员安置、遣散情况及是否与员工存在劳动纠纷或潜在纠纷”。

2、注销的子公司

（1）青岛有屋虫洞管理咨询有限公司

青岛有屋虫洞管理咨询有限公司于 2017 年 11 月 2 日设立，于 2019 年 3 月 15 日注销，自设立至注销之日起无人员，与员工不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

（2）成都有屋智能家居设施有限公司

成都有屋智能家居设施有限公司于 2018 年 3 月 15 日设立，2019 年 5 月 6 日注销，自设立至注销之日起无人员，与员工不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

（3）青岛汉德密智能家居有限公司

青岛汉德密智能家居有限公司于 2017 年 12 月 6 日设立，于 2020 年 8 月 26 日注销，

存续期间有 1 名员工，后于 2018 年 6 月主动离职，注销之日无人员，与员工不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

（4）青岛智高全屋家居有限公司

青岛智高全屋家居有限公司于 2019 年 9 月 3 日设立，于 2020 年 9 月 24 日注销，自设立至注销之日起无人员，与员工不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

（5）青岛有屋虫洞家居有限公司

青岛有屋虫洞家居有限公司于 2017 年 11 月 3 日设立，于 2019 年 1 月 25 日注销，自设立至注销之日起无人员，与员工不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

五、核查程序和核查意见

本所律师主要履行了如下核查程序：

1、取得发行人及合并范围内子公司报告期内的花名册；

2、取得发行人的薪酬管理制度；

3、取得发行人不同岗位及不同地区员工的平均薪酬；

4、核查发行人所处不同地区 2018-2020 年度的平均工资；

5、审阅了发行人及其相关子公司提供的社会保险和公积金缴纳凭证；

6、取得发行人及合并范围内子公司有关主管部门的合规证明文件；

7、取得发行人下属子公司使用劳务派遣的数量及从事的具体工序明细；

8、取得部分劳务派遣公司出具的说明及派遣公司的资质、劳务派遣合同；

9、网络核查派遣公司的基本信息及股东信息并取得其出具的说明；

10、审阅了报告期内发行人资产重组涉及的协议，涉及人员安置的取得了人员安置明细、劳动合同解除协议等。

经核查，本所律师认为：

1、发行人用工人数增长情形与发行人业务开展、经营业绩相匹配；

2、公司员工薪酬主要由基本工资、绩效工资、计件/提成工资、奖金及福利等部分构成；

公司根据行业与地区竞争状况、所在地最低工资标准、当地经济发展水平及公司实际业务运营模式，结合岗位职责、员工人员从业经历、知识和技能水平、绩效水平等，制定了《薪酬管理制度》。通过获取外部薪酬信息，形成不断优化的薪酬福利管理体系，平衡内外部公平，满足差异化需求的薪酬，实施弹性的薪酬福利管理体系；

3、发行人员工薪酬合理，不存在刻意压低员工薪酬的情形；

4、发行人已披露报告期内未按规定缴纳社保、公积金的原因，报告期内发行人及控股子公司未因未缴纳社保、公积金受到行政处罚，并在社会保险、住房公积金方面取得了合规证明；报告期各期经测算的应补缴的社会保险和住房公积金合计数占当期利润总额比例较小，对公司经营业绩的影响较小，不构成本次发行的实质性法律障碍；

5、截至报告期末，发行人各个主体已不存在劳务派遣人数超过 10%的情形，涉及的岗位替代性、辅助性较强，且无需具备特殊资质、技能，技术要求较低；发行人与劳务派遣公司的用工结算价格公允；发行人报告期内曾经合作的及目前正在合作的劳务派遣公司均具备相应劳务派遣资质，该等劳务派遣公司与发行人及其关联方均不存在关联关系，亦不存在为发行人代垫成本、费用的情形；

6、报告期内发行人资产重组、处置以及相关子公司注销时涉及的人员安置均已披露，与员工不存在未了结的劳动纠纷或潜在纠纷。

问题十：关于员工持股安排

申报材料显示，青岛少海之家管理咨询企业（有限合伙）是发行人唯一的员工持股平台。

请发行人：

（1）补充披露有厨壹号合伙人构成及确定标准，少海之家及有厨壹号合伙人是否全部为发行人员工，补充披露少海之家及有厨壹号合伙人在发行人的工作时间、任职情况。

（2）补充披露报告期内少海之家及有厨壹号合伙人转让合伙份额的转让价格及定价依据，份额转让是否为相关人员真实意思表示，是否存在其他利益安排，是否存在纠纷或潜在纠纷。

（3）说明报告期内是否存在涉及股份支付的事项，如涉及，请补充披露股份授予价格、权益工具公允价值的确认方法及相关计算过程，相关会计处理是否符合《企业会计准则》规定。

请保荐人、发行人律师、申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、补充披露有厨壹号合伙人构成及确定标准，少海之家及有厨壹号合伙人是否全部为发行人员工，补充披露少海之家及有厨壹号合伙人在发行人的工作时间、任职情况。

少海之家和有厨壹号的合伙人构成及确定标准为：发行人中高层管理团队中的部分核心人员及有意向参与员工持股计划的管理员工。

截至 2021 年 6 月 30 日，青岛少海之家管理咨询企业（有限合伙）的合伙人中除了刘斥和祁恒林外，其余均为发行人员工。刘斥于 2017 年 12 月至 2020 年 6 月任发行人董事兼总经理，2020 年 6 月开始至今任发行人副董事长。少海之家成立于 2020 年 2 月 21 日，成立之初共 9 名合伙人，刘斥为有限合伙人。祁恒林原先为海尔全屋展示负责人，已在发行人工作 4 年，于 2021 年 6 月离职。

截至 2021 年 6 月 30 日，青岛少海之家管理咨询企业（有限合伙）的合伙人情况如下：

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资金额（万元）	出资比例	在发行人的工作时间（年）	在岗职位
1	廉景进	普通合伙人	99	4.95%	4	有屋智能董事兼总经理
2	刘斥	有限合伙人	200	10.00%	4	副董事长
3	施志程	有限合伙人	90	4.50%	4	博 C 副总经理
4	谢重新	有限合伙人	77	3.85%	4	博 C 财务总监
5	窦敏	有限合伙人	60	3.00%	4	有屋智能订单主管

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资金额（万元）	出资比例	在发行人的工作时间（年）	在岗职位
6	侯雪峰	有限合伙人	50	2.50%	6	海尔全屋销售总监
7	王怀高	有限合伙人	50	2.50%	4	有屋智能副经理
8	汪鹏	有限合伙人	50	2.50%	4	有屋科技质量部长
9	魏兆彦	有限合伙人	50	2.50%	4	海尔全屋制造部长
10	邴江海	有限合伙人	40	2.00%	4	海尔全屋城市经理
11	张训华	有限合伙人	40	2.00%	5	海尔全屋渠道负责人
12	杨易	有限合伙人	30	1.50%	4	有屋科技区域负责人
13	施万恩	有限合伙人	30	1.50%	4	有屋科技副总经理
14	宋建鹏	有限合伙人	30	1.50%	4	有屋科技工程渠道总经理
15	张君	有限合伙人	27	1.35%	19	有屋智能供应链管理负责人
16	张江华	有限合伙人	25	1.25%	4	有屋科技设计部负责人
17	陈启滨	有限合伙人	20	1.00%	4	有屋智能人力负责人
18	毕晓红	有限合伙人	20	1.00%	20	有屋智能人力经理
19	崔维明	有限合伙人	20	1.00%	1	有屋科技订单部负责人
20	王宁	有限合伙人	20	1.00%	4	海尔全屋服务副部长
21	黄梅雪	有限合伙人	20	1.00%	4	博 C 平台战略运营
22	王在启	有限合伙人	20	1.00%	19	有屋智能战略负责人
23	王磊	有限合伙人	20	1.00%	4	有屋科技营销部负责人
24	贾鹏	有限合伙人	20	1.00%	3	海尔全屋战略负责人
25	葛军	有限合伙人	20	1.00%	4	海尔全屋开发经理
26	曹培文	有限合伙人	20	1.00%	3	博湖北总经理
27	王圣朋	有限合伙人	20	1.00%	4	海尔全屋区域负责人
28	金宁	有限合伙人	20	1.00%	4	海尔全屋产品经理
29	宋林奎	有限合伙人	20	1.00%	4	有屋科技区域工程总
30	李云玲	有限合伙人	15	0.75%	3	有屋智能财务总监
31	周密	有限合伙人	15	0.75%	4	有屋科技设计运营主管
32	赵多杰	有限合伙人	15	0.75%	4	海尔全屋 IT 负责人
33	梁红磊	有限合伙人	15	0.75%	4	有屋智能制造部长
34	王新建	有限合伙人	10	0.50%	4	有屋智能制造副部长

序号	合伙人名称	合伙人类型	出资金额（万元）	出资比例	在发行人的工作时间（年）	在岗职位
35	赵春花	有限合伙人	10	0.50%	2	海尔全屋采购订单员
36	李倩倩	有限合伙人	10	0.50%	4	有屋智能薪酬主管
37	陈志刚	有限合伙人	10	0.50%	4	海尔全屋安装管理部副总监
38	马富强	有限合伙人	10	0.50%	4	海尔全屋城市经理
39	孙喆	有限合伙人	10	0.50%	4	有屋智能运营主管
40	秦可英	有限合伙人	10	0.50%	2	有屋智能用工福利主管
41	王安平	有限合伙人	10	0.50%	4	海尔全屋成本中心负责人
42	李慧	有限合伙人	10	0.50%	4	海尔全屋区域负责人
43	祁恒林	有限合伙人	10	0.50%	4	前海尔全屋展示负责人
44	青岛有厨壹号管理咨询企业（有限合伙）	有限合伙人	632	31.60%	-	-

注：表格中的“在发行人的工作时间”，起始时间为任职主体成为发行人合并报表范围内主体的时间

截至 2021 年 6 月 30 日，青岛有厨壹号管理咨询企业（有限合伙）的合伙人均为发行人员工，其构成如下：

序号	合伙人	合伙人类型	出资金额（万元）	出资比例	在发行人的工作时间（年）	任职岗位
1	廉景进	普通合伙人	1	0.16%	4	有屋智能董事兼总经理
2	安丰慧	有限合伙人	51	8.07%	3	有屋智能财务负责人
3	张红艳	有限合伙人	30	4.75%	5	有屋科技财务负责人
4	曹彦博	有限合伙人	20	3.16%	4	有屋智能资金经理
5	赵正帅	有限合伙人	30	4.75%	2	有屋科技客户经理
6	宋光涛	有限合伙人	20	3.16%	2	有屋科技粤东区负责人
7	赵峰	有限合伙人	20	3.16%	7	有屋科技粤西负责人
8	陈桂升	有限合伙人	20	3.16%	3	有屋科技工程部负责人
9	赵昆	有限合伙人	20	3.16%	3	有屋科技区域副总
10	位晓鹏	有限合伙人	10	1.58%	4	有屋科技战略投标部负责人
11	陈栋	有限合伙人	10	1.58%	3	海尔全屋订单负责人
12	王建	有限合伙人	10	1.58%	2	海尔全屋区域负责人

