

证券代码：000785

证券简称：居然智家

公告编号：临 2026-012

居然智家新零售集团股份有限公司

关于开展持有型不动产资产支持专项计划（私募 REITs）申报发行工作的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

居然智家新零售集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2026 年 3 月 27 日以通讯方式召开第十二届董事会第三次会议，审议通过了《关于开展持有型不动产资产支持专项计划（私募 REITs）申报发行工作的议案》。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》、《上市公司重大资产重组管理办法》和《公司章程》的相关规定，本次专项计划不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。现就相关事项公告如下：

一、本次交易概述

（一）交易背景及基本情况

1、国务院办公厅 2022 年发布的《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》，提出有效盘活存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环，对提升基础设施运营管理水平、拓宽社会投资渠道等具有重要意义，并鼓励探索建立多层次基础设施 REITs 市场。

2、为积极响应国家政策号召，有效盘活存量资产，促进基础设施高质量发展，增强资金统筹能力，公司拟以二级全资子公司北京睿鸿商业管理有限公司（以下简称“睿鸿商业”）、四级全资子公司北京居然之家智能家居有限公司（以下简称“居然智能”）作为标的项目公司，并以睿鸿商业持有的位于北京市朝阳区北四环东路 73 号院 1 号的北四环智能家居体验中心物业作为底层资产，开展中信建投-居然智家持有型不动产资产支持专项计划（暂定名，以下简称“本次专项

计划”)的申报发行工作。

(二) 决策程序

公司于 2023 年 12 月 28 日、2024 年 1 月 16 日分别召开第十一届董事会第八次会议、2024 年第一次临时股东大会，审议通过《关于提请股东大会授权发行债务融资工具的议案》。上述股东会已授权公司董事会在不超过人民币 20 亿元额度内，全权决定境内外市场债务融资工具发行相关事项，上述授权有效期为自 2024 年第一次临时股东大会审议通过之日起 36 个月，即至 2027 年 1 月 16 日止。本次专项计划属于上述议案中的“资产支持证券”，对外拟发行规模（不含本公司通过原始权益人认购的部分）不超过上述授权额度，属于股东会对董事会授权范围内事项，无需提交股东会审议。

二、专项计划方案

(一) 方案基本要素

本次专项计划初步交易要素如下：

- 1、专项计划名称：中信建投-居然智家持有型不动产资产支持专项计划（暂定名）
 - 2、原始权益人：北京居然之家家居建材市场有限公司（以下简称“家居建材”）、北京居然之家家居连锁有限公司
 - 3、底层资产：位于北京市朝阳区北四环东路 73 号院 1 号的北四环智能家居体验中心物业
 - 4、项目公司：睿鸿商业、居然智能
 - 5、发行规模：具体规模根据底层资产估值和最终发行结果确认
 - 6、发行对象：专业机构投资者
 - 7、公司及关联方初始持有比例：原始权益人初始合计认购并持有不低于 34%（暂定）的资产支持证券份额
 - 8、专项计划存续期：与底层资产对应土地使用权剩余期限相匹配，预计约 21 年
 - 9、挂牌场所：深圳证券交易所
- 以上为发行初步方案，后续将根据监管审核、投资人意见等情况对方案进行

调整确定，以最终发行情况为准。

（二）底层资产情况

本次专项计划拟选取北四环智能家居体验中心物业作为底层资产，该项目位于北京市朝阳区北四环东路 73 号院 1 号，建筑面积约为 64,978 平方米。

（三）交易结构

1、公司拟由相关主体设立特殊目的载体（SPV 公司），作为本次专项计划下承接相关投资安排及项目股权整合的特殊目的主体，并通过一系列交易，最终完成专项计划对项目公司即睿鸿商业和居然智能的 100%股权的持有。

2、本次专项计划存续期间，拟由公司作为运营管理统筹机构，家居建材作为运营管理实施机构，负责项目公司及底层物业资产的日常运营、管理及维护等工作，保障底层资产持续稳定运营。

3、公司将根据与投资者商谈情况在专项计划下设置包括但不限于提供开放退出支持、倾斜分配等措施和机制安排。

4、上述交易结构、实施步骤及具体安排以最终签署的专项计划交易文件以及实际发行情况为准。

三、专项计划授权事宜

董事会同意授权公司经营管理层在股东会授权范围内及董事会审议通过的本次专项计划总体方案框架下，根据有关法律法规、监管规定、市场情况和公司实际需要，全权办理与本次专项计划发行有关的具体事宜，包括但不限于制定、调整和实施本次专项计划的具体发行方案，确定发行时机、发行规模、产品期限、发行方式、发行对象、发行条款、增信措施、流动性支持安排、募集资金用途及其他相关事项；聘请或更换承销机构、计划管理人、审计机构、律师事务所、评估机构、评级机构及其他中介机构；签署、修订、补充、递交、执行与本次专项计划发行有关的各项协议、合同、申请文件及其他法律文件；办理本次专项计划的申报、备案、挂牌、发行、转让、信息披露及存续期管理等相关事宜；根据监管部门意见、政策变化或市场条件变化，对本次专项计划发行方案及申报材料进行必要调整；以及办理与本次专项计划发行有关的其他全部事项。

上述授权自董事会审议通过之日起生效，至本次专项计划发行相关事项办理完毕之日止。

四、对公司的影响

本次申请发行专项计划，有利于公司盘活存量优质资产，拓宽融资渠道，优化融资结构，提高资产运营效率；有利于公司获得长期资金支持，增强资金统筹能力，提升现金流安全性和财务稳健性；有利于公司依托资产证券化平台，进一步探索存量资产盘活及后续资本运作路径；同时，也有助于更好地体现公司优质自持资产价值、运营能力和资产管理水平，提升资本市场对公司的认知度和认可度。

五、风险提示

持有型不动产资产支持专项计划是一种创新业务产品，公司开展业务尚需相关监管机构审核同意，相关事项仍存在一定不确定性。公司将及时关注政策动向，与相关监管机构保持密切沟通，积极推动专项计划申报发行工作的开展，并严格按照法律法规的规定与要求及时履行信息披露义务。本次专项计划实施存在一定不确定性，敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告

居然智家新零售集团股份有限公司董事会

2026年3月30日