

**中泰证券股份有限公司**

**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之**

**上市保荐书**



**中泰证券股份有限公司**  
ZHONGTAI SECURITIES CO.,LTD.

**（山东省济南市市中区经七路86号）**

**二〇二二年八月**

**中泰证券股份有限公司**  
**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上市保荐书**

**深圳证券交易所：**

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”或“公司”）拟申请首次公开发行股票并在创业板上市（以下简称“本次证券发行”或“本次发行”），并已聘请中泰证券股份有限公司（以下简称“中泰证券”）作为首次公开发行股票并在创业板上市的保荐人（以下简称“保荐机构”或“本机构”）。

保荐机构及其保荐代表人已根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（以下简称“《创业板首发管理办法》”）、《证券发行上市保荐业务管理办法》（以下简称“《保荐办法》”）及《深圳证券交易所创业板企业发行上市申报及推荐暂行规定》等法律法规和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）及深圳证券交易所的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制定的业务规则和行业自律规范出具上市保荐书，并保证所出具文件真实、准确、完整。

本上市保荐书中如无特别说明，相关用语具有与《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招股说明书》中相同的含义。

## 一、本次证券发行的基本情况

### （一）发行人基本情况

#### 1、发行人基本情况信息

|                     |                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| 公司名称                | 青岛有屋智能家居科技股份有限公司                                |
| 英文名称                | Qingdao Eoroom Intelligent Technology Co., Ltd. |
| 法定代表人               | 廉景进                                             |
| 注册资本                | 38,345.2125 万元人民币                               |
| 公司成立日期              | 2001 年 9 月 21 日                                 |
| 整体变更设立股份有限公司时间      | 2020 年 6 月 8 日                                  |
| 企业地址                | 山东省青岛市胶州市经济技术开发区汾河路 6 号有住楼 3 楼                  |
| 控股股东                | 青岛有屋家居科技股份有限公司                                  |
| 实际控制人               | 海尔集团公司                                          |
| 行业分类                | 家具制造业（C21）                                      |
| 在其他交易场所（申请挂牌）或上市的情况 | 不适用                                             |

#### 2、发行人主营业务、生产技术及研发情况

公司主要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，产品涵盖了整体橱柜及配套产品、定制家具及配套产品、内门墙板以及配套智能化定制家居产品等，提供入户空间、客厅空间、餐厅空间、厨房空间、卧室空间、书房空间、儿童房空间、功能房空间和阳台空间等主要应用场景整体解决方案。公司在定制化整体家居产品领域已经拥有“有屋（EOROOM）”、“博洛尼（Boloni）”、“海尔（Haier）”等知名品牌，能够满足不同客户个性化的消费需求。

公司高度重视产品的设计研发，研发能力提升、技术创新与科技进步已成为公司生存和发展的源动力之一，近年来公司保持较高的研发投入比例，以保证公司技术创新能力的持续提高和丰富。报告期内，公司研发费用投入分别为 10,924.18 万元、11,632.67 万元和 14,328.11 万元，占营业收入的比例分别为 3.32%、3.14%和 3.34%。报告期内公司研发费用金额和占营业收入的比例整体稳定，研发投入逐年增加。截至 2022 年 2 月 28 日，公司已取得 17 项发明专利、303 项

实用新型专利和 131 项外观设计专利，并有多项专利正在申请中。经过多年的研发和科技创新，公司已将“整体智能客厅功能系统”、“可实现人机交互的智能家居语音控制系统”、“杀菌柜及橱柜”、“智能客厅电器集成控制系统”等多项技术应用于智能电视柜、智能衣柜、智能玄关柜、智能橱柜等全屋定制产品。此外，包括“一种智能厨房的语音和手势结合的控制方法及控制装置”、“一种手势指令控制方法及智能家居控制系统”、“一种智能厨房多媒体播放系统”在内的多项发明专利正处于实质审查阶段。

公司现阶段主要在研项目包括：

| 项目名称                  | 拟达到的目标                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 智能健康测量玄关柜的研究与应用       | 在保留既往玄关柜的基础上，玄关智能健康测量模块和人体红外感应模块利用中央控制系统、压力传感器、红外测温模块以及心率血氧传感器检测人体的体重，心率，血氧，体温等指标，实时监测用户健康指数，为用户的健康保驾护航。对于只需初步了解身体状况的人们来说节省了辗转测试仪器之间和等待测试结果的时间，实现家居产品与人体健康的有机结合。                                       |
| 儿童整体卧房智能家居的研究与应用      | 1、持续深耕儿童整体卧室空间智能家居的应用，对光合氧吧学习桌、防流感衣柜、道具收纳等模块进行研究，打造室内“氧吧”。<br>2、利用智能传感器检测房间周围甲醛、二氧化碳、温湿度等环境参数，若指数超标会及时提醒用户开启杀菌、除螨、祛湿等功能，及时避免有害气体及潮湿环境对儿童身体造成伤害。<br>3、家长可通过手机 APP 调控儿童房间内灯光明暗度及色温，应用无影灯、全真彩自然光技术保护儿童双眼。 |
| 具有监控报警功能的智能床的研究与应用    | 采用自动控制技术、电子信息技术及物联网技术，研发具有健康监控报警功能于一体的智能床，通过红外测温传感器和压力传感器向 WiFi 模块自动采集分析实时监控监护对象的心电、血压、脉搏、体温等健康参数，与亲属手机实现实时信息互通，及时提醒异常情况。                                                                              |
| 一种岩板门板及可移动岛台在橱柜中的应用设计 | 可移动的岛台式设计能够扩充厨房的操作、存储空间，满足用户与亲朋好友间的互动需求，进一步扩展了台面的使用面积，创造新的交互空间及场景。                                                                                                                                     |
| 智能联动推拉功能橱柜的研究与应用      | 通过触碰感应、语音指令或者启动智能调节模式控制橱柜门的自动化开合，满足消费者对家居智能化的需求。                                                                                                                                                       |
| 智能消杀产品在衣柜中的应用设计       | 通过卡固件将功能模块进行容纳固定在隔板上，通过隔板将功能模块安装于家具中，从而克服功能模块没有安装结构的难题，实现功能模块与家具的融合，同时也能有效防止用户自行拆卸功能模块。                                                                                                                |

公司现已针对老人房、儿童房、衣帽间、书房等场景空间开展多项研究项目，研究项目旨在将健康测量系统、智能互联系统、监控警报系统等多项创新技术应用在传统家居场景中。研究产品包括具有夜视 AI 分析功能的老人床、具有监控

报警功能的智能床、具有儿童学习状态检测功能的学习桌、具有人脸识别 AI 智能内门、智能健康测量玄关柜等，始终将用户生命健康以及使用舒适度放在第一位。未来公司将持续加大研发创新投入，将更多新技术通过整合更好地应用到多元化的家居场景中。

### 3、主要经营和财务数据及指标

根据和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“和信审字(2022)第 000692 号”审计报告，公司主要财务数据如下：

#### （1）合并资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目               | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总计             | 581,149.93       | 532,486.25       | 431,716.53       |
| 负债总计             | 364,978.49       | 325,435.05       | 259,695.63       |
| 所有者权益合计          | 216,171.45       | 207,051.19       | 172,020.90       |
| 其中：归属于母公司所有者权益合计 | 216,171.45       | 207,051.19       | 148,952.19       |

#### （2）合并利润表主要数据

单位：万元

| 项目                     | 2021 年度    | 2020 年度    | 2019 年度    |
|------------------------|------------|------------|------------|
| 营业总收入                  | 429,265.91 | 370,668.17 | 329,409.68 |
| 营业利润                   | 7,714.70   | 22,524.79  | 19,692.84  |
| 利润总额                   | 8,184.29   | 21,768.92  | 19,795.61  |
| 净利润                    | 9,120.25   | 19,081.29  | 16,714.43  |
| 其中：归属于母公司所有者的净利润       | 9,120.25   | 19,991.87  | 11,607.83  |
| 扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 | 6,054.97   | 19,191.14  | 7,559.48   |

#### （3）合并现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目               | 2021 年度   | 2020 年度    | 2019 年度    |
|------------------|-----------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额    | 67,204.42 | 58,134.45  | -24,570.54 |
| 投资活动产生的现金流量净额    | 1,398.32  | -75,893.74 | -7,698.04  |
| 筹资活动产生的现金流量净额    | 662.13    | 39,470.16  | 28,386.60  |
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -9.24     | -26.81     | -31.19     |

| 项目           | 2021 年度    | 2020 年度   | 2019 年度   |
|--------------|------------|-----------|-----------|
| 现金及现金等价物净增加额 | 69,255.63  | 21,684.07 | -3,913.17 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 121,045.47 | 51,789.85 | 30,105.78 |

## (4) 主要财务指标

| 主要财务指标                           | 2021 年 12 月<br>31 日 | 2020 年 12 月<br>31 日 | 2019 年 12 月<br>31 日 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动比率（倍）                          | 1.12                | 1.25                | 1.26                |
| 速动比率（倍）                          | 0.82                | 0.98                | 0.94                |
| 资产负债率（合并）                        | 62.80%              | 61.12%              | 60.15%              |
| 资产负债率<br>（母公司）                   | 55.67%              | 50.48%              | 35.51%              |
| 归属于公司普通股股东的每股净资产<br>（元/股）        | 5.65                | 5.40                | 5.67                |
| 无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例 | 0.71%               | 0.71%               | 0.97%               |
| 主要财务指标                           | 2021 年度             | 2020 年度             | 2019 年度             |
| 应收账款周转率<br>（次/年）                 | 4.17                | 3.77                | 4.72                |
| 存货周转率（次/年）                       | 3.11                | 3.20                | 3.52                |
| 息税折旧摊销前利润（万元）                    | 17,391.66           | 28,616.33           | 26,247.34           |
| 利息保障倍数（倍）                        | 327.17              | 115.22              | /                   |
| 归属于发行人股东的净利润（万元）                 | 9,120.25            | 19,991.87           | 11,607.83           |
| 归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）        | 6,054.97            | 19,191.14           | 7,559.48            |
| 研发投入占营业收入的比例（%）                  | 3.34                | 3.14                | 3.32                |
| 每股经营活动产生的净现金流量（元/股）              | 1.75                | 1.52                | -0.94               |
| 每股净现金流量（元/股）                     | 1.81                | 0.57                | -0.15               |

## 4、发行人存在的主要风险

## (1) 创新风险

公司专注于整体橱柜、定制家具等定制化整体家居产品的个性化设计、研发、生产、销售和安装服务及新材料、新技术等在家居产品中的创新应用。经过多年的技术研发和产品积累，公司已在新材料、新技术在家居产品中的应用，及产品创新设计、功能创新设计、智能化家居产品研究方面取得了相应的创新成果。但随着新技术的快速发展、定制化家居产品的快速迭代，如果公司在未来经营发展

过程中，对新技术、产品和市场的发展趋势不能正确判断，对行业发展方向、关键技术研发、用户需求的发展动态不能及时掌控，无法根据市场和消费者的需求及时进行技术、产品更新，将导致公司面临因创新不足影响市场竞争力的风险。

## **(2) 技术风险**

为保持技术优势，公司重视研发投入，积累了一定的生产制造、产品设计、研发经验。同时，公司不断改进生产工艺、推进新技术在产品生产及产品设计中的应用，以满足不断变化的市场需求。但若公司的技术创新无法适应行业发展趋势及多样化市场需求、未来研发投入不足、核心技术保护不力、核心技术人员流失或研发技术成果转化效果不佳，则可能对公司的技术优势造成不利影响。

## **(3) 市场竞争加剧风险**

公司一直从事整体橱柜、定制家具等定制家居产品的设计、研发、生产和销售，在行业内具有一定竞争优势和品牌影响力。与传统家具行业相比，公司所在的定制家居行业具有可满足消费者的个性化需求、空间利用率高、风格多样化、服务周全、标准化和规模化生产的特点。近年来，定制家居行业呈现出快速发展的趋势，定制家居领域的竞争对手如索菲亚、好莱客、尚品宅配、欧派家居、金牌厨柜、顶固集创等都先后上市，并通过资本市场多次融资投入扩大产销规模。因行业发展潜力巨大，毛利率水平相对较高，部分与整体橱柜行业具有关联性的地板、瓷砖等家居建材类企业也逐步加入定制家居及智能家居行业，行业竞争不断加剧。公司可能面临因上述因素导致的市场竞争不断加剧的风险。

## **(4) 房地产行业宏观调控带来的风险**

近年来，为了抑制部分城市房价过快上涨，政府坚持“房住不炒”政策，以保持房地产市场的平稳健康发展，遏制投机性需求，先后出台了一系列房地产调控政策，导致我国房地产业发展速度放缓。虽然公司所在的定制家居行业属于新兴细分行业，定制家居产品消费场景除新建商品住宅的装修外，还包括存量住宅的二次装修，但因定制家居行业的发展与房地产行业的发展具有一定的相关性，国家对于房地产行业的宏观调控会对家居行业造成影响，可能最终对公司市场的拓展带来一定的不确定性，且房地产行业政策对公司经营的影响具有一定的滞后

