

红星美凯龙控股集团有限公司
公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）
募集说明书摘要
（面向专业投资者）

发行人

红星美凯龙控股集团

（浙江省湖州市长兴县开发区明珠路 1278 号长兴世贸大厦
A 楼 16 层 1606-66 室）

主承销商



（深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信
南方大厦 21 层、22 层）

募集说明书摘要签署日期：2020年 6 月 2 日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书的全部内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要、募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则、本募集说明书摘要及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

主承销商已对募集说明书摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书摘要约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书摘要及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、

约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

重大事项提示

一、本期债券无债项评级；本期债券上市前，发行人 2019 年末合并报表中所有者权益为 6,559,591.29 万元，资产负债率为 71.93%；本期债券上市前，发行人 2017-2019 年度归属于母公司的净利润分别为 302,255.23 万元、395,682.71 万元和 332,872.95 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 343,603.63 万元，预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市交易安排请参见发行公告。

二、截至 2019 年末，发行人包含长期借款、一年内到期的非流动负债（有息部分）、应付债券、短期借款、长期应付款（有息部分）、其他非流动负债（有息部分）在内的有息负债为 842.16 亿元，占负债总额比例为 50.10%，有息负债占负债总额的比例较高。截至 2019 年 8 月末，发行人合并口径下借款余额为 870.12 亿元，较 2018 年末借款余额 749.70 亿元增加 120.43 亿元，增加金额占 2018 年末经审计净资产 579.37 亿元的 20.79%。较高的有息负债总额和负债率使发行人的经营存在一定的偿付风险，如果发行人持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好偿债安排，可能面临的偿债压力会对其经营活动产生不利影响。

三、发行人通过子公司主要经营包括家居商场运营、商业地产住宅开发等在内的业务，开发项目的融资主要通过银行、信托等金融机构的开发贷款、固定资产融资等方式实现，融资一般以项目资产设定为担保，因此整体受限资产金额较大。2019 年末，发行人受限资产账面价值合计为 974.41 亿元，占发行人总资产的 41.70%，占发行人净资产的比例为 148.55%，主要为提供合规足值的融资担保，发行人已设定担保的资产规模较大，可能会对发行人的资产变现能力产生一定的影响。此外，虽然发行人的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致发行人不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发行人的资产及业务经营将会受到不利影响。

四、2017-2019 年末，发行人存货分别为 2,473,804.70 万元、4,840,618.45 万元和 5,440,278.02 万元，占流动资产的比例分别为 35.74%、51.64%和 52.88%。发行人存货主要为商业、住宅开发成本，近年来公司商业、住宅地产开发业务发

展较为稳定，存货规模呈增长趋势。未来，如果地产行业供需关系发生改变，可能对发行人商业、住宅项目销售产生一定负面影响，进而导致发行人相关存货的出售或变现存在一定不确定性；且如果未来商业、住宅项目价格大幅下降，则可能降低发行人存货的价值从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

五、2017-2019 年末，发行人其他应收款（不含应收利息和应收股利）余额分别为 1,757,723.91 万元、1,665,067.22 万元和 1,754,312.07 万元，占流动资产的比例分别为 25.40%、17.76%和 17.05%。截至 2019 年末，其他应收款前五名期末余额合计为 582,995.43 万元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 32.75%。其他应收款项主要为发行人合作方及关联方的借款及往来款，若关联方或合作方经营出现异常，则可能导致发行人无法收回前期投资额，发行人的盈利能力将因此受到不利影响。

六、随着家居建材商场相关业务和商业物业运营业务的发展，发行人所持自有物业规模逐年增加。而发行人的自持物业是作为投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的，其公允价值的波动会影响发行人非经常性损益并影响发行人的利润总额和净利润。2017-2019 年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 7,506,950.00 万元、8,440,821.20 万元和 9,684,884.44 万元，占资产总额的比例分别为 46.72%、40.99%和 41.44%。同时，2017-2019 年末，发行人未分配利润分别为 2,776,467.03 万元、3,127,816.32 万元和 3,509,076.63 万元，占所有者权益的比例分别为 53.09%、53.99%和 53.50%，发行人未分配利润占比较大。若未来宏观经济形势乃至商业物业运营行业的市场环境出现波动，或评估机构评估方法不当导致估值偏差，以公允价值计量的自持物业价值也将随之波动，发行人的利润总额、净利润和资产情况或将受到一定的不利影响。

七、为持续提升核心竞争力和实施发展战略，发行人未来几年仍将通过子公司大力推进家居商场建设和商业、住宅地产开发业务，而这些业务所处的行业均属于资金高度密集的行业，因此业务的良好运行和发展有赖发行人未来的资本投入力度。截至 2019 年末，发行人在建家居商场项目 8 个，拟建家居商场项目 4 个，在建、拟建物流项目 6 个。截至 2019 年末，商业、住宅地产项目在建项目 47 个，拟建项目 8 个，未来资本支出规模较大。未来对资本投入的需求要求发

行人在优化自身的财务状况并保持良好的资金实力和资本运作能力的同时开辟多种融资渠道包括直接融资和间接融资等，而发行人内部和外部的融资能力除取决于公司的财务状况外，还受到宏观经济环境、国家信贷政策、产业政策及证券、债券市场形势等多方面因素的影响。若发行人的融资要求不能被满足，将影响发行人未来资本支出的计划和发展战略的实现，并对发行人的经营活动产生不利影响。

八、2017-2019 年度，发行人营业外收入分别为 13,672.72 万元、8,907.47 万元和 8,560.05 万元，占利润总额的比例分别为 2.10%、1.11%和 1.14%。发行人营业外收入主要系其他、项目建设过程中的违约补偿收入与项目终止收入，发行人营业外收入获得的不确定性或对发行人净利润及偿债能力产生一定影响。

九、截至 2019 年末，发行人除按揭担保外，其他对外担保合计余额 1,247,887.00 万元,占发行人净资产的比例为 19.02%。发行人对外担保对象以有业务往来，有良好的还款能力的合作伙伴为主。但若被担保方在经营期间出现违约、无法及时偿还债务的行为，可能出现的担保风险或对发行人的日常经营产生一定影响。

十、发行人部分项目及土地储备位于三、四线城市，由于项目开发周期较长，且部分三、四线城市存在经济基础较弱、人口外流以及房地产供过于求等现象，若发行人不能准确进行市场定位以及把握开发节奏，可能面临的去化风险或对发行人日常经营产生一定影响。

十一、发行人子公司红星美凯龙家居集团股份有限公司已于 2015 年 6 月 26 日成功在香港联交所上市（股票简称“红星美凯龙”，股票代码“1528.HK”），并于 2018 年 1 月 17 日在上海证券交易所成功上市（股票简称“美凯龙”，股票代码“601828.SH”）。红星美凯龙家居集团股份有限公司在香港联交所和上交所同时上市，进一步提升了发行人品牌形象，拓展了综合融资渠道，加强了行业竞争优势，对发行人的品牌形象带来进一步提升。

十二、在债券存续期间，若发行人失去对红星美凯龙家居集团股份有限公司的实际控制以至于根据企业会计准则，发行人无法将红星美凯龙家居集团股份有限公司纳入合并范围，将构成本期债券违约，请投资者予以关注。

十三、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

十四、本期债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》。

十五、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

十六、本期债券为无担保债券。若因不可控制的因素如市场环境发生变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，或将影响本期债券的本息按期兑付。

十七、因北京证监局联合中国证券业协会于 2018 年 8 月 17 日责令大公国际资信评估有限公司限期整改，期限一年，整改期间不得承接新的证券评级业务，发行人决定将评级机构更换为联合信用评级有限公司，本次评级更换不会对本次债券的发行条件产生重大影响。

经联合信用评级有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

《红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）信用评级报告》中，披露的主要风险为：（1）公司商业地产在建项目规模较大，部分位于三四线城市项目存在一定的去化压力；公司家居商场与地产开发业务在建、拟建项目尚需投资规模较大；（2）公司投资性房地产采用公允价值计量，公允价

值变动收益对营业利润影响较大，公司面临一定的公允价值波动风险；（3）公司其他应收款规模较大，对资金形成一定占用；公司资产受限比例较高；公司现金短期债务比需要得到进一步优化；（4）公司所有者权益中未分配利润占比较高，所有者权益稳定性有待提高。

十八、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十九、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本期债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本期债券的信用状况。

二十、发行人为投资控股型企业，主营业务主要由子公司美凯龙股份和红星企发负责经营具体业务，其中家居建材商场相关业务板块由子公司美凯龙股份负责经营管理，商业地产住宅项目开发业务由子公司红星企发负责。发行人预计每年可从美凯龙股份获取超过 10 亿元分红，截止 2019 年末，发行人持有美凯龙股份 70.38%的股权，股票市值较高；截至 2019 年末，发行人持有红星企发 64.70%的股权，控制力度较大，红星企发可变现资产充足，截至 2019 年末，红星企发货币资金、存货和投资性房地产分别为 92.98 亿元、540.25 亿元和 83.00 亿元，必要时，可通过资金往来或资产变现为本期债券本息偿付提供有力支持。

二十一、截至 2019 年末，发行人投资收益为 148,099.52 万元，主要来自对合营联营公司的投资收益。2019 年末，发行人投资收益占利润总额的比例仅为 19.68%，发行人利润受投资收益影响不大。

二十二、发行人子公司美凯龙股份于 2018 年 4 月 4 日召开第三届董事会第二十四次临时会议，会议审议通过《关于公司回购 H 股股份并注销及减少公司注册资本的议案》，同意美凯龙股份以附条件的自愿现金要约方式（即受限股东大会、A 股及 H 股类别股东会、债券持有人会议的审议程序）对在香港联合交易所主板挂牌上市的境外上市外资股(以下简称“H 股”)实施回购(以下简称“本次回购”)。本次回购 H 股股份的价格为 11.78 港元/股，拟回购不超过 388,917,038 股 H 股股份（约占红星家居已发行总股本的 9.87%），具体回购股份的数量以回购期满时实际回购的股份数量为准，并于 2018 年 6 月 8 日召开 2017 年年度股东大会、A 股类别股东会及 H 股类别股东会审议通过《关于公司回购 H 股股份并注销及减少公司注册资本的议案》，截至募集说明书摘要签署日，本次回购的 H 股股份已予以注销，美凯龙股份注册资本由人民币 3,938,917,038 元变更为 3,550,000,000 元，并完成工商变更登记。

二十三、本期债券设置了投资人保护条款，具体见募集说明书“第四节偿债计划及其他保障措施”之“五、投资人保护机制”。

二十四、本次债券于 2018 年 6 月 26 日取得中国证监会编号为“证监许可[2018]1045 号”批复，核准发行人公开发行面值总额不超过 60 亿元的公司债券，发行人已于 2018 年 10 月 23 日完成首期 3 亿元发行，于 2019 年 1 月 28 日完成第二期 10 亿元发行，于 2019 年 3 月 26 日完成第三期 10 亿元发行，于 2020 年 1 月 21 日完成第四期 10 亿元发行，于 2020 年 5 月 29 日完成五期 25 亿元发行，本次债券剩余可发额度为 2 亿元。由于本期债券跨年度发行，因此本期债券名称由“红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2018 年公司债券”变更为“红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）”，本期债券募集说明书、募集说明书摘要等相关公开披露文件涉及债券名称处已相应修改，前述更名均不影响本期债券其余申报文件的有效性。

二十五、发行人于 2017 年 8 月 23 日取得中国证监会编号为“证监许可[2017]1562 号”批复，核准发行人公开发行面值总额不超过 45 亿元的公司债券，发行人已于 2017 年 11 月 7 日完成首期 35 亿元发行，分为两个品种，其中“17 红星 01”和“17 红星 02”发行规模分别为 25 亿元和 10 亿元，“17 红星 01”和“17 红

星 02”募集说明书约定募集资金扣除发行费用后 5,000.00 万元用于补充流动资金，剩余部分用于偿还借款，截至本募集说明书摘要签署日，“17 红星 01”和“17 红星 02”募集资金已按照募集说明书约定使用完毕；发行人已于 2017 年 12 月 14 日完成第二期 10 亿元发行，债券简称“17 红星 03”，根据募集说明书约定“17 红星 03”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还借款，截至本募集说明书摘要签署日，“17 红星 03”募集资金扣除发行费用后已全部用于偿还借款，符合相关规定。

发行人已于 2017 年 7 月 25 日成功注册 80 亿元中期票据（中市协注[2017]MTN401 号），注册额度有效期 2 年，截至本募集说明书签署之日已发行 35 亿元。

发行人已于 2018 年取得上海证券交易所编号为“上证函【2018】589 号”无异议函，获准发行人非公开发行面值总额不超过 150 亿元的可交换公司债券，截至本募集说明书摘要签署之日，发行人已于 2018 年 10 月 30 日完成首期 5 亿元发行，于 2019 年 5 月 14 日完成二期 43.594 亿元发行。

美凯龙股份已于 2016 年 11 月 25 日成功注册 30 亿元超短期融资券（中市协注[2016]SCP400 号），注册额度有效期 2 年，截至本募集说明书摘要签署之日已发行 10 亿元，剩余可发额度为 0 亿元。

美凯龙股份已于 2018 年 9 月 12 日成功注册 50 亿元中期票据（中市协注[2018]MTN506 号），注册额度有效期 2 年，2019 年 6 月 6 日美凯龙股份收到交易商协会于 2019 年 6 月 4 日下发的《关于核减红星美凯龙家居集团股份有限公司中期票据注册金额的函》（中市协函[2019]567 号），同意将美凯龙股份前述《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号）项下中期票据 30 亿元注册金额予以核减。《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号）原注册金额 50 亿元，经核减 30 亿元，剩余有效注册额度 20 亿元。截至本募集说明书摘要签署之日已发行 15 亿元，剩余可发额度为 5 亿元。

美凯龙股份已于 2019 年 10 月 21 日成功注册 15 亿元超短期融资券（中市协注[2019]SCP390 号），注册额度有效期 2 年，截至本募集说明书摘要签署之日已发行 5 亿元。

美凯龙股份已取得中国证监会“证监许可[2018]1642 号”文件核准，在中国境内公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）公司债券，截至本募集说明书摘要签署之日已发行 30 亿元，剩余可发额度为 0 亿元。

美凯龙股份已取得中国证监会“证监许可[2019]628 号”文件核准，在中国境内公开发行不超过 40 亿元（含 40 亿元）公司债券，截至本募集说明书摘要签署之日已发行 25 亿元，剩余可发额度为 15 亿元。

二十六、截至 2019 年末，发行人总资产为 23,369,238.64 万元，净资产为 6,559,591.29 万元，分别较 2018 年末增加 13.49%和 13.22%，资产规模的扩大主要系货币资金、存货和其他应收款的增加所致。2019 年度，发行人营业收入为 3,322,606.55 万元，营业收入较去年同期增加 33.88%，公司 2019 年度经营正常，营业收入的增加主要系公司业务发展良好所致。

二十七、根据《上海证券交易所公司债券上市规则》（2018 年修订），发行人和债券受托管理人重新制定并签署了《红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则》和《红星美凯龙控股集团有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内公开发行 2019 年公司债券之债券受托管理协议》。

二十八、经办本次发行业务的发行人信息披露负责人变更为杨琴，因发行人办公地址搬迁，发行人联系地址调整为上海市闵行区申长路 1466 弄 B 座北楼 8 楼，相应联系方式发生变化；经办本次发行业务的主承销机构未发生变更，现因人员调动，项目组成员变更为崔琳琳。

目录

声明.....	2
重大事项提示	4
目录.....	12
释义.....	14
第一节 发行概况	17
一、发行概况	17
二、本期债券发行及上市安排	20
三、本期债券发行的有关机构	20
四、投资者承诺	23
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	23
第二节 发行人及本期债券的资信状况	24
一、信用评级	24
二、发行人主要资信情况	24
第三节 发行人基本情况	31
一、发行人概况	31
二、发行人历史沿革	31
三、发行人控股股东及实际控制人基本情况	34
四、发行人对其他企业的重要权益投资	36
五、发行人独立性	75
六、发行人公司治理和组织框架	76
七、发行人董事、监事、高级管理人员情况	85
八、发行人合规性	87
九、发行人主要业务基本情况	100
十、发行人业务发展战略	154
十一、发行人所在行业状况	155
十二、发行人的地位和竞争优势	161
十三、信息披露事务与投资者关系管理	167

第四节 财务会计信息	172
一、近三年财务报表	177
二、合并报表范围的变化情况	184
三、发行人近三年的财务指标	196
四、管理层讨论与分析	197
五、发行人有息负债情况	234
六、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化	235
七、发行人分红政策的说明	236
八、发行人主要或有事项	241
第五节 本次募集资金运用	244
一、本次债券的募集资金规模	244
二、募集资金运用计划	244
三、募集资金的现金管理	244
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	244
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	245
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	246
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	246
八、前次发行公司债券的募集资金使用情况	246
第六节 备查文件	262

释义

在本募集说明书摘要中，除非文意另有所指，下列词汇具有以下含义：

发行人、本公司、公司、红星控股	指	红星美凯龙控股集团有限公司
本次债券	指	发行人本次发行的“红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2018 年公司债券”
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期债券	指	发行人本期发行的“红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）”
本期发行	指	本期债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要》
主承销商、债券受托管理人、中山证券	指	中山证券有限责任公司
承销商团员、国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
承销商团员、申港证券	指	申港证券股份有限公司
联合评级、资信评级机构	指	联合信用评级有限公司
审计机构	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	上海金茂凯德律师事务所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《公司章程》	指	《红星美凯龙控股集团有限公司章程》
股东会	指	红星美凯龙控股集团有限公司股东会
董事会	指	红星美凯龙控股集团有限公司董事会
监事	指	红星美凯龙控股集团有限公司监事
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充

《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《红星美凯龙控股集团有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内公开发行 2019 年公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
报告期、近三年	指	2017 年、2018 年和 2019 年
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元	指	如无特别说明，指人民币元
美凯龙股份	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司
红星企发	指	重庆红星美凯龙企业发展有限公司
常州家世界	指	常州世界家具家居广场有限公司
无锡红星	指	无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司
南京名都	指	南京名都家居广场有限公司
上海装饰城	指	上海红星美凯龙装饰家具城有限公司
山海艺术家俱	指	上海山海艺术家俱有限公司
沈阳名都	指	沈阳名都家居广场有限公司
福州红星	指	福州红星美凯龙世博家居广场有限公司
沈阳红星	指	沈阳红星美凯龙家居有限公司
沈阳大东	指	沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司
北京国际家具	指	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司
北京世博家具	指	北京红星美凯龙世博家具广场有限公司
北京环球家具	指	红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司
鞍山房地产	指	鞍山红星美凯龙房地产开发有限公司
常州置业	指	常州红星美凯龙置业有限公司
福建置业	指	福建红星美凯龙置业有限公司
昆明置业	指	昆明红星美凯龙置业有限公司
廊坊房产	指	廊坊市红星美凯龙房地产开发有限公司
廊坊星龙	指	廊坊市星龙房地产开发有限公司
上海星龙	指	上海星龙房地产开发有限公司
苏州凯润置业	指	苏州凯润置业有限公司
磊胜建材	指	绥芬河磊胜建材贸易有限公司
华运商贸	指	天津市华运商贸物业有限公司
无锡龙瑞	指	无锡市崇安新城龙瑞投资有限公司
重庆房地产	指	重庆红星美凯龙房地产开发有限公司
荣信建设	指	重庆荣信建设有限公司
重庆星坤	指	重庆星坤房地产开发有限公司
红星家具集团	指	红星家具集团有限公司

