

证券代码： 000785

证券简称：居然之家

居然之家新零售集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：20210601

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（ <u>请文字说明其他活动内容</u> ）
参与单位名称及人员姓名	参会名单如下（排序不分先后）： 新华基金-赵强谷航 蔡春红 于航 焦薇璇 财通资管-何智超 永赢基金-王昕妍 朱媛韬 光大保德信-王凯 马鹏飞 鹏扬基金-王曦明 华美国际-傅浩 睿远投资-金明进 中信建投资管-刘石 长信基金-程昕 德邦资管-刘婧 琢磨投资-朱真卿 南方基金-龙一鸣 银华基金-韩天鸿
时间	2021年5月31日-2021年6月1日
地点	电话会议
上市公司接待人员姓名	公司副总裁陈亮先生及董事会秘书高娅绮女士
投资者关系活动主要内容介绍	一、公司副总裁陈亮先生介绍了公司2020年度及2021年一季度经营情况，对2021年公司经营情况及打造家装家居行业产业服务平台的战略落地情况进行了说明。 2021年一季度，公司实现营业收入33.42亿元，较2020年同期增长39%，较2019年同期增长60%左右。2021年一季度公

司实现净利润 6.3 亿元，较 2020 年同期增长 144%，较 2019 年同期实现 40%左右增长。直营店招商率克服了疫情影响重回高位，加盟店拓展速度也恢复高速增长。

2021 年，门店销售额将延续 2021 年一季度的强势表现，全年有望突破 1,000 亿元。2021 年，公司计划新开门店不少于 70 家。2021 年，公司将实现面向全域流量的家居零售运营平台的上线，完成用户运营体系搭建，力争 2021 年底注册用户数量达 200 万。在家居行业交付和服务能力建设方面，公司将加快自营和 IP 赛道建设，实现自营和 IP 业务销售额较 2020 年实现倍增。

二、问答环节

问题 1：公司预计 2021 年新开门店的模式如何？

回复：公司 2021 年将加快三四线城市及县域城市的连锁发展，预计新开不少于 70 家门店，其中绝大部分为加盟店。公司加盟店分为委托加盟模式和特许加盟模式，委托加盟模式相较于特许加盟，是一种相对强管理的模式，公司派驻门店管理人员并参与门店的各项日常工作。公司计划未来不再新签约特许加盟模式门店，以强化加盟店的经营质量和居然之家的品牌口碑。

问题 2：房地产市场调控收紧，对公司处于地产产业链下游的企业影响如何？

回复：在房产调控政策持续趋严下，我国新房增速放缓。但根据《2019 年互联网家装用户洞察白皮书》，我国 52%的装修需求来自旧房翻新和局部装修，同时结合发达国家的经验，预计未来我国房地产市场需求将以存量房需求为主。公司一、二线城市的销售中有 8 成以上来自存量房翻新或重装，因此房地产市场的政策收紧对公司影响非常可控。另外，伴随公司加速向四、五线城市扩张，叠加疫情对市场出清的加速机制，市场份额向龙头集中的趋势非常确定，公司将受益于行业集中度提升，快速抢占市场份额。

问题 3：公司与主要竞争对手比，优势是什么？

回复：1) 公司率先在行业中采取租赁为主+委托加盟的轻资产模式在全国范围内连锁运营，轻资产的优势是公司的投入相对

	<p>较低，投资收回时间更短。2) 公司经营效率更高，专注于提升大家居主业的运营能力，公司门店坪效高于同行业。3) 公司有息负债率非常低，净资产收益率高于同行业。截至 2021 年 3 月末，公司有息负债率 5% 左右，根据 2021 年一季度净利润年化后的净资产收益率在 15% 左右。4) 公司在行业内率先开展新零售合作，并引领家居行业的数字化转型。公司 2020 年在疫情下数字化实现逆势加速，天猫居然之家同城站从年初的覆盖 5 城快速增长至 130 城，上线商品从年初的 1.2 万件增加至 119 万件，全年同城站引导成交 84.5 亿元，占据全年销售额 657 亿元的近 13%，居然之家正在引领家居行业向数字化转型。</p> <p>问题 4：公司门店租金标准在 2021 年有何变化？</p> <p>回复：公司直营门店收入主要来自租金收入和销售提成收入。其中租金标准根据与商户一年一签的合同不断调整。2021 年，公司对驻场商户原则上租金水平恢复到 2019 年标准，同时伴随门店销售额的增加，公司的提成收入也会随之增加。</p>
附件清单(如有)	无
日期	2021-6-2