性。同时，“三道红线”等政策的出台使得当前房地产开发企业信用分化，部分房地产开发企业因融资受限导致出现暂时性流动性紧张的情形，如公司大宗业务客户资金压力加大，将影响到房地产市场的开发规模和开发进度，可能使公司面临营业收入和净利润等经营业绩下降，应收账款回款和应收票据兑付放缓、坏账增加等风险。

#### **（5）业务季节性波动风险**

由于居民的商品房购买、商品房的交房时间和居民旧房二次装修的时间具有一定的季节性特点，定制家居行业也呈现一定的季节性特征；同时，由于我国幅员辽阔，气候差异大，因此季节性与地域分布也存在一定的关联性。总体来说，受气候情况、春节假期等因素影响，第一季度为定制家居产品的销售淡季，第二季度销售逐步恢复正常，下半年进入销售旺季。2019年、2020年和2021年，公司下半年的主营业务收入占全年主营业务收入的比例分别为60.85%、62.75%及53.96%。定制家居行业季节性波动导致上半年经营业绩低于下半年，公司业绩存在季节性波动风险。

#### **（6）报告期内毛利率下降的风险**

报告期内，受业务结构调整、品牌结构调整及新冠疫情影响，公司综合毛利率分别为32.64%、26.55%及28.35%。若公司未来无法有效优化业务结构，提高采购、生产、销售管理能力，可能存在综合毛利率进一步下滑的风险。

#### **（7）商标授权使用许可到期后无法续期的风险**

目前，公司在经营过程中，使用“海尔”“Haier”等系列商标，该等商标的所有权人为青岛海商智财管理咨询有限公司。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，授权发行人在中国大陆境内橱柜及衣柜产品领域独占许可使用“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。

如果许可期限届满未办理商标续签事宜，则公司将无法继续使用该等注册商

标，进而对公司业务开展及经营业绩造成影响。

### **（8）品牌维护风险**

公司与实际控制人海尔集团及其下属公司共同使用“海尔”“Haier”品牌，如果公司或其他使用“海尔”“Haier”品牌的海尔集团下属公司或其内部人员做出损害“海尔”“Haier”品牌的行为，“海尔”“Haier”品牌及公司的形象、声誉可能受到不利影响。

### **（9）募投项目的实施风险**

本次募集资金拟投资于博洛尼智能科技（深圳）有限公司年增产 8 万套定制家具项目、济南虫洞智能家居设施有限公司扩建年产 14 万套全屋定制家具项目、博洛尼家居用品湖北有限公司年增产 16 万套全屋定制家具升级建设项目、营销网络及品牌建设项目、青岛有屋智能家居科技股份有限公司新建研发中心项目、补充流动资金。公司依据自身发展规划，在对这些项目的技术、市场、管理等方面推进过程中综合考虑了各方面的情况，并在技术、资质、人才等方面做了充分准备。但在项目建设过程中，可能会受到诸如国家宏观经济政策、市场环境、公司管理能力不足、实施进度拖延等外在与内在因素的影响，导致项目的实施条件发生变化而无法如期完成。因此，公司存在募集资金投资项目不能如期完成，从而影响公司经营业绩的风险。

### **（10）新增产能无法及时消化的风险**

公司本次募集资金投资项目达产后，将大幅提高公司产能及智能化研发水平。尽管近年来随着我国城镇化建设持续推进和人民生活水平不断提高，定制家居行业发展前景良好，但是如果受到产业政策变化、行业竞争格局转换、市场价格波动、公司市场开拓无法达到预期效果等因素影响，本次募集资金投资项目新增产能将面临无法完全消化的风险。

### **（11）新冠疫情对公司经营业绩造成影响的风险**

自 2020 年 1 月起，新型冠状病毒肺炎疫情逐渐向全国蔓延，国家及各地政府均采取了延迟复工等措施以阻止新冠病毒进一步蔓延。受新冠疫情的影响，客户需求和供应商复工时间有一定程度的延迟，公司主营业务特别是经销与直营业

务也因此受到一定影响。因公司营业收入主要来源于境内，且公司亦采取了积极有力的防疫措施，随着国内疫情防控已取得较大成效，公司经营活动基本恢复正常，经销与直营业务亦已逐步企稳。2022 年开始国内疫情反复，多地区进行封控管理，若疫情无法在短期内及时缓解，并影响国内疫情管控措施及客户消费需求，公司经营业绩可能受此影响存在一定的不确定性。

### （12）大宗业务收入占比相对较高风险

报告期内，公司大宗业务收入金额分别为 139,490.44 万元、187,134.22 万元和 199,867.22 万元，占主营业务收入的比例分别为 43.31%、52.13%及 47.60%，高于同行业可比公司平均水平。大宗业务模式下，公司客户主要为房地产开发商，若未来房地产行业政策发生变化，给房地产开发商带来不利影响，可能会对公司的大宗业务收入带来一定的不确定性，进而对公司的整体收入带来较大影响；其次，由于大宗业务毛利率低于零售业务，若因房地产行业调控或行业竞争等原因导致大宗业务毛利率下跌，将会对公司的盈利能力带来不利影响；同时，公司应收账款以大宗业务模式下应收房地产开发商的款项为主。报告期各期末，公司大宗业务模式下的应收账款及合同资产余额分别为 83,930.17 万元、99,373.70 万元和 110,928.64 万元，分别占当期应收账款及合同资产余额的 88.57%、89.37%和 96.31%，当前房地产开发企业信用分化，部分房地产开发企业因融资受限导致出现暂时性流动性紧张的情形，如公司大宗业务客户无法及时偿还兑付债务，可能会导致公司坏账风险增加，从而对公司的利润水平及持续盈利能力造成不利影响。

### （13）直营业务收入下降风险

报告期内，公司直营业务收入金额分别为 58,788.55 万元、34,920.66 万元及 34,459.56 万元，受新冠疫情影响，2020 年消费者对于定制家居产品的消费需求有所滞后，且由于报告期内公司直营店集中分布于北京和武汉两地，公司直营业务收入有所下降。随着国内疫情防控已取得较大成效，2020 年下半年开始零售客户的消费需求逐渐恢复，公司直营业务逐步企稳。若疫情出现反弹或公司营销推广不利，将对公司直营业务发展带来不利影响。

#### **（14）关联交易风险**

报告期内，公司向关联方采购商品和接受劳务金额分别为 50,173.08 万元、64,866.68 万元和 55,475.72 万元，占营业成本及期间费用合计数的比例分别为 16.29%、18.86%和 14.16%。销售商品和提供劳务金额分别为 7,609.59 万元、30,213.18 万元和 40,499.08 万元，占营业收入的比例分别为 2.31%、8.15%和 9.43%。

报告期内，公司的关联交易均基于合理的商业或生产经营需求，交易定价公允，且已履行了相关审批手续，独立董事对上述关联交易发表了独立意见。同时，公司在《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》等规章制度中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进行了详细的规定，形成较为完善的关联交易管理制度体系。但是，若未来公司出现内部控制有效性不足、治理不够规范的情况，可能会出现关联方利用关联交易损害公司或中小股东利益的风险。

#### **（15）人力资源成本上升及用工短缺的风险**

近年来，随着宏观经济形势的变化，人力资源成本呈逐年上升趋势，人均工资水平不断上涨，导致公司人力资源成本不断增加，从而影响公司的利润水平。同时，随着国家地区经济发展政策的不断调整，就业群体结构的变化，外出务工人员较以往有减少趋势，全国各地不同程度的出现用工荒，可能造成公司阶段性用工短缺，需要通过提高工资水平吸引劳动力。

随着公司生产规模的不断扩大，用工人数将持续增加。若未来国内劳动力成本不断上升或出现用工短缺等情形，公司将面临一定的人力资源成本风险，若公司不能及时调整，这可能会对公司的生产经营造成不利影响。

#### **（16）经营业绩下滑风险**

2021 年公司实现营业收入 429,265.91 万元，较 2020 年同比增长 15.81%；实现归属于母公司所有者的净利润 9,120.25 万元，较 2020 年同比下降 54.38%，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 6,054.97 万元，较 2020 年同比下降 68.45%，利润下滑主要系 2021 年受部分房地产开发商流动性风险影响，公司谨慎判断信用风险有所增加，相应计提减值准备。为控制恒大流动性危机给公司经营带来的不确定性影响，公司将持有的恒大商业承兑汇票收款权及应收账

款转让给金胶州,转让折扣率为41%,上述事项减少公司2021年净利润15,731.75万元。剔除该不利影响后,公司2021年度归属于母公司所有者的净利润为24,852.00万元,较去年同期增长24.32%,扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为21,786.72万元,较去年同期增长13.52%。大宗业务模式下,公司客户主要为房地产开发商,若未来房地产行业政策发生变化,给房地产开发商带来不利影响,可能会对公司的业务收入及毛利产生较大影响;此外,当前房地产开发企业信用分化,如公司大宗业务客户无法及时偿还兑付债务,可能会导致公司坏账风险增加,从而对公司的利润水平及持续盈利能力造成不利影响。

### **(17) 业务规模快速扩张带来的管理风险**

公司业务在报告期内快速发展,经营规模迅速扩大,2020年和2021年营业收入分别较上年增长12.52%和15.81%。未来随着经营策略的逐步实现,公司的业务规模会进一步扩大。伴随业务规模的迅速扩大,公司在经营决策、风险控制和贯彻实施等方面的难度将增加,新产品的设计研发、市场的开拓、内部管理及资金运营的压力也将同步增大。因此,若公司不能在经营规模扩大的同时继续完善管理体系和内部控制制度,或不能进一步引进经营管理和技术方面的人才,则将面临一定的管理风险,可能对公司的持续健康发展造成一定的影响。

### **(18) 对收购子公司的业务整合风险**

公司分别于2017年11月和2019年1月收购了博青岛和科宝博洛尼,上述收购事项完成后,博青岛和科宝博洛尼成为发行人控股子公司。报告期各期,公司博洛尼系列产品收入占主营业务收入的比例分别为62.93%、59.30%及65.15%,虽然公司在股权结构、公司治理等方面已经对博青岛和科宝博洛尼形成了控制,但未来若公司对其管理失当或管理不到位、相关管理制度不能有效执行,业务整合及协同效应是否达到预期最佳效果及其所需时间存在一定的不确定性;能否通过整合既保证公司对上述被收购标的公司的控制力,又保持其原有竞争优势并充分发挥协同效应,也存在一定的不确定性。

### **(19) 大额坏账损失风险**

报告期各期末,公司的应收账款账面余额分别为94,765.71万元、101,935.34

万元及 104,091.43 万元，应收票据余额为 45,293.93 万元、64,671.23 万元和 16,482.89 万元；同时，2020 年末和 2021 年末，公司合同资产账面余额分别为 9,257.98 万元和 11,089.00 万元。随着公司经营规模的扩大，公司应收账款、应收票据和合同资产均可能会进一步增加，从而对公司风险管理能力和资金管理水平提出更高的要求。

近年来，受宏观调控及行业政策的影响，房地产行业出现周期性变化，房地产企业信用分化，部分房地产开发企业因融资受限导致出现暂时性流动性紧张的情形，公司主要客户在房地产行业融资环境及调控政策进一步变化的情况下，可能发生资金链紧张的情形。若主要客户经营状况、行业结算方式等情况发生重大不利变化，可能导致公司应收账款、应收票据和合同资产发生逾期、坏账或延长回收周期，将会使公司面临营运资金周转不畅及坏账损失增加的风险，从而对公司的资金周转、利润水平及持续盈利能力造成不利影响。

2021 年以来，恒大因自身经营管理不善导致其债务违约，公司作为其供应商，存在部分应收账款和应收票据逾期未清偿的情形。为控制恒大流动性危机事件给公司造成的风险，公司尝试多种措施后，综合考虑可行性和损失水平，最终决定将恒大债权直接对外出售。经多次商业谈判，公司与金胶州于 2021 年 11 月 26 日签订关于转让恒大债权的相关协议，双方约定公司将持有的恒大商业承兑汇票收款权及应收账款转让给金胶州，其中商业承兑汇票金额为 45,344.71 万元，应收账款 5,672.14 万元，上述债权转让价格为 30,100.00 万元，折扣率为 41%，且一次性买断，无追索权，相关债权未来回款收益或不能足额回款的损失由金胶州完全承担，公司不再承担上述债权对应的风险。公司据此对恒大债权作单项认定并计提应收票据和应收账款坏账准备合计 20,026.15 万元。