序号	合伙人	合伙人类型	出资金额（万元）	出资比例	在发行人的工作时间（年）	任职岗位
13	葛安全	有限合伙人	10	1.58%	2	海尔全屋智能化负责人
14	王开坤	有限合伙人	10	1.58%	4	海尔全屋区域负责人
15	刘云鸿	有限合伙人	5	0.79%	4	海尔全屋电器管理
16	黄庆亮	有限合伙人	20	3.16%	6	海尔全屋营销主管
17	刘晶	有限合伙人	22	3.48%	4	海尔全屋业务主管
18	蒙飞	有限合伙人	10	1.58%	4	海尔全屋服务经理
19	刘君	有限合伙人	10	1.58%	4	海尔全屋服务经理
20	王玢	有限合伙人	10	1.58%	4	海尔全屋运营主管
21	池金良	有限合伙人	10	1.58%	4	海尔全屋城市经理
22	江海波	有限合伙人	10	1.58%	4	海尔全屋城市经理
23	张英	有限合伙人	10	1.58%	4	海尔全屋定价主管
24	孟祥智	有限合伙人	10	1.58%	4	海尔全屋产品工艺
25	张运福	有限合伙人	10	1.58%	4	海尔全屋木门销售负责人
26	孙鹏鹏	有限合伙人	10	1.58%	4	海尔全屋施工主管
27	赵玉伟	有限合伙人	10	1.58%	4	海尔全屋订单获取主管
28	王爱玲	有限合伙人	10	1.58%	4	海尔全屋财务主管
29	王平	有限合伙人	5	0.79%	4	济南虫洞财务主管
30	张代磐	有限合伙人	3	0.47%	4	海尔全屋寻源主管
31	刘振旭	有限合伙人	3	0.47%	4	有屋智能供应商管理主管
32	黄敬军	有限合伙人	3	0.47%	4	海尔全屋工程产品管理
33	刘丽梅	有限合伙人	3	0.47%	4	海尔全屋培训负责人
34	于琳	有限合伙人	2	0.32%	4	海尔全屋订单拆图专员
35	李伟东	有限合伙人	2	0.32%	4	博 C 生产计划副总监
36	李康	有限合伙人	2	0.32%	4	海尔全屋制造部长
37	孟庆贺	有限合伙人	60	9.49%	3	博 B 总经理
38	栾鸿祥	有限合伙人	5	0.79%	3	海尔全屋产品营销
39	张涛	有限合伙人	5	0.79%	3	海尔全屋城市经理
40	李秀坤	有限合伙人	30	4.75%	3	博 C 人力资源部总监
41	张玉莲	有限合伙人	30	4.75%	4	博 C 北分审计总监

序号	合伙人	合伙人类型	出资金额（万元）	出资比例	在发行人的工作时间（年）	任职岗位
42	刘强	有限合伙人	30	4.75%	3	北智能人力资源总监
43	陈桂英	有限合伙人	30	4.75%	3	博 C 北分人力资源部总监
合计		-	632	100.00%		

注：表格中的“在发行人的工作时间”，起始时间为任职主体成为发行人合并报表范围内主体的时间

二、补充披露报告期内少海之家及有厨壹号合伙人转让合伙份额的转让价格及定价依据，份额转让是否为相关人员真实意思表示，是否存在其他利益安排，是否存在纠纷或潜在纠纷。

少海之家成立于 2020 年 2 月 21 日，企业类型为有限合伙企业，设立时合伙企业由 9 个合伙人共同出资设立，其中普通合伙人 1 人，有限合伙人 8 人。

2020 年 8 月 14 日，少海之家原合伙人廉景进、李云玲、王怀高、宋建鹏、王宁、侯雪峰、施志程、谢重新将所持部分合伙份额转让给其他 34 名发行人员工和有厨壹号，少海之家作出全体合伙人决定书，同意上述合伙份额转让。本次转让后，少海之家合伙人由 9 人变更为 44 人。因为本次转让前少海之家还未实缴出资，因此本次合伙份额的转让价格为 0 元，44 名合伙人于 2020 年 8 月陆续将出资款缴足，入股价格均为 7.62 元/合伙份额，与 2020 年 6 月外部投资者入股发行人的价格保持一致。44 名合伙人均出具了《持股平台合伙人调查表》，获取合伙份额系各合伙人真实意思表示，不存在其他利益安排，不存在纠纷或潜在纠纷。

有厨壹号成立于 2020 年 8 月 10 日，企业类型为有限合伙企业，设立时合伙企业由 42 个合伙人共同出资设立，其中普通合伙人 1 人，有限合伙人 41 人。

2021 年 3 月 16 日，有厨壹号原有限合伙人袁超、陈东离职，其将所持合伙份额转让给有厨壹号中有限合伙人安丰慧。有厨壹号作出全体合伙人决定书，同意袁超、陈东退伙，其合伙份额由安丰慧受让。本次转让价格为 7.62 元/合伙份额，主要系根据《青岛有厨壹号管理咨询企业（有限合伙）之合伙协议》约定，转让价格为该有限合伙人的原始出资额扣除其从合伙企业已取得的分红（含税），因为有厨壹号没有分红，因此转让价格为入股价格 7.62 元/合伙份额。本次转让系袁超、陈东因离职而履行的合

伙份额转让，转让双方按照合伙协议约定履行了转让手续，系双方真实意思表示，不存在其他利益安排，不存在纠纷或潜在纠纷。

2021 年 4 月 16 日，有厨壹号原有限合伙人杨倚华将其所持合伙份额转让给发行人员工陈桂英、张玉莲、刘强、李秀坤。有厨壹号作出全体合伙人决定书，同意杨倚华退伙，其合伙份额由陈桂英、张玉莲、刘强、李秀坤受让，同意陈桂英、张玉莲、刘强、李秀坤入伙。本次转让价格为 7.62 元/合伙份额，主要系根据《青岛有厨壹号管理咨询企业（有限合伙）之合伙协议》约定，转让价格为该有限合伙人的原始出资额扣除其从合伙企业已取得的分红（含税）。因为有厨壹号没有分红，因此转让价格为入股价格 7.62 元/合伙份额。杨倚华出具了《承诺函》，陈桂英、张玉莲、刘强、李秀坤均出具了《持股平台合伙人调查表》，本次合伙份额转让系转让双方真实意思表示，不存在其他利益安排，不存在纠纷或潜在纠纷。

三、说明报告期内是否存在涉及股份支付的事项，如涉及，请补充披露股份授予价格、权益工具公允价值的确认方法及相关计算过程，相关会计处理是否符合《企业会计准则》规定。

2018 年 12 月 7 日，有屋智能有限召开股东会，同意海创合、共青城、少海厨汇等 20 名投资者对公司进行现金增资，增资价格均为 7.62 元/注册资本，增资完成后公司的注册资本由 10,500.00 万元增至 26,250.00 万元。海创合、共青城、少海厨汇等 20 位股东均与发行人签订了本次增资的相关协议。

其中，少海厨汇为员工持股平台，本次出资 2,000 万元取得发行人注册资本 262.50 万元，其增资价格与同期出资的其他 19 个股东出资价格相同（均为 7.62 元/注册资本），系以公允价值出资，故不存在股份支付。

2020 年 2 月 25 日，有屋智能有限召开 2020 年第一次临时股东会，审议通过了《关于青岛有屋智能家居科技有限公司股权转让及增加注册资本的议案》，同意少海厨汇将其持有的有屋智能有限 1%股权（对应注册资本 262.5 万元）以 2,000 万元转让给新设成立的员工持股平台少海之家，同意武汉正熵将其持有的有屋智能有限 0.5%股权（对应注册资本 131.25 万元）以 1,000 万元转让给湖北正熵，上述转让价格均为 7.62 元/注册资本，故不存在股份支付。

此外，员工持股平台持有发行人的股份在报告期内没有发生变化，不涉及股份支付。

四、核查程序和核查意见

本所律师主要履行了如下核查程序：

1、查阅了员工花名册；

2、取得了《青岛有厨壹号管理咨询企业（有限合伙）之合伙协议》、各合伙人的《持股平台合伙人调查表》、合伙份额转让方的《承诺函》；

3、访谈发行人管理层和治理层，了解发行人是否存在股权激励计划或期权激励计划。查阅了董事会及股东会会议纪要，查找是否存在股份支付相关的内容；

4、获取发行人工商档案资料，核查申报期内历次增资或者股权转让情况，考虑是否适用《企业会计准则第 11 号—股份支付》。计算申报期内历次增资的入股价格和历次股权转让价格，分析判断上述入股价格或股权转让价格的定价依据是否合理，价格是否公允，判断是否存在应确认股份支付的情况。

经核查，本所律师认为：

1、少海之家和有厨壹号的合伙人构成及确定标准为发行人中高层管理团队中的部分核心人员及有意向参与员工持股计划的管理员工。截至 2021 年 6 月 30 日，除刘斥和祁恒林外，少海之家及有厨壹号合伙人均为发行人员工。

2、少海之家及有厨壹号合伙人转让合伙份额的转让价格为 7.62 元/合伙份额，主要依据 2020 年 6 月外部投资者的入股价格和《青岛少海之家管理咨询企业（有限合伙）之合伙协议》，份额转让系相关人员真实意思表示，不存在其他利益安排，不存在纠纷或潜在纠纷。

3、报告期内不存在涉及股份支付的事项。

问题十四：关于供应商

申报材料显示，公司的生产模式主要包括自行生产模式、OEM 模式和委外加工模式。

请发行人补充披露：

（1）报告期内公司各类自产产品的主要供应商情况、采购金额及占比，同类产品不同供应商的差异及采购价格差异，报告期内向上述供应商的采购价格是否公允。

（2）与 OEM 厂商、外协厂商的合作模式及签订合作协议的主要条款，OEM 厂商、外协厂商是否仅为发行人提供服务，与 OEM 厂商、外协厂商合作是否具有可持续性。

