

关于青岛有屋智能家居科技股份有限公司 股票公开转让并挂牌申请文件的 审核问询函

青岛有屋智能家居科技股份有限公司并中国国际金融股份有限公司：

现对由中国国际金融股份有限公司（以下简称“主办券商”）推荐的青岛有屋智能家居科技股份有限公司（以下简称“公司”）股票公开转让并在全中国中小企业股份转让系统（以下简称“全国股转系统”）挂牌的申请文件提出问询意见，请公司与主办券商予以落实，将完成的问询意见回复通过全国股转系统公开转让并挂牌审核系统一并提交。

1.关于股权结构及历史沿革。（1）公司控股股东为有屋家居，实际控制人为海尔集团，当前机构股东较多，部分机构股东非私募基金或私募基金管理人；（2）有屋家居及海有居系海尔集团控制的企业，海创合将其持有的全部公司股份的表决权委托给海尔集团，刘斥、刘昌龙、少海壹号将所持的有屋家居表决权委托给海尔卡奥斯；（3）2017 年 11 月，海尔卡奥斯将所持公司股权转让给海骊住居，海骊住居以现金及增发股份支付转让对价；同月，海尔卫浴以 0 元价格将所持股权转让给海骊住居；（4）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%股权对公司增资，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%股权对公司增资；（5）2020 年 3 月，海骊住居分立，新设主体有屋家居持有公司股权；（6）2024 年 2 月、2024 年 3 月，部分股东通过股权转让方式退出；（7）公司历史上存在间接代持，当前已解除；（8）公司通过员工持股平台少海之家、有厨壹号实施激励。

请公司：（1）结合海尔集团股权结构、海尔集团控制的其他企业实际控制人的认定情况，说明实际控制人认定的依据及准确性；（2）结合《非上市公司监管指引第 4 号》《非上市公司监管指引第 6 号》《证券期货法律适用意见第 17 号》相关规定，说明公司股东穿透计算人数情况，是否超过 200 人；（3）说明公司是否存在有效特殊投资条款或附条件恢复条款，已解除特殊投资条款是否自始无效，解除过程是否存在争议或潜在纠纷，是否存在损害公司或其他股东利益情形，是否对公司生产经营产生重大不利影响；（4）说明海创合与海尔集团，刘斥、刘昌龙、少海壹号与海尔卡奥斯签署表决权委托协议的背景原因及主要条款内容，包括但不限于签署时间、委托期限、委托股份数量、委托事项及范围、决策机制、争议纠纷的解决机制等，各方就表决权委托事项是否存在争议或潜在纠纷；（5）说明海尔集团、海尔卡奥斯、海骊住居、海尔卫浴的关系，并以列表形式说明 2015 年 7 月至今历次增资、股权转让的背景原因、商业合理性、

股权变动价格及定价依据；海尔卫浴以 0 对价转让所持股权的原因及合理性，是否存在利益输送或特殊利益安排；（6）说明海骊住居分立前的实际经营情况及股权结构，增发股份的背景原因及具体情况，定价依据及公允性，审计及评估程序的履行情况；（7）说明公司收购博青岛、科宝博洛尼的过程、所支付的对价及公允性，博青岛、科宝博洛尼股东以所持股权对公司增资的背景原因，履行的内部审议程序、收购价格、定价依据及公允性、审计及评估程序的履行情况，交易价格低于评估价值的原因及合理性，是否存在利益输送或其他特殊利益安排，是否损害公司利益；博青岛、科宝博洛尼与公司业务的关联、对公司生产经营的作用；（8）说明海骊住居分立原因，协议签署情况及主要内容，债权、债务、资产的承继关系；（9）说明 2024 年 2 月、3 月股权转让的背景原因及合理性，转让价格、定价依据及公允性，是否为特殊投资条款触发后履行回购义务或存在其他特殊安排；（10）说明公司历史沿革中是否存在直接或间接的股权代持情形，是否在申报前解除还原，是否取得全部代持人与被代持人的确认；当前是否存在影响股权明晰的问题，相关股东是否存在异常入股事项，是否涉及规避持股限制等法律法规规定的情形；公司当前及历史上的股东人数是否存在超过 200 人的情形；（11）说明员工持股平台参与人员的确定标准、在公司的具体任职情况、资金来源及出资缴纳情况、绩效考核指标、管理模式、服务期限、锁定期限、权益流转及退出机制，股