同时，鉴于近期地产公司债务违约事件较多，公司已对主要房地产开发企业的坏账损失进行逐一评估，并对部分华夏幸福及恒大子公司等的应收账款和应收票据作单项认定并计提了减值准备，其他房地产公司应收账款和应收票据已按照组合计提坏账。

## **（20）存货跌价风险**

公司主要根据客户订单进行生产，同时根据生产计划准备原材料。报告期各

期末，公司存货余额分别为 82,193.62 万元、87,838.46 万元及 110,164.74 万元，公司已进行存货跌价测试并计提了存货跌价准备，跌价准备金额分别为 308.89 万元、402.50 万元及 485.99 万元。

若公司未来不能进一步拓展销售渠道、合理控制存货水平、优化存货管理能力，导致存货积压，将存在存货跌价情形，对公司经营业绩及经营现金流产生不利影响。

### **(21) 商誉减值风险**

公司分别于 2017 年 11 月、2017 年 12 月和 2019 年 1 月收购了博青岛、海尔全屋和科宝博洛尼，上述收购事项构成非同一控制下企业合并，收购价款与被收购主体可辨认净资产公允价值之间的差额计入商誉。截至报告期末，公司商誉账面价值为 63,286.46 万元，占总资产的比例为 10.89%，占净资产的比例为 29.28%。公司每年末均对商誉是否发生减值进行测试，根据预计可收回金额测算商誉减值损失。

未来博青岛、科宝博洛尼若受宏观环境变化、行业发展放缓或企业自身经营不善等因素影响造成盈利能力下降，将存在商誉减值情形，从而对公司经营业绩产生不利影响。

### **(22) 期间费用较高的风险**

报告期内，公司期间费用金额分别为 86,213.08 万元、71,746.58 万元及 84,418.65 万元，其中销售费用分别为 58,346.46 万元、44,206.48 万元及 54,930.03 万元，占期间费用的比例分别为 67.68%、61.61%及 65.07%，为期间费用的主要构成。随着公司业务规模的迅速扩大，公司持续加大市场覆盖，不断完善营销体系、加大推广力度；同时，为保持技术领先优势，提高公司的核心竞争力，公司持续加大研发投入、储备技术人才。未来几年内，为进一步巩固和提升公司的市场占有率和竞争优势，公司将持续加大销售和研发的投入。但若相关期间费用投入无法在短期内产生效益，或产生效益不达预期，且公司没有及时应对，则可能对公司未来的经营业绩产生不利影响。

### **(23) 发行人员工社会保险及住房公积金补缴的风险**

报告期内，发行人存在未全员缴纳社会保险和住房公积金的情形。经发行人测算，若发行人被要求补缴社会保险和住房公积金，发行人报告期内合计需补缴金额约为人民币 1,004.19 万元。截至本招股说明书签署日，发行人已经对符合缴纳条件的全部员工进行缴纳，且所在地相关主管部门已出具合规证明，证明报告期内发行人不存在因违反劳动保障、社会保险、公积金方面的法律、法规而被处罚的情形。虽然发行人报告期内未因社会保险和住房公积金缴纳瑕疵受到处罚或被要求补缴，但不排除未来发行人及其相关子公司被主管部门要求补缴社会保险和住房公积金的风险；若发行人不能按照要求补缴的，相关部门可能对发行人报告期内社会保险和住房公积金欠缴情况进行追加处罚。就本项风险事项，发行人的控股股东、实际控制人已经分别作出承诺，若发行人被要求补缴社会保险或住房公积金，或因未缴纳社会保险和住房公积金承担任何罚款或损失，发行人控股股东、实际控制人将按照主管部门核定的金额代公司及其子公司补缴，确保公司及其控股子公司不会因此遭受重大经济损失。

### **(24) 部分租赁房屋未取得房屋产权证明的风险**

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人及其子公司以租赁方式使用的经营或办公用房房屋共计 45 项，总建筑面积为 62,899.26 平方米。其中有 39 项合计建筑面积 61,622.84 平方米的房屋，出租方已提供其房屋权属证明、或提供有权处分该等租赁房屋的证明文件、或能通过公开披露的文件查询该等房屋权属证明文件。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租赁房屋共有 6 项，该等房屋占公司全部经营使用房屋面积的 0.33%。若该等房屋被认定为违章建筑需要拆除，或出租方就房屋权属问题与其他主体发生纠纷，可能导致公司或其子公司不能正常使用该等房屋，将对公司的生产经营带来不利影响。

发行人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。”

公司控股股东就公司租赁的瑕疵房屋已作出承诺：“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，本单位愿意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。”

## （25）涉及重大诉讼的风险

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人及其合并报表范围内的子公司共存在 6 项诉讼及恒大相关诉讼尚未结案或尚未执行完毕。在该等诉讼中，除田月舟一案涉及诉讼标的金额 4,681,840 元外，发行人或其子公司均作为原告告诉对方履行相关法律义务或赔偿责任，不涉及发行人或其子公司被要求赔偿或履行特定义务的情形。

发行人与田月舟的诉讼案件，法院一审判决驳回了田月舟全部诉讼请求，二审法院驳回上诉、维持原判，原告田月舟不服终审判决，现已申请再审，该项诉讼存在因对方申请再审导致发行人败诉并进行赔偿的风险。就发行人或其子公司作为原告的重大诉讼，涉及标的金额较大，若发行人不能在相关诉讼或仲裁中胜诉，则可能对发行人的经济利益造成一定程度的影响。

## （26）发行失败风险

公司本次申请首次公开发行股票并在创业板上市，发行结果将受到公开发行时国内外宏观经济环境、证券市场整体情况、投资者对公司股票发行价格的认可程度及股价未来趋势判断等多种内、外部因素的影响，可能存在因认购不足而导致的发行失败风险。

## （二）发行人本次发行情况

| （一）本次发行的基本情况 |                   |           |         |
|--------------|-------------------|-----------|---------|
| 股票种类         | 境内上市人民币普通股（A 股）   |           |         |
| 每股面值         | 人民币 1.00 元        |           |         |
| 发行股数         | 不超过 127,817,375 股 | 占发行后总股本比例 | 不低于 25% |
| 其中：发行新股数量    | 不超过 127,817,375 股 | 占发行后总股本比例 | 不低于 25% |
| 股东公开发售股份数量   | 无                 | 占发行后总股本比例 | 无       |

|                |                                                                                                             |         |     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|
| 发行后总股本         | 不超过 511,269,500 股                                                                                           |         |     |
| 每股发行价格         | 【●】元/股                                                                                                      |         |     |
| 发行市盈率          | 【●】倍（发行价格除以发行后每股收益，每股收益按发行前一年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）                                    |         |     |
| 发行前每股净资产       | 【●】                                                                                                         | 发行前每股收益 | 【●】 |
| 发行后每股净资产       | 【●】                                                                                                         | 发行后每股收益 | 【●】 |
| 发行市净率          | 【●】                                                                                                         |         |     |
| 发行方式           | 本次发行采用向网下投资者询价配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式，或中国证监会和深圳证券交易所认可的其他方式（包括但不限于向战略投资者配售股票）                               |         |     |
| 发行对象           | 符合资格的网下投资者和符合投资者适当性要求且在深圳证券交易所开户并开通创业板市场交易账户的境内自然人、法人和其他机构等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）                              |         |     |
| 承销方式           | 余额包销                                                                                                        |         |     |
| 拟公开发售股份股东名称    | 本次发行无公开发售股份                                                                                                 |         |     |
| 发行费用的分摊原则      | 公司本次申请首次公开发行股票并在创业板上市涉及的承销费、保荐费、审计费、律师费、信息披露费、发行手续费等发行费用均由发行人承担                                             |         |     |
| 募集资金总额         | 【●】                                                                                                         |         |     |
| 募集资金净额         | 【●】                                                                                                         |         |     |
| 募集资金投资项目       | 博洛尼智能科技（深圳）有限公司年增产 8 万套定制家具项目                                                                               |         |     |
|                | 济南虫洞智能家居设施有限公司扩建年产 14 万套全屋定制家具项目                                                                            |         |     |
|                | 博洛尼家居用品湖北有限公司年增产 16 万套全屋定制家具升级建设项目                                                                          |         |     |
|                | 营销网络及品牌建设项目                                                                                                 |         |     |
|                | 青岛有屋智能家居科技股份有限公司新建研发中心项目                                                                                    |         |     |
|                | 补充流动资金                                                                                                      |         |     |
| 发行费用概算         | 本次新股发行费用总额为【●】万元，其中：<br>承销费及保荐费【●】万元<br>审计费【●】万元<br>评估费【●】万元<br>律师费【●】万元<br>用于本次发行的信息披露费【●】万元<br>发行手续费【●】万元 |         |     |
| （二）本次发行上市的重要日期 |                                                                                                             |         |     |
| 刊登发行公告日期       | 【●】年【●】月【●】日                                                                                                |         |     |
| 开始询价推介日期       | 【●】年【●】月【●】日                                                                                                |         |     |

|           |              |
|-----------|--------------|
| 刊登定价公告日期  | 【●】年【●】月【●】日 |
| 申购日期和缴款日期 | 【●】年【●】月【●】日 |
| 股票上市日期    | 【●】年【●】月【●】日 |

### （三）本次证券发行上市的保荐代表人、协办人及项目组其他成员情况

#### 1、具体负责本次推荐的保荐代表人

保荐代表人孙涛先生和王静先生接受保荐机构委派，具体负责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项目。

孙涛先生：本项目保荐代表人，中泰证券投资银行业务委员会总监，工商管理学硕士。曾负责或参与执行飞翼股份（831327）推荐挂牌、金鲵生物（831158）推荐挂牌、中研高科（004360）推荐挂牌、吉恩镍业（400069）破产重整、国瓷股份（400055）破产重整、吉林高速（601518）非公开发行、吉林森工（600189）发行股份购买资产、中达股份（600074）非公开发行、迪瑞医疗（300396）重大资产重组、立思辰（300010）发行股份购买资产、金亚科技（300028）重大资产重组、辉煌科技（002296）重大资产重组等项目。在保荐业务执业过程中严格遵守《证券发行上市保荐业务管理办法》等相关规定，执业记录良好。

王静先生：本项目保荐代表人，中泰证券投资银行业务委员会副总裁，金融学硕士。2016年加入中泰证券开始从事投资银行业务，曾参与执行兴图新科（688081）首次公开发行股票并在科创板上市、精研科技（300709）向不特定对象发行可转债、新华制药（000756）非公开发行A股股票、山东东方海洋集团非公开发行可交换公司债券、孚日股份（002083）控制权转让财务顾问、海淀科技收购大庆联谊（400057）财务顾问等项目。在保荐业务执业过程中严格遵守《证券发行上市保荐业务管理办法》等相关规定，执业记录良好。

#### 2、项目协办人

接受保荐机构委派，本次证券发行的项目协办人为李彦丽女士。

李彦丽女士：本项目协办人，中泰证券投资银行业务委员会高级副总裁，工商管理学学士，注册会计师。2018年加入中泰证券开始从事投资银行业务，曾参与执行赛微电子（300456）向特定对象发行股票、通合科技（300491）向特定

对象发行股票、通合科技（300491）发行股份购买资产等保荐及独立财务顾问项目。在保荐业务执业过程中严格遵守《证券发行上市保荐业务管理办法》等相关规定，执业记录良好。

### 3、其他项目组成员

本次发行项目组其他成员：郑小溪、纪政坤、孙赞博、郭强、杨圣志。

#### （四）发行人与保荐机构的关联关系

截至本上市保荐书签署日，中泰证券全资子公司中泰创业投资（深圳）有限公司直接持有有屋智能 1.71% 股权。

除此之外，发行人与中泰证券及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在其他直接或间接的股权关系或其他权益关系。

中泰证券作为本次发行的保荐人，严格遵守监管机构的各项规章制度，切实执行内部信息隔离制度，充分保障保荐机构的职业操守和独立性。中泰证券建立了严格的信息隔离墙机制，包括各业务之间在机构设置、人员、信息系统、资金账户、业务运作、经营管理等方面的独立隔离机制及保密信息的管理和控制机制等，以防范内幕交易及避免因利益冲突产生的违法违规行为。

## 二、保荐机构承诺事项

#### （一）保荐机构对本次上市保荐的一般承诺

本机构已按照法律、行政法规和中国证监会的规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查和审慎核查，充分了解发行人经营状况及其面临的风险和问题，履行了相应的内部审核程序，同意推荐发行人证券发行上市，并据此出具本上市保荐书。