常州装饰城	指	常州市红星装饰城
常州凯利	指	常州凯利投资有限公司
香港凯利	指	香港凯利家居有限公司
香港美凯龙	指	香港红星美凯龙国际家居有限公司
大连投资	指	大连红星美凯龙投资发展有限公司
新华成城	指	上海新华成城资产管理有限公司
成都东泰	指	成都东泰商城有限公司
上海名艺	指	上海名艺商业企业发展有限公司
深圳红星	指	深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司
芜湖明辉	指	芜湖明辉商业管理有限责任公司
江苏茅山	指	江苏茅山置业投资有限公司
常州家具	指	常州红星家具总厂有限公司
上海旦艺	指	上海旦艺商务咨询有限公司
新疆迈凯乐	指	新疆迈凯乐房地产开发有限责任公司
虹欣欧凯	指	上海虹欣欧凯家居有限公司
洪美置业	指	上海洪美置业有限公司
玉溪天源	指	玉溪红星天源置业发展有限公司
成都金牛	指	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司
海尔消费金融	指	海尔消费金融有限公司
宁波澳洋	指	宁波澳洋家居购物广场有限公司
宁波隆凯	指	宁波隆凯家居生活购物有限公司
重庆博览家居	指	重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司
中邦置业	指	江苏联合中邦置业发展有限公司
红星房地产	指	上海红星美凯龙房地产集团有限公司
天津北辰	指	天津红星美凯龙房地产开发有限公司
企经管	指	上海红星美凯龙企业经营管理有限公司

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、发行概况

（一）本次债券发行的批准情况

发行人董事会于 2018 年 1 月 17 日就本次债券发行作出决议：同意公司公开发行规模不超过人民币 280,000.00 万元（含 280,000.00 万元）的公司债券，期限不超过 10 年（含 10 年），募集资金扣除发行费用后拟用于偿还借款和补充流动资金等。

2018 年 2 月 2 日，发行人召开股东会，会上表决通过了《红星美凯龙控股集团有限公司股东会关于同意公开发行公司债券的决议》，同意公司公开发行金额不超过人民币 280,000.00 万元（含 280,000.00 万元）的公司债券，期限不超过 10 年（含 10 年），募集资金扣除发行费用后拟用于偿还借款和补充流动资金等。

经公司研究决定，将本次公开公司债申请规模修改至不超过人民币 600,000.00 万元（含 600,000.00 万元），公司已于 2018 年 4 月 23 日再次召开董事会会议，同意公司申报不超过人民币 600,000.00 万元（含 600,000.00 万元）的公开公司债券，期限不超过 10 年（含 10 年），募集资金扣除发行费用后拟用于偿还借款和补充流动资金等。公司股东会于 2018 年 5 月 9 日召开股东会，同意公司申报不超过人民币 600,000.00 万元（含 600,000.00 万元）的公开公司债券。

上述股东会的召集与召开程序、出席会议人员的资格、召集人的资格、表决程序及表决结果均符合《公司法》、《证券法》和《公司章程》的规定。

本次债券将以公开方式发行总额不超过 600,000.00 万元（含 600,000.00 万元）的公司债券。

（二）本次债券发行的核准情况

经中国证监会“证监许可【2018】1045 号”文件核准，发行人将在中国境内公开发行不超过 600,000.00 万元公司债券，本次债券将分期发行。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：红星美凯龙控股集团有限公司。

债券名称：红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期），债券简称“20 红星 S1”。

债券发行金额：本次债券规模为不超过 600,000.00 万元（含 600,000.00 万元）。本次债券将分期发行，其中本期债券规模为不超过 20,000.00 万元（含 20,000.00 万元）。

债券票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券期限：本期债券期限为 180 天。

还本付息方式：本期债券到期一次还本付息。

起息日：本期债券的起息日为【2020】年【6】月【8】日。

计息期限：本期债券的计息期限为【2020】年【6】月【8】日至【2020】年【12】月【4】日。

利息登记日：本期债券利息登记日为【2020】年【12】月【5】日之前的第 1 个交易日。

在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

付息日：本期债券的付息日为【2020】年【12】月【5】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

到期日：本期债券的到期日为【2020】年【12】月【5】日。

兑付登记日：【2020】年【12】月【5】日之前的第 1 个交易日为本期债券的本金及利息的兑付登记日。

兑付日：本期债券的兑付日期为【2020】年【12】月【5】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

支付方式及金额：本期债券于付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

债券利率或其确定方式：本期债券为固定利率债券，不超过同期银行贷款利率的 3 倍，在此前提下最终的票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人和承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。

担保情况：本期债券不设担保。

信用级别及资信评级机构：经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券无债项评级。

债券受托管理人：发行人聘请中山证券作为本期债券的债券受托管理人。

发行方式：本期债券通过承销商发行网点向专业投资者公开发行。

发行对象：本期债券发行对象为符合《管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规规定的可以参与债券认购和转让的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

配售规则：本期债券不向发行人股东优先配售。

承销方式：本期债券由主承销商中山证券负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

上市安排：本次发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

募集资金专项账户：发行人将开立本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储和划拨。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行首日：【2020】年【6】月【5】日。

2、发行期限：【2020】年【6】月【5】日-【2020】年【6】月【8】日，共【2】个交易日。

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：红星美凯龙控股集团有限公司

法定代表人：车建兴
住所：浙江省湖州市长兴县开发区明珠路 1278 号长兴世贸大厦 A 楼 16 层 1606-66 室
办公地址：上海市闵行区申长路 1466 弄 B 座北楼 8 楼
电话：136-8185-1242
信息披露负责人：杨琴

（二）主承销商：中山证券有限责任公司

法定代表人：林炳城
住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层
电话：0755-82520746
传真：0755-86208713

项目主办人：梅佳、崔琳琳

（三）承销商团员：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦

电话：021-38676666

传真：021-50688712

联系人：张睿、李音、王海红

（四）承销商团员：申港证券股份有限公司

法定代表人：邵亚良

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589
号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

电话：18782071837

传真：021-20639423

联系人：周金龙

（五）律师事务所：上海金茂凯德律师事务所

负责人：李昌道

住所：上海市九江路 399 号 610 室 D 座

电话：021-63872000

传真：021-63353272

经办律师：崔源、欧龙

（六）会计师事务所：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：姚庚春

住所：北京市西城区复兴门内大街 28 号 5 层 F4 层
东座 929 室

电话：021-51969386

传真：021-51969366

经办会计师：吴小辉、谢新华

（七）资信评级机构：联合信用评级有限公司

负责人：万华伟

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓
508
电话：010-85172818
传真：010-85171273
经办分析师：闫欣、卢瑞

（八）债券受托管理人：中山证券有限责任公司

法定代表人：林炳城
住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路
1777 号海信南方大厦 21 层、22 层
电话：0755-82520746
传真：0755-86208713
联系人：彭雯

（九）主承销商收款银行：中国银行股份有限公司前海蛇口分行

账户名称：中山证券有限责任公司
银行账户：743266867955
汇入行地点：深圳市蛇口太子路 18 号海景广场
汇入行人行支付系统号：104584001119
电话：0755-22338717
传真：0755-26811846
联系人：庄昕宇

（十）公司债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所

总经理：蒋锋
住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦
电话：021-68808888
传真：021-68804868

（十一）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕
住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166
号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

四、投资者承诺

投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）购买本期债券，被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对债券持有人的权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、信用评级

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级。上述信用等级表明偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

二、发行人主要资信情况

（一）银行授信情况

发行人与盛京银行、工商银行等多家金融机构保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2019 年末，发行人银行授信额度为 7,197,336.06 万元，已使用授信额度为 3,823,462.53 万元，剩余可用授信余额为 3,373,873.53 万元。

截至 2019 年末发行人所获银行授信及使用情况

单位：万元

银行名称	授信授信额度	已使用情况	剩余额度
民生银行	1,340,000.00	682,127.32	657,872.68
光大银行	500,000.00	1,500.00	498,500.00
平安银行	500,000.00	153,793.50	346,206.50
中信银行	400,000.00	56,000.00	344,000.00
兴业银行	300,000.00	-	300,000.00
招商银行	366,000.00	198,617.71	167,382.29
中国银行	370,896.50	215,100.00	155,796.50
大连银行	450,000.00	300,000.00	150,000.00
华商银行	80,000.00	-	80,000.00
农业银行	225,000.00	148,950.00	76,050.00
交通银行	378,400.00	307,978.00	70,422.00
中原银行	130,000.00	60,000.00	70,000.00
乌鲁木齐商业银行	102,000.00	45,100.00	56,900.00
郑州银行	55,000.00	-	55,000.00
星展银行	54,719.56	-	54,719.56
南商银行	50,000.00	-	50,000.00
沧州银行	45,000.00	-	45,000.00

泸州市商业银行	88,000.00	44,600.00	43,400.00
建设银行	146,300.00	104,700.00	41,600.00
工商银行	815,325.00	774,069.00	41,256.00
青海银行	85,000.00	55,900.00	29,100.00
浦发银行	28,500.00	7,200.00	21,300.00
邮储银行	100,000.00	90,000.00	10,000.00
温州农商行	29,800.00	20,432.00	9,368.00
大新银行	5,000.00	5,000.00	-
赣州银行	48,500.00	48,500.00	-
华夏银行	70,000.00	70,000.00	-
晋商银行	114,000.00	114,000.00	-
上海农村商业银行	300.00	300.00	-
盛京银行	319,595.00	319,595.00	-
总计	7,197,336.06	3,823,462.53	3,373,873.53

（二）近三年与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，近三年未发生重大违约现象。

（三）发行人存续债券及债务融资工具情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人合并范围内境内存续债券及债务融资工具规模为 432.13 亿元，其中，发行人本部境内存续债券及债务融资工具规模为 206.63 亿元，子公司美凯龙股份境内存续债券及债务融资工具规模为 176.76 亿元，子公司红星企发境内存续债券及债务融资工具规模为 48.75 亿元。具体明细如下：

截至本募集说明书摘要签署之日发行人合并范围内境内存续债券及债务融资工具发行情况

单位：亿元、年、%

发行人/证券全称	证券名称	起息日	当前余额	发行期限	票面利率(当期)	证券类别
红星美凯龙控股集团有限公司	20 红星 03	2020-05-29	25.00	3.00	6.82	一般公司债
红星美凯龙家居集团股份有限公司	20 美凯龙 SCP001	2020-04-29	5.00	0.49	4.20	超短期融资债券
红星美凯龙家居集团股份有限公司	20 红美 01	2020-03-10	5.00	3.00	4.95	一般公司债

红星美凯龙控股集团有限公司	20 红星 02	2020-01-21	4.00	5.00	7.20	一般公司债
红星美凯龙控股集团有限公司	20 红星 01	2020-01-21	6.00	3.00	6.80	一般公司债
红星美凯龙家居集团股份有限公司	20 美凯龙 MTN001	2020-01-20	5.00	3.00	5.70	一般中期票据
长城证券-红星美凯龙家居卖场二期资产支持专项计划	19 红美 B	2019-08-01	4.10	20.9 2	7.00	证监会主管 ABS
长城证券-红星美凯龙家居卖场二期资产支持专项计划	PR 红美 A	2019-08-01	16.9643	20.9 2	5.80	证监会主管 ABS
长城证券-红星美凯龙家居卖场二期资产支持专项计划	19 红美次	2019-08-01	1.50	20.9 2	0.00	证监会主管 ABS
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	19 红企 01	2019-06-28	8.00	2.00	7.20	私募债
红星美凯龙家居集团股份有限公司	19 红美 02	2019-06-10	20.00	4.00	5.35	一般公司债
红星美凯龙控股集团有限公司	19 红 01EB	2019-05-14	43.594	5.00	3.25	可交换债
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据	19 美凯龙 ABN001 次	2019-05-07	0.10	18.0 0	-	交易商协会 ABN
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据	19 美凯龙 ABN001 优先	2019-05-07	12.88065	18.0 0	6.30	交易商协会 ABN
红星美凯龙控股集团有限公司	19 红星 03	2019-03-26	10.00	3.00	6.50	一般公司债
山西领泰-天津爱琴海购物公园资产支持专项计划	爱琴海次	2019-03-14	2.00	17.8 8	-	证监会主管 ABS
山西领泰-天津爱琴海购物公园资产支持专项计划	PR 海 A	2019-03-14	16.898	17.8 8	6.50	证监会主管 ABS
山西领泰-天津爱琴海购物公园资产支持专项计划	爱琴海 B	2019-03-14	4.00	17.8 8	7.50	证监会主管 ABS
红星美凯龙控股集团有限公司	19 红星 01	2019-01-28	10.00	3.00	6.50	一般公司债
红星美凯龙家居集团股份有限公司	19 美凯龙 MTN001	2019-01-25	5.00	3.00	5.75	一般中期票据
中信建投-红星美凯龙资产支持专项计划	18 红美次	2018-12-17	1.00	18.0 1	-	证监会主管 ABS
中信建投-红星美凯龙资产支持专项计划	PR 红美 A1	2018-12-17	22.41159 9	18.0 1	5.80	证监会主管 ABS
中信建投-红星美凯龙资产支持专项计划	18 红美 A2	2018-12-17	2.11	18.0 1	6.30	证监会主管 ABS

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

红星美凯龙家居集团股份有限公司	18 红美 01	2018-11-06	30.00	3.00	6.30	一般公司债
红星美凯龙控股集团有限公司	18 红星 EB	2018-10-30	5.00	4.00	7.50	可交换债
红星美凯龙家居集团股份有限公司	18 红星家居 MTN001	2018-10-24	5.00	3.00	6.18	一般中期票据
红星美凯龙控股集团有限公司	18 红星 01	2018-10-23	3.00	3.00	6.50	一般公司债
华泰资管-红星美凯龙购房尾款第一期资产支持专项计划	18 红星 1B	2018-08-30	0.47	3.00	-	证监会主管 ABS
华泰资管-红星美凯龙购房尾款第一期资产支持专项计划	18 红星 1A	2018-08-30	8.38	3.00	7.50	证监会主管 ABS
红星美凯龙购房尾款资产支持专项计划	18 红企优	2018-07-31	8.55	2.41	7.50	证监会主管 ABS
红星美凯龙购房尾款资产支持专项计划	18 红企次	2018-07-31	0.45	2.99	0.00	证监会主管 ABS
红星美凯龙控股集团有限公司	18 美凯龙 MTN002	2018-04-26	23.00	3.00	6.80	一般中期票据
红星美凯龙控股集团有限公司	18 美凯龙 MTN001	2018-03-30	12.00	5.00	6.44	一般中期票据
红星美凯龙控股集团有限公司	17 红星 03	2017-12-14	10.00	5.00	6.20	一般公司债
红星美凯龙控股集团有限公司	17 红星 02	2017-11-07	10.00	7.00	6.50	一般公司债
红星美凯龙控股集团有限公司	17 红星 01	2017-11-07	25.00	5.00	5.70	一般公司债
红星美凯龙家居卖场资产支持专项计划一期	美凯龙 1B	2017-09-22	10.50	18.0 2	6.20	证监会主管 ABS
红星美凯龙家居卖场资产支持专项计划一期	PR 龙 1A	2017-09-22	13.041	18.0 2	5.00	证监会主管 ABS
红星美凯龙控股集团有限公司	17 美凯龙 PPN001	2017-08-02	10.00	3.00	6.35	定向工具
红星美凯龙家居集团股份有限公司	16 红美 01	2016-07-13	0.468	5.00	5.40	一般公司债
红星美凯龙家居集团股份有限公司	16 红美 02	2016-07-13	15.00	7.00	5.29	一般公司债
红星美凯龙控股集团有限公司	16 红星 01	2016-04-28	0.037	5.00	6.10	一般公司债
红星美凯龙控股集团有限公司	16 红星 02	2016-04-28	10.00	7.00	5.30	一般公司债
红星美凯龙家居集团股份有限公司	15 红美 01	2015-11-10	1.68002	5.00	5.90	一般公司债
合计	-	-	432.13	-	-	-

截至本募集说明书摘要签署日，发行人除上述存续债券及债务融资工具，子公司于 2017 年 9 月发行了 3 亿美元债。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在延迟支付债券利息或本金的情况。

发行人已于 2017 年 7 月 25 日成功注册 80 亿元中期票据（中市协注[2017]MTN401 号），注册额度有效期 2 年，截至本募集说明书签署之日，已发行 35 亿元，其中于 2018 年 3 月 30 日发行 18 美凯龙 MTN001，金额 12 亿元，期限 5 年（3+2 年），利率 6.44%，于 2018 年 4 月 26 日发行 18 美凯龙 MTN002，金额 23 亿元，期限 3 年，利率 6.80%。

发行人已于 2018 年取得上海证券交易所编号为“上证函【2018】589 号”无异议函，获准发行人非公开发行面值总额不超过 150 亿元的可交换公司债券，截至本募集说明书摘要签署之日，发行人已于 2018 年 10 月 30 日完成首期 5 亿元发行，于 2019 年 5 月 14 日完成二期 43.594 亿元发行，剩余可发额度为 0 亿元。

美凯龙股份已于 2016 年 11 月 25 日成功注册 30 亿元超短期融资券（中市协注[2016]SCP400 号），注册额度有效期 2 年，截至本募集说明书摘要签署之日已发行 10 亿元，剩余可发额度为 0 亿元。

美凯龙股份已于 2018 年 9 月 12 日成功注册 50 亿元中期票据（中市协注[2018]MTN506 号），注册额度有效期 2 年，2019 年 6 月 6 日美凯龙股份收到交易商协会于 2019 年 6 月 4 日下发的《关于核减红星美凯龙家居集团股份有限公司中期票据注册金额的函》（中市协函[2019]567 号），同意将美凯龙股份前述《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号）项下中期票据 30 亿元注册金额予以核减。《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号）原注册金额 50 亿元，经核减 30 亿元，剩余有效注册额度 20 亿元。截至本募集说明书摘要签署之日已发行 15 亿元，剩余可发额度为 5 亿元。

美凯龙股份已于 2019 年 10 月 21 日成功注册 15 亿元超短期融资券（中市协注[2019]SCP390 号），注册额度有效期 2 年，截至本募集说明书摘要签署之日已发行 5 亿元。