权激励相关会计处理的恰当性。

请主办券商及律师：(1) 核查上述事项并发表明确意见；(2) 结合入股协议、决议文件、支付凭证、完税凭证、流水核查情况、分红款流向等客观证据，说明对公司控股股东、实际控制人，持有公司股份的董事、监事、高级管理人员、员工持股平台合伙人及持股 5%以上的自然人股东等主体出资时点前后的资金流水核查情况，并说明股权代持核查程序是否充分有效，公司是否符合“股权明晰”的挂牌条件；(3) 结合公司股东入股价格是否存在明显异常及入股背景、入股价格、资金来源等情况，说明入股行为是否存在股权代持未披露的情形，是否存在不正当利益输送问题；(4) 说明公司是否存在未解除、未披露的股权代持事项，是否存在股权纠纷或潜在争议。

请会计师核查股权激励相关会计处理的恰当性，并发表明确意见。

2.关于独立性。根据申报文件，(1) 海尔集团下属家居业务对公司不构成同业竞争，下属电器业务对公司不构成重大不利影响的同业竞争；(2) 博洛尼家居装饰（北京）有限公司为公司第一大经销商，与公司存在关联关系；公司外购 OEM 产品金额分别为 31,866.07 万元及 36,066.31 万元，主要应用于大宗业务，OEM 产品第一大供应商青岛海创全屋家居有限公司为公司关联方；(3) 公司董事、监事担任较多兼职职务。

请公司：（1）说明海尔集团下属家居业务及电器业务所涉主体及其主营业务、实际经营状况；按照《挂牌审核业务规则适用指引》1-11 同业竞争相关规定，结合经营地域、产品服务定位及特性、客户供应商重合程度等，说明公司与海尔集团下属家居业务不存在同业竞争的认定依据及其充分性、合理性；公司与海尔集团下属电器业务存在的同业竞争情况，竞争方同类收入或毛利占公司主营业务收入或毛利的比例，是否存在非公平竞争、利益输送、商业机会让渡情形，公司采取的规范同业竞争的措施及其有效性、可执行性；（2）结合收购情况，说明公司仅收购博青岛及科宝博洛尼、未收购博洛尼家居装饰（北京）有限公司的背景原因、商业考量，是否损害公司及其他股东利益；博青岛、科宝博洛尼的实际经营业务及所对应的采购、生产、销售环节，是否能独立对外开展销售，未收购经销商及下游销售渠道的原因及合理性，博洛尼家居装饰（北京）有限公司是否为公司及公司股东蔡明等实际控制或能施加重大影响的主体；（3）补充披露报告期内经销商是否与公司及实际控制人、董监高存在关联关系，是否存在公司员工、前员工或公司关联方入股公司经销商或实际控制经销商情形，说明与公司存在关联关系的经销商与其他经销商的经销、返利政策等是否一致，结合市场价格或第三方交易价格比较分析交易的公允性；（4）补充披露与公司存在关联关系的供应商情况，是否存在公司前员工控制的供应商，是否存在为公司承担成本、费用情形，采购价格是

否公允，存在关联关系的供应商基本情况；（5）说明各销售模式下关联客户的毛利率与其他客户的毛利率是否存在显著差异，如存在，请说明原因及合理性，对关联客户的定价是否公允，是否存在利益输送情形；结合同行业可比公司直销、经销、大宗业务毛利率情况，分析公司毛利率低于同行业毛利率的原因；（6）说明公司业务、人员、资产等与控股股东、实际控制人及其控制的主体的分开情况，是否对关联方或曾存在关联关系的主体存在重大依赖；公司董事是否存在在控股股东及其控制的其他企业领薪的情形，兼职较多是否影响其任职资格和履职能力，是否能够勤勉尽责，是否存在为自己或他人谋求属于公司的商业机会或经营同类业务的情况，是否符合《公司法》的规定。