#### （二）保荐机构对本次上市保荐的逐项承诺

保荐机构已按照中国证监会的有关规定对发行人进行了充分的尽职调查和辅导，本机构：

- 1、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会、深圳证券交易所有

关证券发行上市的相关规定；

2、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

5、保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

6、保证本上市保荐书、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

7、保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会、深圳证券交易所的规定和行业规范；

8、自愿接受中国证监会、深圳证券交易所依照《保荐办法》采取的监管措施。

### 三、本机构对本次证券发行上市的推荐意见

#### （一）本机构对本次证券发行上市的推荐结论

本机构作为有屋智能本次发行的保荐机构，按照《公司法》、《证券法》、《创业板首发管理办法》、《保荐办法》、《保荐人尽职调查工作准则》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，通过尽职调查和对申请文件的审慎核查，并与发行人、发行人律师及发行人审计师经过充分沟通后，认为有屋智能具备本次发行的基本条件。因此，本机构同意保荐有屋智能首次公开发行 A 股股票并在创业板上市。

#### （二）发行人就本次证券发行上市履行的决策程序

经核查，发行人已就本次证券发行履行了《公司法》、《证券法》及中国证监

会、深圳证券交易所规定的决策程序，具体如下：

### 1、董事会审议通过

2020年8月6日，发行人召开第一届董事会第四次会议，审议通过了《关于公司申请首次公开发行人民币普通股（A股）股票并上市的议案》《关于公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票募集资金投资项目的议案》《关于公司申请首次公开发行人民币普通股（A股）股票前滚存利润分配方案的议案》《关于授权公司董事会全权办理首次公开发行人民币普通股（A股）股票并上市有关事宜的议案》等议案，就本次股票发行的具体方案、本次募集资金使用的可行性及其他必须明确的事项作出决议，并提请股东大会批准。

### 2、股东大会审议通过

2020年8月23日，发行人召开2020年第二次临时股东大会会议，就发行人本次发行上市事宜审议通过了《关于公司申请首次公开发行人民币普通股（A股）股票并上市的议案》《关于公司首次公开发行人民币普通股（A股）股票募集资金投资项目的议案》《关于公司申请首次公开发行人民币普通股（A股）股票前滚存利润分配方案的议案》《关于授权公司董事会全权办理首次公开发行人民币普通股（A股）股票并上市有关事宜的议案》等相关议案。

### 3、董事会及股东大会审议通过的发行方案

根据前述董事会及股东大会通过的相关议案，发行人本次发行上市的主要方案如下：

（1）发行股票的种类：中国境内人民币普通股（A股）；

（2）每股股票面值：人民币1.00元；

（3）本次发行股票的数量：本次公开发行股票采用公开发行新股（“新股发行”）方式（不设老股转让方案），新股发行的实际发行总量为本次公开发行股票的数量，即不超过127,817,375股。本次公开发行后的流通股股份占公司股份总数的比例不低于25%；

（4）发行对象：符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然

人、法人等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；

（5）定价方式：通过向询价对象询价的方式确定股票发行价格，或采用中国证监会要求或认可的其他方式；

（6）发行方式：网下向投资者询价配售与网上按市值申购定价发行相结合的方式或中国证监会等监管机关认可的其他发行方式；

（7）承销方式：由保荐机构（主承销商）以余额包销方式承销；

（8）申请上市地点：深圳证券交易所；

（9）募集资金用途：通过公开发行股票募集的资金将用于投资以下项目：

- 1）博洛尼智能科技（深圳）有限公司年增产 8 万套定制家具项目；
- 2）济南虫洞智能家居设施有限公司扩建年产 14 万套全屋定制家具项目；
- 3）博洛尼家居用品湖北有限公司年增产 16 万套全屋定制家具升级建设项目；
- 4）营销网络及品牌建设项目；
- 5）青岛有屋智能家居科技股份有限公司新建研发中心项目；
- 6）补充流动资金。

在本次发行募集资金到位前，发行人可根据项目的实际进度，以银行贷款和自有资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。本次公开发行股票后，若实际募集资金（扣除发行费用）少于上述项目所需资金总额，则不足部分由发行人通过银行贷款、自有资金等方式解决；

（10）发行前滚存未分配利润的分配方案：公司本次发行上市前滚存未分配利润由本次发行上市完成后的新老股东按发行后的持股比例共同享有；

（11）授权董事会及其授权人士依照法律、法规、规范性文件和有关部门的要求在股东大会决议授权范围内全权办理本次发行上市的具体事宜，包括但不限于：

- 1）依据国家法律法规、证券监管部门的有关规定和政策、证券市场情况及

公司股东大会的决议，制定和实施本次公开发行的具体方案，根据情况确定本次公开发行的发行时机、发行数量、发行对象、发行方式和定价方式等具体事宜；

2) 如国家和证券监管部门对于股份有限公司首次公开发行股票的规定和政策发生变化或者市场条件发生变化，授权董事会在股东大会审议通过的具体发行方案范围内，根据新的规定和政策对本次发行方案进行相应调整；

3) 向中介机构提供与本次发行相关的各种资料，并与保荐机构（主承销商）协商确定发行价格及发行方案的具体细节；

4) 签署与本次首发有关的各项文件、合同及募集资金投资项目运作过程中的重大合同；

5) 办理本次公开发行股票过程中涉及的各项政府审批手续，支付与股票发行、上市和保荐相关的各项费用，完成为本次股票发行和上市所必需的其他手续和工作；

6) 本次公开发行完成后按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2020年修订）》及其他法律法规办理在深圳证券交易所上市的相关事宜；

7) 在本次发行经深圳证券交易所审核通过并经由中国证券监督管理委员会注册通过后，根据具体情况完善《青岛有屋智能家居科技股份有限公司章程（草案）》的相关条款，报主管机关备案或核准后实施，并办理注册资本变更登记的相关事宜；

8) 授权董事会全权回复中国证券监督管理委员会等相关政府部门的反馈意见；

9) 与本次公开发行及上市有关的其他事宜。

综上，保荐机构认为，发行人已就本次证券发行履行了《公司法》、《证券法》以及中国证监会、深圳证券交易所规定的决策程序。

### （三）本次证券发行符合《创业板首发管理办法》规定的上市条件

有屋智能股票上市符合《中华人民共和国证券法》和《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（2020年修

订)》规定的上市条件:

- 1、本次发行后有屋智能股本总额不少于人民币 3,000 万元。
- 2、公开发行的股份占有屋智能本次发行后股份总数的比例不低于 25%。
- 3、依据《深圳证券交易所创业板股票发行上市审核规则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法律法规,发行人选择具体上市标准如下:“(一)最近两年净利润均为正且累计净利润不低于人民币 5,000 万元”。

2020 年和 2021 年,发行人的归属于母公司所有者的净利润(以扣除非经常性损益前后的孰低者为准)分别为 19,191.14 万元和 6,494.35 万元,合计为 25,685.49 万元,最近两年净利润均为正且累计净利润不低于人民币 5,000 万元。

综上所述,发行人满足其所选择的上市标准。

- 4、有屋智能最近三年无重大违法行为,财务会计报告无虚假记载。
- 5、深圳证券交易所要求的其他条件。

#### (四) 保荐机构对发行人证券上市后持续督导工作的具体安排

| 事项                                            | 工作安排                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (一) 持续督导事项                                    | 在本次发行股票上市当年的剩余时间及其后三个完整会计年度内对发行人进行持续督导                                                                                            |
| 1、督导发行人有效执行并完善防止大股东、实际控制人、其他关联机构违规占用发行人资源的制度  | 强化发行人严格执行中国证监会相关规定的意识,进一步完善各项管理制度和发行人的决策机制,协助发行人执行相关制度;通过《保荐协议》约定确保保荐人对发行人关联交易事项的知情权,与发行人建立经常性信息沟通机制,持续关注发行人相关制度的执行情况及履行信息披露义务的情况 |
| 2、督导发行人有效执行并完善防止高管人员利用职务之便损害发行人利益的内部控制制度      | 督导发行人有效执行并进一步完善内部控制制度;与发行人建立经常性信息沟通机制,持续关注发行人相关制度的执行情况及履行信息披露义务的情况                                                                |
| 3、督导发行人有效执行并完善保障关联交易公允性和合规性的制度,并对关联交易发表意见     | 督导发行人尽可能避免和减少关联交易,若有关的关联交易为发行人日常经营所必须或者无法避免,督导发行人按照《公司章程》、《关联交易决策制度》等规定执行,对重大的关联交易本机构将按照公平、独立的原则发表意见                              |
| 4、督导发行人履行信息披露的义务,审阅信息披露文件及向中国证监会、证券交易所提交的其他文件 | 与发行人建立经常性信息沟通机制,督促发行人负责信息披露的人员学习有关信息披露的规定                                                                                         |

| 事项                                           | 工作安排                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5、持续关注发行人募集资金的专户存储、投资项目的实施等承诺事项              | 督导发行人按照《募集资金使用管理办法》管理和使用募集资金；定期跟踪了解项目进展情况，通过列席发行人董事会、股东大会，对发行人募集资金项目的实施、变更发表意见                                                                                                  |
| 6、持续关注发行人为他人提供担保等事项，并发表意见                    | 督导发行人遵守《公司章程》、《对外担保制度》以及中国证监会关于对外担保行为的相关规定                                                                                                                                      |
| 7、持续关注发行人经营环境和业务状况、股权变动和管理状况、市场营销、核心技术以及财务状况 | 与发行人建立经常性信息沟通机制，及时获取发行人的相关信息                                                                                                                                                    |
| 8、根据监管规定，在必要时对发行人进行现场检查                      | 定期或者不定期对发行人进行回访，查阅所需的相关材料并进行实地专项核查                                                                                                                                              |
| （二）保荐协议对保荐人的权利、履行持续督导职责的其他主要约定               | 有权要求发行人按照证券发行上市保荐有关规定和保荐协议约定的方式，及时通报与保荐工作相关的信息；在持续督导期间内，保荐人有充分理由确信发行人可能存在违法违规行为以及其他不当行为的，督促发行人做出说明并限期纠正，情节严重的，向中国证监会、深圳证券交易所报告；按照中国证监会、深圳证券交易所信息披露规定，对发行人违法违规的事项发表公开声明          |
| （三）发行人和其他中介机构配合保荐人履行保荐职责的相关约定                | 发行人及其高管人员以及为发行人本次发行与上市提供专业服务的各中介机构及其签名人员将全力支持、配合保荐人履行保荐工作，为保荐人的保荐工作提供必要的条件和便利，亦依照法律及其它监管规则的规定，承担相应的责任；保荐人对发行人聘请的与本次发行与上市相关的中介机构及其签名人员所出具的专业意见存有疑义时，可以与该中介机构进行协商，并可要求其做出解释或者出具依据 |
| （四）其他安排                                      | 无                                                                                                                                                                               |

#### （五）保荐机构认为应当说明的其他事项

无其他需要说明的事项。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中泰证券股份有限公司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之上市保荐书》之签章页）

项目协办人： 李彦丽  
李彦丽

保荐代表人： 孙涛 王静  
孙涛 王静

保荐业务部门负责人： 姜天坊  
姜天坊

内核负责人： 战肖华  
战肖华

保荐业务负责人： 毕玉国  
毕玉国

保荐机构总经理： 毕玉国  
毕玉国

保荐机构董事长、法定代表人： 李峰  
李峰



2022年8月8日

关于青岛有屋智能家居科技股份有限公司  
首次公开发行 A 股股票并在创业板上市的  
上市保荐书

保荐机构（主承销商）



（北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层）

## 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上市保荐书

深圳证券交易所：

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”或“公司”）拟申请首次公开发行股票并在创业板上市（以下简称“本次证券发行”或“本次发行”），并已聘请中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”）作为首次公开发行股票并在创业板上市的保荐人（以下简称“保荐机构”或“本机构”）。

保荐机构及其保荐代表人已根据《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、《创业板首次公开发行股票注册管理办法（试行）》（以下简称“《创业板首发管理办法》”）、《证券发行上市保荐业务管理办法》（以下简称“《保荐办法》”）及《深圳证券交易所创业板企业发行上市申报及推荐暂行规定》等法律法规和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）及深圳证券交易所的有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制定的业务规则和行业自律规范出具上市保荐书，并保证所出具文件真实、准确、完整。

本上市保荐书中如无特别说明，相关用语具有与《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招股说明书》中相同的含义。

## 一、本次证券发行的基本情况

### （一）发行人基本情况

#### 1、发行人基本情况信息

|                     |                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| 公司名称                | 青岛有屋智能家居科技股份有限公司                                |
| 英文名称                | Qingdao Eoroom Intelligent Technology Co., Ltd. |
| 法定代表人               | 廉景进                                             |
| 注册资本                | 38,345.2125 万元人民币                               |
| 公司成立日期              | 2001 年 9 月 21 日                                 |
| 整体变更设立股份有限公司时间      | 2020 年 6 月 8 日                                  |
| 企业地址                | 山东省青岛市胶州市经济技术开发区汾河路 6 号有住楼 3 楼                  |
| 控股股东                | 青岛有屋家居科技股份有限公司                                  |
| 实际控制人               | 海尔集团公司                                          |
| 行业分类                | 家具制造业（C21）                                      |
| 在其他交易场所（申请挂牌）或上市的情况 | 不适用                                             |