美凯龙股份已取得中国证监会“证监许可[2018]1642 号”文件核准，在中国境内公开发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）公司债券，截至本募集说明书摘要签署之日已发行 30 亿元，剩余可发额度为 0 亿元。

美凯龙股份已取得中国证监会“证监许可[2019]628 号”文件核准，在中国境内公开发行不超过 40 亿元（含 40 亿元）公司债券，截至本募集说明书摘要签署之日已发行 25 亿元，剩余可发额度为 15 亿元。

（四）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券发行完成后，发行人及其合并范围内子公司累计公开发行公司债券余额不超过 187.19 亿元，占发行人 2019 年末合并口径净资产的比例为 28.54%，未超过发行人净资产的 40%。

（五）发行人近三年合并财务报表口径下的主要偿债指标

发行人近三年主要偿债指标

指标	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.08	1.22	1.46
速动比率	0.51	0.59	0.94
资产负债率（%）	71.93	71.86	67.46
指标	2019 年度	2018 年度	2017 年度
EBITDA 利息保障倍数	1.96	2.34	2.19
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率=总负债/总资产；
- （4）EBITDA 利息保障倍数=息税摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- （5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （6）利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：红星美凯龙控股集团有限公司

法定代表人：车建兴

成立日期：2007 年 4 月 28 日

注册资本：人民币 20,000 万元

实缴资本：人民币 10,000 万元

注册地址：浙江省湖州市长兴县开发区明珠路 1278 号长兴世贸大厦 A 楼 16 层 1606-66 室

邮政编码：201106

信息披露事务负责人：杨琴

信息披露事务联络人：黄志娟

联系电话：136-8185-1242

统一社会信用代码：91310115660714607P

所属行业：商业服务业

经营范围：实业投资，影视文化投资，艺术文化投资，投资管理，企业管理，投资咨询，从事教育科技领域内的技术咨询、技术开发、技术服务、技术转让，物业管理，各类广告的设计、制作，家具、建材、百货的销售（含网上销售）。

【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】

二、发行人历史沿革

发行人成立于 2007 年 4 月 28 日，公司性质为有限责任公司，发行人设立及历次股权变更情况列示如下：

（一）2007 年 4 月发行人成立

发行人系由车建兴和车建芳于 2007 年共同出资组建的有限责任公司，其前身为上海红星美凯龙投资有限公司。成立时注册资本人民币 1,600 万元，其中车建兴以现金出资 1,472 万元，占注册资本的 92%；车建芳以现金出资 128 万元，占注册资本的 8%。发行人控股股东及实际控制人均为自然人车建兴，其与股东车建芳为兄妹关系，但不存在一致行动人的情况。

根据上海佳瑞会计师事务所有限公司于 2007 年 4 月 19 日出具的佳瑞验字（2007）第 20160 号验资报告，截至 2007 年 4 月 18 日，发行人已收到全体股东以货币方式缴纳的全部出资额 1,600 万元。

2007 年 4 月 28 日，发行人从上海市工商行政管理局浦东新区分局领取了 3101152031405 号《企业法人营业执照》。

出资完成后，发行人主要股东及股权结构如下表所示：

发行人股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资形式	出资金额	持股比例
车建兴	货币	1,472.00	92.00
车建芳	货币	128.00	8.00
合计	-	1,600.00	100.00

（二）2012 年 2 月增资至 5,000 万元

2012 年 2 月 28 日，发行人股东会决议以未分配利润向全体股东转增注册资本 3,400 万元，本次增资完成后，注册资本将增加至 5,000 万元。

上海民信会计师事务所有限公司已于 2012 年 3 月 20 日对本次新增注册资本及实收资本（股本）情况出具沪民会[2012]Y015 号验资报告，变更后发行人注册资本及累计实收资本均为 5,000 万元。

2012 年 4 月 10 日，发行人从上海市工商行政管理局浦东新区分局领取了更新后的 310115001009319 号《企业法人营业执照》。

出资完成后，发行人主要股东及股权结构如下表所示：

发行人股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资形式	出资金额	持股比例
车建兴	货币	4,600.00	92.00
车建芳	货币	400.00	8.00
合计	-	5,000.00	100.00

（三）2016 年 3 月增资至 20,000 万元

2016 年 3 月 28 日，发行人股东会决议对章程进行修改，章程修改后，增加发行人注册资本至 20,000.00 万元，本次增资中股东车建兴出资 13,800.00 万元，股东车建芳出资 1,200.00 万元，以上出资额各股东于 2021 年 12 月 30 日前足额缴纳，变更完成后，各股东持股比例保持不变。

2016 年 6 月 1 日，发行人从上海市工商行政管理局浦东新区分局领取了更新后的 91310115660714607P 号《企业法人营业执照》。

出资完成后，发行人股权结构如下：

发行人股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资形式	认缴出资数额	出资时间	认缴出资比例	
车建兴	货币	18,400.00	4,600.00	已缴纳 2021.12.30 前	92.00
			13,800.00		
车建芳	货币	1,600.00	400.00	已缴纳 2021.12.30 前	8.00
			1,200.00		
合计		20,000.00		100.00	

（四）2016 年 8 月实缴出资至 10,000.00 万元

2016 年 8 月 8 日，经公司股东大会决议，公司将未分配利润转增注册资本 5,000.00 万元，转增后公司实缴资本达 10,000.00 万元。

出资完成后，发行人股权结构如下：

发行人股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资形式	认缴出资数额		出资时间	认缴出资比例
车建兴	货币	18,400.00	9,200.00	已缴纳	92.00
			9,200.00	2021.12.30 前	
车建芳	货币	1,600.00	800.00	已缴纳	8.00
			800.00	2021.12.30 前	
合计		20,000.00		-	100.00

（五）2016 年 12 月名称变更

根据《公司法》及发行人 2016 年第二次股东会决议，公司名称由“上海红星美凯龙投资有限公司”变更为“红星美凯龙控股集团有限公司”。

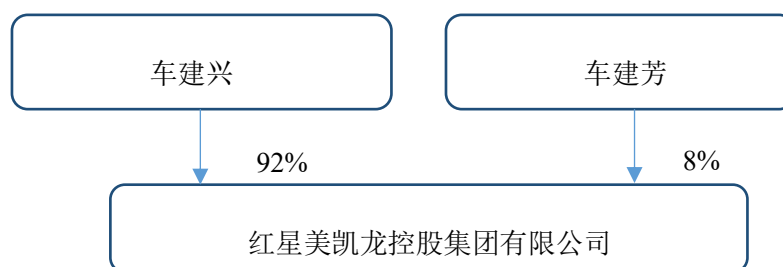
2016 年 12 月 23 日，发行人在上海市工商行政管理局浦东新区分局登记变更，领取了更新后的【91310115660714607P】号《企业法人营业执照》。

三、发行人控股股东及实际控制人基本情况

（一）股权结构图

截至本募集说明书摘要签署日，发行人股权结构如下图所示：

发行人股权情况



（二）股东及实际控制人情况

1、股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人股东为车建兴和车建芳，分别持有发行人 92%和 8%的股权。车建兴与车建芳为兄妹关系，但不存在一致行动关系。车建兴为发行人控股股东和实际控制人。

车建兴：1966 年 6 月出生，中国国籍，无境外居留权，现任公司董事长。80 年代末，车先生开始了家具制造的职业生涯；1990 年 12 月，创办常州市红星家具城；1994 年 6 月，创立红星家具集团，且于 1994 年至 2007 年担任董事会董事长及首席执行官。车先生为陈淑红女士的丈夫及车建芳女士的哥哥。车先生是中华全国工商业联合会执行委员会会员。于 2006 年 4 月获江苏省人民政府授予“江苏省劳动模范”的荣誉称号；于 2012 年 1 月获常州政府授予“常州优秀企业家”的荣誉称号；并于 2014 年 2 月获上海政府、上海工商业联合会及上海光彩事业促进会授予“上海杰出之星”的荣誉称号。于 2018 年 3 月获上海市商业联合会与上海市企业联合会授予“第三届上海市工商业领军人物”荣誉称号；于 2018 年 12 月获上海市统战部授予“上海市统一战线工作先进个人”荣誉称号。于 2019 年 2 月获上海市企业联合会授予“上海市优秀企业家”荣誉称号。

车建芳：1968 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权，现任公司副董事长。车女士于 1990-1993 年担任常州市红星家具总厂的总经理，主要负责业务的正常运营；1994-2007 年，担任红星家具集团的总经理，负责整体投资运营。车女士为车建兴先生的妹妹。2007 年 12 月，车女士完成中欧国际工商学院、哈佛商学院、清华大学经济管理学院联合推出的“高级经理人课程—中国”；2011 年 7 月，完成长江商学院、哥伦比亚大学商学院、国际管理发展学院及伦敦商学院联合推出的中国企业首席执行官课程；2018 年 4 月，车女士完成清华大学五道口金融学院研读高级管理人员工商管理硕士（EMBA）课程。车女士目前担任上海市企业家联合会副会长、浦东新区工商联副主席、中国民主建国会上海市委员会企业委员会执行主任、上海市光彩事业促进会第四届理事会副会长，并一直热衷于社会公益事业，发起设立了“红星光彩基金”。

2、发行人股东的股权质押情况

截至 2019 年末，发行人股东持有的公司股权无股权质押情况。

3、实际控制人控制的其他投资情况

截至 2019 年末，除发行人外，车建兴先生还控制的其他主要企业（包括境内外企业）具体情况详见下表：

截至 2019 年末实际控制人控制的其他主要企业的基本情况

单位：万元、%

公司名称	注册资本	主营业务	实际控制人持股情况
红星家具集团	10,000.00	家具制造、加工及销售;建筑装饰材料、金属材料、普通机械、五金、交电、化工产品(除危险化学品)、百货、针纺织品、日用杂货的销售;企业管理服务;投资咨询(证券、期货投资咨询除外),场地租赁服务。(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)	90.00
常州装饰城	10,000.00	五金、交电、针纺织品批发、零售;场地租赁服务;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)	100.00
常州凯利	1,000.00	对外投资、投资咨询服务;普通机械、五金、交电、化工(除危险品)、百货、针纺织品、日用杂品、计算机及软件、办公设备的销售;场地租赁服务。(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)	90.00
香港凯利	HKD1.00	家居、贸易、投资。	100.00
香港美凯龙	HKD1.00	商业地产投融资。	100.00

四、发行人对其他企业的重要权益投资

（一）合并范围子公司

1、合并范围子公司

截至 2019 年末，纳入公司合并报表的子公司具体情况如下：

截至 2019 年末发行人合并范围子公司情况

序号	公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	
					直接	间接

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

1	重庆红星美凯龙企业发展有限公司	重庆市	重庆市	管理总部	64.7	
2	福建红星美凯龙置业有限公司	福建省	福建省	地产开发	-	60
3	常州红星美凯龙置业有限公司	江苏省	江苏省	房地产开发	-	100
4	上海红星美凯龙企业经营管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
5	昆明红星美凯龙置业有限公司	云南省	云南省	房地产开发	-	100
6	上海华臻拓企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	90
7	福建红星美凯龙物业服务有限公司	福建省	福建省	物业管理	-	60
8	重庆红星美凯龙房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	投资管理	-	100
9	沈阳红星美凯龙世博家居广场置业有限公司	辽宁省	辽宁省	房地产开发	-	100
10	上海红星美凯龙房地产集团有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	97.09
11	大连红星美凯龙投资发展有限公司	辽宁省	辽宁省	房地产开发	-	62
12	天津市华运商贸物业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	65
13	云南红星美凯龙置业有限公司	云南省	云南省	房地产开发	-	67
14	云南红星美凯龙物业管理有限公司	云南省	云南省	物业管理	-	100
15	上海星龙房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100
16	天津红星美凯龙物业服务有限公司	天津市	天津市	物业管理	-	100
17	沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	辽宁省	辽宁省	物业管理	-	100
18	廊坊市红星美凯龙房地产开发有限公司	河北省	河北省	房地产开发	-	100
19	成都红星美凯龙置业有限公司	四川省	四川省	投资管理	-	100
20	重庆青年园林有限公司	重庆市	重庆市	建筑园林设计	-	100
21	无锡市崇安新城龙瑞投资有限公司	江苏省	江苏省	房地产开发	-	51

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

22	上海法将实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
23	上海孜洁实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
24	天津红星美凯龙房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	100
25	廊坊市星龙房地产开发有限公司	河北省	河北省	房地产开发	-	100
26	无锡市崇安新城龙博投资有限公司	江苏省	江苏省	房地产开发	-	51
27	无锡市滨湖红星置业投资有限公司	江苏省	江苏省	房地产开发	-	100
28	鞍山红星美凯龙房地产开发有限公司	辽宁省	辽宁省	房地产开发	-	100
29	苏州凯润置业有限公司	江苏省	江苏省	房地产开发	-	60
30	哈尔滨鼎顺泰和置业有限公司	黑龙江省	黑龙江省	房地产开发	-	100
31	哈尔滨欧美亚一方置业有限公司	黑龙江省	黑龙江省	房地产开发	-	100
32	哈尔滨金首创房地产开发有限公司	黑龙江省	黑龙江省	房地产开发	-	100
33	上海天合婚典婚庆有限公司	上海市	上海市	商业管理	-	100
34	北京星凯爱琴海购物中心有限公司	北京市	北京市	商业管理	-	100
35	苏州红星品唯物业管理有限公司	江苏省	江苏省	企业管理咨询	-	100
36	上海泰叶实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
37	绥芬河容石建筑装饰工程有限公司	黑龙江省	黑龙江省	建筑园林设计	-	100
38	牡丹江鑫业贸易有限公司	黑龙江省	黑龙江省	建筑贸易	-	100
39	绥芬河亿胜房地产营销策划有限公司	黑龙江省	黑龙江省	营销策划	-	100
40	绥芬河晨嘉房地产营销策划有限公司	黑龙江省	黑龙江省	营销策划	-	100
41	绥芬河磊胜建材贸易有限公司	黑龙江省	黑龙江省	建筑贸易	-	100
42	重庆树根农业发展有限公司	重庆市	重庆市	建筑园林设计	-	100
43	上海红星美凯龙商业发展有限公司	上海市	上海市	商业管理	-	100

44	北京遐云体育管理有限公司	北京市	北京市	高尔夫	-	100
45	上海红星美凯龙置业有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	93
46	上海红星美凯龙商用物业投资有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100
47	上海红星美凯龙美龙置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100
48	上海红星美凯龙寰宇置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100
49	上海融超资产管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
50	上海洪美置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100
51	重庆同舟建筑设计有限公司	重庆市	重庆市	建筑园林设计	-	100
52	玉溪红星美凯龙寰宇物业服务服务有限公司	云南省	云南省	物业管理	-	100
53	上海红星美凯龙嵘天投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
54	宁波凯龙置业有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	100
55	上海红星美凯龙物业管理有限公司	上海市	上海市	物业管理	-	100
56	上海红星美凯龙创智投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
57	KERRY RUN LIMITED	BVI	BVI	投资管理	-	100
58	京津冀红星美凯龙商业地产开发有限公司	河北省	河北省	房地产开发	-	51
59	香港泰和企业管理有限公司	香港	香港	商业管理	-	100
60	上海淼烜投资咨询有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
61	上海滢烜投资咨询有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
62	上海菽烜投资咨询有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
63	苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	江苏省	江苏省	房地产开发	-	50
64	上海旻泽企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
65	上海协序企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100

66	上海冠序企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
67	上海研净企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
68	上海荣焰企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
69	上海饶颖企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
70	天津星凯房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	100
71	上海芹诚建筑装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	建筑园林设计	-	100
72	山西亚泰圣景房地产开发有限公司	山西省	山西省	房地产开发	-	80
73	上海舒泰企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
74	上海茂彦企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
75	上海轩屏企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
76	上海训逐企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	70
77	上海美奕企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
78	上海轩序企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
79	上海媛德企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
80	上海逸贤企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
81	上海研序企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
82	上海焰序企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
83	上海悠阔置业有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
84	上海檀啸企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
85	上海淼序企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
86	上海暄妍企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100

87	宁波汇鑫置业有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	100
88	江西威键实业有限公司	江西省	江西省	房地产开发	-	80
89	晋中红星美凯龙房地产开发有限公司	山西省	山西省	房地产开发	-	65
90	柳州红星美凯龙置业有限公司	广西省	广西省	房地产开发	-	92
91	福州市仓山区玫瑰天街商业管理咨询有限公司	福建省	福建省	投资管理	-	60
92	上海俊序企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
93	上海瀚序企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
94	上海茂序企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
95	上海浩序企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
96	西宁红星美凯龙房地产开发有限公司	青海省	青海省	房地产开发	-	80
97	上海爱琴海置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100
98	西安星凯置业有限公司	陕西省	陕西省	房地产开发	-	100
99	山西红星新世界置业有限公司	山西省	山西省	房地产开发	-	100
100	西安龙凯置业有限公司	陕西省	陕西省	房地产开发	-	90
101	郑州星凯房地产开发有限公司	河南省	河南省	房地产开发	-	72.5
102	呼伦贝尔凯隆房地产开发有限公司	内蒙古	内蒙古	房地产开发	-	100
103	西安美凯龙置业有限责任公司	陕西省	陕西省	房地产开发	-	100
104	太原双明美凯房地产开发有限公司	山西省	山西省	房地产开发	-	100
105	天津凯龙置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	100
106	盐城凯龙置业有限公司	江苏省	江苏省	房地产开发	-	100
107	上海紫钰置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100
108	昆明红星六安置业有限公司	云南省	云南省	房地产开发	-	100
109	重庆美龙置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	-	100
110	西安星美龙置业有限公司	陕西省	陕西省	房地产开发	-	70

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

111	武汉星凯房地产开发有 限公司	湖北省	湖北省	房地产开发	-	92
112	金华星凯置业有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	82.8
113	金华红凯置业有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	90
114	长春红星美凯置业有 限公司	吉林省	吉林省	房地产开发	-	51
115	上海璟序企业管理有 限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
116	辽宁信基红星商业地 产开发有限公司	辽宁省	辽宁省	房地产开发	-	51
117	慈溪洪美置业有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	100
118	兰州高科红星房地 产开发有限公司	甘肃省	甘肃省	房地产开发	-	60
119	湖南辉创美凯龙置 业有限公司	湖南省	湖南省	房地产开发	-	61
120	慈溪凯胜置业有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	100
121	太原红星伟业房地 产开发经营有限公司	山西省	山西省	房地产开发	-	69.43
122	西宁匠心房地产开发 有限公司	青海省	青海省	房地产开发	-	100
123	西宁爱琴海房地 产开发有限公司	青海省	青海省	房地产开发	-	100
124	上海熙序企业管理有 限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100
125	乌鲁木齐星凯协序 企业管理咨询有限公司	新疆省	新疆省	企业管理	-	100
126	乌鲁木齐市红星星 马房地产开发有限公司	新疆省	新疆省	房地产开发	-	80
127	太原双明智坤房地 产开发有限公司	山西省	山西省	房地产开发	-	100
128	象山洪美置业有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	100
129	象山星龙置业有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	100
130	象山美龙置业有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	100
131	象山凯胜置业有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	100
132	诸暨市五泄房地 产投资有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	99
133	丹阳市融锦宏星置 业发展有限公司	江苏省	江苏省	房地产开发	-	100
134	济南星龙房地 产开发有限公司	山东省	山东省	房地产开发	-	58.82