（3）报告期内 OEM 厂商数量及采购金额分层情况，报告期内主要 OEM 厂商的具体情况（包括但不限于采购内容、采购金额及占比、成立时间、合作年限、结算方式、与发行人是否存在关联关系等）。

（4）报告期内主要外协厂商的具体情况（包括但不限于采购内容、采购金额及占比、成立时间、合作年限、结算方式、与发行人是否存在关联关系等）；外协产品加工厂商与 OEM 厂商之间的差异，是否存在重合情形，对外协产品的质量控制措施及与外协厂商的争议纠纷解决机制。

（5）报告期内发行人 OEM 采购、外协采购的定价方式；主要产品中同一产品对应的 OEM 厂商数量，不同 OEM 厂商之间的差异及采购价格的差异；同一生产工序、同一产品不同外协厂商的价格差异；报告期内发行人 OEM 采购、外协采购价格是否公允。

请保荐人、发行人律师和申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

一、报告期内公司各类自产产品的主要供应商情况、采购金额及占比，同类产品不同供应商的差异及采购价格差异，报告期内向上述供应商的采购价格是否公允。

（一）报告期内公司各类自产产品的主要供应商情况、采购金额及占比

鉴于公司的橱柜及配套产品、定制家具及配套产品、内门墙板等各类自产产品生产工序重合较多，所需原材料具有通用性，因而各类自产产品的主要供应商基本一致，报告期各期公司自产产品的主要供应商情况、采购金额及占比如下：

1、报告期内公司各类自产产品的主要供应商及采购情况

（1）2020 年公司自产产品的主要供应商情况、采购金额及占比

单位：万元

序号	供应商名称	采购内容	采购金额	占采购总额的比例
1	博西家用电器（中国）有限公司	冰箱、洗碗机等成品电器	9,243.89	3.81%
2	Julius Blum GmbH	大五金	6,828.37	2.82%
3	深圳市富力建材有限公司	石英石、水盆龙头等	5,258.08	2.17%
4	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司	刨花板、密度板等	4,525.78	1.87%
5	佛山市固特家居制品有限公司	大五金、灯具、外购门板等	4,114.79	1.70%
6	北京九州鸿骏商贸有限公司	刨花板、密度板、封边带、外购门板等	3,754.76	1.55%
7	优客空间家具（深州）有限公司	外购门板等	3,360.55	1.39%
8	佛山市三水正域铝型材制品有限公司	铝材等	3,159.97	1.30%
9	天津中天爱的家具有限公司	床垫等	2,819.01	1.16%
10	香河润林家具有限公司	沙发等软成品	2,677.55	1.10%
合计			**45,742.75**	**18.87%**

（2）2019 年公司自产产品的主要供应商情况、采购金额及占比

单位：万元

序号	供应商名称	采购内容	采购金额	占采购总额的比例
1	博西家用电器（中国）有限公司	冰箱、洗碗机等成品电器	6,566.26	3.34%
2	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司	刨花板、密度板等	4,712.92	2.40%
3	佛山市固特家居制品有限公司	大五金、灯具、外购门板等	4,135.64	2.10%
4	香河润林家具有限公司	沙发等软成品	3,165.00	1.61%
5	佛山市三水正域铝型材制品有限公司	铝材等	2,999.88	1.53%
6	Julius Blum GmbH	大五金	2,998.98	1.52%
7	珠海色萨利健康石材有限公司	石英石	2,908.78	1.48%
8	百隆家具配件（上海）有限公司	大五金等	2,742.47	1.39%
9	深圳市富力建材有限公司	石英石、水盆龙头等	2,374.58	1.21%
10	廊坊帝龙新材料有限公司	刨花板、密度板、压贴费等	2,288.60	1.16%
合计		-	**34,893.11**	**17.74%**

（3）2018 年公司自产产品的主要供应商情况、采购金额及占比

单位：万元

序号	供应商名称	采购内容	采购金额	占采购总额的比例
1	博西家用电器（中国）有限公司	冰箱、洗碗机等成品电器	5,707.91	4.39%
2	廊坊帝龙新材料有限公司	刨花板、密度板等	5,516.57	4.25%
3	杰佳装饰材料（昆山）有限公司	刨花板、密度板等	5,455.11	4.20%
4	青岛融绿工程材料有限公司	刨花板、密度板、拉篮、灯具、外购门板、石英石等	4,627.11	3.56%
5	重庆日日顺电器销售有限公司	冰箱、洗碗机等成品电器	3,459.22	2.66%
6	珠海色萨利健康石材有限公司	石英石	3,068.87	2.36%
7	佛山市固特家居制品有限公司	大五金、灯具、外购门板等	2,660.22	2.05%
8	深圳市富力建材有限公司	石英石、水盆龙头等	2,571.56	1.98%
9	佛山市三水正域铝型材制品有限公司	铝材等	2,350.74	1.81%
10	六安市伟杰板业有限公司	刨花板、密度板	2,061.68	1.59%
合计			37,478.99	28.85%

2、报告期内公司各类自产产品的主要供应商基本情况

报告期内，公司自产产品主要供应商基本情况如下：

（1）博西家用电器（中国）有限公司

公司名称	博西家用电器（中国）有限公司
统一信用代码	91320000134796083Y
法定代表人	Alexander George Constant Dony
注册资本	2,200 万元人民币
成立日期	1997 年 8 月 25 日
住所	江苏省南京市鼓楼区清江南路 18 号 3 幢
是否为公司关联方	否
经营范围	许可项目：货物进出口；进出口代理（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：家用电器研发；厨具卫具及日用杂品研发；家用电器销售；非电力家用器具销售；智能家庭消费设备销售；气体、液体分离及纯净设备销售；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；家用电器零配件销售；日用化学产品销售；机械电气设备销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；家用电器安装服务；日用电器修理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；非居住房地产租赁；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信

	息咨询服务）；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	博西家用电器投资（中国）有限公司	2,200.00	100.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（2）Julius Blum GmbH

公司名称	Julius Blum GmbH	
成立日期	1952 年 3 月 1 日	
住所	奥地利福拉尔贝格州	
经营范围	铰链、抽屉/导轨和上翻门等家具五金产品	
是否为公司关联方	否	
股权结构	股东名称	出资比例
	Philipp Blum	26.00%
	Martin Blum	26.00%
	Blum 百隆私人基金会	48.00%

注：股权结构数据来源于 Julius Blum GmbH 官网，工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（3）深圳市富力建材有限公司

公司名称	深圳市富力建材有限公司		
统一信用代码	91440300741224159L		
法定代表人	马拥军		
注册资本	100 万元人民币		
成立日期	2002 年 7 月 29 日		
住所	深圳市福田区彩田路中银花园办公楼 A 栋 21A、B、E		
是否为公司关联方	否		
经营范围	一般经营项目是：建筑、装饰材料的购销；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（具体按深贸管准证字第 2004-2125 号资格证书办理）。许可经营项目是：无		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	马拥军	70.00	70.00%
	许广华	30.00	30.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（4）山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司

公司名称	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司		
统一信用代码	91370783334636623G		
法定代表人	陈学山		
注册资本	2,000 万元人民币		
成立日期	2015 年 4 月 24 日		
住所	山东省潍坊市寿光市富士路南侧		
是否为公司关联方	否		
经营范围	加工、销售：人造板表面装饰板、人造板、地板、木质家具、木门窗；销售：五金产品、机电设备、建材、日用百货；承揽：建筑装饰工程；经营国家允许范围内的货物和技术的进出口业务（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）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	东宇鸿翔新材料科技有限公司	2,000.00	100.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（5）佛山市固特家居制品有限公司

公司名称	佛山市固特家居制品有限公司		
统一信用代码	91440605682473330H		
法定代表人	欧泽超		
注册资本	1000 万元人民币		
成立日期	2008 年 12 月 12 日		
住所	佛山市南海区里水镇赤山工业区大同路		
是否为公司关联方	否		
经营范围	加工，产销：家居制品，装饰五金材料，电器电子产品；工业自动控制系统装置制造（智能控制系统）；货物进出口，技术进出口。（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。）（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）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	欧泽雄	900.00	90.00%
	欧泽超	100.00	10.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（6）北京九州鸿骏商贸有限公司

公司名称	北京九州鸿骏商贸有限公司
统一信用代码	91110106576905232N

法定代表人	俞小燕		
注册资本	300 万元人民币		
成立日期	2011 年 6 月 13 日		
住所	北京市丰台区城南嘉园益城园 16 号楼 9 层 1-0907		
是否为公司关联方	否		
经营范围	销售建筑材料、装饰材料、五金交电、机械设备、电子产品、日用品、金属材料、汽车配件；建筑机械设备租赁；货物进出口、代理进出口、技术进出口；劳务服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	俞小燕	150.00	50.00%
	马盛风	150.00	50.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（7）优客空间家具（深州）有限公司

公司名称	优客空间家具（深州）有限公司		
统一信用代码	91131182MA09C5FQ2G		
法定代表人	张文启		
注册资本	500 万元人民币		
成立日期	2017 年 11 月 27 日		
住所	河北省衡水市深州市辰时镇辰时村肃衡路东侧		
是否为公司关联方	否		
经营范围	家具制造，木制品生产、销售、安装、维修，软包装沙发、椅子生产、销售，家具装饰设计，办公用品、五金交电、装修装饰材料（不含危险化学品）、建筑材料销售，普通货物进出口。（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）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	张文启	250.00	50.00%
	张良琼	250.00	50.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（8）佛山市三水正域铝型材制品有限公司

公司名称	佛山市三水正域铝型材制品有限公司
统一信用代码	91440607787929998B

法定代表人	余嘉耀		
注册资本	500 万元人民币		
成立日期	2006 年 4 月 19 日		
住所	佛山市三水区中心科技工业区大塘园 A 区 38-2 号（F1）		
是否为公司关联方	否		
经营范围	生产、销售：铝型材、家电铝型材装饰配件、家具；经营和代理各类商品及技术的进出口业务。（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）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	刘倩菁	435.00	87.00%
	余嘉耀	65.00	13.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（9）天津中天爱的家具有限公司