#### 2、发行人主营业务、生产技术及研发情况

公司主要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，产品涵盖了整体橱柜及配套产品、定制家具及配套产品、内门墙板以及配套智能化定制家居产品等，提供入户空间、客厅空间、餐厅空间、厨房空间、卧室空间、书房空间、儿童房空间、功能房空间和阳台空间等主要应用场景整体解决方案。公司在定制化整体家居产品领域已经拥有“有屋（EOROOM）”、“博洛尼（Boloni）”、“海尔（Haier）”等知名品牌，能够满足不同客户个性化的消费需求。

公司高度重视产品的设计研发，研发能力提升、技术创新与科技进步已成为公司生存和发展的源动力之一，近年来公司保持较高的研发投入比例，以保证公司技术创新能力的持续提高和丰富。报告期内，公司研发费用投入分别为 10,924.18 万元、11,632.67 万元和 14,328.11 万元，占营业收入的比例分别为 3.32%、3.14%和 3.34%。报告期内公司研发费用金额和占营业收入的比例整体稳定，研

研发投入逐年增加。截至 2022 年 2 月 28 日，公司已取得 17 项发明专利、303 项实用新型专利和 131 项外观设计专利，并有多项专利正在申请中。经过多年的研发和科技创新，公司已将“整体智能客厅功能系统”、“可实现人机交互的智能家居语音控制系统”、“杀菌柜及橱柜”、“智能客厅电器集成控制系统”等多项技术应用于智能电视柜、智能衣柜、智能玄关柜、智能橱柜等全屋定制产品。此外，包括“一种智能厨房的语音和手势结合的控制方法及控制装置”、“一种手势指令控制方法及智能家居控制系统”、“一种智能厨房多媒体播放系统”在内的多项发明专利正处于实质审查阶段。

公司现阶段主要在研项目包括：

| 项目名称                  | 拟达到的目标                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 智能健康测量玄关柜的研究与应用       | 在保留既往玄关柜的基础上，玄关智能健康测量模块和人体红外感应模块利用中央控制系统、压力传感器、红外测温模块以及心率血氧传感器检测人体的体重，心率，血氧，体温等指标，实时监测用户健康指数，为用户的健康保驾护航。对于只需初步了解身体状况的人们来说节省了辗转测试仪器之间和等待测试结果的时间，实现家居产品与人体健康的有机结合。                                       |
| 儿童整体卧房智能家居的研究与应用      | 1、持续深耕儿童整体卧室空间智能家居的应用，对光合氧吧学习桌、防流感衣柜、道具收纳等模块进行研究，打造室内“氧吧”。<br>2、利用智能传感器检测房间周围甲醛、二氧化碳、温湿度等环境参数，若指数超标会及时提醒用户开启杀菌、除螨、祛湿等功能，及时避免有害气体及潮湿环境对儿童身体造成伤害。<br>3、家长可通过手机 APP 调控儿童房间内灯光明暗度及色温，应用无影灯、全真彩自然光技术保护儿童双眼。 |
| 具有监控报警功能的智能床的研究与应用    | 采用自动控制技术、电子信息技术及物联网技术，研发具有健康监控报警功能于一体的智能床，通过红外测温传感器和压力传感器向 WiFi 模块自动采集分析实时监控监护对象的心电、血压、脉搏、体温等健康参数，与亲属手机实现实时信息互通，及时提醒异常情况。                                                                              |
| 一种岩板门板及可移动岛台在橱柜中的应用设计 | 可移动的岛台式设计能够扩充厨房的操作、存储空间，满足用户与亲朋好友间的互动需求，进一步扩展了台面的使用面积，创造新的交互空间及场景。                                                                                                                                     |
| 智能联动推拉功能橱柜的研究与应用      | 通过触碰感应、语音指令或者启动智能调节模式控制橱柜门的自动化开合，满足消费者对家居智能化的需求。                                                                                                                                                       |
| 智能消杀产品在衣柜中的应用设计       | 通过卡固件将功能模块进行容纳固定在隔板上，通过隔板将功能模块安装于家具中，从而克服功能模块没有安装结构的难题，实现功能模块与家具的融合，同时也能有效防止用户自行拆卸功能模块。                                                                                                                |

公司现已针对老人房、儿童房、衣帽间、书房等场景空间开展多项研究项目，研究项目旨在将健康测量系统、智能互联系统、监控警报系统等多项创新技术应

用在传统家居场景中。研究产品包括具有夜视 AI 分析功能的老人床、具有监控报警功能的智能床、具有儿童学习状态检测功能的学习桌、具有人脸识别 AI 智能内门、智能健康测量玄关柜等，始终将用户生命健康以及使用舒适度放在第一位。未来公司将持续加大研发创新投入，将更多新技术通过整合更好地应用到多元化的家居场景中。

### 3、主要经营和财务数据及指标

根据和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“和信审字(2022)第 000692 号”审计报告，公司主要财务数据如下：

#### （1）合并资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目               | 2021 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总计             | 581,149.93       | 532,486.25       | 431,716.53       |
| 负债总计             | 364,978.49       | 325,435.05       | 259,695.63       |
| 所有者权益合计          | 216,171.45       | 207,051.19       | 172,020.90       |
| 其中：归属于母公司所有者权益合计 | 216,171.45       | 207,051.19       | 148,952.19       |

#### （2）合并利润表主要数据

单位：万元

| 项目                     | 2021 年度    | 2020 年度    | 2019 年度    |
|------------------------|------------|------------|------------|
| 营业总收入                  | 429,265.91 | 370,668.17 | 329,409.68 |
| 营业利润                   | 7,714.70   | 22,524.79  | 19,692.84  |
| 利润总额                   | 8,184.29   | 21,768.92  | 19,795.61  |
| 净利润                    | 9,120.25   | 19,081.29  | 16,714.43  |
| 其中：归属于母公司所有者的净利润       | 9,120.25   | 19,991.87  | 11,607.83  |
| 扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润 | 6,054.97   | 19,191.14  | 7,559.48   |

#### （3）合并现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目            | 2021 年度   | 2020 年度    | 2019 年度    |
|---------------|-----------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 67,204.42 | 58,134.45  | -24,570.54 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 1,398.32  | -75,893.74 | -7,698.04  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 662.13    | 39,470.16  | 28,386.60  |

| 项目               | 2021 年度    | 2020 年度   | 2019 年度   |
|------------------|------------|-----------|-----------|
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -9.24      | -26.81    | -31.19    |
| 现金及现金等价物净增加额     | 69,255.63  | 21,684.07 | -3,913.17 |
| 期末现金及现金等价物余额     | 121,045.47 | 51,789.85 | 30,105.78 |

## (4) 主要财务指标

| 主要财务指标                           | 2021 年 12 月<br>31 日 | 2020 年 12 月<br>31 日 | 2019 年 12 月<br>31 日 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动比率（倍）                          | 1.12                | 1.25                | 1.26                |
| 速动比率（倍）                          | 0.82                | 0.98                | 0.94                |
| 资产负债率（合并）                        | 62.80%              | 61.12%              | 60.15%              |
| 资产负债率（母公司）                       | 55.67%              | 50.48%              | 35.51%              |
| 归属于公司普通股股东的每股净资产（元/股）            | 5.65                | 5.40                | 5.67                |
| 无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例 | 0.71%               | 0.71%               | 0.97%               |
| 主要财务指标                           | 2021 年度             | 2020 年度             | 2019 年度             |
| 应收账款周转率（次/年）                     | 4.17                | 3.77                | 4.72                |
| 存货周转率（次/年）                       | 3.11                | 3.20                | 3.52                |
| 息税折旧摊销前利润（万元）                    | 17,391.66           | 28,616.33           | 26,247.34           |
| 利息保障倍数（倍）                        | 327.17              | 115.22              | /                   |
| 归属于发行人股东的净利润（万元）                 | 9,120.25            | 19,991.87           | 11,607.83           |
| 归属于发行人股东扣除非经常性损益后的净利润（万元）        | 6,054.97            | 19,191.14           | 7,559.48            |
| 研发投入占营业收入的比例（%）                  | 3.34                | 3.14                | 3.32                |
| 每股经营活动产生的净现金流量（元/股）              | 1.75                | 1.52                | -0.94               |
| 每股净现金流量（元/股）                     | 1.81                | 0.57                | -0.15               |

## 4、发行人存在的主要风险

## (1) 创新风险

公司专注于整体橱柜、定制家具等定制化整体家居产品的个性化设计、研发、生产、销售和安装服务及新材料、新技术等在家居产品中的创新应用。经过多年的技术研发和产品积累，公司已在新材料、新技术在家居产品中的应用，及产品创新设计、功能创新设计、智能化家居产品研究方面取得了相应的创新成果。但

随着新技术的快速发展、定制化家居产品的快速迭代，如果公司在未来经营发展过程中，对新技术、产品和市场的发展趋势不能正确判断，对行业发展方向、关键技术研发、用户需求的发展动态不能及时掌控，无法根据市场和消费者的需求及时进行技术、产品更新，将导致公司面临因创新不足影响市场竞争力的风险。

## **（2）技术风险**

为保持技术优势，公司重视研发投入，积累了一定的生产制造、产品设计、研发经验。同时，公司不断改进生产工艺、推进新技术在产品生产及产品设计中的应用，以满足不断变化的市场需求。但若公司的技术创新无法适应行业发展趋势及多样化市场需求、未来研发投入不足、核心技术保护不力、核心技术人员流失或研发技术成果转化效果不佳，则可能对公司的技术优势造成不利影响。

## **（3）市场竞争加剧风险**

公司一直从事整体橱柜、定制家具等定制家居产品的设计、研发、生产和销售，在行业内具有一定竞争优势和品牌影响力。与传统家具行业相比，公司所在的定制家居行业具有可满足消费者的个性化需求、空间利用率高、风格多样化、服务周全、标准化和规模化生产的特点。近年来，定制家居行业呈现出快速发展的趋势，定制家居领域的竞争对手如索菲亚、好莱客、尚品宅配、欧派家居、金牌厨柜、顶固集创等都先后上市，并通过资本市场多次融资投入扩大产销规模。因行业发展潜力巨大，毛利率水平相对较高，部分与整体橱柜行业具有关联性的地板、瓷砖等家居建材类企业也逐步加入定制家居及智能家居行业，行业竞争不断加剧。公司可能面临因上述因素导致的市场竞争不断加剧的风险。

## **（4）房地产行业宏观调控带来的风险**

近年来，为了抑制部分城市房价过快上涨，政府坚持“房住不炒”政策，以保持房地产市场的平稳健康发展，遏制投机性需求，先后出台了一系列房地产调控政策，导致我国房地产业发展速度放缓。虽然公司所在的定制家居行业属于新兴细分行业，定制家居产品消费场景除新建商品住宅的装修外，还包括存量住宅的二次装修，但因定制家居行业的发展与房地产行业的发展具有一定的相关性，国家对于房地产行业的宏观调控会对家居行业造成影响，可能最终对公司市场的

拓展带来一定的不确定性，且房地产行业政策对公司经营的影响具有一定的滞后性。同时，“三道红线”等政策的出台使得当前房地产开发企业信用分化，部分房地产开发企业因融资受限导致出现暂时性流动性紧张的情形，如公司大宗业务客户资金压力加大，将影响到房地产市场的开发规模和开发进度，可能使公司面临营业收入和净利润等经营业绩下降，应收账款回款和应收票据兑付放缓、坏账增加等风险。

#### **（5）业务季节性波动风险**

由于居民的商品房购买、商品房的交房时间和居民旧房二次装修的时间具有一定的季节性特点，定制家居行业也呈现一定的季节性特征；同时，由于我国幅员辽阔，气候差异大，因此季节性与地域分布也存在一定的关联性。总体来说，受气候情况、春节假期等因素影响，第一季度为定制家居产品的销售淡季，第二季度销售逐步恢复正常，下半年进入销售旺季。2019年、2020年和2021年，公司下半年的主营业务收入占全年主营业务收入的比例分别为60.85%、62.75%及53.96%。定制家居行业季节性波动导致上半年经营业绩低于下半年，公司业绩存在季节性波动风险。

#### **（6）报告期内毛利率下降的风险**

报告期内，受业务结构调整、品牌结构调整及新冠疫情影响，公司综合毛利率分别为32.64%、26.55%及28.35%。若公司未来无法有效优化业务结构，提高采购、生产、销售管理能力，可能存在综合毛利率进一步下滑的风险。