135	上海星凯房地产有限责任公司	上海市	上海市	房地产开发	-	51
136	南昌浩然置业有限公司	江西省	江西省	房地产开发	-	55
137	西安红星星高房地产开发有限公司	陕西省	陕西省	房地产开发	-	100
138	温州星龙房地产开发有限责任公司	福建省	福建省	房地产开发	-	100
139	上海叙派建筑装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	建筑设计	-	100
140	重庆红星美龙置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	-	90
141	乌鲁木齐市源筑房地产开发有限公司	新疆省	新疆省	房地产开发	-	100
142	金华星润企业管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理	-	90
143	乌鲁木齐市红星星民房地产开发有限公司	新疆省	新疆省	房地产开发	-	100
144	乌鲁木齐市红星星环房地产开发有限公司	新疆省	新疆省	房地产开发	-	55.56
145	乌鲁木齐市红星星石房地产开发有限公司	新疆省	新疆省	房地产开发	-	100
146	绍兴星凯置业有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	100
147	天津舒泰企业管理有限公司	天津市	天津市	投资管理	-	100
148	乌鲁木齐市红星星凯房地产开发有限公司	新疆省	新疆省	房地产开发	-	100
149	贵州美龙嘉禾房地产有限公司	贵州省	贵州省	房地产开发	-	80
150	上海洛昶企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
151	上海洛谕企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
152	慈溪星凯置业有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	100
153	济南舒泰企业管理有限公司	山东省	山东省	投资管理	-	100
154	常州红凯商务信息咨询有限公司	江苏省	江苏省	投资管理	-	100
155	衡水星龙房地产开发有限公司	河北省	河北省	房地产开发	-	100
156	天津美龙房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	100

157	四川博诚泰建筑工程有限公司	四川省	四川省	建筑工程	-	100
158	上海德荣物业管理有限责任公司	上海市	上海市	物业管理	-	100
159	郑州星铂房地产开发有限公司	河南省	河南省	房地产开发	-	55
160	乌鲁木齐星凯言粹企业管理咨询有限公司	新疆省	新疆省	投资管理	-	100
161	乌鲁木齐红星星驰物业服务服务有限公司	新疆省	新疆省	物业管理	-	100
162	上海晞和置业有限公司	上海市	上海市	物业管理	-	100
163	六安凯龙置业有限公司	安徽省	安徽省	房地产开发	-	100
164	漯河星龙置业有限公司	河南省	河南省	房地产开发	-	100
165	太原红星房地产开发有限公司	山西省	山西省	房地产开发	-	70
166	兰州高科爱琴海商业管理有限责任公司	甘肃省	甘肃省	投资管理	-	65
167	徐州凯龙置业有限公司	江苏省	江苏省	房地产开发	-	100
168	晋中星龙房地产有限公司	山西省	山西省	房地产开发	-	65
169	赣州凯越置业有限公司	江西省	江西省	房地产开发	-	70
170	上海澳良企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	100
171	融超企业管理咨询无锡有限责任公司	江苏省	江苏省	商业管理	-	100
172	融超（天津）企业管理有限公司	天津市	天津市	商业管理	-	100
173	红星美凯龙家居集团股份有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	70.14	0.24
174	常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100
175	常州世界家具家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100
176	无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100
177	连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100
178	南京红星国际家具装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100
179	南京名都家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

180	上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	97
181	上海红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	100
182	上海山海艺术家俱有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	100
183	上海虹欣欧凯家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	50
184	上海新伟置业有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	100
185	上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	-	90
186	长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	-	100
187	长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	-	100
188	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	山东省	山东省	场地租赁管理	-	70
189	成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	四川省	四川省	场地租赁管理	-	100
190	郑州红星美凯龙国际家居有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理，房地产开发	-	60
191	常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司	江苏省	江苏省	市场公司	-	100
192	上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	-	100
193	上海隽迈广告有限公司	上海市	上海市	市场公司	-	100
194	郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	河南省	河南省	市场公司	-	60
195	上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	100
196	杭州红星美凯龙世博家居有限公司	浙江省	浙江省	场地租赁管理	-	100
197	成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	-	50
198	上海红星美凯龙品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	-	100

199	重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	-	100
200	重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	-	100
201	武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	-	100
202	北京星凯京洲家具广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	-	51
203	上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	100
204	上海红星美凯龙建筑设计有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	100
205	上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	-	100
206	烟台红星美凯龙家居有限公司	山东省	山东省	场地租赁管理	-	100
207	沈阳名都家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	-	60
208	北京世纪欧美商业投资有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	-	80
209	重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	-	100
210	长沙市银红家居有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	-	100
211	上海晶都投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	51
212	天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	-	100
213	盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	-	100
214	上海红星美凯龙商务咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	65
215	沈阳红星美凯龙家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	-	100
216	上海星凯程鹏企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
217	上海红美电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

218	常州红阳家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100
219	上海红星美凯龙商贸有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
220	哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	-	100
221	上海星家装饰建材有限公司	上海市	上海市	建材超市	-	100
222	重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	-	55
223	中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	-	100
224	沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	-	100
225	无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100
226	西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	-	75
227	大庆红星美凯龙世博家居有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	-	70
228	廊坊市凯宏家居广场有限公司	河北省	河北省	场地租赁管理	-	70
229	北京红星美凯龙家居市场有限公司	北京市	北京市	品牌管理	-	100
230	武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	商品出租	-	100
231	北京世纪凯隆商业投资有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	-	100
232	天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	-	100
233	上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	-	100
234	合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	安徽省	安徽省	商品出租	-	100
235	南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	江苏省	江苏省	商品出租	-	100
236	上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100
237	上海星易通汇商务服务有限公司	上海市	上海市	商业服务	-	100

238	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100
239	上海悠美家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	-	100
240	天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	天津市	天津市	商品出租	-	65
241	天津红星美凯龙世贸家居有限公司	天津市	天津市	商品出租	-	100
242	上海美昊装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100
243	哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	黑龙江省	黑龙江省	商品出租	-	100
244	上海峰迪泷装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	80
245	长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	吉林省	吉林省	商品出租	-	100
246	红星喜兆投资有限公司	西藏自治区	西藏自治区	投资管理	-	90
247	红星美凯龙家居商场管理有限公司	西藏自治区	西藏自治区	投资管理	-	100
248	上海家鼎建筑装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	80
249	扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	-	100
250	上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	-	100
251	重庆家欣装饰设计工程有限公司	重庆市	重庆市	家装设计	-	70
252	江苏苏南建筑安装工程	江苏省	江苏省	建筑建设	-	100
253	河南西西亚物业管理	河南省	河南省	物业管理	-	100
254	沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	-	100
255	上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	100
256	上海红星美凯龙知识产权代理有限公司	上海市	上海市	知识产权	-	100
257	沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	-	100
258	兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	甘肃省	甘肃省	场地租赁管理	-	100

259	上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
260	上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	-	100
261	上海红星美凯龙网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100
262	上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100
263	乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	新疆自治区	新疆自治区	场地租赁管理	-	100
264	东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	-	70
265	上海安家网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100
266	上海爱逛家电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100
267	上海家聚信息技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100
268	上海红美网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100
269	成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	四川省	四川省	品牌管理	-	100
270	呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	内蒙古	内蒙古	场地租赁管理	-	100
271	昆明迪肯商贸有限公司	云南省	云南省	场地租赁管理	-	63
272	上海家倍得装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100
273	山西星易通汇网络科技有限公司	山西省	山西省	电子商务	-	100
274	苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	55
275	上海红星美凯龙资产管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	70
276	上海星和宅配家居服务有限公司	河北省	河北省	家装设计	-	100
277	红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	上海市	上海市	物流服务	-	60
278	上海红星美凯龙实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

279	上海红星美凯龙星龙家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	100
280	红星美凯龙成都商业管理有限公司	四川省	四川省	企业管理咨询	-	100
281	红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	四川省	四川省	企业管理咨询	-	100
282	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	-	100
283	北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	-	100
284	北京美凯龙家具建材市场有限公司	北京市	北京市	市场公司	-	100
285	北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	北京市	北京市	市场公司	-	100
286	红星美凯龙环球(北京)家具建材广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	-	100
287	包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	内蒙古	内蒙古	场地租赁管理	-	100
288	红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	-	100
289	昆山红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	-	100
290	桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	-	100
291	北京红星美凯龙企业经营管理有限公司	北京市	北京市	品牌管理	-	100
292	无锡红星美凯龙经营管理有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	-	100
293	衢州红星美凯龙世博市场管理服务服务有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	-	100
294	安徽盛世鼎通物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	-	100
295	安徽腾辉投资集团合肥有限公司	安徽省	安徽省	投资管理	-	100
296	常熟红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	-	100
297	上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	100
298	成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	-	100

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

299	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	-	100
300	香港红星美凯龙全球家居有限公司	香港	香港	投资管理	-	100
301	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100
302	红星美凯龙(上海)企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
303	合肥红星美凯龙物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	-	100
304	长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	-	100
305	上海鼎识企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	95
306	上海合祝企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1
307	上海集量企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1
308	上海聚尊企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1
309	上海聚钦企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1
310	上海聚楚企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1
311	上海集彬企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1
312	上海集慈企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1
313	上海合柔企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1
314	上海合增企业管理合伙企业(有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1
315	红星美凯龙企业管理咨询有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	-	100
316	红星欧丽洛雅企业管理有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	-	100
317	霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	-	100
318	陕西红星美凯龙物流有限公司	陕西省	陕西省	仓储物流	-	100

319	上海泛居网络科技有限公司	上海市	上海市	网络技术	-	100
320	上海英太翡思营销策划有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
321	上海家金所金融科技信息服务有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
322	烟台欣欢企业管理有限公司	山东省	山东省	企业管理咨询	-	100
323	重庆红星美凯龙物流有限公司	重庆市	重庆市	仓储物流	-	100
324	西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	青海省	青海省	场地租赁管理	-	100
325	天津红星美凯龙物流有限公司	天津市	天津市	仓储物流	-	60
326	上海家金所投资控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
327	郑州隽铠企业管理咨询有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	-	100
328	红星众盈投资有限公司	西藏自治区	西藏自治区	创业投资	-	100
329	上海美凯龙星荷资产管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
330	上海宇慕企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
331	上海宇煦企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
332	上海宇筑企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
333	上海宇霄企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
334	郑州东晟企业管理有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	-	100
335	红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	-	100
336	上海星艺佳商业管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	-	100
337	上海红星美凯龙国际贸易有限公司	上海市	上海市	进出口业务	-	55
338	红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	上海市	上海市	贷款业务	-	100
339	龙之惠(上海)设施管理服务服务有限公司(注1)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	50

340	贵州红星美凯龙物流有限公司	贵州省	贵州省	仓储物流	-	100
341	上海红星美凯龙融资租赁有限公司	上海市	上海市	设备租赁	-	100
342	上海红星美凯龙美居商贸有限公司（注 2）	上海市	上海市	进出口业务	-	51
343	苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	60
344	上海家倍得实业有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	100
345	昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	云南省	云南省	场地租赁管理	-	87
346	重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	-	100
347	上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	100
348	云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	云南省	云南省	场地租赁管理	-	87
349	霍尔果斯红居企业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	-	70
350	成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	成都市	成都市	企业管理咨询	-	100
351	成都红星美凯龙物流有限公司	成都市	成都市	仓储物流	-	100
352	霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新疆	新疆	创业投资业务	-	90
353	上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	-	100
354	宁波梅山保税港区星凯赢资产管理有限公司	浙江省	浙江省	资产管理	-	51
355	西安红星美凯龙世博家居有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	-	100
356	霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	新疆	新疆	创业投资业务	-	90
357	昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理，房地产开发	-	100
358	南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	江西省	江西省	场地租赁管理	-	51
359	重庆星凯科家居有限公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	-	100

360	上海好记星数码科技有限公司	上海市	上海市	生产加工电子产品	-	100
361	合燊投资有限公司	香港	香港	市场服务、投资	-	100
362	重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	重庆市	重庆市	家具销售	-	100
363	宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	浙江省	浙江省	场地租赁管理	-	100
364	上海怀星文化发展有限公司	上海市	上海市	文化艺术交流策划	-	80
365	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	上海市	上海市	信息科技技术开发	-	100
366	赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江西省	江西省	场地租赁管理	-	70
367	大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	-	62
368	西藏红星美凯龙企业管理有限公司	西藏	西藏	电子商务	-	100
369	上海红星美凯龙展览服务有限公司	上海市	上海市	展览展示服务	-	55
370	上海倍美物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100
371	太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	-	51
372	佛山红星美凯龙家居生活广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	-	100
373	上海星艺佳品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	-	100
374	上海星聚供应链管理有限公司	上海市	上海市	供应链管理	-	60
375	上海红星美凯龙商业保理有限公司	上海市	上海市	应收账款融资	-	100
376	上海凯淳投资管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
377	吉林红星美凯龙物流有限公司	吉林省	吉林省	仓储物流	-	100
378	常州美龙贸易有限公司	江苏省	江苏省	家居销售	-	100
379	上海倍茂物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100
380	上海倍迈物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100
381	上海梦晟实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
382	上海倍皓物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100
383	安徽红星美凯龙物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	-	100

384	上海倍邦物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100
385	上海红星美凯龙住建装 配设计有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	100
386	上海红星美凯龙住建装 配科技有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	100
387	上海倍耀物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100
388	郑州红星美凯龙世博家 居有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	-	55
389	孝感家倍得建筑装饰科 技有限公司	湖北省	湖北省	建筑装饰	-	70
390	银泰（永清）新城投资 有限公司	河北省	河北省	房地产开发	-	70
391	上海缔图家居有限公司 （注 3）	上海市	上海市	进出口业务	-	55
392	苏州工业园区霍金聚商 业管理有限公司	江苏省	江苏省	企业管理咨询	-	100
393	上海倍跃物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100
394	上海倍朗物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100
395	南通红美世博家居广场 有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100
396	广州红星美凯龙家居建 材有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	-	95
397	南宁红星美凯龙世博家 居展览中心有限公司	广西省	广西省	场地租赁管理	-	100
398	上海宏岳物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100
399	上海增敏企业管理有限 公司	上海市	上海市	商业管理	-	100
400	上海或京商业管理有限 公司	上海市	上海市	企业管理咨询	55	
401	天津津瑞企业管理有限 公司	天津市	天津市	企业管理咨询	-	100
402	重庆红星美凯龙影业发 展有限公司	重庆市	重庆市	企业管理	100	
403	上海逸莘企业发展有限 公司	上海市	上海市	咨询服务	-	100
404	上海美珑互动娱乐科技 有限公司	上海市	上海市	商业管理	-	100
405	上海星琛互动娱乐科技 有限公司	上海市	上海市	互动娱乐	-	100
406	上海红星美凯龙影业发 展有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	71.22

407	重庆凯美影院管理有限公司	重庆市	重庆市	影院	-	100
408	上海红星美凯龙影院管理有限公司	上海市	上海市	影院	-	100
409	重庆美技影院设备有限公司	重庆市	重庆市	影院	-	100
410	上海龙红影院管理有限公司	上海市	上海市	影院	-	100
411	重庆美技融资租赁有限公司	重庆市	重庆市	融资租赁	-	100
412	青岛红影影院管理有限公司	重庆市	重庆市	影院	-	100
413	重庆市巴南区星龙影院管理有限公司	重庆市	重庆市	影院	-	100
414	重庆市綦江区凯星影院管理有限公司	重庆市	重庆市	影院	-	100
415	孝感市元素影业文化发展有限公司	湖北省	湖北省	影院	-	100
416	大同红辰影院管理有限公司	山西省	山西省	影院	-	100
417	浙江龙凯影业有限公司	浙江省	浙江省	影院	-	100
418	湖州时代德纳国际影城有限公司	浙江省	浙江省	影院	-	100
419	嘉善德纳国际影城有限公司	浙江省	浙江省	影院	-	100
420	建德德纳国际影城有限公司	浙江省	浙江省	影院	-	100
421	青岛德纳国际影城有限公司	山东省	山东省	影院	-	100
422	射阳德纳国际影城有限公司	江苏省	江苏省	影院	-	100
423	杭州萧山德纳国际影城有限公司	浙江省	浙江省	影院	-	90
424	上海红星太平洋影业投资有限公司	上海市	上海市	企业管理	-	60
425	北京红星太平洋影院管理有限公司	北京市	北京市	影院	-	100
426	昆明红星太平洋影院管理有限公司	云南省	云南省	影院	-	100
427	福州红星太平洋影院管理有限公司	福建省	福建省	影院	-	60

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

428	天津红星太平洋影院管理有限公司	天津市	天津市	影院	-	100
429	兰州红星太平洋影院管理有限公司	甘肃省	甘肃省	影院	-	100
430	重庆红星太平洋影院管理有限公司	重庆市	重庆市	影院	-	100
431	重庆市南岸区红美影院管理有限公司	重庆市	重庆市	影院	-	100
432	北京心高度影院管理有限公司	北京市	北京市	影院	-	65
433	天津卡美奥影业有限公司	天津市	天津市	影院	-	100
434	乐清凯红影院管理有限公司	浙江省	浙江省	影院	-	100
435	重庆彭凯影院管理有限公司	重庆市	重庆市	影院	-	100
436	重庆星纳商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业管理	-	100
437	重庆美技商业保理有限公司	重庆市	重庆市	商业保理	-	100
438	上海昕凯影院管理有限公司	上海	上海	电影放映	-	100
439	上海红昕影院管理有限公司	上海	上海	电影放映	-	100
440	上海凯昕影院管理有限公司	上海	上海	电影放映	-	100
441	上海昕红影院管理有限公司	上海	上海	电影放映	-	100
442	重庆星冰乐实业发展有限公司	重庆市	重庆市	企业管理	-	100
443	宁波龙红影院管理有限公司	浙江省	浙江省	影院	-	100
444	高邮市华莱迪影视管理有限公司	高邮	高邮	电影放映	-	100
445	上海觅星餐饮管理有限公司	上海	上海	商业	-	65
446	广州龙红影院管理有限公司	广州	广州	电影放映	-	100
447	西安红影影院管理有限公司	陕西	陕西	电影放映	-	100