公司名称	天津中天爱的家具有限公司		
统一信用代码	911202240865924218		
法定代表人	杨少雄		
注册资本	500 万元人民币		
成立日期	2014 年 1 月 14 日		
住所	天津市宝坻区高家庄镇产业功能区（宝发道东段南侧）		
是否为公司关联方	否		
经营范围	一般项目：家具制造；家具销售；家具安装和维修服务；专业设计服务；针纺织品及原料销售；家居用品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：货物进出口。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	张凯生	300.00	60.00%
	杨少雄	200.00	40.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（10）香河润林家具有限公司

公司名称	香河润林家具有限公司
统一信用代码	91131024MA0A86F44P
法定代表人	孟成兰

注册资本	100 万元人民币		
成立日期	2018 年 5 月 29 日		
住所	河北省廊坊市香河县安头屯镇安四村		
是否为公司关联方	否		
经营范围	生产软体家具；销售：家具、建筑材料、五金交电、化工产品（不含危险化学品）、家用电器、日用杂货、工艺品（不含文物）、文化用品、计算机软件及辅助设备；技术推广（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）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	孟成兰	100.00	100.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（11）珠海色萨利健康石材有限公司

公司名称	珠海色萨利健康石材有限公司		
统一信用代码	91440400066745320D		
法定代表人	杨亚琴		
注册资本	498 万元人民币		
成立日期	2013 年 5 月 2 日		
是否为公司关联方	否		
住所	珠海市斗门区白蕉科技园新科二路 22 号 2 号厂房及综合楼		
经营范围	一般项目：建筑用石加工。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	中凝科技（武汉）有限公司	343.61	68.998%
	杨亚琴	79.69	16.002%
	伍百顺	24.90	5.00%
	刘仲康	24.90	5.00%
	周亮	24.90	5.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（12）百隆家具配件（上海）有限公司

公司名称	百隆家具配件（上海）有限公司
统一信用代码	91310000786710 61XP
法定代表人	Philipp Blum

注册资本	5600 万欧元		
成立日期	2006 年 5 月 22 日		
住所	上海市青浦工业园区北盈路 399 号		
是否为公司关联方	否		
经营范围	研究、设计、生产高档建筑五金（包括家具配件、五金器具、五金工具和设备、其他建筑装饰五金）以及相关配套产品，销售自产产品；上述产品同类商品、五金器具用的玻璃、塑料、皮革、橡胶、贱金属、电磁铁、永磁铁制的配件和纸及纸板、塑料材质的包装材料的批发、零售及进出口、佣金代理（拍卖除外），并提供相关的配套服务和咨询服务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。【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】		
股权结构	股东名称	出资额（万欧元）	出资比例
	BLUM HOLDING INTERNATIONAL GMBH	5,600.00	100.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（13）廊坊帝龙新材料有限公司

公司名称	廊坊帝龙新材料有限公司		
统一信用代码	91131001563210482B		
法定代表人	陈智剑		
注册资本	9,052 万元人民币		
成立日期	2010 年 10 月 13 日		
住所	廊坊开发区万福路西侧		
是否为公司关联方	否		
经营范围	高性能装饰板、印花装饰纸、胶膜浸渍装饰纸的生产、加工、销售；装饰材料的研发、销售；货物及技术进出口；房屋租赁。（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）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	浙江帝龙新材料有限公司	9,052.00	100.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（14）重庆日日顺电器销售有限公司

公司名称	重庆日日顺电器销售有限公司
统一信用代码	915001056761053204
法定代表人	李华刚
注册资本	500 万元人民币
成立日期	2008 年 5 月 27 日

住所	重庆市江北区港城南路 1 号		
是否为公司关联方	是		
经营范围	家用电器、电子产品（不含电子出版物）销售；家用电器安装、维修；互联网信息技术服务；设计、代理、发布国内外广告；从事计算机领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；会议服务。**（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）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	重庆海尔家电销售有限公司	255.00	51.00%
	河南日日顺电器有限公司	245.00	49.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（15）杰佳装饰材料（昆山）有限公司

公司名称	杰佳装饰材料（昆山）有限公司		
统一信用代码	91320583559322799E		
法定代表人	叶建兵		
注册资本	11,000 万元人民币		
成立日期	2010 年 7 月 29 日		
住所	淀山湖镇民和路 168 号		
是否为公司关联方	否		
经营范围	装饰板、胶合板、装饰贴面材料、钢木制品、家具生产、销售；建材、金属材料、装饰材料、装饰纸张、化工原料及产品销售；自有房屋租赁；仓储服务（除危险品及专项规定）；自有机器设备租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。（前述经营项目中法律、行政法规规定前置许可经营、限制经营、禁止经营的除外）（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）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	叶建兵	8,800.00	80.00%
	金文雄	2,200.00	20.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（16）青岛融绿工程材料有限公司

公司名称	青岛融绿工程材料有限公司
统一信用代码	91370281MA3BXE633F
法定代表人	姚普
注册资本	2000 万元人民币
成立日期	2015 年 10 月 16 日

住所	山东省青岛市胶州市经济技术开发区汾河路 6 号		
是否为公司关联方	否		
经营范围	批发、零售：建筑装饰材料、不锈钢制品、木材及木制品、环保材料、电气设备、包装材料、阀门管道设备、厨房设备、陶瓷洁具、瓷制品、防水堵漏材料、彩钢板、铝型材料、灯具、石材、床上用品、水性涂料、工程机械配件设备、五金交电、水暖器材、家用电器、机械设备、电动工具、化工原料（不含危险品等限制或禁止经营的产品，不含冷冻、冷藏、制冷、危险化学品储存）、针纺织品、家具、橡塑制品、电子产品、日用百货；展台制作，广告设计；建筑装饰工程设计、施工；自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务；许可经营项目商品和技术的进出口业务须取得国家专项审批后方可经营（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	青岛詹妮文化创意有限公司	2,000.00	100.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（17）六安市伟杰板业有限公司

公司名称	六安市伟杰板业有限公司		
统一信用代码	91341500578506235D		
法定代表人	闵宪翠		
注册资本	200 万元人民币		
成立日期	2011 年 7 月 4 日		
住所	六安市叶集区经济开发区经二路		
是否为公司关联方	否		
经营范围	木材成品与半成品加工与销售。（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）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	闵兆玲	100.00	50.00%
	徐伟	98.00	49.00%
	闵宪翠	2.00	1.00%

注：上表中工商信息更新至 2021 年 9 月 15 日。

（二）同类产品不同供应商的差异及采购价格差异，报告期内向上述供应商的采购价格是否公允

公司主要生产定制化产品，涉及原材料种类较多，同一原材料涉及的供应商较多，向同一供应商购买的原材料种类、型号也较多，具有较强的分散性，由于原材料

规格、型号、品牌等不一，故价格有所差异，针对主要原材料的采购情况具体分析如下：

1、采购成品电器不同供应商的差异及采购价格差异和公允性分析

由于成品电器涉及冰箱、洗碗机、灶具等，不同成品电器价格差异较大，具体采购内容差异及采购单价如下：

单位：万元、元/台

细分种类	供应商名称	2020 年		2019 年		2018 年	
		采购金额	采购单价	采购金额	采购单价	采购金额	采购单价
冰箱	博西家用电器（中国）有限公司	1,114.84	11,364.31	661.53	9,657.31	1,221.39	10,212.30
	重庆日日顺电器销售有限公司	97.19	4,066.41	126.32	5,421.38	479.19	5,197.30
烤箱	博西家用电器（中国）有限公司	2,096.42	6,932.60	1,804.31	7,310.80	952.26	7,080.00
	重庆日日顺电器销售有限公司	21.76	3,248.37	115.40	2,465.81	151.22	2,466.87
洗碗机	博西家用电器（中国）有限公司	3,622.77	3,919.90	2,470.83	4,561.26	1,413.87	6,034.44
	重庆日日顺电器销售有限公司	-	-	5.07	3,624.28	53.99	3,312.19
油烟机	博西家用电器（中国）有限公司	596.08	4,539.82	716.51	4,168.20	544.01	3,710.86
	重庆日日顺电器销售有限公司	210.75	1,279.62	414.16	1,510.97	294.15	1,153.52
灶具	博西家用电器（中国）有限公司	736.99	2,301.66	855.48	2,112.29	491.10	2,320.88
	重庆日日顺电器销售有限公司	134.95	1,833.51	581.02	1,142.62	621.70	975.37

报告期各期，公司主要向博西家用电器（中国）有限公司和重庆日日顺电器销售有限公司采购成品电器，其中博西家用电器（中国）有限公司主要经营进口的西门子品牌电器，其产品价格相对较高；重庆日日顺电器销售有限公司主要经营海尔品牌电器，产品价格与西门子电器相比定价较低。

由于报告期各期采购电器的具体型号及单批采购数量不同，采购价格有所不同。

重庆日日顺电器销售有限公司系公司关联方，公司向其采购成品电器具有公允性，其采购价格公允性详见本补充法律意见书之“问题二：关于关联交易”之“六、针对其他非因资产或业务转让后履行存续合同导致的关联交易，请结合与可比市场公允价格、非关联方交易价格的比较或关联销售毛利率与非关联销售毛利率比较等，说明

相关关联交易的公允性”之“（一）关联采购”之“5、重庆日日顺、重庆新日日顺、青岛海尔智慧厨房电器有限公司和青岛云裳羽衣物联科技有限公司”。

公司向博西家用电器（中国）有限公司和重庆日日顺电器销售有限公司采购冰箱等成品电器的价格系交易双方基于实际采购量，在市场价格的基础上进行协商定价，定价合理、公允。

2、采购刨花板不同供应商的差异及采购价格差异和公允性分析

刨花板按照厚度可分为12mm、16mm、18mm、25mm和28mm等不同规格，不同厚度的密度板价格差异较大，公司采购刨花板主要供应商及采购价格差异情况如下：

单位：万元、元/张

细分种类	供应商名称	2020年		2019年		2018年	
		采购金额	采购单价	采购金额	采购单价	采购金额	采购单价
12mm刨花板	北京九州鸿骏商贸有限公司	284.87	114.30	71.29	114.52	3.16	103.67
	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司	15.42	70.42	123.50	68.99	-	-
	六安市伟杰板业有限公司	1.49	88.22	31.03	88.37	1.70	84.26
	杰佳装饰材料（昆山）有限公司	-	-	50.92	62.95	108.04	67.05
	廊坊帝龙新材料有限公司	-	-	20.34	87.47	80.27	90.97
16mm刨花板	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司	2,104.71	73.85	1,623.78	77.09	24.46	76.92
	六安市伟杰板业有限公司	163.93	94.18	230.34	89.53	666.84	83.13
	北京九州鸿骏商贸有限公司	0.26	146.65	-		-	-
	廊坊帝龙新材料有限公司	-	-	278.86	100.16	1,453.44	103.96
	杰佳装饰材料（昆山）有限公司	-	-	288.08	67.75	978.26	70.36
	青岛融绿工程材料有限公司	-	-	116.40	104.81	95.23	93.53
18mm刨花板	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司	1,659.89	90.52	1,895.15	89.96	10.67	90.92
	北京九州鸿骏商贸有限公司	1,260.22	145.52	762.15	140.76	215.03	141.99
	六安市伟杰板业有限	411.51	100.63	577.14	99.63	1,200.73	98.56