#### **（7）商标授权使用许可到期后无法续期的风险**

目前，公司在经营过程中，使用“海尔”“Haier”等系列商标，该等商标的所有权人为青岛海商智财管理咨询有限公司。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，授权发行人在中国大陆境内橱柜及衣柜产品领域独占许可使用“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。

如果许可期限届满未办理商标续签事宜，则公司将无法继续使用该等注册商标，进而对公司业务开展及经营业绩造成影响。

### **（8）品牌维护风险**

公司与实际控制人海尔集团及其下属公司共同使用“海尔”“Haier”品牌，如果公司或其他使用“海尔”“Haier”品牌的海尔集团下属公司或其内部人员做出损害“海尔”“Haier”品牌的行为，“海尔”“Haier”品牌及公司的形象、声誉可能受到不利影响。

### **（9）募投项目的实施风险**

本次募集资金拟投资于博洛尼智能科技（深圳）有限公司年增产 8 万套定制家具项目、济南虫洞智能家居设施有限公司扩建年产 14 万套全屋定制家具项目、博洛尼家居用品湖北有限公司年增产 16 万套全屋定制家具升级建设项目、营销网络及品牌建设项目、青岛有屋智能家居科技股份有限公司新建研发中心项目、补充流动资金。公司依据自身发展规划，在对这些项目的技术、市场、管理等方面推进过程中综合考虑了各方面的情况，并在技术、资质、人才等方面做了充分准备。但在项目建设过程中，可能会受到诸如国家宏观经济政策、市场环境、公司管理能力不足、实施进度拖延等外在与内在因素的影响，导致项目的实施条件发生变化而无法如期完成。因此，公司存在募集资金投资项目不能如期完成，从而影响公司经营业绩的风险。

### **（10）新增产能无法及时消化的风险**

公司本次募集资金投资项目达产后，将大幅提高公司产能及智能化研发水平。尽管近年来随着我国城镇化建设持续推进和人民生活水平不断提高，定制家居行业发展前景良好，但是如果受到产业政策变化、行业竞争格局转换、市场价格波动、公司市场开拓无法达到预期效果等因素影响，本次募集资金投资项目新增产能将面临无法完全消化的风险。

### **（11）新冠疫情对公司经营业绩造成影响的风险**

自 2020 年 1 月起，新型冠状病毒肺炎疫情逐渐向全国蔓延，国家及各级政府均采取了延迟复工等措施以阻止新冠病毒进一步蔓延。受新冠疫情的影响，客

户需求和供应商复工时间有一定程度的延迟，公司主营业务特别是经销与直营业务也因此受到一定影响。因公司营业收入主要来源于境内，且公司亦采取了积极有力的防疫措施，随着国内疫情防控已取得较大成效，公司经营活动基本恢复正常，经销与直营业务亦已逐步企稳。2022 年开始国内疫情反复，多地区进行封控管理，若疫情无法在短期内及时缓解，并影响国内疫情管控措施及客户消费需求，公司经营业绩可能受此影响存在一定的不确定性。

### **（12）大宗业务收入占比相对较高风险**

报告期内，公司大宗业务收入金额分别为 139,490.44 万元、187,134.22 万元和 199,867.22 万元，占主营业务收入的比例分别为 43.31%、52.13%及 47.60%，高于同行业可比公司平均水平。大宗业务模式下，公司客户主要为房地产开发商，若未来房地产行业政策发生变化，给房地产开发商带来不利影响，可能会对公司的大宗业务收入带来一定的不确定性，进而对公司的整体收入带来较大影响；其次，由于大宗业务毛利率低于零售业务，若因房地产行业调控或行业竞争等原因导致大宗业务毛利率下跌，将会对公司的盈利能力带来不利影响；同时，公司应收账款以大宗业务模式下应收房地产开发商的款项为主。报告期各期末，公司大宗业务模式下的应收账款及合同资产余额分别为 83,930.17 万元、99,373.70 万元和 110,928.64 万元，分别占当期应收账款及合同资产余额的 88.57%、89.37%和 96.31%，当前房地产开发企业信用分化，部分房地产开发企业因融资受限导致出现暂时性流动性紧张的情形，如公司大宗业务客户无法及时偿还兑付债务，可能会导致公司坏账风险增加，从而对公司的利润水平及持续盈利能力造成不利影响。

### **（13）直营业务收入下降风险**

报告期内，公司直营业务收入金额分别为 58,788.55 万元、34,920.66 万元及 34,459.56 万元，受新冠疫情影响，2020 年消费者对于定制家居产品的消费需求有所滞后，且由于报告期内公司直营店集中分布于北京和武汉两地，公司直营业务收入有所下降。随着国内疫情防控已取得较大成效，2020 年下半年开始零售客户的消费需求逐渐恢复，公司直营业务逐步企稳。若疫情出现反弹或公司营销推广不利，将对公司直营业务发展带来不利影响。

#### （14）关联交易风险

报告期内，公司向关联方采购商品和接受劳务金额分别为 50,173.08 万元、64,866.68 万元和 55,475.72 万元，占营业成本及期间费用合计数的比例分别为 16.29%、18.86%和 14.16%。销售商品和提供劳务金额分别为 7,609.59 万元、30,213.18 万元和 40,499.08 万元，占营业收入的比例分别为 2.31%、8.15%和 9.43%。

报告期内，公司的关联交易均基于合理的商业或生产经营需求，交易定价公允，且已履行了相关审批手续，独立董事对上述关联交易发表了独立意见。同时，公司在《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》等规章制度中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进行了详细的规定，形成较为完善的关联交易管理制度体系。但是，若未来公司出现内部控制有效性不足、治理不够规范的情况，可能会出现关联方利用关联交易损害公司或中小股东利益的风险。

#### （15）人力资源成本上升及用工短缺的风险

近年来，随着宏观经济形势的变化，人力资源成本呈逐年上升趋势，人均工资水平不断上涨，导致公司人力资源成本不断增加，从而影响公司的利润水平。同时，随着国家地区经济发展政策的不断调整，就业群体结构的变化，外出务工人员较以往有减少趋势，全国各地不同程度的出现用工荒，可能造成公司阶段性用工短缺，需要通过提高工资水平吸引劳动力。

随着公司生产规模的不断扩大，用工人数将持续增加。若未来国内劳动力成本不断上升或出现用工短缺等情形，公司将面临一定的人力资源成本风险，若公司不能及时调整，这可能会对公司的生产经营造成不利影响。

#### （16）经营业绩下滑风险

2021 年公司实现营业收入 429,265.91 万元，较 2020 年同比增长 15.81%；实现归属于母公司所有者的净利润 9,120.25 万元，较 2020 年同比下降 54.38%，扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 6,054.97 万元，较 2020 年同比下降 68.45%，利润下滑主要系 2021 年受部分房地产开发商流动性风险影响，公司谨慎判断信用风险有所增加，相应计提减值准备。为控制恒大流动性危机给公司经营带来的不确定性影响，公司将持有的恒大商业承兑汇票收款权及应收账

款转让给金胶州,转让折扣率为 41%,上述事项减少公司 2021 年净利润 15,731.75 万元。剔除该不利影响后,公司 2021 年度归属于母公司所有者的净利润为 24,852.00 万元,较去年同期增长 24.32%,扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为 21,786.72 万元,较去年同期增长 13.52%。大宗业务模式下,公司客户主要为房地产开发商,若未来房地产行业政策发生变化,给房地产开发商带来不利影响,可能会对公司的的大宗业务收入及毛利产生较大影响;此外,当前房地产开发企业信用分化,如公司大宗业务客户无法及时偿还兑付债务,可能会导致公司坏账风险增加,从而对公司的利润水平及持续盈利能力造成不利影响。

### **(17) 业务规模快速扩张带来的管理风险**

公司业务在报告期内快速发展,经营规模迅速扩大,2020 年和 2021 年营业收入分别较上年增长 12.52%和 15.81%。未来随着经营策略的逐步实现,公司的业务规模会进一步扩大。伴随业务规模的迅速扩大,公司在经营决策、风险控制和贯彻实施等方面的难度将增加,新产品的的设计研发、市场的开拓、内部管理及资金运营的压力也将同步增大。因此,若公司不能在经营规模扩大的同时继续完善管理体系和内部控制制度,或不能进一步引进经营管理和技术方面的人才,则将面临一定的管理风险,可能对公司的持续健康发展造成一定的影响。

### **(18) 对收购子公司的业务整合风险**

公司分别于 2017 年 11 月和 2019 年 1 月收购了博青岛和科宝博洛尼,上述收购事项完成后,博青岛和科宝博洛尼成为发行人控股子公司。报告期各期,公司博洛尼系列产品收入占主营业务收入的比例分别为 62.93%、59.30%及 65.15%,虽然公司在股权结构、公司治理等方面已经对博青岛和科宝博洛尼形成了控制,但未来若公司对其管理失当或管理不到位、相关管理制度不能有效执行,业务整合及协同效应是否能达到预期最佳效果及其所需时间存在一定的不确定性;能否通过整合既保证公司对上述被收购标的公司的控制力,又保持其原有竞争优势并充分发挥协同效应,也存在一定的不确定性。

### **(19) 大额坏账损失风险**

报告期各期末,公司的应收账款账面余额分别为 94,765.71 万元、101,935.34

万元及 104,091.43 万元，应收票据余额为 45,293.93 万元、64,671.23 万元和 16,482.89 万元；同时，2020 年末和 2021 年末，公司合同资产账面余额分别为 9,257.98 万元和 11,089.00 万元。随着公司经营规模的扩大，公司应收账款、应收票据和合同资产均可能会进一步增加，从而对公司风险管理能力和资金管理水平提出更高的要求。

近年来，受宏观调控及行业政策的影响，房地产行业出现周期性变化，房地产企业信用分化，部分房地产开发企业因融资受限导致出现暂时性流动性紧张的情形，公司主要客户在房地产行业融资环境及调控政策进一步变化的情况下，可能发生资金链紧张的情形。若主要客户经营状况、行业结算方式等情况发生重大不利变化，可能导致公司应收账款、应收票据和合同资产发生逾期、坏账或延长回收周期，将会使公司面临营运资金周转不畅及坏账损失增加的风险，从而对公司的资金周转、利润水平及持续盈利能力造成不利影响。

2021 年以来，恒大因自身经营管理不善导致其债务违约，公司作为其供应商，存在部分应收账款和应收票据逾期未清偿的情形。为控制恒大流动性危机事件给公司造成的风险，公司尝试多种措施后，综合考虑可行性和损失水平，最终决定将恒大债权直接对外出售。经多次商业谈判，公司与金胶州于 2021 年 11 月 26 日签订关于转让恒大债权的相关协议，双方约定公司将持有的恒大商业承兑汇票收款权及应收账款转让给金胶州，其中商业承兑汇票金额为 45,344.71 万元，应收账款 5,672.14 万元，上述债权转让价格为 30,100.00 万元，折扣率为 41%，且一次性买断，无追索权，相关债权未来回款收益或不能足额回款的损失由金胶州完全承担，公司不再承担上述债权对应的风险。公司据此对恒大债权作单项认定并计提应收票据和应收账款坏账准备合计 20,026.15 万元。

同时，鉴于近期地产公司债务违约事件较多，公司已对主要房地产开发企业的坏账损失进行逐一评估，并对部分华夏幸福及恒大子公司等的应收账款和应收票据作单项认定并计提了减值准备，其他房地产公司应收账款和应收票据已按照组合计提坏账。

## **（20）存货跌价风险**

公司主要根据客户订单进行生产，同时根据生产计划准备原材料。报告期各

期末，公司存货余额分别为 82,193.62 万元、87,838.46 万元及 110,164.74 万元，公司已进行存货跌价测试并计提了存货跌价准备，跌价准备金额分别为 308.89 万元、402.50 万元及 485.99 万元。

若公司未来不能进一步拓展销售渠道、合理控制存货水平、优化存货管理能力，导致存货积压，将存在存货跌价情形，对公司经营业绩及经营现金流产生不利影响。

### **(21) 商誉减值风险**

公司分别于 2017 年 11 月、2017 年 12 月和 2019 年 1 月收购了博青岛、海尔全屋和科宝博洛尼，上述收购事项构成非同一控制下企业合并，收购价款与被收购主体可辨认净资产公允价值之间的差额计入商誉。截至报告期末，公司商誉账面价值为 63,286.46 万元，占总资产的比例为 10.89%，占净资产的比例为 29.28%。公司每年末均对商誉是否发生减值进行测试，根据预计可收回金额测算商誉减值损失。