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

448	常州红美影院管理有限公司	江苏	江苏	电影放映	-	100
449	咸阳星凯影院管理有限公司	陕西	陕西	电影放映	-	100
450	上海林赛健身俱乐部有限公司	上海	上海	商业	-	100
451	上海林赛美容美体有限公司	上海	上海	商业	-	65
452	哈尔滨星光艾美影院有限公司	哈尔滨	哈尔滨	电影放映	-	100
453	金华市佳艺影业有限公司	金华	金华	电影放映	-	100
454	上海美影企业管理有限公司	上海	上海	电影放映	-	100
455	宜兴逸美影城有限公司	宜兴	宜兴	电影放映	-	100
456	宜兴市晨兴数字影院有限公司	宜兴	宜兴	电影放映	-	100
457	宁波凯星影院管理有限公司	浙江	浙江	电影放映	-	100
458	北京莱纳恒泰影院管理有限公司	北京	北京	电影放映	-	100
459	上海潏源实业有限公司	上海	上海	商业	-	100
460	上海林瑟形象设计有限公司	上海	上海	商业	-	65
461	上海玲思健身俱乐部有限公司	上海	上海	商业	-	100
462	上海玲思美容美体有限公司	上海	上海	商业	-	100
463	重庆爱琴海购物公园商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业管理	100	
464	上海爱琴海商业集团股份有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	72.75
465	重庆星凯爱琴海商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业管理	-	100
466	重庆星璨爱琴海企业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业管理	-	100
467	上海聚粹企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
468	上海星银海实业有限公司	上海市	上海市	商业管理	-	98

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

469	昆明红星商业管理有限公司	云南省	云南省	商业管理	-	100
470	福州红星商业管理有限公司	福建省	福建省	商业管理	-	84
471	无锡红星商业管理有限公司	江苏省	江苏省	商业管理	-	100
472	兰州红星商业管理有限公司	甘肃省	甘肃省	商业管理	-	100
473	唐山爱琴海商业管理有限公司	河北省	河北省	商业管理	-	100
474	无锡星凯爱琴海商业管理有限公司	江苏省	江苏省	商业管理	-	100
475	苏州爱琴海商业管理有限公司	浙江省	浙江省	商业管理	-	100
476	大同爱琴海商业管理有限公司	山西省	山西省	商业管理	-	100
477	龙岩爱琴海商业管理有限公司	福建省	福建省	商业管理	-	100
478	凤城爱琴海商业管理有限公司	辽宁省	辽宁省	商业管理	-	100
479	重庆星琴商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业管理	-	100
480	昆明星凯爱琴海商业管理有限公司	云南省	云南省	商业管理	-	100
481	昆明星琴商业管理有限公司	云南省	云南省	商业管理	-	100
482	海宁爱琴海商业管理有限公司	浙江省	浙江省	商业管理	-	100
483	遵义爱琴海商业管理有限公司	贵州省	贵州省	商业管理	-	100
484	烟台市星美企业管理有限公司	山东省	山东省	企业管理	-	100
485	常州星琴商业管理有限公司	江苏省	江苏省	商业管理	-	100
486	慈溪爱琴海商业管理有限公司	浙江省	浙江省	商业管理	-	70
487	舍溪（上海）商务咨询有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100
488	舍懿（上海）企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

489	舍淼（上海）商业管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	-	100
490	诸暨星凯商业管理有限公司	浙江省	浙江省	商业管理	-	100
491	百色星琴商业管理有限公司	广西省	广西省	商业管理	-	100
492	合肥星琴商业管理有限公司	安徽省	安徽省	商业管理	-	100
493	成都万福星凯商业管理有限公司	四川省	四川省	商业管理	-	100
494	上海爱琴海商业管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	-	100
495	崇左爱琴海商业管理有限公司	广西省	广西省	商业管理	-	100
496	淮北星琴商业管理有限公司	安徽省	安徽省	商业管理	-	100
497	合肥凯琴商业管理有限公司	安徽省	安徽省	商业管理	-	100
498	贵阳爱凯星置业有限公司	贵州省	贵州省	商业管理	-	100
499	苏州凯琴商业管理有限公司	江苏省	江苏省	商业管理	-	100
500	贵阳龙海星商业管理有限公司	贵州省	贵州省	商业管理	-	100
501	自贡爱琴海商业管理有限公司	四川省	四川省	商业管理	-	100
502	青岛星美商业管理有限公司	山东省	山东省	商业管理	-	100
503	慈溪鑫璨商业广场开发有限公司	浙江省	浙江省	商业管理	100	
504	上海鼎幸投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	
505	重庆众意得商贸有限公司	重庆市	重庆市	商贸	-	100
506	南京美凯龙商务信息咨询有限公司	南京市	南京市	信息咨询	100	
507	上海家金所金融信息服务有限公司	上海市	上海市	金融信息咨询	100	
508	上海黄浦红星小额贷款有限公司	上海市	上海市	小额贷款	80	20

509	上海红星宏易投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	
510	香港星泰有限公司	香港	香港	百货销售	100	
511	霍尔果斯赢达智创业投资有限公司	新疆自治区	新疆自治区	投资管理	100	
512	上海星敦科技有限公司	上海市	上海市	商业保理	-	90
513	常州盈鸿投资有限公司	江苏省	江苏省	投资管理	100	
514	重庆割幸商业管理有限公司	重庆市	重庆市	商业管理	100	
515	西藏奕盈企业管理有限公司	西藏自治区	西藏自治区	企业管理	100	
516	上海龙链商业保理有限公司	上海市	上海市	商业保理	100	
517	上海家金所企业征信服务有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	
518	上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	
519	上海星琴品牌管理有限公司	上海市	上海市	商业保理	100	
520	上海星宇信商业管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	85	
521	上海云绅智能科技有限公司	上海市	上海市	计算机网络	80	
522	云绅(湖州)智能科技有限公司	江苏省	江苏省	计算机网络	-	100
523	江苏龙冠影视文化科技有限公司	江苏省	江苏省	影视文化	70	
524	常州美开信息科技有限公司	江苏省	江苏省	软件及信息技术服务	100	
525	云南农垦红星食品发展有限公司	云南省	云南省	食品销售	60	
526	凯乾嘉企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务	-	100
527	凯乾嘉(上海)餐饮管理有限公司	上海市	上海市	餐饮服务	-	100
528	上海红星停车管理有限公司	上海市	上海市	商务服务	100	
529	江苏美膳龙饮食文化发展有限公司	江苏省	江苏省	餐饮服务	60	
530	凯乾嘉(云南)企业管理有限公司	云南省	云南省	企业管理咨询	-	100

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

531	上海星山投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
532	华戏(北京)文化发展有限责任公司	北京市	北京市	影视文化	55	
533	昆明融融企业管理咨询有限责任公司	云南省	云南省	商业管理	-	100
534	长兴星文贸易有限公司	浙江省	浙江省	商贸服务	-	100
535	沭阳星龙房地产开发有限公司	江苏省	江苏省	房地产开发	-	100
536	长春红星美凯龙房地产开发有限公司	吉林省	吉林省	房地产开发	-	100
537	贵州美凯裕华房地产开发有限公司	贵州省	贵州省	房地产开发	-	70
538	贵州红星谦和房地产开发有限公司	贵州省	贵州省	房地产开发	-	70
539	重庆领赛体育产业发展有限公司	重庆市	重庆市	文艺传播	-	100
540	重庆美技乐园实业发展有限公司	重庆市	重庆市	商业管理	-	100
541	重庆星灿股权投资管理有限公司	重庆市	重庆市	投资管理	-	100
542	上海星龙影院管理有限公司	上海市	上海市	影视管理	-	100
543	天津莱纳华开影业有限公司	天津市	天津市	影视管理	-	100
544	孝感泓河影城管理有限公司	湖北省	湖北省	影视管理	-	100
545	红星美凯龙（浙江）信息技术有限公司	浙江省	浙江省	商业管理	-	100
546	乾智（上海）家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	60
547	浙江星卓装饰有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	-	100
548	南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	江西省	江西省	场地租赁管理	-	100
549	天津红星美凯龙供应链管理有限公司	天津市	天津市	供应链管理	-	100
550	上海阪珑商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
551	上海英太利金科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	80

552	南通龙美国际家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100
553	深圳市红星美凯龙高盛产城发展有限公司	广东省	广东省	产业投资	-	51
554	常州龙耀股权投资管理有限公司	江苏省	江苏省	商业管理	70	-
555	上海游隆企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-
556	天津左上教育管理有限公司	天津市	天津市	商业管理	100	-
557	重庆梦享岛海洋公园管理有限公司	重庆市	重庆市	商业管理	85	-
558	北京星美永盛信息咨询有限公司	北京市	北京市	企业管理咨询	-	100
559	上海枢雅管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
560	红星美凯龙（浙江）企业管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	-	95
561	上海归翎企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
562	温州星凯房地产开发有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	55
563	长沙星捷房地产开发有限公司	湖南省	湖南省	房地产开发	-	80
564	凯乾嘉(浙江)企业管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	-	100
565	上海泊湾企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
566	上海乔彤企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
567	上海乔蕴企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
568	广州红星美凯龙家居博览中心有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	-	100
569	西安舒适美佳家政服务有限责任公司	陕西省	陕西省	企业管理咨询	-	65
570	天津市爱琴海商业管理有限公司	天津市	天津市	商业管理	-	100
571	天津星凯爱琴海商业管理有限责任公司	天津市	天津市	商业管理	-	100

572	桂平市爱琴海商业管理有限公司	广西省	广西省	商业管理	-	100
573	茂名爱琴海商业管理有限公司	广东省	广东省	商业管理	-	100
574	上海逸珑企业发展有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
575	杭州红美影院管理有限公司	浙江省	浙江省	影视管理	-	100
576	上海威来适装饰科技有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	100
577	上海红星美凯龙建筑装饰（集团）有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	100
578	红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	-	95
579	浙江星易盛实业发展有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	-	75
580	上海倍正物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100
581	永清银通建设开发有限公司	河北省	河北省	房地产开发	-	100
582	永清银泰新城建设开发有限公司	河北省	河北省	房地产开发	-	100
583	芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	安徽省	安徽省	房地产开发	-	100
584	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	100
585	长兴荣皓贸易有限公司	浙江省	浙江省	商贸服务	-	100
586	上海暄烜企业管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
587	昆明爱琴海购物中心有限公司	云南省	云南省	企业管理咨询	-	100
588	哈尔滨红星舒泰企业发展有限公司	黑龙江省	黑龙江省	投资管理	-	100
589	柳州红星房地产有限公司	广西省	广西省	房地产开发	-	100
590	浙江美凯龙爱家互联网科技有限公司	浙江省	浙江省	互联网服务	100	-
591	三亚红美梦之涯商旅投资有限公司	海南省	海南省	投资管理	100	-
592	上海乔溪企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100

593	上海乔星企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
594	上海乔瑜企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
595	中外博海(北京)文化艺术有限公司	北京市	北京市	文艺传播	-	100
596	海南晖瑞投资有限公司	海南省	海南省	投资管理	-	80
597	广东易鸣企业管理有限公司	广东省	广东省	企业管理咨询	-	70
598	上海隆美企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	-
599	常州梦享岛海洋科技有限公司	江苏省	江苏省	技术开发	-	100
600	天津星灿海洋科技有限公司	天津市	天津市	技术开发	-	100
601	凯乾嘉企业管理(江苏)有限公司	江苏省	江苏省	企业管理咨询	-	100
602	石家庄博宸实业有限公司	石家庄	石家庄	企业管理咨询	-	100
603	家倍得建筑科技有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	-	90
604	上海丽浩创意设计有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	90
605	海南荣序企业管理有限公司	海南省	海南省	投资管理	-	100
606	海南茂序企业管理有限公司	海南省	海南省	投资管理	-	100
607	上海延城房地产开发有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
608	常州金坛凯汇房地产开发有限公司	江苏省	江苏省	房地产开发	-	100
609	上海玺德房地产开发有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
610	上海城香商业管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	100	-
611	上海韵乔企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
612	上海乔燕企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
613	北京星琴商业管理有限公司	北京市	北京市	商业管理	-	100

614	上海美凯龙爱家互联网 科技有限公司	上海市	上海市	互联网服务	100	-
615	上海睿茜企业管理有限 公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
616	上海钦保企业管理有限 公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
617	上海贡平企业管理有限 公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
618	上海勋玲企业管理有限 公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
619	上海勋谨企业管理有限 公司	上海市	上海市	投资管理	100	-
620	常州龙膳餐饮管理有限 公司	江苏省	江苏省	餐饮管理	-	100
621	广州红星美凯龙市场经 营管理有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	-	100
622	海口檀宫实业有限公司	海南省	海南省	场地租赁管理	-	100
623	香港红星美凯龙商业管 理有限公司	香港	香港	企业管理咨询	-	100
624	上海简柳企业管理有限 公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
625	上海美凯龙美学装饰工 程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	100
626	红星美凯龙凯撒至尊 （海南）家居科技有限 公司	海南省	海南省	场地租赁管理	-	70
627	上海迪雅房地产开发有 限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
628	上海伽乙实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
629	天津美凯龙置业有限公 司	天津市	天津市	房地产开发	-	85
630	江苏红星云计算科技有 限公司	江苏省	江苏省	计算机网络	85	-
631	上海美凯龙七星酒店管 理有限公司	上海市	上海市	商业管理	100	-
632	上海红星晶海商业管理 有限公司	上海市	上海市	商业管理	100	-
633	上海红星共赢云计算科 技有限公司	上海市	上海市	计算机网络	-	100
634	上海皋序企业管理有限 公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-

635	上海珑帛商业管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	-	100
636	上海星凯影院管理有限公司	上海市	上海市	影视管理	-	100
637	苏州红美影院管理有限公司	江苏省	江苏省	影视管理	-	100
638	常州星琛娱乐科技有限公司	江苏省	江苏省	影视管理	-	100
639	上海凯红影院管理有限公司	上海市	上海市	影视管理	-	100
640	Redstar Global Holdings Limited	维尔京群岛	维尔京群岛	其他	-	100
641	太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	-	60
642	红星到家（上海）科技有限公司	上海市	上海市	计算机网络	-	100
643	上海洛茫企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
644	上海洛冀企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
645	上海沐雅实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
646	常州市金坛维亿建设工程有限公司	江苏省	江苏省	房地产开发	-	100
647	上海焯谦企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
648	上海秀龙企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
649	鑫笙物业管理（上海）有限公司	上海市	上海市	物业管理	-	90
650	宿州星通企业管理咨询有限公司	安徽省	安徽省	企业管理咨询	-	100
651	上海葱柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
652	上海赛程企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
653	上海迹赛企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
654	河北红星美凯龙物流有限公司	河北省	河北省	仓储物流	-	100
655	佛山郡达企业管理有限公司	广东省	广东省	商业管理	-	100

656	常州逸歆餐饮有限公司	江苏省	江苏省	餐饮管理	-	100
657	宁波茂杰商业管理有限公司	浙江省	浙江省	商业管理	-	100
658	上海皓米实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100
659	盐城凯龙商业管理有限公司	江苏省	江苏省	商业管理	-	100
660	余姚星凯置业有限公司	浙江省	浙江省	房地产开发	-	100
661	温州美星置业有限公司	浙江省	浙江省	投资管理	-	100
662	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
663	南京美凯龙爱家互联网科技有限公司	江苏省	江苏省	计算机网络	-	100
664	合肥美凯龙爱家互联网科技有限公司	安徽省	安徽省	计算机网络	-	100
665	深圳星创云计算科技有限公司	广东省	广东省	计算机网络	-	100
666	北京或京商业管理有限公司	北京市	北京市	商业管理	-	100
667	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	51
668	Red Star Macalline GmbH	德国慕尼黑	德国慕尼黑	其他	-	100
669	上海倍讯物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100
670	上海倍博物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100
671	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	上海市	上海市	自营销售	-	54
672	上海星勃企业发展有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100
673	上海林戊健身俱乐部有限公司	上海市	上海市	文艺传播	-	100
674	上海林戊美容美体有限公司	上海市	上海市	文艺传播	-	100
675	上海红星星龙商业管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	100	-
676	苏州凯美影院管理有限公司	江苏省	江苏省	影视管理	-	100
677	上海希映文化传播有限公司	上海市	上海市	文艺传播	-	85
678	上海希合文化传播有限公司	上海市	上海市	文艺传播	-	100

679	上海希赫文化传播有限公司	上海市	上海市	文艺传播	-	100
680	上海希远文化传播有限公司	上海市	上海市	文艺传播	-	100
681	上海仁阳电影投资有限公司	上海市	上海市	影视管理	-	51
682	上海升仁文化传播有限公司	上海市	上海市	文艺传播	-	100
683	上海希策文化传播有限公司	上海市	上海市	文艺传播	-	100
684	上海希晨文化传播有限公司	上海市	上海市	文艺传播	-	80
685	嘉兴希嘉文化传播有限公司	浙江省	浙江省	文艺传播	-	100
686	北京光华五号文化传播有限公司	北京市	北京市	文艺传播	-	100
687	北京仁德光华路五号体育服务有限公司	北京市	北京市	文艺传播	-	100
688	上海仁兆健身服务有限公司	上海市	上海市	文艺传播	-	100
689	佛山市爱琴海商业管理有限公司	广东省	广东省	商业管理	-	100
690	南通星琴商业管理有限公司	江苏省	江苏省	商业管理	-	100
691	福清星凯置业有限公司	福建省	福建省	商业管理	-	100
692	长兴美凯龙七星酒店投资管理有限公司	浙江省	浙江省	商业管理	100	-
693	上海星之域商业经营管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	100	-
694	北京美凯龙爱家互联网科技有限公司	北京市	北京市	计算机网络	-	100
695	长兴星龙景园文化发展有限公司	浙江省	浙江省	文化传播	-	100
696	合肥爱琴海奥莱物业管理有限公司	安徽省	安徽省	企业管理咨询	-	100
697	湛江市海新美凯投资有限公司	广东省	广东省	投资管理	-	80
698	广东弘茂企业管理咨询有限公司	广东省	广东省	投资管理	-	100
699	星璀（香港）有限公司	香港	香港	商业管理	-	100

700	珠海建驰投资合伙企业 (有限合伙)	广东省	广东省	投资管理	-	100
-----	----------------------	-----	-----	------	---	-----

注 1：龙之惠（上海）设施管理服务有限公司的其他股东不参与公司具体经营管理，红星美凯龙家居集团股份有限公司有权决定其财务和经营政策，能对其实施控制。

注 2：红星美凯龙家居集团股份有限公司子公司上海红星美凯龙国际贸易有限公司持有上海红星美凯龙美居商贸有限公司的股权比例为 51%，根据公司章程，公司设执行董事 1 名，由红星美凯龙家居集团股份有限公司委派，红星美凯龙家居集团股份有限公司能对其实施控制。

注 3：红星美凯龙家居集团股份有限公司子公司上海红星美凯龙国际贸易有限公司持有上海缔图家居有限公司的股权比例为 55%，根据公司章程，股东会决议须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过，红星美凯龙家居集团股份有限公司能对其实施控制。