细分种类	供应商名称	2020 年		2019 年		2018 年	
		采购金额	采购单价	采购金额	采购单价	采购金额	采购单价
	公司						
	杰佳装饰材料（昆山）有限公司	-	-	1,069.23	89.19	3,243.77	90.67
	廊坊帝龙新材料有限公司	-	-	395.95	110.97	2,292.36	114.83
	青岛融绿工程材料有限公司	-	-	12.77	104.85	-	-
25mm 刨花板	北京九州鸿骏商贸有限公司	176.95	185.95	124.61	171.12	23.37	155.89
	六安市伟杰板业有限公司	8.70	137.26	90.95	134.85	27.07	128.56
	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司	13.74	115.98	31.46	126.39	-	-
	杰佳装饰材料（昆山）有限公司	-	-	130.10	113.46	420.31	117.19
	廊坊帝龙新材料有限公司	-	-	53.11	146.91	373.96	150.90
28mm 刨花板	北京九州鸿骏商贸有限公司	55.49	209.86	28.64	212.81	-	-
	杰佳装饰材料（昆山）有限公司	-	-	97.47	124.50	299.95	129.51
	廊坊帝龙新材料有限公司	-	-	27.40	160.80	230.76	165.68

刨花板的单价受厚度、材质、品牌定位、生产工艺、工程/零售、国产/进口、单批次采购量等多种因素影响，公司向不同供应商采购的刨花板细分种类不同，导致价格有所差异。报告期内，公司主要向北京九州鸿骏商贸有限公司采购进口钢板双贴苍榆木耐磨板、双贴沙岩浅灰石纹耐磨板等高端刨花板，价格相对较高；向山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司采购国产工程双饰面刨花板，向六安市伟杰板业有限公司采购国产零售中低端刨花板及工程刨花板，向杰佳装饰材料（昆山）有限公司采购需进一步加工的进口素板，向廊坊帝龙新材料有限公司采购双贴耐磨刨花板，向青岛融绿工程材料有限公司采购双饰面刨花板、多层板等国产零售刨花板，公司从不同供应商、不同年份采购的刨花板细分种类不同导致价格有所差异。

公司向上述供应商采购刨花板的价格系交易双方基于实际采购量，并通过招投标或比价方式确定，定价合理、公允。

3、采购密度板不同供应商的差异及采购价格差异和公允性分析

密度板按照厚度可分为 3mm、5mm、9mm 和 18mm 等不同规格，不同厚度的密度板价格差异较大，公司密度板主要供应商及采购价格差异情况如下：

单位：万元、元/张

密度板细分种类	供应商名称	2020 年		2019 年		2018 年	
		采购金额	采购单价	采购金额	采购单价	采购金额	采购单价
3mm 密度板	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司	161.16	35.22	206.11	37.35	1.89	44.04
	六安市伟杰板业有限公司	0.07	47.26	93.13	64.74	2.37	47.86
	廊坊帝龙新材料有限公司	-	-	3.46	50.52	10.58	49.51
5mm 密度板	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司	75.39	43.46	122.31	53.98	0.94	37.60
	北京九州鸿骏商贸有限公司	72.66	71.95	24.96	71.49	2.93	58.62
	六安市伟杰板业有限公司	29.74	56.45	58.99	57.14	124.04	55.26
	廊坊帝龙新材料有限公司	-	-	25.36	48.14	90.73	45.69
9mm 密度板	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司	132.70	62.81	75.50	69.24	-	-
	北京九州鸿骏商贸有限公司	1.06	110.63	122.34	110.75	30.39	106.75
	廊坊帝龙新材料有限公司	-	-	103.14	107.33	663.34	102.80
	杰佳装饰材料（昆山）有限公司	-	-	-	-	377.76	102.57
	六安市伟杰板业有限公司	20.51	84.11	34.13	84.10	0.61	70.82
18mm 密度板	北京九州鸿骏商贸有限公司	290.47	195.70	68.12	181.42	33.72	164.82
	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司	5.51	95.95	33.72	95.76	-	-
	杰佳装饰材料（昆山）有限公司	-	-	88.92	97.98	3.18	127.72
	廊坊帝龙新材料有限公司	-	-	77.58	148.50	86.65	128.62

密度板的单价受厚度、材质、品牌定位、生产工艺、工程/零售、国产/进口、单批次采购量等多种因素影响，公司向不同供应商采购的密度板细分种类不同，导致价格有所差异。报告期内，公司主要向山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司采购工程类密度板，向六安市伟杰板业有限公司采购零售中低端密度板及工程密度板，向廊坊帝龙新材料有限公司采购零售中端密度板，向北京九州鸿骏商贸有限公司采购进口高端密度

板，向杰佳装饰材料（昆山）有限公司采购进口密度板。公司从不同供应商、不同年份采购的密度板细分种类不同导致价格有所差异。

公司向上述供应商采购密度板的价格系交易双方基于实际采购量，通过招投标或比价等方式确定，定价合理、公允。

4、外购门板不同供应商的差异及采购价格差异和公允性分析

公司对外采购的门板主要为烤漆门板、铝框门板和吸塑门板等不同类别，公司采购门板主要供应商及采购价格差异情况如下：

单位：万元、元/平方米

细分种类	供应商名称	2020 年		2019 年		2018 年	
		采购金额	采购单价	采购金额	采购单价	采购金额	采购单价
铝框门板	佛山市固特家居制品有限公司	2,688.71	271.12	1,393.15	285.19	69.63	193.31
	青岛融绿工程材料有限公司	-	-	136.68	224.69	241.81	224.48
	青岛弘奥木业有限公司	279.58	188.75	877.49	187.99	1,001.12	190.09
烤漆门板	优客空间家具（深州）有限公司	186.65	276.44	-	-	-	-
	青岛融绿工程材料有限公司	-	-	340.98	320.98	473.98	277.83
	高密市阿克苏家居饰品有限公司	-	-	429.43	313.77	163.81	347.45
吸塑门板	青岛融绿工程材料有限公司	-	-	253.24	202.91	536.39	197.21
	潍坊柏美家具有限公司	-	-	248.92	206.08	88.65	214.11

外购门板的价格受材质、加工工艺、功能等多重因素影响，不同类别门板价格有所差异。公司从不同供应商、不同年份采购的细分门板类型不同，导致采购单价不同。2018 年公司从佛山市固特家居制品有限公司采购的铝框门板价格较低，主要系2018年所采购的铝框门板主要是普通铝框门等，2019年和2020年所采购的门板新增较为高端的带灯铝框门及防雾铝框玻璃门，功能更加多元，拉高了整体采购单价。

公司向上述供应商采购门板的价格系交易双方基于实际采购量，并通过招投标或比价方式确定，定价合理、公允。

5、采购石英石不同供应商的差异及采购价格差异和公允性分析

公司采购石英石主要供应商及采购价格差异情况如下：

单位：万元、元/米

类型	供应商名称	2020 年		2019 年		2018 年	
		采购金额	采购单价	采购金额	采购单价	采购金额	采购单价
国产工程石英石	珠海色萨利健康石材有限公司	2,645.50	152.15	2,856.13	157.51	3,068.87	151.15
	山东康洁利新材料有限公司	321.88	149.60	1,045.86	142.79	447.96	143.73
国产零售石英石	青岛融绿工程材料有限公司	-	-	361.85	187.24	1,546.96	218.44
	乐金华奥斯贸易（上海）有限公司	-		786.33	180.91	1,233.96	186.65
进口石英石	深圳市富力建材有限公司	4,561.96	1,427.40	2,276.55	1,493.79	2,260.13	1,378.15
	佛山德赛斯建材有限公司	56.73	2,319.26	8.12	2,539.49	9.86	2,494.68

石英石的价格受品牌定位、材质、零售/工程、加工程度等多重因素影响，不同类别石英石价格有所差异。报告期内，公司向珠海色萨利健康石材有限公司和山东康洁利新材料有限公司主要采购加工程度较低的工程石英石；向青岛融绿工程材料有限公司和乐金华奥斯贸易（上海）有限公司主要采购零售中端石英石；向深圳市富力建材有限公司和佛山德赛斯建材有限公司主要采购进口高端成品石英石，由于其加工程度较深，且品牌定位高端，故价格相对较高。报告期各期，由于采购石英石的具体细分型号、采购数量不同，导致各期采购价格有所差异。

公司向上述供应商采购石英石零部件的价格系交易双方基于实际采购量，并通过招投标或比价方式确定，定价合理、公允。

6、采购大五金零部件不同供应商的差异及采购价格差异和公允性分析

公司采购的大五金零部件品种杂多，公司报告期内从 Julius Blum GmbH 和百隆家具配件（上海）有限公司两家购买的大五金零部件具体细分类型即超过 1,000 种，不同品类的大五金零部件价格亦相差较大，公司主要大五金零部件主要供应商采购情况如下：

单位：万元、元/个

类别	供应商名称	2020 年		2019 年		2018 年	
		采购金额	采购单价	采购金额	采购单价	采购金额	采购单价
滑轨	Julius Blum GmbH	579.12	35.96	423.31	34.30	282.83	31.16
	百隆家具配件（上海）有限公司	139.16	45.60	577.38	48.06	202.25	46.11
铰链	Julius Blum GmbH	4,262.83	3.29	2,379.19	3.33	863.91	3.46
	百隆家具配件（上海）有限公司	476.49	5.47	913.22	5.35	416.86	5.21