未来博青岛、科宝博洛尼若受宏观环境变化、行业发展放缓或企业自身经营不善等因素影响造成盈利能力下降，将存在商誉减值情形，从而对公司经营业绩产生不利影响。

### **(22) 期间费用较高的风险**

报告期内，公司期间费用金额分别为 86,213.08 万元、71,746.58 万元及 84,418.65 万元，其中销售费用分别为 58,346.46 万元、44,206.48 万元及 54,930.03 万元，占期间费用的比例分别为 67.68%、61.61%及 65.07%，为期间费用的主要构成。随着公司业务规模的迅速扩大，公司持续加大市场覆盖，不断完善营销体系、加大推广力度；同时，为保持技术领先优势，提高公司的核心竞争力，公司持续加大研发投入、储备技术人才。未来几年内，为进一步巩固和提升公司的市场占有率和竞争优势，公司将持续加大销售和研发的投入。但若相关期间费用投入无法在短期内产生效益，或产生效益不达预期，且公司没有及时应对，则可能对公司未来的经营业绩产生不利影响。

### **(23) 发行人员工社会保险及住房公积金补缴的风险**

报告期内，发行人存在未全员缴纳社会保险和住房公积金的情形。经发行人测算，若发行人被要求补缴社会保险和住房公积金，发行人报告期内合计需补缴金额约为人民币 1,004.19 万元。截至本招股说明书签署日，发行人已经对符合缴纳条件的全部员工进行缴纳，且所在地相关主管部门已出具合规证明，证明报告期内发行人不存在因违反劳动保障、社会保险、公积金方面的法律、法规而被处罚的情形。虽然发行人报告期内未因社会保险和住房公积金缴纳瑕疵受到处罚或被要求补缴，但不排除未来发行人及其相关子公司被主管部门要求补缴社会保险和住房公积金的风险；若发行人不能按照要求补缴的，相关部门可能对发行人报告期内社会保险和住房公积金欠缴情况进行追加处罚。就本项风险事项，发行人的控股股东、实际控制人已经分别作出承诺，若发行人被要求补缴社会保险或住房公积金，或因未缴纳社会保险和住房公积金承担任何罚款或损失，发行人控股股东、实际控制人将按照主管部门核定的金额代公司及其子公司补缴，确保公司及其控股子公司不会因此遭受重大经济损失。

### **(24) 部分租赁房屋未取得房屋产权证明的风险**

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人及其子公司以租赁方式使用的经营或办公用房房屋共计 45 项，总建筑面积为 62,899.26 平方米。其中有 39 项合计建筑面积 61,622.84 平方米的房屋，出租方已提供其房屋权属证明、或提供有权处分该等租赁房屋的证明文件、或能通过公开披露的文件查询该等房屋权属证明文件。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租赁房屋共有 6 项，该等房屋占公司全部经营使用房屋面积的 0.33%。若该等房屋被认定为违章建筑需要拆除，或出租方就房屋权属问题与其他主体发生纠纷，可能导致公司或其子公司不能正常使用该等房屋，将对公司的生产经营带来不利影响。

发行人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。”

公司控股股东就公司租赁的瑕疵房屋已作出承诺：“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，本单位愿意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。”

## （25）涉及重大诉讼的风险

截至 2022 年 3 月 31 日，发行人及其合并报表范围内的子公司共存在 6 项诉讼及恒大相关诉讼尚未结案或尚未执行完毕。在该等诉讼中，除田月舟一案涉及诉讼标的金额 4,681,840 元外，发行人或其子公司均作为原告告诉对方履行相关法律义务或赔偿责任，不涉及发行人或其子公司被要求赔偿或履行特定义务的情形。

发行人与田月舟的诉讼案件，法院一审判决驳回了田月舟全部诉讼请求，二审法院驳回上诉、维持原判，原告田月舟不服终审判决，现已申请再审，该项诉讼存在因对方申请再审导致发行人败诉并进行赔偿的风险。就发行人或其子公司作为原告的重大诉讼，涉及标的金额较大，若发行人不能在相关诉讼或仲裁中胜诉，则可能对发行人的经济利益造成一定程度的影响。

## （26）发行失败风险

公司本次申请首次公开发行股票并在创业板上市，发行结果将受到公开发行时国内外宏观经济环境、证券市场整体情况、投资者对公司股票发行价格的认可程度及股价未来趋势判断等多种内、外部因素的影响，可能存在因认购不足而导致的发行失败风险。

## （二）发行人本次发行情况

| （一）本次发行的基本情况 |                   |           |         |
|--------------|-------------------|-----------|---------|
| 股票种类         | 境内上市人民币普通股（A 股）   |           |         |
| 每股面值         | 人民币 1.00 元        |           |         |
| 发行股数         | 不超过 127,817,375 股 | 占发行后总股本比例 | 不低于 25% |
| 其中：发行新股数量    | 不超过 127,817,375 股 | 占发行后总股本比例 | 不低于 25% |
| 股东公开发售股份数量   | 无                 | 占发行后总股本比例 | 无       |

|                |                                                                                                             |         |     |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----|
| 发行后总股本         | 不超过 511,269,500 股                                                                                           |         |     |
| 每股发行价格         | 【●】元/股                                                                                                      |         |     |
| 发行市盈率          | 【●】倍（发行价格除以发行后每股收益，每股收益按发行前一年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司股东的净利润除以本次发行后总股本计算）                                    |         |     |
| 发行前每股净资产       | 【●】                                                                                                         | 发行前每股收益 | 【●】 |
| 发行后每股净资产       | 【●】                                                                                                         | 发行后每股收益 | 【●】 |
| 发行市净率          | 【●】                                                                                                         |         |     |
| 发行方式           | 本次发行采用向网下投资者询价配售与网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式，或中国证监会和深圳证券交易所认可的其他方式（包括但不限于向战略投资者配售股票）                               |         |     |
| 发行对象           | 符合资格的网下投资者和符合投资者适当性要求且在深圳证券交易所开户并开通创业板市场交易账户的境内自然人、法人和其他机构等投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）                              |         |     |
| 承销方式           | 余额包销                                                                                                        |         |     |
| 拟公开发售股份股东名称    | 本次发行无公开发售股份                                                                                                 |         |     |
| 发行费用的分摊原则      | 公司本次申请首次公开发行股票并在创业板上市涉及的承销费、保荐费、审计费、律师费、信息披露费、发行手续费等发行费用均由发行人承担                                             |         |     |
| 募集资金总额         | 【●】                                                                                                         |         |     |
| 募集资金净额         | 【●】                                                                                                         |         |     |
| 募集资金投资项目       | 博洛尼智能科技（深州）有限公司年增产 8 万套定制家具项目                                                                               |         |     |
|                | 济南虫洞智能家居设施有限公司扩建年产 14 万套全屋定制家具项目                                                                            |         |     |
|                | 博洛尼家居用品湖北有限公司年增产 16 万套全屋定制家具升级建设项目                                                                          |         |     |
|                | 营销网络及品牌建设项目                                                                                                 |         |     |
|                | 青岛有屋智能家居科技股份有限公司新建研发中心项目                                                                                    |         |     |
|                | 补充流动资金                                                                                                      |         |     |
| 发行费用概算         | 本次新股发行费用总额为【●】万元，其中：<br>承销费及保荐费【●】万元<br>审计费【●】万元<br>评估费【●】万元<br>律师费【●】万元<br>用于本次发行的信息披露费【●】万元<br>发行手续费【●】万元 |         |     |
| （二）本次发行上市的重要日期 |                                                                                                             |         |     |
| 刊登发行公告日期       | 【●】年【●】月【●】日                                                                                                |         |     |
| 开始询价推介日期       | 【●】年【●】月【●】日                                                                                                |         |     |

|           |              |
|-----------|--------------|
| 刊登定价公告日期  | 【●】年【●】月【●】日 |
| 申购日期和缴款日期 | 【●】年【●】月【●】日 |
| 股票上市日期    | 【●】年【●】月【●】日 |

### （三）本次证券发行上市的保荐代表人、协办人及项目组其他成员情况

#### 1、具体负责本次推荐的保荐代表人

王丹：王丹女士于 2018 年加入中金公司，现为中金公司投资银行部执行总经理，拥有中国证监会保荐代表人牌照。王丹女士主要从事境内外企业 IPO、并购重组等业务，曾经参与或负责和保荐的项目有东软载波 IPO、利群股份 IPO、英派斯 IPO、和仁科技 IPO、软控 IPO、青岛金王 IPO。在保荐业务执业过程中严格遵守《证券发行上市保荐业务管理办法》等相关规定，执业记录良好。

杨钧皓：杨钧皓先生于 2020 年加入中金公司，现为中金公司投资银行部副总经理，拥有中国证监会保荐代表人牌照。杨钧皓先生主要从事境内外企业 IPO、再融资等业务，负责或参与的上市项目包括凯赛生物科创板 IPO、菲林格尔 A 股 IPO 等；负责或参与的再融资类项目包括华能国际非公开发行项目、瀚蓝环境可转债项目、石化油服非公开发行项目等；负责或参与的并购重组项目包括宝钢包装发行股份购买资产等。在保荐业务执业过程中严格遵守《证券发行上市保荐业务管理办法》等相关规定，执业记录良好。

#### 2、项目协办人

王峰：王峰先生 2017 年加入中金公司，现任中金公司投资银行部副总经理，王峰先生主要从事境内外企业 IPO、并购重组等业务，曾经参与了多个资本市场运作项目，包括：同力水泥（000885）重大资产重组项目、云南能投（002053）重大资产重组、中原资产私募债等。在保荐业务执业过程中严格遵守《证券发行上市保荐业务管理办法》等相关规定，执业记录良好。

#### 3、其他项目组成员

项目组其他成员：王帅、詹斌、曹立强、刘天昊、田映雪、陈相儒。

#### （四）发行人与保荐机构的关联关系

##### 1、保荐人或其控股股东、实际控制人、重要关联方持有发行人有或者通过参与本次发行战略配售持有发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况

祺骁（上海）投资中心（有限合伙）直接持有有屋智能 5.13% 股权，而祺骁投资是中金祺智（上海）股权投资中心（有限合伙）的二级子企业，中金祺智（上海）股权投资中心（有限合伙）为中金公司控制的子公司担任普通合伙人及管理机构的私募股权投资基金。

除上述情况外，本机构自身及本机构下属子公司不存在持有或者通过参与本次发行战略配售持有发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况。

##### 2、发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方持有保荐人或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况

截至本上市保荐书签署日，发行人间接控股股东海尔卡奥斯通过全资子公司海尔集团（青岛）金盈控股有限公司间接持有中金公司 8.26% 股权。同时海尔卡奥斯通过持有有屋家居 41.61% 股权间接控制发行人。

除上述情况外，发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方不存在持有保荐机构或其控股股东、实际控制人、重要关联方股份的情况。

##### 3、保荐人的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员，持有发行人或其控股股东、实际控制人及重要关联方股份，以及在发行人或其控股股东、实际控制人及重要关联方任职的情况

中金公司非执行董事谭丽霞担任发行人实际控制人海尔集团的董事、执行副总裁，并担任海尔集团重要子公司海尔金控的董事长。

除上述情况外，保荐机构的保荐代表人及其配偶，董事、监事、高级管理人员，不存在持有发行人或其控股股东、实际控制人及重要关联方股份，以及在发行人或其控股股东、实际控制人及重要关联方任职的情况。

#### 4、保荐人的控股股东、实际控制人、重要关联方与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方相互提供担保或者融资等情况

中金公司控股股东为中央汇金投资有限责任公司（以下简称“中央汇金”或“上级股东单位”），截至 2021 年 12 月 31 日，中央汇金直接持有中金公司约 40.11%的股权，同时，中央汇金的下属子公司中国建银投资有限责任公司、建投投资有限责任公司、中国投资咨询有限责任公司各持有中金公司约 0.02%的股权。中央汇金为中国投资有限责任公司的全资子公司，中央汇金根据国务院授权，对国有重点金融企业进行股权投资，以出资额为限代表国家依法对国有重点金融企业行使出资人权利和履行出资人义务，实现国有金融资产保值增值。中央汇金不开展其他任何商业性经营活动，不干预其控股的国有重点金融企业的日常经营活动。根据发行人提供的资料及公开信息资料显示，中金公司上级股东单位与发行人或其控股股东、实际控制人、重要关联方之间不存在相互持股的情况，中金公司上级股东单位与发行人控股股东、实际控制人、重要关联方之间不存在相互提供担保或融资的情况。

#### 5、保荐人与发行人之间的其他关联关系

除上述已披露信息之外，保荐机构与发行人之间不存在其他关联关系。

综上所述，中金公司作为本次发行的保荐人，严格遵守监管机构的各项规章制度，切实执行内部信息隔离制度，充分保障保荐机构的职业操守和独立性。中金公司建立了严格的信息隔离墙机制，包括各业务之间在机构设置、人员、信息系统、资金账户、业务运作、经营管理等方面的独立隔离机制及保密信息的管理和控制机制等，以防范内幕交易及避免因利益冲突产生的违法违规行为。