请主办券商、律师核查上述问题（1）（2）（6），并发表明确意见。

请主办券商及会计师核查上述问题（2）至（5），并发表明确意见。

3.关于业务模式及合规性。（1）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，培育整合了“海尔（Haier）/有屋（EOROOM）”及“博洛尼（Boloni）”等知名定制家居品牌；（2）公司部分资质未覆盖报告期；（3）公司所持有部分房产的用途为商品房。

请公司：（1）说明“海尔（Haier）/有屋（EOROOM）”、“博洛尼（Boloni）”等不同品牌对应的生产、销售模式及所

形成的收入利润情况；（2）说明 **OEM**、委托加工、外协加工服务的具体内容及区别，所涉金额、定价依据及公允性，客户向公司采购而未直接向 **OEM** 厂商采购的原因及合理性，不同 **OEM** 厂商之间的采购价格是否存在差异，采购价格是否公允；**OEM** 厂商、委托加工商、外协加工商中是否存在仅为公司提供服务或主要为公司提供服务的主体，是否为公司及关联方实际控制或能施加重大影响的主体；公司是否依赖于 **OEM**、委托加工等生产模式，对 **OEM** 厂商、委托加工商、外协加工商的管理及质量控制措施是否有效，公司、控股股东、实际控制人及核心人员是否与相关厂商存在关联关系或潜在关联关系，是否存在利益输送或其他特殊利益安排，是否符合行业惯例；（3）说明部分资质未覆盖报告期的原因及合法合规性，是否存在未取得资质即开展生产经营活动或超出资质范围生产经营的情形；（4）说明持有商品房的原因及具体用途，是否涉及房地产开发业务；（5）结合《关于平台经济领域的反垄断指南》《互联网平台分类分级指南》等相关规定，公司运营管理的官方网站、**APP**、微信小程序的运营主体及运营模式，说明公司是否存在通过网站、**APP**、微信小程序等为第三方提供经营场所、交易撮合、信息交互服务的情形，是否涉及互联网平台的搭建及运营。

请主办券商、律师核查上述事项，并发表明确意见。

请会计师核查上述事项（2），并发表明确意见。

4.关于子公司及参股企业。公司控制较多子公司及参股

企业。

请公司说明：（1）公司与子公司之间在业务上的分工合作及业务衔接情况，各子公司在公司业务流程中从事的环节及作用、市场定位及未来发展规划，公司是否存在实际经营业务，是否仅为持股平台；结合子公司股权结构、决策机制、公司章程及利润分配方式等，说明公司是否实现对子公司的有效控制；（2）子公司及参股企业其他股东的情况、合作背景，是否与公司股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、主要客户、供应商存在关联关系，是否存在利益输送或其他损害公司利益的情形；（3）公司投资入股参股公司、对外转让海创全屋 80%股权的原因及合理性，公司与参股公司间的业务往来，是否存在利益输送或其他特殊利益安排。

请主办券商、律师核查上述事项，并发表明确意见。

5.关于重大诉讼。报告期内，公司所涉诉讼较多、总计金额较大。

请公司说明：（1）诉讼的背景原因、具体情况、当前进展、预计的判决结果，恒大系相关子公司逾期未兑付的商业承兑汇票收款权及应收账款转让的真实性、有效性，涉诉事项对公司可能产生的影响，包括但不限于生产经营、财务状况、未来发展，公司拟采取的应对措施；（2）公司涉诉较多、金额较大的原因及合理性，是否符合行业惯例，公司是否与相关方继续进行合作，是否存在合规管理、内部控制制度不健全的情形，公司采取的风险防控措施及其有效性、可执行

性；（3）公司诉讼涉及的应收账款是否按照单项计提坏账准备，计提是否充分。

请主办券商、律师依据《挂牌审核业务规则适用指引第1号》“重大诉讼或仲裁”相关规定核查上述事项（1）至（2），并发表明确意见。请主办券商、会计师核查上述事项（3），并发表明确意见。