滑轨和铰链的价格受规格、功能及采购量等多种因素影响，由于向不同供应商不同年份采购的滑轨和铰链具体细分种类不同，导致价格差异较大。公司主要向 Julius Blum GmbH 和百隆家具配件（上海）有限公司采购滑轨和铰链，其中百隆家具配件（上海）有限公司系 Julius Blum GmbH 国内销售公司，整体来看，公司直接向 Julius Blum GmbH 采购的大五金件平均价格低于百隆家具配件（上海）有限公司，主要原因为：直接从 Julius Blum GmbH 采购单批次采购量较大，一般整集装箱采购；到货后需自行组装，而从百隆家具配件（上海）有限公司采购的零部件系已组装后的部件，故定价较高。公司主要在所需大五金零部件数量较小或采购时间较紧张（直接从 Julius Blum GmbH 采购交货周期一般为 3 个月）的情况下，方选择从百隆家具配件（上海）有限公司采购。

公司向上述供应商采购大五金零部件的价格系交易双方基于实际采购量，在市场价格的基础上进行协商定价，定价合理、公允。

二、与 OEM 厂商、外协厂商的合作模式及签订合作协议的主要条款，OEM 厂商、外协厂商是否仅为发行人提供服务，与 OEM 厂商、外协厂商合作是否具有可持续性。

（一）与 OEM 厂商、外协厂商的合作模式及签订合作协议的主要条款

1、与 OEM 厂商主要合作模式

公司提前寻找符合条件的OEM厂商形成资源池，与资源池中的OEM厂商进行充分沟通，了解各个工厂产能及相关工作人员的专业能力，通过验厂评审表多方面评分决定是否满足公司供应商引入标准，同时通过现场观察了解工厂实际生产能力与供货能力。筛选完成后，公司会与满足准入条件的 OEM 厂商进行初步洽谈，沟通所需加工产

品及相关生产工艺。

由于公司的产品多为定制类的产品，不同产品的加工方式或用料会有所不同，因此 OEM 厂商会根据产品性质针对性地对相关工艺及用料进行报价。公司会对不同 OEM 厂商提出的报价进行比较。经过报价、比价、议价等环节后，买卖双方均可接受的价格便作为日后公司正式采购的价格。将最终确认合作的 OEM 厂商的报价单整理后交由成本部进行审批，成本部确认备案后公司 OEM 部可对其进行下单。

生产过程中，OEM 厂商自行采购原材料并进行加工，存在海创全屋及福汇家等 OEM 厂商向公司采购部分原材料的情形，该部分采购系其向公司进行的主动采购，通过公司集采平台采购的原材料成本相对较低，且质量较好，该等采购与其向公司提供的 OEM 产品生产不存在对应关系。OEM 厂商负责将加工完成后的定制化产品直接发货到约定地点并经签收后，公司与 OEM 厂商结算成品价格。

2、公司与 OEM 厂商签订的主要合同条款

（1）公司向 OEM 厂商采购的产品，若属于（公司提供设计图纸制造的）专有件产品，OEM 厂商不能将专有产品销售给其他第三方；

（2）公司在收受产品并最终验收合格后，标准件的所有权及毁灭损失的风险归属于公司所有。关于公司专有件产品的所有权，自始至终均归公司所有，但其毁灭损失的风险在公司收受产品并最终验收合格前均由 OEM 厂商承担，公司收受并最终验收合格后转移至公司；

（3）OEM 厂商为公司提供的产品应严格按照公司要求的技术条件生产并符合公司的技术要求，并使用在有效期内、性能良好的材料。如公司认为 OEM 厂商产品质量不能达到公司技术要求，或经过整改依然不能达到公司技术要求，公司可单方面终止合同及基于本合同的双方业务关系；

（4）若公司因 OEM 厂商产品发生质量或因 OEM 厂商产品造成任何损害或被第三方索赔时，经公司与厂商确认后，OEM 厂商应赔偿公司所遭受的一切损失。

3、公司与外协厂商合作主要模式

公司根据市场订单交付的需求量，通过同行业渠道匹配寻找代工厂资源，对外协

厂商进行实地考察了解其经营资质、设备匹配、产能规划、质量管控流程等各方面条件，综合评估其是否有能力承接公司订单需求后，与符合条件的代工厂商进行初步洽谈，沟通所需加工产品及相关生产工艺。不同代工厂会根据相关产品加工工艺提出代工报价，公司通过对多家代工厂的报价进行比价、议价后，结合自制成本核算，最终择优选择外协加工厂商。

公司将原材料提供给外协厂商，外协厂商加工成公司指定的产品或指定零部件后，交付给公司，公司对其提供的半成品结算加工费用，并在对半成品进一步加工处理后对外销售。

4、公司与外协厂商合作的主要合同条款

1、外协厂商需按照公司提供的质量标准及样品提供产品，并接受公司监督，如因外协厂商原因造成的产品不合格，公司有权要求返修、折价接收、重新制作或退货，外协厂商应承担由此给公司造成的全部责任及损失；

2、若外协厂商不能按照约定的供应周期交货给公司造成损失的，外协厂商应当承担相应的责任；

3、外协厂商产品发生的质量问题，公司有权要求外协厂商维修、更换、重做、退货、减少价款等；如造成公司客户投诉并产生直接经济损失的，外协厂商需承担公司全部损失，公司有权从应支付的货款中扣除。

（二）OEM 厂商、外协厂商是否仅为发行人提供服务，与 OEM 厂商、外协厂商合作是否具有可持续性。

报告期内，公司 OEM 采购规模与主要 OEM 厂商的生产能力相匹配。公司的 OEM 厂商从事相关业务无需取得特殊资质，相关 OEM 厂商均具备营业执照。除海创全屋、福汇家向公司提供 OEM 产品加工服务收入占其总收入的比例较高以外，公司 OEM 厂商均非仅为公司提供服务。

公司与 OEM 厂商的合作具有可持续性，主要原因如下：

公司根据具体的排产计划，并通过严格的筛选、比价和定价，最终择优选择满足条件的 OEM 厂商。其中，公司子公司有屋科技在向青岛中孚转让福汇家股权时，对与

福汇家未来业务订单进行了意向性约定，即：有屋科技承诺自福汇家股权交割之日起，有屋科技向福汇家下总额不低于人民币 4.5 亿元的生产订单。但对于未来订单执行数量和时间仅为意向性约定，可以根据双方后期合作情况灵活调整。同时公司 OEM 资源池中储备有较多OEM供应商，可根据公司实际生产销售情况，选定OEM供应商并签订供销协议，以满足公司OEM采购需求，保障公司产销稳定，公司与OEM厂商合作具有持续性。随着公司新建生产基地陆续达产及募投项目的实施，公司相关产品的生产将陆续转移至新生产基地。

公司外协加工服务采购规模与主要外协加工厂商的生产能力相匹配。公司的外协加工厂商均具备生产经营所需资质。报告期内，公司外协厂商均非仅为公司提供服务。

公司与外协加工厂商的合作具有可持续性，主要原因如下：

因公司外协加工过程中部分产品涉及饰面板压贴、铝回弹屉纵向连接杆加工、挂钩胚料氧化上色、踢脚线生产加工、板材实木贴皮、台面加工等工序环节，根据公司生产能力，上述生产环节/工序非核心生产环节，其自有生产不涉及上述环节，为专注核心产品生产，更有效地提升产量，该部分产品或工序采用委外加工方式，该类外协厂商资源众多，公司储备了较为丰富的外协厂商资源池，与外协厂商合作具有可持续性。

三、报告期内 OEM 厂商数量及采购金额分层情况，报告期内主要 OEM 厂商的具体情况（包括但不限于采购内容、采购金额及占比、成立时间、合作年限、结算方式、与发行人是否存在关联关系等）。

报告期内 OEM 厂商数量及采购金额分层情况如下：

单位：个、万元

收入分类	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	数量	采购金额	数量	采购金额	数量	采购金额
2,000 万元以上	3	40,763.08	3	23,338.35	2	6,522.62
1,000 万元-2,000 万元	3	5,271.19	1	1,577.36	1	1,254.95
500 万元-1,000 万元	2	1,511.93	5	3,751.01	0	-

收入分类	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	数量	采购金额	数量	采购金额	数量	采购金额
300 万元-500 万元	4	1,416.22	3	1,109.05	2	728.28
100 万元-300 万元	3	708.66	5	1,207.13	6	1,105.59
100 万元以下	6	234.09	1	17.38	4	109.70
合计	**21**	**49,905.17**	**18**	**31,000.28**	**15**	**9,721.13**

报告期，各期前五大主要 OEM 厂商合作的具体情况如下：

单位：万元

年份	公司名称	采购内容	采购金额	采购金额占比	成立时间	合作年限	关联关系	结算方式
2020 年	青岛海创全屋家居有限公司	整体橱柜、全屋定制	30,722.88	12.67%	2018 年 3 月 7 日	两年	是	电汇
	青岛福汇家智能家居科技有限公司	整体橱柜、全屋定制	5,785.70	2.39%	2016 年 11 月 17 日	三年	是	电汇
	青岛海骊住居科技股份有限公司	木门墙板	4,254.51	1.75%	2001 年 9 月 25 日	一年	是	电汇
	青岛海骊住建系统集成有限公司	木门墙板	1,931.78	0.80%	2011 年 8 月 26 日	一年	是	电汇
	浙江香乡门业有限公司	木门墙板	1,801.56	0.74%	2006 年 9 月 30 日	两年	否	电汇
	合计	-	**44,496.43**	**18.35%**	-	-	-	-
2019 年	青岛福汇家智能家居科技有限公司	整体橱柜、全屋定制	16,248.20	8.26%	2016 年 11 月 17 日	三年	是	电汇
	江山铭望世家门业有限公司	木门墙板	3,551.92	1.81%	2013 年 9 月 10 日	三年	否	电汇
	青岛海创全屋家居有限公司	整体橱柜、全屋定制	3,538.24	1.80%	2018 年 3 月 7 日	两年	是	电汇
	青岛大隈智能住建设施有限	木门墙板	1,577.36	0.80%	2015 年 8 月 12 日	五年	是	电汇

年份	公司名称	采购内容	采购金额	采购金额占比	成立时间	合作年限	关联关系	结算方式
	公司							
	杭州好迪装饰家私有限公司	木门墙板	924.72	0.47%	2005 年 4 月 22 日	两年	否	电汇
	合并	-	**25,840.44**	**13.14%**	-	-	-	-
2018 年	青岛福汇家智能家居科技有限公司	整体橱柜、全屋定制	4,318.61	3.32%	2016 年 11 月 17 日	三年	是	电汇
	青岛大隈智能住建设施有限公司	木门墙板	2,204.01	1.70%	2015 年 8 月 12 日	五年	是	电汇
	江山铭望世家门业有限公司	木门墙板	1,254.95	0.97%	2013 年 9 月 10 日	三年	否	电汇
	滁州市合派门业有限公司	木门墙板	381.63	0.29%	2009 年 12 月 22 日	两年	否	电汇
	浙江开洋门业有限公司	木门墙板	346.65	0.27%	2007 年 9 月 18 日	三年	否	电汇
	合并	-	**8,505.85**	**6.55%**	-	-	-	-