## 二、保荐机构承诺事项

（一）本机构承诺已按照法律法规和中国证监会及深圳证券交易所的相关规定，对发行人及其控股股东、实际控制人进行了尽职调查、审慎核查，充分了解发行人经营状况及其面临的风险和问题，履行了相应的内部审核程序。

（二）作为青岛有屋智能家居科技股份有限公司本次发行的保荐机构，本机构：

1、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会、深圳证券交易所有关证券发行上市的相关规定；

2、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、有充分理由确信发行人及其董事在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；

4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

5、保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；

6、保证本上市保荐书、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

7、保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会、深圳证券交易所的规定和行业规范；

8、自愿接受中国证监会、深圳证券交易所依照《保荐办法》采取的监管措施。

## 三、本机构对本次证券发行上市的推荐意见

（一）本机构对本次证券发行上市的推荐结论

本机构作为有屋智能本次发行的保荐机构，按照《公司法》、《证券法》、《创

业板首发管理办法》、《保荐办法》、《保荐人尽职调查工作准则》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所的有关规定,通过尽职调查和对申请文件的审慎核查,并与发行人、发行人律师及发行人审计师经过充分沟通后,认为有屋智能具备本次发行的基本条件。因此,本机构同意保荐有屋智能首次公开发行 A 股股票并在创业板上市。

## （二）发行人就本次证券发行上市履行的决策程序

经核查,发行人已就本次证券发行履行了《公司法》、《证券法》及中国证监会、深圳证券交易所规定的决策程序,具体如下:

1、2020 年 8 月 6 日,发行人召开第一届董事会第四次会议,审议通过了《关于公司申请首次公开发行人民币普通股(A 股)股票并上市的议案》《关于公司首次公开发行人民币普通股(A 股)股票募集资金投资项目的议案》《关于公司申请首次公开发行人民币普通股(A 股)股票前滚存利润分配方案的议案》《关于授权公司董事会全权办理首次公开发行人民币普通股(A 股)股票并上市有关事宜的议案》等议案,就本次股票发行的具体方案、本次募集资金使用的可行性及其他必须明确的事项作出决议,并提请股东大会批准。

2、2020 年 8 月 23 日,发行人召开 2020 年第二次临时股东大会会议,就发行人本次发行上市事宜审议通过了《关于公司申请首次公开发行人民币普通股(A 股)股票并上市的议案》《关于公司首次公开发行人民币普通股(A 股)股票募集资金投资项目的议案》《关于公司申请首次公开发行人民币普通股(A 股)股票前滚存利润分配方案的议案》《关于授权公司董事会全权办理首次公开发行人民币普通股(A 股)股票并上市有关事宜的议案》等相关议案。

根据该等议案,发行人本次发行上市的主要方案如下:

(1) 发行股票的种类:中国境内人民币普通股(A 股);

(2) 每股股票面值:人民币 1.00 元;

(3) 本次发行股票的数量:本次公开发行股票采用公开发行新股(“新股发行”)方式(不设老股转让方案),新股发行的实际发行总量为本次公开发行股票的数量,即不超过 127,817,375 股。本次公开发行后的流通股股份占公司股

份总数的比例不低于 25%;

(4) 发行对象: 符合资格的询价对象和在深圳证券交易所开户的境内自然人、法人等投资者 (国家法律、法规禁止购买者除外);

(5) 定价方式: 通过向询价对象询价的方式确定股票发行价格, 或采用中国证监会要求或认可的其他方式;

(6) 发行方式: 网下向投资者询价配售与网上按市值申购定价发行相结合的方式或中国证监会等监管机关认可的其他发行方式;

(7) 承销方式: 由保荐机构 (主承销商) 以余额包销方式承销;

(8) 申请上市地点: 深圳证券交易所;

(9) 募集资金用途: 通过公开发行股票募集的资金将用于投资以下项目:

- 1) 博洛尼智能科技 (深圳) 有限公司年增产 8 万套定制家具项目;
- 2) 济南虫洞智能家居设施有限公司扩建年产 14 万套全屋定制家具项目;
- 3) 博洛尼家居用品湖北有限公司年增产 16 万套全屋定制家具升级建设项目;
- 4) 营销网络及品牌建设项目;
- 5) 青岛有屋智能家居科技股份有限公司新建研发中心项目;
- 6) 补充流动资金。

在本次发行募集资金到位前, 发行人可根据项目的实际进度, 以银行贷款和自有资金先行投入, 并在募集资金到位之后予以置换。本次公开发行股票后, 若实际募集资金 (扣除发行费用) 少于上述项目所需资金总额, 则不足部分由发行人通过银行贷款、自有资金等方式解决。

(10) 发行前滚存未分配利润的分配方案: 公司本次发行上市前滚存未分配利润由本次发行上市完成后的新老股东按发行后的持股比例共同享有。

(11) 授权董事会及其授权人士依照法律、法规、规范性文件和有关部门的要求在股东大会决议授权范围内全权办理本次发行上市的具体事宜, 包括但不限

于：

1) 依据国家法律法规、证券监管部门的有关规定和政策、证券市场情况及公司股东大会的决议，制定和实施本次公开发行的具体方案，根据情况确定本次公开发行的发行时机、发行数量、发行对象、发行方式和定价方式等具体事宜；

2) 如国家和证券监管部门对于股份有限公司首次公开发行股票的规定和政策发生变化或者市场条件发生变化，授权董事会在股东大会审议通过的具体发行方案范围内，根据新的规定和政策对本次发行方案进行相应调整；

3) 向中介机构提供与本次发行相关的各种资料，并与保荐机构（主承销商）协商确定发行价格及发行方案的具体细节；

4) 签署与本次首发有关的各项文件、合同及募集资金投资项目运作过程中的重大合同；

5) 办理本次公开发行股票过程中涉及的各项政府审批手续，支付与股票发行、上市和保荐相关的各项费用，完成成为本次股票发行和上市所必需的其他手续和工作；

6) 本次公开发行完成后按照《深圳证券交易所创业板股票上市规则（2020年修订）》及其他法律法规办理在深圳证券交易所上市的相关事宜；

7) 在本次发行经深圳证券交易所审核通过并经由中国证券监督管理委员会注册通过后，根据具体情况完善《青岛有屋智能家居科技股份有限公司章程（草案）》的相关条款，报主管机关备案或核准后实施，并办理注册资本变更登记的相关事宜；

8) 授权董事会全权回复中国证券监督管理委员会等相关政府部门的反馈意见；

9) 与本次公开发行及上市有关的其他事宜。

综上，保荐机构认为，发行人已就本次证券发行履行了《公司法》、《证券法》以及中国证监会、深圳证券交易所规定的决策程序。

### （三）本次证券发行符合《创业板首发管理办法》规定的上市条件

有屋智能股票上市符合《中华人民共和国证券法》和《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（2020年修订）》规定的上市条件：

- 1、本次发行后有屋智能股本总额不少于人民币 3,000 万元。
- 2、公开发行的股份占有屋智能本次发行后股份总数的比例不低于 25%。

3、依据《深圳证券交易所创业板股票发行上市审核规则》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》等相关法律法规，发行人选择具体上市标准如下：“（一）最近两年净利润均为正且累计净利润不低于人民币 5,000 万元”。

2020 年和 2021 年，发行人的归属于母公司所有者的净利润（以扣除非经常性损益前后的孰低者为准）分别为 19,191.14 万元和 6,494.35 万元，合计为 25,685.49 万元，最近两年净利润均为正且累计净利润不低于人民币 5,000 万元。

综上所述，发行人满足其所选择的上市标准。

- 4、有屋智能最近三年无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载。
- 5、深圳证券交易所要求的其他条件。

### （四）保荐机构对发行人证券上市后持续督导工作的具体安排

| 事项                                           | 工作安排                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| （一）持续督导事项                                    | 在本次发行股票上市当年的剩余时间及其后三个完整会计年度内对发行人进行持续督导                                                                                            |
| 1、督导发行人有效执行并完善防止大股东、实际控制人、其他关联机构违规占用发行人资源的制度 | 强化发行人严格执行中国证监会相关规定的意识，进一步完善各项管理制度和发行人的决策机制，协助发行人执行相关制度；通过《保荐协议》约定确保保荐人对发行人关联交易事项的知情权，与发行人建立经常性信息沟通机制，持续关注发行人相关制度的执行情况及履行信息披露义务的情况 |
| 2、督导发行人有效执行并完善防止高管人员利用职务之便损害发行人利益的内控制度       | 督导发行人有效执行并进一步完善内部控制制度；与发行人建立经常性信息沟通机制，持续关注发行人相关制度的执行情况及履行信息披露义务的情况                                                                |
| 3、督导发行人有效执行并完善保障关联交易公允性和合规性的制度，并对关           | 督导发行人尽可能避免和减少关联交易，若有关的关联交易为发行人日常经营所必须或者无法避免，督导发行人按照《公司章程》、《关联交易决策制度》等规定执行，对重大的关联交易                                                |

| 事项                                            | 工作安排                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 联交易发表意见                                       | 本机构将按照公平、独立的原则发表意见                                                                                                                                                              |
| 4、督导发行人履行信息披露的义务，审阅信息披露文件及向中国证监会、证券交易所提交的其他文件 | 与发行人建立经常性信息沟通机制，督促发行人负责信息披露的人员学习有关信息披露的规定                                                                                                                                       |
| 5、持续关注发行人募集资金的专户存储、投资项目的实施等承诺事项               | 督导发行人按照《募集资金使用管理办法》管理和使用募集资金；定期跟踪了解项目进展情况，通过列席发行人董事会、股东大会，对发行人募集资金项目的实施、变更发表意见                                                                                                  |
| 6、持续关注发行人为他人提供担保等事项，并发表意见                     | 督导发行人遵守《公司章程》、《对外担保制度》以及中国证监会关于对外担保行为的相关规定                                                                                                                                      |
| 7、持续关注发行人经营环境和业务状况、股权变动和管理状况、市场营销、核心技术以及财务状况  | 与发行人建立经常性信息沟通机制，及时获取发行人的相关信息                                                                                                                                                    |
| 8、根据监管规定，在必要时对发行人进行现场检查                       | 定期或者不定期对发行人进行回访，查阅所需的相关材料并进行实地专项核查                                                                                                                                              |
| （二）保荐协议对保荐人的权利、履行持续督导职责的其他主要约定                | 有权要求发行人按照证券发行上市保荐有关规定和保荐协议约定的方式，及时通报与保荐工作相关的信息；在持续督导期间内，保荐人有充分理由确信发行人可能存在违法违规行为以及其他不当行为的，督促发行人做出说明并限期纠正，情节严重的，向中国证监会、深圳证券交易所报告；按照中国证监会、深圳证券交易所信息披露规定，对发行人违法违规的事项发表公开声明          |
| （三）发行人和其他中介机构配合保荐人履行保荐职责的相关约定                 | 发行人及其高管人员以及为发行人本次发行与上市提供专业服务的各中介机构及其签名人员将全力支持、配合保荐人履行保荐工作，为保荐人的保荐工作提供必要的条件和便利，亦依照法律及其它监管规则的规定，承担相应的责任；保荐人对发行人聘请的与本次发行与上市相关的中介机构及其签名人员所出具的专业意见存有疑义时，可以与该中介机构进行协商，并可要求其做出解释或者出具依据 |
| （四）其他安排                                       | 无                                                                                                                                                                               |

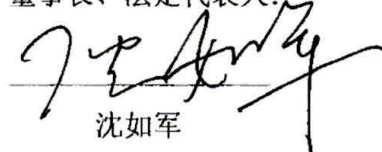
#### （五）保荐机构认为应当说明的其他事项

无其他需要说明的事项。

（以下无正文）

（本页无正文，为中国国际金融股份有限公司《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上市保荐书》之签章页）

董事长、法定代表人：

  
沈如军

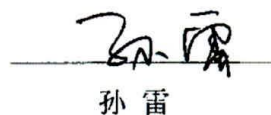
2022年8月8日

首席执行官：

  
黄朝晖

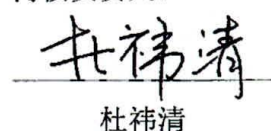
2022年8月8日

保荐业务负责人：

  
孙雷

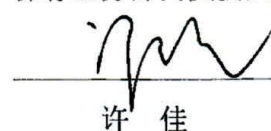
2022年8月8日

内核负责人：

  
杜祎清

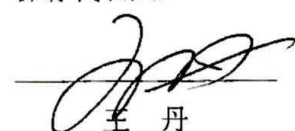
2022年8月8日

保荐业务部门负责人：

  
许佳

2022年8月8日

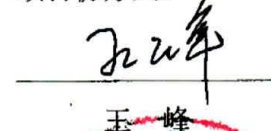
保荐代表人：

  
王丹

  
杨钧皓

2022年8月8日

项目协办人：

  
玉峰

2022年8月8日



2022年8月8日