6.关于销售收入及经营业绩。根据申报文件，报告期内公司营业收入分别为 379,090.44 万元、442,164.60 万元，分为经销业务、直营业务和大宗业务；公开信息显示，必竟智能家居（上海）有限公司等部分经销商实缴资本为 0，武汉乐满家家居用品有限公司等经销商成立时间较短。公司大宗业务收入金额占主营业务收入的比例分别为 47.64%及 51.36%，高于同行业可比公司平均水平，客户主要为房地产开发商。报告期内公司归属于申请挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润大幅增长，分别为 -3,346.91 万元、21,890.83 万元。

请公司：（1）结合公司销售收入的地域、品牌系列、销售模式，补充披露报告期销售收入变动的原因；（2）说明各类销售模式下收入确认的具体时点、依据，是否符合《企业会计准则》的规定，与可比公司是否存在差异；经销模式下，公司是否存在期末突击销售及跨期确认收入情形；直营模式和大宗业务模式的安装周期，是否存在通过调整安装时间调节收入确认情形；（3）说明报告期内主要经销的基本情况、

合作背景，是否存在成立当年即成为主要经销商情形，经销商销售收入的最终实现情况；（4）说明报告期内公司对主要客户各期的返利政策、金额、占销售金额的比例，公司的平均销售返利比例与同行业可比公司是否存在显著差异，如有请说明差异的原因及合理性，主要客户的销售返利比例是否存在异常情况及其原因；是否存在公司为客户或经销商提供担保、资金融通或其他利益安排的情形；报告期各期销售退货的金额、类型、占比；销售返利、销售退货的具体会计处理，是否符合《企业会计准则》的规定，是否与行业惯例一致；（5）补充分析下游房地产行业景气度持续下滑对公司持续经营能力的影响，结合在手订单、期后订单签署、期后经营数据（收入、净利润、毛利率、现金流等）、公司核心竞争力等进一步说明公司业绩的可持续性；（6）对公开转让说明书中涉及的盈利（收入、毛利率、净利润）、偿债、营运、现金流量等主要财务指标变动进行量化分析（原因分析的文字表述以“万元”为单位），更加突出变动的业务原因分析、数据分析及对公司整体财务数据的影响，量化分析收入与净利润、经营活动现金流量与净利润的匹配性及合理性。

请主办券商、会计师：（1）核查上述情况并发表明确意见；（2）补充核查公司期后各产品业绩情况，说明业绩波动是否真实合理，对公司收入的真实性、准确性、完整性发表明确意见；（3）说明对业绩真实性的核查程序，包括但不限于对公司各期主要客户销售数量及价格所履行的具体程序，主

要客户走访、函证情况及占比，上述程序确认的金额占总金额的比重；（4）说明公司、实际控制人、董事、监事及高级管理人员与经销商之间是否存在关联关系、异常资金往来或其他利益安排。

7.关于应收账款。根据申报文件，报告期各期末公司应收账款分别为 65,837.09 万元、71,112.50 万元，以大宗业务模式下应收房地产开发商、建筑装饰公司等客户的款项为主，报告期存在以房抵债情形。由于下游房地产客户相继发生信用风险，公司于 2022 年将 1 年以内账龄组合的应收款项计提比例由 1%变更为 5%，1-2 年账龄组合的应收款项计提比例由 5%变更为 30%；对华夏幸福、融创、恒大、中南建设、荣盛地产等存在风险的应收款项按照 80%或者 100%比例单项计提。

请公司补充披露：（1）报告期内按销售模式的期末应收账款构成情况，报告期内对经销商、大宗客户、直营客户的信用政策及变化情况；（2）报告期内房地产及非房地产客户的应收账款金额及占比。

请公司说明：（1）报告期内公司对客户的选择标准、资信状况及付款能力的管理情况及风险控制措施，对比同行业可比公司情况，应收账款规模较高是否符合行业特征；（2）核销因关联交易产生的应收青岛柘仓家居科技有限公司款项的背景、原因，是否存在利益输送，是否损害公司利益；（3）报告期各期客户逾期应收账款金额、占比、未回款原因，