（二）主要子公司基本情况

截至 2019 年末，发行人合并范围主要子公司如下：

发行人合并范围主要子公司情况

单位：%

序号	公司全称	业务性质	持股比例	
			直接	间接
1	红星美凯龙家居集团股份有限公司	企业管理咨询	70.14	0.24
2	重庆红星美凯龙企业发展有限公司	管理总部	64.70	-
3	上海红星美凯龙全球家居有限公司	场地租赁管理	-	100.00
4	江苏苏南建筑安装工程有限公司	建筑建设	-	100.00
5	红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	企业管理咨询	-	100.00
6	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	场地租赁管理	-	100.00
7	苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	房地产开发	-	50.00
8	晋中红星美凯龙房地产开发有限公司	房地产开发	-	65.00
9	柳州红星美凯龙置业有限公司	房地产开发	-	92.00

发行人主要子公司基本情况如下（美凯龙股份和红星企发的 2019 年财务数据为合并口径，其余主要子公司为单体口径）：

1、红星美凯龙家居集团股份有限公司

美凯龙股份成立于 2007 年 6 月 18 日，注册资本人民币 355,000.00 万元，经营范围主要包括：为所投资企业提供管理服务，企业管理咨询，商品信息咨询；为经营家居卖场提供设计规划及管理服务；家具、建筑材料（钢材除外）、装饰材料的批发，并提供相关配套服务；展览展示服务。（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）。【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】

截至 2019 年末，美凯龙股份总资产 12,229,441.86 万元，总负债 7,330,956.82 万元，所有者权益合计 4,898,485.04 万元；2019 年度，实现营业收入 1,646,923.78 万元，净利润 468,624.17 万元。

2、重庆红星美凯龙企业发展有限公司

红星企发成立于 2010 年 6 月 11 日，注册资本人民币 218,063.3305 万元，经营范围主要包括：一般项目：提供商业项目（家居卖场除外）的策划及咨询；商场（家居卖场除外）设施设备的租赁；物业管理及物业管理咨询；日用百货（家居用品除外）的批发，并提供相关售后服务（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）；建设工程项目管理（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）。（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）

截至 2019 年末，红星企发总资产 9,854,673.61 万元，总负债 8,485,602.20 万元，所有者权益 1,369,071.41 万元。2019 年度，实现营业收入 1,494,864.71 万元，净利润 122,748.58 万元。

3、上海红星美凯龙全球家居有限公司

上海全球家居成立于 2005 年 7 月 11 日，注册资本人民币 15,000.00 万元，经营范围为家具、建材、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）、装饰材料、金属材料、五金、百货、针纺织品的销售，

物业管理，自有房屋租赁，餐饮服务，停车场（库）经营。【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】

截至 2019 年末，上海全球家居总资产 464,669.78 万元，总负债 167,177.32 万元，所有者权益合计 297,492.46 万元；2019 年度，实现营业收入 42,580.79 万元，净利润 38,972.19 万元。

4、江苏苏南建筑安装工程有限公司

苏南建筑成立于 2001 年 8 月 16 日，注册资本人民币 20,000.00 万元，经营范围为工业与民用建筑工程、市政公用工程、建筑幕墙工程、土石方工程、装饰装修工程、园林绿化工程、水电安装工程、公路工程、金属门窗工程的施工；机电设备的安装；电气的安装；管道与设备的安装；建设工程的管理和咨询服务；房屋、设备、汽车的租赁。（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）

截至 2019 年末，苏南建筑总资产 256,010.25 万元，总负债 169,844.86 万元，所有者权益合计 86,165.39 万元；2019 年度，实现营业收入 275,240.65 万元，净利润 45,915.08 万元。

5、红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司

成都企管成立于 2015 年 12 月 7 日，注册资本人民币 50,500.00 万元，经营范围为企业管理咨询；物业管理；家具、建筑材料、装饰材料的批发（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）。

截至 2019 年末，成都企管总资产 241,076.77 万元，总负债 203,611.15 万元，所有者权益合计 37,465.63 万元；2019 年度，实现营业收入 62,919.50 万元，净利润 42,893.21 万元。

6、成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司

成都世贸家居成立于 2016 年 4 月 18 日，注册资本人民币 21,000.00 万元，经营范围为批发兼零售：家具、建筑材料、化工原料（不含化学危险品及易燃易爆物品）、装饰材料、金属材料、五金交电、日用百货、针织纺织品、计算机及软

件、办公设备；场地租赁、柜台租赁；市场管理；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）。

截至 2019 年末，成都世贸家居总资产 227,608.43 万元，总负债 139,326.14 万元，所有者权益合计 88,282.29 万元；2019 年度，实现营业收入 4,013.55 万元，净利润 29,257.90 万元。

7、苏州红星美凯龙房地产开发有限公司

苏州红星成立于 2016 年 5 月 6 日，注册资本人民币 60,000.00 万元，经营范围为房地产开发销售；房屋租赁；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）

截至 2019 年末，苏州红星总资产 317,297.57 万元，总负债 192,728.79 万元，所有者权益合计 124,568.78 万元；2019 年度，实现营业收入 301,304.00 万元，净利润 62,875.41 万元。

8、晋中红星美凯龙房地产开发有限公司

晋中红星成立于 2017 年 1 月 11 日，注册资本人民币 5,000.00 万元，经营范围为房地产开发及销售、场地租赁、物业服务。（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）

截至 2019 年末，晋中红星总资产 387,019.26 万元，总负债 370,890.84 万元，所有者权益合计 16,128.42 万元；2019 年度，实现营业收入 181,459.83 万元，净利润 27,868.45 万元。

9、柳州红星美凯龙置业有限公司

柳州红星成立于 2017 年 2 月 27 日，注册资本人民币 5,000.00 万元，经营范围为房地产开发经营。

截至 2019 年末，柳州红星总资产 114,363.93 万元，总负债 97,826.52 万元，所有者权益合计 16,537.41 万元；2019 年度，实现营业收入 176,791.09 万元，净利润 19,690.07 万元。

（三）重要联营、合营企业

截至 2019 年末，发行人共有合营企业 32 家、联营企业 58 家，其中重要的合营联营企业为成都东泰商城有限公司和重庆润田房地产开发有限公司。发行人重要联营、合营企业情况如下：

发行人主要联营、合营企业情况

单位：万元、%

公司名称	业务类型	注册资本	持股比例
成都东泰商城有限公司	东泰商城的开发、建设、销售、租赁、经营及管理	8,300.00	50.00
重庆润田房地产开发有限公司	房地产开发，物业管理等	30,000.00	35.00

1、成都东泰商城有限公司

成都东泰成立于 1993 年 12 月 22 日，注册资本 8,300.00 万元，经营范围为东泰商城的开发、建设、销售、租赁、经营及管理（以上范围不含国家法律法规限制或禁止的项目，涉及许可的凭相关许可证开展经营活动）。

截至 2019 年末，成都东泰总资产 208,863.53 万元，总负债 50,297.77 万元，所有者权益 158,565.76 万元。2019 年度，实现营业收入 14,856.83 万元，净利润 5,552.83 万元。

2、重庆润田房地产开发有限公司

重庆润田房地产开发有限公司成立于 2012 年 08 月 30 日，注册资本 30,000.00 万元，经营范围为房地产开发（凭相关资质证书执业）；楼盘销售代理；物业管理（凭资质证书执业）；销售：金属材料、化工产品（不含危险化学品）、普通机械、五金、机电设备（不含汽车）、通信设备（不含无线电发射设备及地面卫星接收设备）、办公设备、文化用品、日用百货、建筑材料（不含危险化学品）；酒店管理；企业项目投资咨询（不含期货及证券）；房屋租赁；商场设施设备的租赁。（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）。

截至 2019 年末，重庆润田房地产开发有限公司总资产 355,712.44 万元，总负债 264,908.31 万元，所有者权益 90,804.13 万元。2019 年度，实现营业收入 96,857.20 万元，净利润 26,050.69 万元。

五、发行人独立性

（一）业务独立情况

发行人具有独立完整的家居建材流通体系和房地产开发经营体系，在项目立项、土地储备、设计规划、工程施工、材料采购、项目销售、物业运营等各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业。

（二）资产独立情况

发行人拥有独立的有形资产和无形资产。发行人的控股股东、实际控制人及其控制的企业不存在占用发行人的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

（三）人员独立情况

发行人董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。发行人总经理、财务经理等高级管理人员均在发行人处工作并领取薪酬。

（四）财务独立情况

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务与控股股东、实际控制人及其控制的企业完全分开，实行独立核算，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况；发行人在银行独立开户，依法独立纳税。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

（五）机构独立情况

发行人的办公机构和生产经营场所独立于控股股东、实际控制人及其控制的企业，不存在控股股东、实际控制人干预发行人机构设置的情况。发行人根据实

际需要及发行人发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作。

六、发行人公司治理和组织框架

（一）公司治理结构

按照《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规及规范性文件，公司设立了股东会、董事会、监事和总经理，建立了相对完善的法人治理结构，能够较好地规范重大经营决策并制定程序。公司具体治理结构如下：

1、股东会

股东会是发行人的权力机构，股东会分为定期会议和临时会议，定期会议每年召开一次。股东会会议作出决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过方为有效。

股东会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会报告；
- （4）审议批准监事报告；
- （5）审议批准公司的财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券做出决议；
- （9）对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算等事项作出决议；

- (10) 修改公司章程；
- (11) 对公司对外投资或者为他人提供担保作出决议；
- (12) 公司章程规定应当由股东会决定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，其成员为三人。董事会设董事长和副董事长各一名，由股东会选举产生。董事每届任期三年，任期届满，连选可以连任。

董事会行使下列职权：

- (1) 召集股东会，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司总经理、财务总监及其报酬事项；并根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副经理及其报酬事项；制订公司的基本管理制度；
- (10) 公司章程规定或股东会决议赋予的其他职权。

3、监事

发行人设监事一名，由股东会选举产生，对股东会负责。董事、高级管理人员不得兼任监事。监事的任期每届为 3 年。监事任期届满，连选可以连任。监事根据法律及公司章程行使相关职权。

4、总经理

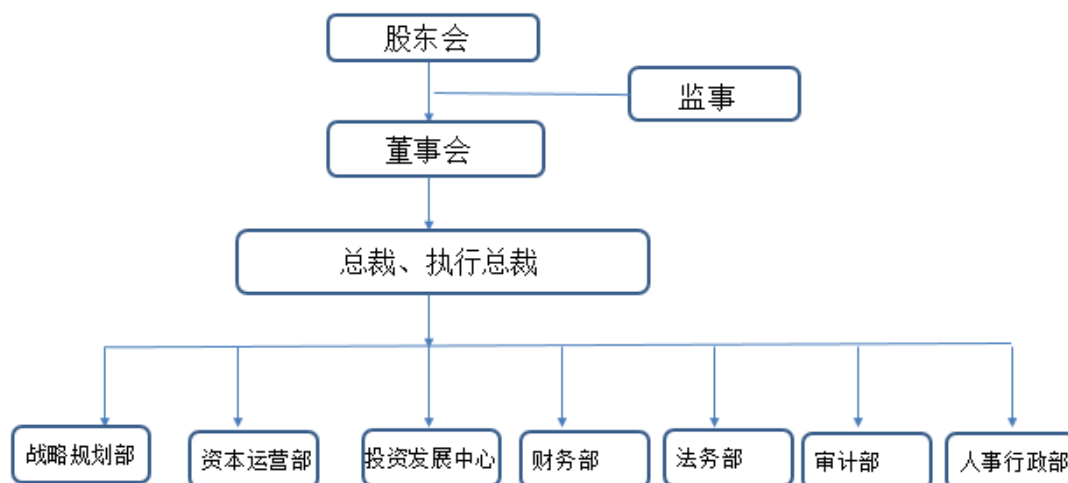
发行人设总经理一名，由董事会决定聘任，其任期由董事会决定。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 决定聘任或者解聘除高级管理人员以外的负责管理人员；
- (7) 公司章程和董事会授予的其他职权。

(二) 组织机构设置及其运行情况

发行人组织架构图



发行人主要部门介绍如下：

1、财务部

按国家会计准则的要求进行财务核算，对发行人的业务进行预测、分析、控制，统筹资金管理，按国家规定纳税，保证会计核算的真实性、完整性和及时性，并负责提供发行人的财务信息，编制财务报告。遵守国家有关财经纪律，建立健全财务管理流程与制度，监督发行人业务合规有效的运行。参与发行人的投资和融资工作的财务调研、论证、分析工作，为发行人高层决策提供支持。指导和监督下属公司的会计核算工作。

2、战略规划部

负责发行人的战略规划与投资业务，对市场进行调研和分析，研究相关政策，定位企业发展方向，执行战略制定及投资项目。

3、人事行政部

负责人事工作的日常事务，招聘员工及日常员工管理，制定并实施各项薪酬福利政策。组织安排各项会议，保管发行人档案。负责对外事务及外部的协调和处理。

4、资本运营中心

负责公司资本运营项目，并制定可行性研究、资本运作计划方案。执行与监控集团资本运作的项目情况。

5、审计部

对发行人的内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行审计和评估；对所反映的财务收支及有关的经济活动进行内部审计和监督，协助建立健全反舞弊机制，确定反舞弊的重点领域、关键环节和主要内容，并在内部审计过程中关注和检查可能存在的舞弊行为。

6、投资发展中心

负责公司投资与发展计划，对投资项目的选择、考察、论证并决策。负责投资项目的执行与管控。

（三）公司内控制度

发行人自成立以来，一直致力于内部控制制度的建设，评价制度的恰当性和执行的有效性，及时健全和修订基本管理制度。发行人已经制订的主要内控制度包括股东会议事规则、董事会议事规则、监事工作规则、财务管理制度、对外担保管理制度、信息披露制度、内部审计制度、风险管理制度、关联交易制度、公司债券募集资金管理办法等，具体如下：

1、股东会议事规则

为维护股东的合法权益，进一步明确发行人股东会的职责权限，规范其组织、行为，保证股东会依法行使职权以及股东会的正常秩序和议事效率，根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》的有关规定，并结合发行人实际情况，发行人制定了股东会议事规则。

该规则包含了股东会的召集、提案与通知、召开、表决和决议、会议记录和档案管理、规则的修改等细则的具体实施事项。

2、董事会议事规则

为了进一步规范发行人董事会的工作规则和决策程序，促使董事会有效地履行其职责，提高董事会规范运作和科学决策水平，完善公司法人治理结构，根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》的有关规定，发行人制定了董事会议事规则。

该规则对董事会的职权进行了明确的约定，要求董事会严格按照股东会和《公司章程》的授权行事，不得越权。

3、监事工作规则

为进一步规范发行人监事的工作规则和表决程序，促使监事有效地履行监督职责，完善公司法人治理结构，根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》的有关规定，发行人制定了监事工作规则。

该规则对监事的职权进行了明确的约定，确认了监事有检查公司财务、监督及提出罢免董事会及高级管理人员建议、提议召开临时股东会及提出议案等职权。

4、财务管理制度

为加强财务管理，根据国家法律、法规及《企业财务通则》、《企业会计准则》、《会计法》，结合发行人实际情况，制定了财务管理制度。财务管理工作的基本任务和方法是：做好各项财务收支计划、控制、核算、分析和考核工作，依法合理筹集资金，有效整合利用企业各项资源，保证发行人资产的安全、完整、增值，努力提高经济效益。

该制度规定了财务机构设置和人员聘用、财务工作规则，对会计资料、会计档案、资金管理、费用支出、财产物资管理、会计电算化管理以及会计核算提出明确要求。

5、资金管理制度

发行人为有效控制财务风险和管理风险，明确资金管理按照合规性原则、安全性原则、流动性原则、收益性原则，作为总则制定了资金管理制度。从机构职责与授权审批、银行账户管理、货币资金管理、票据管理、资金预算、集团内资金调拨、其他资金管理业务进行管理与执行。

发行人已经根据相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合子公司行业特性和经营特点，建立了行之有效的会计核算和财务管理制度。发行人在会计核算和财务管理方面设置了合理的财务机构及部门职责，规定了各相关岗位的工作规则和权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

短期资金应急预案：发行人财务风险管理坚持“预防为主、积极化解”的原则。遇到突发性财务风险事件时，制定短期资金应急预案，动员各方面力量，积极化解风险，努力使风险造成的损失降至最低。各级必须做好现金预算编制，为企业提供短期财务风险预警信号。通过及时准确的财务状况分析有效地揭示企业经营过程中存在的问题，为控制风险、化解危机奠定基础。发行人自成立以来资信情况良好，与各商业银行建立了长期的战略合作伙伴关系，为公司可能发生的短期资金应急需求提供有力支持。

6、对外担保管理制度

为规范发行人对外担保行为、有效防范发行人对外担保风险、确保发行人资产安全、维护股东利益，根据《公司法》、《担保法》等法律、法规以及《公司章程》的有关规定，结合发行人的实际情况，发行人制定了对外担保管理制度。

对外担保管理制度所称对外担保是指发行人为他人提供的担保，不包括发行人对控股子公司提供的担保。担保形式包括保证、抵押及质押。发行人对外担保实行统一管理，非经发行人董事会或股东会审议批准，任何人无权以发行人名义签署对外担保的合同、协议或其他类似的法律文件。发行人对外担保的最高决策机构为发行人股东会，董事会组织管理和实施经股东会通过的对外担保事项。对外担保制度将对外担保对象的审查、审批程序、管理及相关人员责任做了明确具体的约定，为发行人对外担保提供了依据。

7、信息披露制度

为建立健全发行人的信息披露事务管理制度，提高发行人信息披露管理水平和信息披露质量，促进发行人依法规范运行，发行人制定了信息披露制度。

发行人在信息披露制度中明确约定了信息披露的管理部门、负责人和职责、信息披露对象及标准、信息披露的流程、董事会、监事及高级管理人员在信息披露中的职责、未公开信息的保密措施、内幕信息知情人的范围和保密责任、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制、子公司信息披露、档案管理、责任与处罚的具体事宜。

8、内部审计制度

为了规范发行人的内部审计工作，依据《审计法》、《审计署关于内部审计工作的规定》及《公司章程》等有关规定，发行人制定了内部审计制度。

发行人内部审计工作的总体目标为：提高会计信息质量，使作为管理决策依据的会计信息更为可靠；监督检查有关财务会计法律、法规、准则、制度和规章的执行情况，维护发行人资产的安全、完整，保证发行人财务运作的合法性、合规性；开展审计调查，提出建立、健全发行人各项内部控制制度的审计建议，加强发行人经营管理服务。在此基础上，该制度对内部审计的种类、工作的组织、审计报告的反馈等做了详细的说明与约定。

9、风险管理制度

发行人为加强风险管理，顺利开展投资业务、日常经营活动，识别和评价风险，并根据评价结果，有针对性地采取风险预防和控制措施，使风险达到可接受的程度，特制订风险管理制度。