注 1：公司与海骊住居、海骊住建交割业务时，因部分供应商与其签署的合同不能直接转移，因此公司从海骊住居、海骊住建采购。其中，与海骊住居形成采购业务的包括聚视江苏家居有限公司、青岛大隈智能住建设施有限公司、青岛优品建材贸易有限公司。与海骊住建形成采购业务的包括江山铭望世家门业有限公司、聚视江苏家居有限公司、青岛大隈智能住建设施有限公司、青岛优品建材贸易有限公司。

注 2：海骊住居、海骊住建合作年限以交割时点计算。

四、报告期内主要外协厂商的具体情况（包括但不限于采购内容、采购金额及占比、成立时间、合作年限、结算方式、与发行人是否存在关联关系等）；外协产品加工厂商与 OEM 厂商之间的差异，是否存在重合情形，对外协产品的质量控制措施及与外协厂商的争议纠纷解决机制。

（一）报告期内主要外协厂商的具体情况（包括但不限于采购内容、采购金额及占比、成立时间、合作年限、结算方式、与发行人是否存在关联关系等）

报告期内主要外协厂商的具体情况如下：

单位：万元

年份	公司名称	采购内容	采购金额	采购金额占比	成立时间	合作年限	关联关系	结算方式
2020年	廊坊帝龙新材料有限公司	饰面板压贴	1,301.70	0.54%	2010年10月13日	三年	否	电汇
	苏州博可居新材料有限公司	板材喷漆	974.71	0.40%	2017年6月13日	三年	是	电汇
	青岛泉琦家居有限公司	定制柜体及门板	580.12	0.24%	2016年12月23日	一年	否	电汇
	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司	耐磨板贴纸、橱柜柜体及门板、衣柜柜体及门板	268.75	0.11%	2015年4月24日	三年	否	电汇
	山东安信木业有限公司	橱柜柜体及门板、衣柜柜体及门板	208.76	0.09%	2003年7月9日	两年	否	电汇
	合计	-	**3,334.04**	**1.38%**	-	-	-	-
2019年	廊坊帝龙新材料有限公司	饰面板压贴	1,237.87	0.63%	2010年10月13日	三年	否	电汇
	苏州博可居新材料有限公司	板材喷漆	621.18	0.32%	2017年6月13日	三年	是	电汇
	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司	耐磨板贴纸、橱柜柜体及门板	543.24	0.28%	2015年4月24日	三年	否	电汇
	青岛和亨源木业有限公司	橱柜柜体及门板、衣柜柜体及门板	234.11	0.12%	2014年7月28日	三年	否	电汇
	日照欧威特家居有限公司	橱柜柜体及门板、衣柜柜体及门板	131.03	0.07%	2017年3月24日	两年	否	电汇
	合计	-	**2,767.43**	**1.42%**	-	-	-	-

年份	公司名称	采购内容	采购金额	采购金额占比	成立时间	合作年限	关联关系	结算方式
2018年	苏州博可居新材料有限公司	板材喷漆	330.46	0.25%	2017年6月13日	三年	是	电汇
	青岛和亨源木业有限公司	橱柜柜体及门板、定制柜体及门板	184.52	0.14%	2014年7月28日	三年	否	电汇
	青岛弘奥木业有限公司	橱柜柜体及门板、定制柜体及门板	144.99	0.11%	2005年10月31日	两年	否	银行承兑
	博洛尼家居用品湖北有限公司	定制柜体及门板	40.69	0.03%	2014年9月5日	已合并	是	电汇
	天津市宝坻区博益斯劳务服务中心	五金配套包装	30.66	0.02%	2018年1月2日	一年	否	电汇
	合计	-	**731.32**	**0.55%**	-	-	-	-

（二）外协产品加工厂商与 OEM 厂商之间的差异，是否存在重合情形，对外协产品的质量控制措施及与外协厂商的争议纠纷解决机制

1、发行人说明

为弥补公司产能不足，公司存在以 OEM 方式对外采购成品情形，公司负责产品的尺寸、样式、结构、材料、版型、技术要求等设计，直接向 OEM 供应商下达具体采购需求，OEM 供应商根据公司订单需求自行组织采购、排产，并向公司交付成品。

与 OEM 厂商不同，外协加工厂商的原材料由公司直接提供或由公司指定供应商提供，外协加工厂商仅负责部分工序或半成品的加工，加工完成后交付给公司，公司对其结算加工费用，并在对半成品进一步加工处理后对外销售。公司在生产过程中将柜体、门板的部分工序或将部分半成品的生产委托外部供应商进行加工，通过外协加工，可以集中公司优质生产资源于核心工序。同时通过适当的专业化分工，可有效提高生产效率并降低成本。

报告期内，经公司比对外协加工厂商名单及 OEM 厂商名单，相关业务负责人员逐一核对确认后，除海创全屋 2020 年既为公司提供 OEM 服务，同时提供外协加工服务以

外，公司外协加工厂商与 OEM 厂商不存在重合情形。

报告期内，海创全屋 OEM 采购与外协采购情况如下表：

单位：万元

2020 年度				
年度	OEM 采购金额	OEM 采购内容	委托加工采购金额	委托加工内容
2020 年度	30,722.88	整体橱柜、全屋定制	59.77	橱柜柜体及门板、板材压贴

公司对外协业务的质量控制措施情况及质量纠纷解决机制如下：

针对外协业务的质量控制，公司制定了《培训管理程序》《供应商管理程序》《采购及委外加工管理程序》《进料检验控制程序》等内部文件，以加强对外协加工厂及外协采购的管理。为保障委外加工产品质量，公司建立了完善的供应商管理制度每月会对供应商及外协厂商进行考核，详细的部门职能分工如下：

（1）寻源经理负责对供应商进行管理，每月度、年度负责组织质量、下单、物料调度对供应商的质量、成本、交货期、问题改善等方面进行评估，并负责汇总；

（2）订单管理部门负责物料需求计划的下达，对交货期、供货数量等予以协调、确认，并参与对供应商进行阶段性评估；

（3）物料调度部门负责生产原料的调拨供应，对物料核算、盘点进行确认备案，并参与对供应商进行阶段性评估；

（4）质量管理部门负责产品入库检验以及整改的质量问题闭环，并参与对供应商进行阶段性评估；

（5）驻厂人员负责在供应商现场进行成品检验，跟踪生产进度，并出具检验记录，且收集由厂家提供的检验记录、报告，双方检验记录由质量经理审核完毕后进行存档。

整个采购过程及在协定时间内客户使用过程中，若产生质量及其他协商问题，应由采购部门会同质量部门，必要时会同供应商共同进行调查取证，确认为供应商责任的，根据《基本供货合同》、《质量协议》及其他相关协议约定，出具《有屋智能家居供应商索赔通知单》，向供应商索赔。

五、报告期内发行人 OEM 采购、外协采购的定价方式；主要产品中同一产品对应的 OEM 厂商数量，不同 OEM 厂商之间的差异及采购价格的差异；同一生产工序、同一产品不同外协厂商的价格差异；报告期内发行人 OEM 采购、外协采购价格是否公允。

（一）报告期内发行人 OEM 采购、外协采购的定价方式

OEM 采购定价方式：由于公司的产品多为定制类产品，不同产品的加工方式或用料有所不同，因此 OEM 厂商会根据产品性质针对性地对相关工艺及用料进行报价。公司会对不同 OEM 厂商提出的报价进行比较。经过比价环节后，筛选出价格较为合适的二至三个报价。随着进一步的深入沟通，可将更详细的采购要求传达给 OEM 厂商，同时进一步议价。经过报价、比价、议价等环节后，买卖双方均可接受的价格便作为日后公司正式采购的价格。将最终确认合作的 OEM 厂商的报价单整理后交由成本部进行审批，成本部确认备案后，公司 OEM 部可对其进行下单。

外协采购定价方式：公司根据市场订单需求量，通过同行业渠道匹配、寻找外协加工厂商资源，通过对工厂进行实地考察，了解其经营资质、设备匹配、产能规划、质量管控流程等各方面情况后，综合评估是否有能力承接公司的订单需求。公司将采购要求传达给符合要求的外协加工厂商，外协加工厂商针对不同产品所涉及的不同工序提出报价，公司通过严格的比价、议价等环节后，公司结合自制成本核算与委外加工厂商确定最终采购价格。

（二）主要产品中同一产品对应的 OEM 厂商数量，不同 OEM 厂商之间的差异及采购价格的差异

报告期内，主要产品中同一产品对应的 OEM 厂商数量如下：

单位：个

产品名称	对应 OEM 厂商数量		
	2020 年度	2019 年度	2018 年度
整体橱柜	2	2	1
定制家具	2	2	-
木门	19	16	14
合计	**21**	**18**	**15**

注：2019 年及 2020 年，仅海创全屋和福汇家生产加工整体橱柜及定制家具，故在统计合计家

数时未重复统计该两家厂商。

不同 OEM 厂商之间的差异及采购价格的差异情况如下：

单位：元/套

采购内容	OEM 厂商名称	2020 年		2019 年		2018 年
		采购单价	变动	采购单价	变动	采购单价
整体橱柜	青岛海创全屋家居有限公司	1,798.64	5.96%	1,697.53	-	
	青岛福汇家智能家居科技有限公司	1,679.94	13.34%	1,938.50	30.60%	1,484.26
定制家具	青岛海创全屋家居有限公司	1,426.87	25.01%	1,902.75	-	-
	青岛福汇家智能家居科技有限公司	1,888.07	-0.85%	1,904.22	-	-
木业	滁州市合派门业有限公司	-	-	-	-	3,886.24
	杭州好迪装饰家私有限公司	2,055.46	-2.24%	2,102.60	-0.74%	2,118.20
	江山铭望世家门业有限公司	4,256.06	-2.91%	4,383.46	-4.36%	4,583.45
	聚视江苏家居有限公司	2,583.92	0.58%	2,568.93	-2.15%	2,625.34
	青岛大隈智能住建设施有限公司	2,265.80	2.65%	2,207.33	-1.60%	2,243.27
	青岛优品建材贸易有限公司	1,931.00	1.33%	1,905.60	-3.65%	1,977.75
	浙江开洋门业有限公司	1,844.95	-0.85%	1,860.82	-3.38%	1,925.83
	浙江开洋木业有限公司	1,845.49	-	-	-	-
	浙江香乡门业有限公司	3,122.83	-	-	-	-
	青岛海骊住建系统集成有限公司	3,651.64	-	-	-	-
	青岛海骊住居科技股份有限公司	3,233.27	-	-	-	-