并逐项说明逾期应收账款对应的客户、订单情况；各报告期末应收账款的回款情况，公司应收账款内控制度是否健全并得到有效执行；（4）结合公司业务发展情况、报告期后应收账款回款情况、逾期未收回款项、行业及下游行业景气度、应收对象中房地产开发企业金额及占比等，说明公司诉讼涉及的应收账款是否均已按照单项计提坏账准备，与已单项计提坏账准备的客户是否仍有合作，应收账款的回收进展；是否存在通过大额计提坏账准备后转回，调节利润的情形；应收账款坏账准备计提的充分性；公司与同行业公司对房地产企业坏账准备计提是否存在明显差异；（5）关于以房抵债。说明：①以房抵债的具体账务处理情况，包括但不限于相关资产的原值/余额、账龄、折旧、减值/坏账、账面价值等；②是否存在已签订以房抵债协议但至今尚未网签购房合同的情况，如存在，说明原因及合理性，是否存在无法办理房产交接的实质障碍或风险，相应应收账款账龄如何计算，是否存在重新计算账龄的情况或单项计提，坏账准备的计提依据、充分性及与同行业公司是否存在显著差异；③是否存在已网签购房合同但至今尚未办理房产交接的情况，如存在，说明原因及合理性，目前交接进展及后续交接安排，办理产权证书是否存在实质性障碍；④报告期后抵债房产新增及处置情况，抵债房产是否存在市场价格大幅下降或不易处置的情况，计提的减值是否充分。

请主办券商及会计师核查上述问题并发表明确意见。

8.关于存货。根据申报文件，报告期各期末，公司存货分别为 145,318.75 万元、140,283.01 万元，其中发出商品分别为 96,889.18 万元、103,786.95 万元。

请公司补充披露：（1）2023 年原材料跌价准备显著高于 2022 年的原因；（2）报告期各期末各项存货的库龄、构成以及期后结转情况，1 年以上库龄存货的形成原因。

请公司说明：（1）结合合同签订、备货和发货周期、订单完成周期等说明存货余额是否与公司的订单、业务规模相匹配，分析存货规模与同行业可比公司相比是否存在较大差异；（2）公司存货分类、结构及变动情况与可比公司是否存在明显差异、差异的原因及合理性；结合公司产品安装周期说明发出商品余额较高的原因及合理性；（3）报告期内发出商品是否存在长时间未验收情形，存货可变现净值的确定依据、存货跌价准备具体计提方法及跌价准备计提充分性，与可比公司是否存在明显差异；（4）结合大宗业务客户及房地产项目的具体情况、房地产项目目前的开发建设进度，说明公司相关存货是否存在减值迹象；（5）各类存货具体形态、分布地点及相应占比，存货盘点方案及合理性；各期末各类存货盘点情况、是否存在账实不符的情形；存货内控管理制度的建立及执行情况。

请主办券商及会计师核查上述问题并发表明确意见，并说明报告期内对公司存货监盘的时间、地点、监盘范围、比例及核查结论。

9.关于销售费用。根据申报文件，报告期各期公司销售费用分别为 59,569.64 万元、66,234.00 万元，占营业收入的比重分别为 15.71%、14.98%。

请公司说明：（1）销售费用率是否与可比公司存在明显差异以及差异原因；（2）销售人员薪酬变动与销售人员数量、人均工资的变动是否一致；（3）报告期内宣传推广费的构成及支付对象，报告期内宣传推广费下降的原因及合理性，是否存在经销商或其他客户等代垫费用情形；（4）销售服务费支付对象，是否与公司存在关联关系，服务费的支付标准，服务费报告期内大幅增加的原因，是否准确、完整，支付服务费是否符合行业惯例。

请主办券商及会计师核查上述问题并发表明确意见。

10.关于商誉。根据申报文件，公司报告期前购买青岛海尔全屋家居有限公司、博洛尼智能科技（青岛）有限公司和青岛有屋管理咨询企业（有限合伙）三家公司形成商誉 87,068.09 万元。公司报告期前已对青岛海尔全屋家居有限公司资产组商誉全额计提减值准备 23,781.62 万元。报告期各期末公司商誉尚有余额 63,286.46 万元，报告期内未计提减值。

请公司补充披露：标的公司报告期的业绩情况以及与预测值的差异，各期末商誉减值测试的过程与方法、评估方法，包括但不限于可收回金额的确定方法、各项关键假设及依据，商誉不计提减值准备的谨慎性与合理性，后续是否存在较大

的商誉减值风险，是否符合《会计监管风险提示第8号——商誉减值》的要求。

请主办券商及会计师核查上述问题并发表明确意见。

11.其他事项。

（1）关于IPO申报。公司曾申报创业板。请公司：①说明终止审核的原因，是否存在可能影响本次挂牌且尚未消除的相关因素；②对照创业板申报文件信息披露及问询回复内容，说明本次申请挂牌文件与IPO申报文件的主要差异，存在相关差异的原因及合理性；③说明公司是否存在与创业板申报相关的重大媒体质疑情况，如存在，请说明具体情况、解决措施及其有效性、可执行性。请主办券商、律师、会计师核查上述事项，并发表明确意见。

（2）关于固定资产及在建工程。请公司说明：①固定资产规模与公司产能、产销量变动的匹配性；②按类别说明固定资产折旧政策、折旧年限、残值率等，相关会计核算是否合规、折旧计提是否充分；③报告期内转固的在建工程转固时点、依据、相关会计处理的恰当性，是否存在提前或延迟转固的情形；④固定资产的盘点情况，是否存在盘点差异及产生原因、处理措施；⑤在建工程的具体采购内容、金额及主要供应商基本情况，采购的具体金额、内容，定价依据及公允性，供应商与公司实际控制人、董监高等是否存在关联关系或其他利益输送情形。请主办券商及会计师核查上述问题并发表明确意见。

(3) 关于合同负债。请公司说明：合同负债归集及核算的具体内容，是否均存在对应的合同，采用预收款的方式是否符合行业惯例；说明合同负债余额变动原因，与合同条款、业务规模是否相匹配，期后合同履约进展及收入确认情况。请主办券商及会计师核查上述问题并发表明确意见。

(4) 关于第三方回款。请公司说明：第三方回款的支付方与公司是否有关联关系、异常资金往来或其他利益安排，后续规范措施，对公司经营业绩的真实性的影响。请主办券商及会计师核查上述问题并发表明确意见。

除上述问题外，请公司、主办券商、律师、会计师对照《非上市公众公司监督管理办法》《非上市公众公司信息披露内容与格式准则第 1 号——公开转让说明书》《全国中小企业股份转让系统股票挂牌规则》《全国中小企业股份转让系统股票挂牌审核业务规则适用指引第 1 号》等规定，如存在涉及公开转让条件、挂牌条件、信息披露以及影响投资者判断决策的其他重要事项，请予以说明；如财务报告审计截止日至公开转让说明书签署日超过 7 个月，请按要求补充披露、核查，并更新推荐报告。

为落实中国证监会《监管规则适用指引——北京证券交易所类第 1 号：全国股转系统挂牌公司申请在北京证券交易所发行上市辅导监管指引》的工作要求，中介机构应就北交所辅导备案进展情况、申请文件与辅导备案文件一致性出具

专项核查报告并与问询回复文件一同上传。

请你们在 10 个交易日内对上述问询意见逐项落实，并通过审核系统上传问询意见回复材料全套电子版（含签字盖章扫描页），涉及更新申请文件的，应将更新后的申请文件上传至对应的文件条目内。若涉及对《公开转让说明书》的修改，请以楷体加粗说明。如不能按期回复的，请及时通过审核系统提交延期回复的申请。如公开转让说明书所引用的财务报表超过 6 个月有效期，请公司在问询回复时提交财务报表有效期延期的申请，最多不超过 3 个月。

经签字或签章的电子版材料与书面材料具有同等法律效力，在提交电子版材料之前请审慎、严肃地检查报送材料，避免全套材料的错误、疏漏、不实。

我们收到你们的回复后，将根据情况决定是否再次向你们发出审核问询意见。如发现中介机构未能勤勉尽责开展工作，我们将对其行为纳入执业质量评价，并视情况采取相应的自律监管措施。

挂牌审查部

二〇二四年七月五日