注：上表选取报告期各期各类产品采购金额前五名的 OEM 厂商列示。

报告期内，不同 OEM 厂商加工的同一类型产品存在部分价格差异，主要系项目不同，加工产品用料、造型、工艺等方面存在一定差别。如木门业务中，浙江香乡门业有限公司、江山铭望世家门业有限公司、青岛海骊住居科技股份有限公司针对的项目多数为油漆门，相较其他免漆门，此类油漆门成本相对较高，因此采购价格较高。青岛海骊住建系统集成有限公司针对的项目工序较为复杂，加工难度较大，人工成本较高，因此采购价格较高。同时，报告期内 OEM 厂商加工同一类型产品价格变动幅度较

小，不同 OEM 厂商加工的同一类型产品存在部分价格差异属于正常情况，具有合理性。

（三）同一生产工序、同一产品不同外协厂商的价格差异

报告期内，同一生产工序、同一产品不同外协厂商的价格差异如下：

单位：元

生产工序/产品	外协厂商名称	2020 年		2019 年		2018 年
		采购单价	变动	采购单价	变动	采购单价
板式家具加工	东方百盛家居（唐山）有限公司	29.39				
	河北汇友家具有限公司	50.72				
	河北越达智能家居科技有限公司	28.32				
	山东摩登港家具有限公司	27.57				
	筑想（天津）科技有限公司	30.97				
柜体橱柜及门板加工	东营市奥莱斯木业有限公司	26.97				
	莱阳盛祥木业有限公司	31.90	6.50%	29.96		
	青岛侈度集成家居有限公司					21.05
	青岛和亨源木业有限公司	28.87	-1.13%	29.20	-0.45%	29.33
	青岛弘奥木业有限公司			28.23	27.22%	22.19
	青岛雅嘉木业有限公司			28.70	-5.44%	30.35
	日照欧威特家居有限公司	22.64	-2.54%	23.23	-0.34%	23.31
	山东安信木业有限公司	25.63	-7.41%	27.68		
	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司			28.87		
	山东科林蒂森家居有限公司	22.63				
	寿光市富士木业有限公司	29.25	-0.24%	29.32		
	寿光市大森木业有限公司	28.88	-0.54%	29.04	4.29%	27.85

	青岛海创全屋家居有限公司	27.67				
定制柜体及门板加工	博洛尼家居用品湖北有限公司					21.38
	青岛德艺优品家居科技有限公司	32.78	-6.63%	35.11		
	青岛和亨源木业有限公司	28.87	-0.02%	28.88	-4.37%	30.20
	青岛弘奥木业有限公司			29.28	5.97%	27.63
	青岛泉琦家居有限公司	32.59	-5.86%	34.62		
	青岛三林装饰工程有限公司			35.07		
	山东安信木业有限公司	24.44				
	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司			27.89		
	山东科林蒂森家居有限公司	29.28				
	寿光市大森木业有限公司	26.13	-6.99%	28.09	-3.87%	29.22
	潍坊瑞景家居有限公司	32.16	-7.12%	34.63		
内门、门套加工	南宫微德家居用品有限公司	198.44				
耐磨板贴纸	山东东宇鸿翔柜橱材料有限公司	1.81	14.57%	1.58		
	咸宁市咸安区宇森木业有限公司	1.55	31.07%	1.18		
实色烤漆家具	北京神达荣辉家具有限公司	30.97				
	优客空间家具（深州）有限公司	11.65				
饰面板压贴	廊坊帝龙新材料有限公司	34.27	6.60%	32.15		
	天津欧雅装饰材料科技发展有限公司	26.89	2.95%	26.12		
柜体背板密度板压贴	杰佳装饰材料（昆山）有限公司			33.89		
	梅尔勃德装饰材料（上海）有限公司	43.37	25.92%	34.44		

板材喷粉	苏州博可居新材料有限公司					
板材实木贴皮	北京博林天宇贸易有限公司			73.76		
板材压贴	青岛海创全屋家居有限公司	11.87				
顶线、踢脚线生产加工	德华工艺品（天津）有限公司					18.09
挂钩胚料氧化上色	佛山市三水正域铝型材制品有限公司					1.38
铝回弹屉纵向连接杆加工、滑梯加工	霸州市华鑫展具厂	1.75	-13.79%	2.03	10.33%	1.84
门套线生产加工	北京九州鸿骏商贸有限公司			24.91		
五金配套包装	天津市宝坻区博益斯劳务服务中心	0.21	40.96%	0.15	-	0.15

注 1：上表选取报告期各期不同产品/工序采购金额前五名外协厂商列示。
注 2：板式家具加工、柜体橱柜及门板加工、定制柜体及门板加工涉及下料、封边、钻孔、镂型等机械加工工序。该部分产品加工以“平米/元”为计价单位，该价格包括上述各工序产生的人工费用、水电能源费、机器折旧费用等。
注 3：计算采购单价时，因不同工序加工单位不同，其中，铝回弹屉纵向连接杆加工、滑梯加工、挂钩胚料氧化上色以“个”为单位，门套线生产加工、顶线、踢脚线生产加工以“米”为单位。其余工序均以“平米”为单位计算采购单价。

报告期内，同一生产工序、同一产品不同外协厂商的价格存在部分差异，主要原因如下：

（1）公司外协加工的产品主要为定制化产品，单位产品中种类、工艺、造型、材质及其配比有所不同，因此采购价格存在一定差异；

（2）公司与部分外协厂商签约的项目较为高端，与传统加工产品相比工序较为复杂，导致人工费等成本较高，致使采购单价较高。

因此公司不同外协加工厂商加工的同一类型产品或同一工序存在部分价格差异符合公司实际经营情况，具有合理性。

（四）报告期内发行人 OEM 采购、外协采购价格是否公允

OEM 采购价格公允性分析：公司对 OEM 厂商均经过严格的筛选和定价过程，通过公司资质评审的 OEM 厂商根据产品性质针对相关工艺进行报价，再由公司经过比价、议

价后确认正式采购价格，采购价格较为公允，符合行业惯例。

外协采购价格公允性分析：公司根据市场订单需求量，通过同行业渠道匹配、寻找外协加工厂商资源，通过对工厂进行实地考察，了解其经营资质、设备匹配、产能规划、质量管控流程等各方面后，综合评估是否有能力承接公司的订单需求。若符合要求，公司将详细的采购要求传达给符合要求的委外加工厂商，再由厂商提出报价。公司通过严格的比价、议价后，公司结合自制成本核算与委外加工厂商确定最终采购价格，采购价格较为公允，定价方式符合行业惯例。

六、核查程序和核查意见

本所律师主要履行了如下核查程序：

1、获取了公司的采购明细表，查看公司采购情况；

2、对主要原材料供应商、OEM 厂商、外协厂商及其他主要供应商执行了走访、函证程序或相关替代程序，就供应商与公司的合作内容、业务背景、交易真实性、交易金额变化的原因、关联关系以及与公司发生的交易金额等进行了确认；

3、核查主要供应商与发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其近亲属的关联关系，以及其他可能导致利益倾斜的情形；

4、访谈发行人管理层，了解发行人自产产品的主要供应商情况、采购价格确定依据等；

5、查阅公司与自产产品原材料供应商、OEM 厂商及外协厂商签订的合同，了解并审阅合同中的定价、质量控制等主要条款；

6、取得 OEM 厂商及外协厂商明细表，访谈公司相关人员了解采购不同产品或者生产工序的定价原则以及定价的公允性，判断与 OEM 厂商和外协厂商的合作是否具备可持续性；

7、对发行人成本费用执行穿行测试，核查采购合同、订单、发票、银行回单、业务单据等资料；

8、通过可获得的公开资料（国家企业信用信息公示系统、企查查等）查询了主要

供应商的基本情况、注册资本、股权结构等情况。

经核查，本所律师认为：

1、报告期内，发行人自产产品供应商主要为博西家用电器（中国）有限公司、Julius Blum GmbH 等公司，发行人向不同供应商采购的原材料规格、型号、品牌等不一，故价格有所差异，采购价格差异具有合理的商业背景，采购价格公允；

2、发行人已在《招股说明书》中补充披露了与 OEM 厂商、外协厂商的合作模式及签订合作协议的主要条款。经核查，除海创全屋、福汇家向公司提供 OEM 产品加工服务收入占其总收入的比例较高以外，公司 OEM 厂商均非仅为公司提供服务；发行人与 OEM 厂商、外协厂商合作具有可持续性；

3、发行人已在《招股说明书》中补充披露了报告期内 OEM 厂商数量及采购金额分层情况及报告期内主要 OEM 厂商的基本情况。经核查，上述主要 OEM 厂商不存在异常情况；

4、发行人已在《招股说明书》中补充披露了外协产品加工厂商与 OEM 厂商之间的差异、外协产品质量控制措施及与外协厂商的争议纠纷解决机制。经核查，外协厂商与 OEM 厂商主要区别在于前者由发行人提供原材料，加工出来的为半成品；OEM 厂商自行采购原材料并进行加工，存在海创全屋及福汇家等 OEM 厂商向公司采购部分原材料的情形，加工出来的为成套的定制产品。报告期内，除海创全屋 2020 年既为公司提供 OEM 服务，同时提供外协加工服务以外，公司外协加工厂商与 OEM 厂商不存在重合情形，发行人严格执行对外协产品的质量控制措施及与外协厂商的争议纠纷解决机制；

5、经核查，报告期内不同外协加工厂商加工同一类型产品存在部分价格差异主要系公司外协加工的产品主要为定制化产品，单位产品中种类、工艺、造型、材质及其配比有所不同，同时部分加工产品对应项目较为高端，工序较为复杂，因此采购价格存在一定差异。报告期内发行人经过多轮比价、议价、定价最终确定 OEM 采购及外协采购价格，采购价格公允。

本法律意见书一式三份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

以下无正文。

（本页无正文，为《北京德和衡律师事务所关于青岛有屋智能家居科技股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的补充法律意见书（一）》之签署页）

北京德和衡律师事务所

负责人：刘克江　　经办律师：郭恩颖

丁伟

2024 年 9 月 16 日