该制度对风险评估的组织机构设立、风险信息收集及识别、风险控制等提供了较为详细的方式方法，就发行人投资和经营活动中与发行人实现内部控制目标相关的风险，包括战略风险、经营风险、财务风险、市场风险、运营风险、法律风险和道德风险等如何处理以及如何选择风险应对策略进行了科学决策。

10、关联交易制度

为规范发行人的关联交易，保证关联交易的公平合理，维护公司和股东的利益，根据《公司法》等法律法规、《公司章程》以及其它有关规范性文件的规定，发行人制定了关联交易制度。

该制度约定了关联交易的基本原则、确定了关联人、关联关系和关联交易的依据，并对关联交易的决策及信息披露进行了详细的约定，尽可能的保持关联交易的公允性。

11、应收款项管理制度

为保证发行人的资金正常周转，提高资金的使用效率，发行人制定了应收款项管理制度，适用范围未因经营、投资、借贷等原因形成的应收账款、应收票据、其他应收款和预付账款。

该制度对应收款项的形成、监管、财务处理进行了明确的约定，保障了发行人资金的正常周转，提高了发行人的资金使用效率。

12、公司债券募集资金管理办法

为规范发行人募集资金的存放、使用和管理，最大程度保护公司债券持有人的合法权益，根据《公司法》等法律法规和规范性文件的规定，发行人制定了公司债券募集资金管理办法。

该制度对募集资金存储、募集资金运用、募集资金项目变更以及募集资金管理与监督进行了明确的规定，规范了公司债券募集资金的管理。

13、预算管理制度

为建立发行人全面预算管理体系，提升经营管理水平，加强内部控制，防范经营风险，实现经营目标，根据公司的实际情况，制订本制度。

预算管理是公司按照发展战略，将经营目标以预算形式加以量化并使之得以实现的内部控制管理活动，是全过程、全方位、全员参与，对公司资源和经营行为进行有效控制的综合管理系统。其管理体系包括预算范围、预算组织、预算编制、预算控制、预算调整和预算执行情况考核。

14、子公司管理制度

为加强对发行人子公司的规范运作，维护发行人和股东的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》等法律法规及规范性文件，以及《公司章程》，制定本制度。

该制度明确了对子公司的规范管理、财务风险管理、内审管理、运营管理、信息披露及档案管理、考核管理等方面。

15、突发事件应急管理制度

为了加强发行人对突发事件的应急管理，建立快速反应和应急处置机制，最大程度降低突发事件给公司造成的影响和损失，维护公司正常的生产经营秩序和企业稳定，保护广大投资者的合法权益，促进和谐企业建设，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国突发事件应对法》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，结合公司实际情况，制定本制度。

16、对外投资制度

为了加强公司对外投资管理，规范公司对外投资行为，防范投资风险，提高对外投资效益，根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等相关规定，由公司股东会决定公司经营方针和投资计划，对公司对外投资作出决议，由公司董事会决定公司的经营计划和投资方案。

17、融资制度

发行人制定了《融资管理制度》，规范了发行人经营运作中的融资行为，加强管控，防范风险，降低成本，合理运用公司资源优势的基础上，采用适当的融资政策并积极开拓融资渠道，以充分满足公司经营发展的需求。降低资金成本，控制融资风险，提高融资效益，使融资工作具有计划性和可控性。

18、安全生产制度

发行人制定了《安全生产制度》，规范了发行人经营运作中的安全生产流程，明确了安全生产负责人，安全管理计划，发生安全生产事故的上报流程和处理工作等。

七、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

发行人董事、监事和高级管理人员情况

姓名	职位	出生年月	任职期限	持有发行人股权	持有发行人债券
车建兴	董事长	1966.06	2017.02-至今	92.00%	-
车建芳	副董事长	1968.09	2017.02-至今	8.00%	-
陈淑红	董事	1972.10	2017.02-至今	-	-
储琴华	监事	1948.10	2017.02-至今	-	-
潘平	总裁兼总经理	1956.01	2017.02-至今	-	-
杨琴	首席财务官	1982.08	2018.09-至今	-	-

(二) 董事、监事和高级管理人员的主要从业经历

车建兴先生：参照本节“三、发行人控股股东及实际控制人基本情况：（二）股东及实际控制人情况”。

车建芳女士：参照本节“三、发行人控股股东及实际控制人基本情况：（二）股东及实际控制人情况”。

陈淑红女士：出生于 1972 年 10 月，现任公司董事；曾于 1991-1992 年在江苏武进市牛塘中心小学担任教师；1992-1993 年，在常州市红星家具城担任出纳；1994-1999 年，在常州市建材家具批发中心担任经理；1999-2008 年，在红星家具集团担任财务总监；2008 年起至今在美凯龙股份担任董事。

储琴华女士：出生于 1948 年 10 月，现任公司监事。储琴华女士在建材、家居流通等行业有 34 年的丰富财务管理经验，曾任职金坛农资公司、中国新型建筑材料公司、红星家具集团有限公司等公司。

潘平先生：出生于 1956 年 1 月，现任公司总裁兼总经理。1996 年至 2003 年，潘先生担任无锡市崇安区副区长，2003 年至 2007 年，担任红星家具集团副总裁，主要负责业务发展及经营。自 2010 年 12 月-至 2017 年 2 月一直担任红星美凯龙家居集团股份有限公司副总经理。

杨琴女士：出生于 1982 年 8 月，现任公司首席财务官。复旦大学会计学专业本科、工商管理学硕士。2011 年至 2018 年，杨女士先后担任红星美凯龙家居

集团股份有限公司财管中心副总经理、财务总监职位。2018 年 9 月，杨女士担任红星美凯龙控股集团有限公司首席财务官并兼任重庆红星美凯龙企业发展有限公司首席财务官职务。2003 年，杨女士获得上海市三八红旗手荣誉称号，2018 年 5 月杨女士获得上海市社会工作党委系统青年五四奖章（个人）。

发行人的董事、监事和高级管理人员均具备相应的任职主体资格。发行人对相关人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定。

八、发行人合规性

（一）最近三年是否存在违法违规及受处罚的情况

最近三年，发行人及合并范围内的子公司不存在受到的金额为 100 万元以上的行政处罚。

（二）关联方交易

1、关联方

（1）母公司情况

发行人的控股股东及实际控制人均为车建兴先生，详见本节“三、发行人控股股东及实际控制人基本情况”。

（2）子公司情况

发行人合并报表范围内的子公司详见本节“四、发行人对其他企业的重要权益投资”。

（3）合营、联营公司

截至 2019 年末，发行人合营、联营公司如下：

关联方名称	关联方与本公司关系
成都东泰商城有限公司	本公司的合营公司
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	本公司的合营公司
上海名艺商业企业发展有限公司	本公司的合营公司
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	本公司的合营公司

宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	本公司的合营公司
SLEEP MAKER (HONGKONG) COMPANY LIMITED	本公司的合营公司
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	本公司的合营公司
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	本公司的合营公司
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	本公司的合营公司
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	本公司的合营公司
徐州茂星置业有限公司	本公司的合营公司
南通南景房地产开发有限公司	本公司的合营公司
南通星龙房地产开发有限公司	本公司的合营公司
重庆润田房地产开发有限公司	本公司的合营公司
江阴泓腾置业有限公司	本公司的合营公司
镇江万隆置业有限公司	本公司的合营公司
玉溪红星天源置业发展有限公司	本公司的合营公司
昆明红星海汇房地产有限公司	本公司的合营公司
金华星龙置业有限公司	本公司的合营公司
金华凯润置业有限公司	本公司的合营公司
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	本公司的合营公司
博大汇升（天津）投资发展有限公司	本公司的合营公司
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	本公司的合营公司
西安星之辉房地产开发有限公司	本公司的合营公司
浙江森野房地产开发有限公司	本公司的合营公司
宝鸡东尚房地产开发有限责任公司	本公司的合营公司
无锡新广置业有限公司	本公司的合营公司
无锡红星华广置业有限公司	本公司的合营公司
重庆力帆红星商业管理有限公司	本公司的合营公司
江苏红星登达置业有限公司	本公司的合营公司
上海佳势信息技术有限公司	本公司的合营公司
河南宸博置业有限公司	本公司的合营公司
保山红星城乡投置业有限公司	本公司的合营公司
上海新华成城资产管理有限公司	本公司的合营公司
上海绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	本公司的合营公司
上海热一网络科技有限公司	本公司的联营公司
海尔消费金融有限公司	本公司的联营公司
山东银座家居有限公司	本公司的联营公司
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	本公司的联营公司
亚细亚建筑材料股份有限公司	本公司的联营公司
广东三维家信息科技有限公司	本公司的联营公司
SUNSEAPARKING INC	本公司的联营公司
武汉市正凯物流有限公司	本公司的联营公司
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	本公司的联营公司
广东威法定制家居股份有限公司*	本公司的联营公司

潍坊滨星置业有限公司	本公司的联营公司
浙江中广电器股份有限公司	本公司的联营公司
克拉斯国际家居有限公司	本公司的联营公司
辽宁诚安建设有限公司	本公司的联营公司
上海天合智能科技股份有限公司	本公司的联营公司
四川良木道门窗型材有限公司	本公司的联营公司
苏州市苏品宅配文化有限公司*	本公司的联营公司
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	本公司的联营公司
蚁安居(天津)网络技术有限公司	本公司的联营公司
北京比邻弘科科技有限公司	本公司的联营公司
上海墙尚环保科技有限公司	本公司的联营公司
上海开装建筑科技有限公司	本公司的联营公司
ICOLOR PRIVATE LIMITED	本公司的联营公司
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司*	本公司的联营公司
成都艾格家具有限公司	本公司的联营公司
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	本公司的联营公司
上海锦江联采供应链有限公司	本公司的联营公司
大域信息科技（上海）有限公司	本公司的联营公司
上海湾寓投资管理有限公司	本公司的联营公司
美屋三六五（天津）科技有限公司	本公司的联营公司
爱菠萝网络科技（北京）有限公司	本公司的联营公司
晟葆（上海）家具有限公司	本公司的联营公司
北京康力优蓝机器人科技有限公司	本公司的联营公司
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	本公司的联营公司
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	本公司的联营公司
陕西红星和记家居购物广场有限公司	本公司的联营公司
广州火数银花信息科技有限公司	本公司的联营公司
深圳华生大家居集团有限公司	本公司的联营公司
谊美吉斯光电科技（福建）有限公司	本公司的联营公司
安咖家居用品（上海）有限公司	本公司的联营公司
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	本公司的联营公司
成都居家通物流有限责任公司	本公司的联营公司
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	本公司的联营公司
邯郸市红星皇室置业有限公司	本公司的联营公司
芜湖美和资产管理有限公司	本公司的联营公司
上海智谛智能科技有限公司	本公司的联营公司
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	本公司的联营公司
宁波彭凯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	本公司的联营公司
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	本公司的联营公司
上海嗨马洗涤科技有限公司	本公司的联营公司
上海凝创文化传播有限公司	本公司的联营公司

上海希荣文化传播有限公司	本公司的联营公司
上海哈峰信息科技有限公司	本公司的联营公司
若观文化发展（上海）有限公司	本公司的联营公司
金华新城亿宏房地产开发有限公司	本公司的联营公司
上海鑫威房地产开发有限公司	本公司的联营公司
天津雍鑫红星置业有限公司	本公司的联营公司
临沂长泰瑞庭置业有限公司	本公司的联营公司
江苏联合中邦置业发展有限公司	本公司的联营公司
徐州威润房地产开发有限公司	本公司的联营公司
南京方凯企业管理有限公司	本公司的联营公司
天津滨海新区临碧房地产开发有限公司	本公司的联营公司
上海元真文化传媒有限公司	本公司的联营公司
重庆裕弘昇物业管理有限公司	本公司的联营公司
太原星光寰宇房地产开发有限公司	本公司的联营公司
上海岑序企业管理有限公司	本公司的联营公司

(4) 董事、监事、高级管理人员情况

发行人董事、监事、高级管理人员情况详见本节“七、发行人董事、监事、高级管理人员情况”。

(5) 与发行人存在关联业务的其他关联方情况

截至 2019 年末与发行人存在关联业务的其他关联方情况

编号	其他关联方名称	与本公司的关系
1	车建芳	与实际控制人关系密切的家庭成员
2	车国兴	与实际控制人关系密切的家庭成员
3	车冕楨	与实际控制人关系密切的家庭成员
4	陈淑红	与实际控制人关系密切的家庭成员
5	钱玉梅	与实际控制人关系密切的家庭成员
6	张建芳	与实际控制人关系密切的家庭成员
7	曹仲民	与董监高关系密切的家庭成员
8	储芝茜	与董监高关系密切的家庭成员
9	常州市艺致家具有限公司	与董监高关系密切的家庭成员任职的企业
10	常州市红星家具总厂有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企
11	济宁鸿瑞置业有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企
12	扬州凯龙管理咨询有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企
13	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企
14	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企
15	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企

16	扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企
17	南京市浦口区立力成家具经营部	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企
18	兴化市星凯家居生活广场有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企
19	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企
20	杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企
21	上海新华成城资产管理有限公司	实际控制人任职的企业
22	魔方（深圳）公寓管理有限公司	董监高任职的企业
23	上海星诚艺佳家居有限责任公司	控股股东或实际控制人控制的企业
24	常州市红星装饰城	控股股东或实际控制人控制的企业
25	红星家具集团有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
26	昆明红星海汇房地产有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
27	西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
28	常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
29	青岛红星国际置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
30	江苏红星大卫茂商业管理集团有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
31	上海爱琴海商务管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
32	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	重庆企发之合营公司
33	芜湖明辉商业管理有限公司	合营企业之子公司
34	杭州伟量机电五金市场有限公司	联营企业之子公司
35	上海谛邦智能科技有限公司	联营企业之子公司
36	北京阳光海天停车管理有限公司	联营企业之子公司
37	上海鼎胜建筑工程管理设计有限公司	红星美凯龙家居集团股份有限公司之子公司
38	金华新城创域房地产开发有限公司	参股公司
39	宁波大卫茂商业管理有限公司	合营企业之子公司
40	福州红星美凯龙世博家居广场有限公司	最终实际控制人关系密切的家庭成员有重大影响的企
41	太原双明凯龙房地产开发有限公司	参股公司
42	西安星之辉房地产开发有限公司	重庆企发之合营公司
43	昆明硕嘉商业管理咨询有限公司	本期处置之子公司
44	漯河星汇置业有限公司	本期处置之子公司
45	江苏红星登达置业有限公司	重庆企发之合营公司
46	义乌美龙置业有限公司	联营企业控制的公司
47	杭州诺贝尔集团有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企
48	杭州菲氏浴厨用品有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企
49	上海格悦投资管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
50	上海星丽雅投资管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
51	上海仕戎资产管理有限公司	合营企业之子公司

2、关联交易决策权限、决策程序和定价原则

发行人关联交易应由董事会审议和审批关联交易事项。关联交易的定价原则

如下：

(1) 关联交易的定价顺序适用国家定价、市场价格和协商定价的原则；如果没有国家定价和市场价格，按照成本加合理利润的方法确定。如无法以上述价格确定，则由双方协商确定价格；

(2) 交易双方根据关联事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；

(3) 市场价：以市场价为准确定资产、商品或劳务的价格及费率；

(4) 成本加成价：在交易的资产、商品或劳务的成本基础上加合理的利润确定交易价格及费率；

(5) 协议价：根据公平公正的原则协商确定价格及费率。

3、主要关联交易内容

(1) 购销商品、提供和接受劳务情况

①采购商品/接受劳务情况

2019 年度发行人关联方采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年度
辽宁诚安建设有限公司	商品购买	7,289.19
上海智谛智能科技有限公司	商品购买	277.83
北京康力优蓝机器人科技有限公司	商品购买	1.60
芜湖明辉商业管理有限公司	存款结息	1.76
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	存款结息	1.62
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	存款结息	0.37
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	存款结息	0.20
成都东泰商城有限公司	存款结息	0.09
扬州凯龙管理咨询有限公司	联合营销	40.78
芜湖明辉商业管理有限公司	联合营销	30.92
武汉市正凯物流有限公司	联合营销	21.77
成都东泰商城有限公司	联合营销	18.05
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	联合营销	14.12
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	空间广告位租赁/管理费	79.30
芜湖明辉商业管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	54.86

陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	45.90
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	39.49
成都东泰商城有限公司	空间广告位租赁/管理费	20.04
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	18.50
济宁鸿瑞置业有限公司	空间广告位租赁/管理费	18.29
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	空间广告位租赁/管理费	8.19
武汉市正凯物流有限公司	空间广告位租赁/管理费	1.72
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	接受劳务	22.08
上海爱琴海商务管理有限公司	接受劳务	13.78
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	接受劳务	7.00
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	接受劳务	6.96
成都东泰商城有限公司	接受劳务	6.00
上海新华成城资产管理有限公司	接受劳务	4.72
芜湖明辉商业管理有限公司	接受劳务	4.48

②出售商品/提供劳务情况

2019 年度发行人出售商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年度
成都东泰商城有限公司	出售商品	8.92
武汉市正凯物流有限公司	出售商品	5.17
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	提供劳务	2,036.19
昆明红星海汇房地产有限公司	提供劳务	327.55
深圳华生大家居集团有限公司	提供劳务	235.85
浙江中广电器股份有限公司	提供劳务	165.09
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	提供劳务	137.58
成都东泰商城有限公司	提供劳务	99.29
上海湾寓投资管理有限公司	提供劳务	55.20
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	提供劳务	38.93
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	提供劳务	31.89
江苏红星大卫茂商业管理集团有限公司	提供劳务	24.64
上海新华成城资产管理有限公司	提供劳务	8.99
上海爱琴海商务管理有限公司	提供劳务	6.81
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	商业咨询费	1,886.79
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	品牌委管服务	1,509.43
济宁鸿瑞置业有限公司	品牌委管服务	498.32
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	品牌委管服务	377.36
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	品牌委管服务	341.19

陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	品牌委管服务	283.02
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管服务	283.02
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	品牌委管服务	283.02
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管服务	209.12
兴化市星凯家居生活广场有限公司	品牌委管服务	141.51
武汉市正凯物流有限公司	品牌委管服务	283.02
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	0.01
扬州凯龙管理咨询有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	0.00
陕西红星和记家居购物广场有限公司	服务收入	3,729.11
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	服务收入	756.20
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	服务收入	79.08
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	服务收入	34.63
晟葆（上海）家具有限公司	服务收入	25.58
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	服务收入	15.92
成都东泰商城有限公司	服务收入	5.84
常州市红星家具总厂有限公司	服务收入	5.23
芜湖明辉商业管理有限公司	服务收入	2.60
克拉斯国际家居有限公司	服务收入	2.28
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	服务收入	1.12
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	服务收入	0.90
深圳华生大家居集团有限公司	服务收入	0.56
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务收入	0.41
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务收入	0.10
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	服务收入	0.03
扬州凯龙管理咨询有限公司	服务收入	0.00
杭州伟量机电五金市场有限公司	设计咨询收入	418.46
陕西红星和记家居购物广场有限公司	设计咨询收入	614.58
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	设计咨询收入	161.99
江苏红星登达置业有限公司	咨询服务与物业管理费	188.68
漯河星汇置业有限公司	咨询服务与物业管理费	471.70
西安星之辉房地产开发有限公司	咨询服务与物业管理费	3,070.95
青岛红星国际置业有限公司	咨询服务与物业管理费	1,698.11
昆明红星海汇房地产有限公司	咨询服务与物业管理费	1.73
昆明红星海汇房地产有限公司	销售货物	7,728.38
金华星龙置业有限公司	销售货物	3,809.24
南通星龙房地产开发有限公司	销售电梯	1,257.91
上海新华成城资产管理有限公司	销售货物	123.83
宝鸡东尚房地产开发有限责任公司	销售货物	114.31
上海新华成城资产管理有限公司	销售电梯	64.80

(2) 向关联方收取的大额商标使用、资金占用费及大额物业管理费及商业咨询费

①向关联方收取的大额商标使用及服务费

2019 年度发行人向关联方收取的大额商标使用及服务费

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年度
昆明红星海汇房地产有限公司	商标使用及服务费	7,691.60
太原星光寰宇房地产开发有限公司	商标使用及服务费	5,891.51
保山红星城乡投置业有限公司	商标使用及服务费	4,787.68
重庆润田房地产开发有限公司	商标使用及服务费	3,581.09
金华星龙置业有限公司	商标使用及服务费	3,323.70
南通南景房地产开发有限公司	服务费	1,951.67
天津雍鑫红星置业有限公司	服务费	1,165.28
金华凯润置业有限公司	服务费	1,050.00
徐州威润房地产开发有限公司	服务费	411.70
义乌美龙置业有限公司	服务费	334.64
江苏联合中邦置业发展有限公司	商标使用及服务费	3.28

②向关联方收取的大额资金使用费

2019 年度发行人向关联方收取的大额资金使用费

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年度
太原星光寰宇房地产开发有限公司	资金占用费	25,106.27
保山红星城乡投置业有限公司	资金占用费	8,593.61
上海新华成城资产管理有限公司	资金占用费	3,567.74
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	资金占用费	2,566.35
西安星之辉房地产开发有限公司	资金占用费	2,563.64
河南宸博置业有限公司	资金占用费	1,311.80
宿迁星凯房地产开发有限公司	资金占用费	384.38
金华星龙置业有限公司	资金占用费	247.90
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	资金占用费	3.28

(3) 向关联方收取的大额物业管理费

2019 年度发行人向收取的大额物业管理费

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2019 年度
上海新华成城资产管理有限公司	物业服务费	1,990.82
昆明红星海汇房地产有限公司	物业服务费	412.72
保山红星城乡投置业有限公司	物业服务费	325.16
博大汇升（天津）投资发展有限公司	物业服务费	303.96
南通星龙房地产开发有限公司	物业服务费	220.93
太原星光寰宇房地产开发有限公司	物业服务费	208.00
金华星龙置业有限公司	物业服务费	203.04
江苏红星登达置业有限公司	物业服务费	173.33
玉溪红星天源置业发展有限公司	物业服务费	125.22
临沂长泰瑞庭置业有限公司	物业服务费	115.23
金华凯润置业有限公司	物业服务费	99.71
江苏联合中邦置业发展有限公司	物业服务费	61.39

(4) 租赁情况

① 发行人作为出租方

2019 年度发行人确认的租赁收入情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2019 年度
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	商场铺位	1,358.37
上海新华成城资产管理有限公司	停车库	1,333.33
克拉斯国际家居有限公司	商场铺位	555.35
晟葆（上海）家具有限公司	商场铺位	251.16
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	商场铺位	233.71
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	商场铺位	138.95
曹仲民	商场铺位	81.70
上海谛邦智能科技有限公司	商场铺位	67.20
常州市红星家具总厂有限公司	商场铺位	64.71
车冕桢	商场铺位	62.68
北京阳光海天停车管理有限公司	停车库	49.85
杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	商场铺位	47.69
常州市艺致家具有限公司	商场铺位	36.17
张建芳	商场铺位	20.32
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	灯箱广告位	3.75
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	灯箱广告位	2.92

晟葆（上海）家具有限公司	灯箱广告位	2.32
南京市浦口区立力成家具经营部	商场铺位	43.47
储芝茜	商场铺位	6.69

②发行人作为承租方

租赁支出为发行人向常州装饰城等承租商场而支付的租赁费。

2019 年度发行人关联方租赁支出情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	2019 年度
常州市红星装饰城	商场	1,661.05
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	商场铺位	598.50
车国兴	员工宿舍	36.96
上海新华成城资产管理有限公司	商场铺位	9.43
陈淑红	员工宿舍	5.20
魔方（深圳）公寓管理有限公司	员工宿舍	1.87
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	商场铺位	0.55

(5) 关联方应收应付款项情况

①应收项目

2019 年度发行人关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	账面余额
应收账款	陕西红星和记家居购物广场有限公司	2,268.53
	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	1,300.00
	西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	330.46
	深圳华生大家居集团有限公司	316.67
	安咖家居用品（上海）有限公司	314.20
	昆明红星海汇房地产有限公司	279.01
	芜湖明辉商业管理有限公司	463.15
	浙江中广电器股份有限公司	175.00
	上海湾寓投资管理有限公司	86.61
	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	85.85
	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	79.08
	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	17.75
	成都东泰商城有限公司	30.00
	青岛红星国际置业有限公司	10.37

	宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	10.00
	上海智谛智能科技有限公司	5.51
	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	1.00
	上海星诚艺佳家居有限责任公司	122.05
	重庆润田房地产开发有限公司	10,667.44
	博大汇升（天津）投资发展有限公司	1,894.90
	金华星龙置业有限公司	1,148.00
	保山红星城乡投置业有限公司	795.00
	昆明红星海汇房地产有限公司	408.98
	徐州威润房地产开发有限公司	315.45
	金华新城亿宏房地产开发有限公司	95.89
	玉溪红星天源置业发展有限公司	17.26
预付款项	芜湖明辉商业管理有限公司	32.66
	扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	21.43
	上海爱琴海商务管理有限公司	16.94
	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	16.35
	常州市红星家具总厂有限公司	12.61
	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	10.95
	上海新华成城资产管理有限公司	4.72
其他应收款	上海名艺商业企业发展有限公司	13,160.00
	宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	4,856.14
	深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	607.68
	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	389.67
	芜湖明辉商业管理有限公司	55.53
	上海爱琴海商务管理有限公司	25.69
	上海新华成城资产管理有限公司	14.15
	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	0.40
	西安星之辉房地产开发有限公司	191,849.67
	太原星光寰宇房地产开发有限公司	127,726.06
	宿迁星凯房地产开发有限公司	93,358.40
	保山红星城乡投置业有限公司	90,958.79
	上海新华成城资产管理有限公司	49,495.34
	上海荣城置业有限公司	37,716.26
	浙江森野房地产开发有限公司	27,067.53
	重庆润田房地产开发有限公司	22,869.70
	宝鸡东尚房地产开发有限责任公司	22,802.73
	西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	22,380.00
	临沂长泰瑞庭置业有限公司	16,043.47
	无锡新广置业有限公司	13,688.31
江苏红星登达置业有限公司	13,237.50	
无锡红星华广置业有限公司	11,343.67	

	天津滨海新区临碧房地产开发有限公司	10,458.08
	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	7,569.95
	博大汇升(天津)投资发展有限公司	6,837.64
	义乌美龙置业有限公司	3,450.99
	上海岑序企业管理有限公司	140.04
	常州市红星装饰城	3,215.45
	上海星丽雅投资管理有限公司	17,388.50
	上海格悦投资管理有限公司	3,740.00
	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	79,102.51
长期应收款	杭州红星美凯龙环球家居有限公司	33,214.87
	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	2,510.00
其他非流动资产	陕西红星和记家居购物广场有限公司	22,123.62

②应付项目

2019 年度发行人关联方应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方名称	账面余额
其他应付款	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	4,530.38
	成都东泰商城有限公司	4,143.79
	神玉岛文化旅游控股股份有限公司	2,560.00
	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	617.68
	武汉市正凯物流有限公司	514.09
	兴化市星凯家居生活广场有限公司	123.56
	杭州诺贝尔陶瓷有限公司	113.65
	四川良木道门窗型材有限公司	63.00
	辽宁诚安建设有限公司	43.40
	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	28.50
	深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	25.00
	常州市红星家具总厂有限公司	14.27
	杭州诺贝尔集团有限公司	12.75
	江苏佰丽爱家家居科技有限公司	9.40
	克拉斯国际家居有限公司	6.63
	苏州市苏品宅配文化有限公司	4.00
	深圳华生大家居集团有限公司	4.00
	扬州凯龙管理咨询有限公司	3.40
	上海天合智能科技股份有限公司	3.00
	杭州菲氏浴厨用品有限公司	2.00
常州市艺致家具有限公司	1.80	
	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	0.38

	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	0.18
	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	0.03
	芜湖明辉商业管理有限公司	0.02
	昆明红星海汇房地产有限公司	133,876.11
	玉溪红星天源置业发展有限公司	66,548.27
	南通星龙房地产开发有限公司	53,484.87
	南通南景房地产开发有限公司	45,624.00
	红星家具集团有限公司	38,000.00
	徐州茂星置业有限公司	33,410.01
	金华凯润置业有限公司	22,310.50
	天津雍鑫红星置业有限公司	22,151.65
	江阴泓腾置业有限公司	22,112.34
	金华新城亿宏房地产开发有限公司	21,180.84
	金华星龙置业有限公司	20,419.63
	上海鑫威房地产开发有限公司	16,909.65
	镇江万隆置业有限公司	16,500.00
	湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	8,084.35
	太原星光城房地产开发有限公司	6,407.42
	江苏联合中邦置业发展有限公司	5,330.57
	河南宸博置业有限公司	4,982.53
	徐州威润房地产开发有限公司	60.82
应付账款	辽宁诚安建设有限公司	4,352.21
	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	2,902.00
	上海智谛智能科技有限公司	149.73
	常州市红星家具总厂有限公司	74.86
预收账款	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	45.89
	晟葆（上海）家具有限公司	23.98
	常州市红星家具总厂有限公司	9.24
	上海新华成城资产管理有限公司	2,145.06
	昆明红星海汇房地产有限公司	1,949.77
	南通星龙房地产开发有限公司	1,501.98

（三）资金违规占用的情况

最近三年，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

九、发行人主要业务基本情况

（一）经营范围

实业投资，影视文化投资，艺术文化投资，投资管理，企业管理，投资咨询，从事教育科技领域内的技术咨询、技术开发、技术服务、技术转让，物业管理，各类广告的设计、制作，家具、建材、百货的销售（含网上销售）。【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】

（二）主要业务概况

1、家居建材商场相关业务运营情况

发行人家居建材商场相关业务板块由子公司美凯龙股份负责经营管理。美凯龙股份通过自营和委托管理两种模式经营。

自营模式是指就自营商场而言，美凯龙股份通过自建、购买或者租赁的方式获取经营性物业后，统一对外招商，为入驻商场的商户提供综合服务，包括设计商场内展位、场地租赁、员工培训、销售及市场营销、物业及售后等在内的日常经营及管理以及客户服务，以收取固定的租赁及管理收入。

委管模式是指就委管商场而言，美凯龙股份利用强大的品牌知名度和多年的经营经验，派出管理人员为合作方提供全面的咨询和委管服务，包括商场选址咨询、施工咨询、商场设计装修咨询、招商开业以及日常经营及管理；相应地，美凯龙股份根据与合作方签署的委管协议在不同参与阶段收取项目冠名咨询费、招商佣金、商业管理咨询费及委托经营管理费等不同费用。

美凯龙股份战略性地在一线和二线城市开设多家自营商场，从商户获得持续的租赁及管理收入；同时，凭借多年的商场经营管理经验，美凯龙股份以“红星美凯龙”品牌名称经营合作方的家居装饰及家具商场（委管商场），并收取咨询费及管理费。美凯龙股份自营与委管双轮驱动的业务模式使得美凯龙股份在最发达的地区通过自营业务模式（重资产）巩固其市场领导地位，并从土地增值中获益；与此同时，通过委管业务模式（轻资产）迅速在三线及其他城市拓展商场布局，而无需承担大量资本开支。

截至 2019 年末，美凯龙股份已在全国经营了 87 家自营商场，250 家委管商场，通过战略合作经营 12 家家居商场，此外，美凯龙股份以特许经营方式授权

开业 44 家特许经营家居建材项目，共包括 428 家家居建材店/产业街。美凯龙股份经营的自营商场和委管商场，覆盖全国 29 个省、直辖市、自治区的 212 个城市，商场总经营面积 2,098.70 万平方米。其中，自营商场 87 家，总经营面积 773.69 万平方米；委管商场 250 家，总经营面积 1,325.01 万平方米，以自营（自有、租赁）和委托管理等多种方式实现了家具流通行业的快速扩张。

2、商业地产住宅项目开发业务运营情况

发行人商业地产住宅项目开发业务由子公司红星企发负责。目前，从开发项目的业态来看，主要为以百货商场为主的城市综合体及依托综合商业业态的住宅项目，单一住宅项目相对较少。

发行人自 2010 年开始进行商业地产及住宅项目开发，其中大部分商业地产、配套商铺和周边住宅在达到预售状态后进行销售，回笼资金用于项目滚动开发；商场部分则由发行人持有，进行招商引资和运营管理。

3、行业分类的说明

（1）分类依据

参照《上市公司行业分类指引》第 2 条“分类原则与方法”第二项“当上市公司某类业务的营业收入比重大于或等于 50%，则将其划入该业务相对应的行业。第三项“当上市公司没有一类业务的营业收入比重大于或等于 50%，但某类业务的收入和利润均在所有业务中最高，而且均占到公司总收入和总利润的 30%以上（包含本数），则该公司归属该业务对应的行业类别。”

（2）公司业务收入情况

公司核心业务为家居建材商场业务、商业地产及住宅开发业务，其中家居建材商场业务主要由子公司美凯龙股份负责，商业地产及住宅开发业务主要由子公司红星企发负责。

2019 年度，公司营业收入情况如下：

2019 年度公司各业务板块营业收入及占比情况

单位：万元、%

板块	营业收入		毛利润		是否地产业务
	金额	占比	金额	占比	
自营家居商场	779,876.07	23.47	614,395.82	37.93	否
委托经营管理 ¹	470,224.82	14.15	290,506.11	17.93	否
商业地产住宅销售	1,266,749.58	38.13	356,780.29	22.02	是
商业管理 ²	160,452.22	4.83	101,478.75	6.26	否
其他业务	645,303.87	19.42	256,771.32	15.85	否
合计	3,322,606.55	100.00	1,619,932.29	100.00	-

从公司的经营情况来看，美凯龙股份作为公司最核心的子公司，其家居建材商场业务是公司的传统强势业务，业务收入主要包括自营家居商场的租赁及管理收入和委托经营管理家居商场的委托经营管理收入。家居建材商场业务的两大板块营业收入占比合计 37.62%，毛利润占比合计 55.86%，为公司的主要收入和利润来源。

目前美凯龙股份已于 2018 年 1 月 17 日在上交所 A 股上市，该上市公司行业分类属于租赁和商务服务业项下的商业服务业，行业代码 L72。

（3）行业分类

公司主要通过经营和管理自营商场和委管商场，为“红星美凯龙”家居装饰及家具商场的商户、消费者和合作方提供全面服务，由子公司美凯龙股份实际运营。就自营商场而言，公司通过自建、购买或者租赁的方式获取经营性物业后，统一对外招商，为入驻商场的商户提供综合服务，包括设计商场内展位、场地租赁、员工培训、销售及市场营销、物业及售后等在内的日常经营及管理以及客户服务，以收取固定的租赁及管理收入。

¹委托经营管理业务板块收入对应发行人近三年审计报告中的与委托经营管理商场相关收入。

²商业管理板块主要为公司百货商场品牌“爱琴海”业务收入。随着“爱琴海”业务收入多元化，本募集说明书摘要中发行人将“爱琴海”的商户租金收入、商户管理费收入、委托经营收入、商业开办服务费、能源服务费收入归集为“商业管理”，其中商户管理费收入、委托经营收入、商业开办服务费原在近三年审计报告中的主营业务-其他收入中核算，能源服务费收入在其他业务收入中核算。

就商场商户而言，公司提供包括设计商场内展位、员工培训、营销和推广、日常管理和客户服务等全方面的服务。就商场消费者而言，公司为消费者提供丰富的品牌和产品，提供优质的“一站式”购物体验。公司提供的优质服务还包括“30 天无理由退货”政策、免费和信息丰富的购物指南以及家居设计咨询。

公司领先的市场地位、与众不同的客户服务、遍布全国的商场、致力追求卓越经营和全国知名的“红星美凯龙”品牌，连同公司综合高效的平台，构成了公司优于竞争对手的独特竞争优势。此外，公司凭借这些核心优势，将服务领域扩展至家居装饰及家具价值链的新领域，例如家居设计及装修、物流配送、消费金融及预付卡等领域。

发行人家居商场与商业地产的主要区别在于，商业地产仅通过收取租金获取收入，但发行人家居商场具有完整的家居经营体系，为入驻商场的商户提供综合的商业服务，打造了全国知名的“红星美凯龙”品牌，以收取固定的租赁及管理收入，因此家居商场属于商业服务业。

2018 年 1 月 17 日，美凯龙股份在上海证券交易所成功上市（股票简称：美凯龙，股票代码：601828.SH），根据中国证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），美凯龙股份所属行业为 L72“商业服务业”。因此，同时考虑和子公司的美凯龙股份的行业属性保持一致，发行人家居商场属于商业服务类，而非商业地产。

（三）营业收入、成本及利润情况

1、业务收入情况

2017-2019 年度发行人营业收入分板块情况

单位：万元、%

类别	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
自营家居商场	779,876.07	23.47	716,797.60	28.88	639,448.18	31.90
委托经营管理	470,224.82	14.15	417,677.86	16.83	362,873.56	18.10
商业地产住宅销售	1,266,749.58	38.13	825,310.11	33.26	747,867.93	37.31

商业管理	160,452.22	4.83	110,181.63	4.44	65,035.61	3.24
其他业务	645,303.87	19.42	411,785.79	16.59	189,211.39	9.44
合计	3,322,606.55	100.00	2,481,753.00	100.00	2,004,436.67	100.00

2017-2019 年度，发行人营业收入分别为 2,004,436.67 万元、2,481,753.00 万元、3,322,606.55 万元。2017-2019 年度，收入规模整体呈稳定增长趋势。

家居建材商场相关业务是发行人的传统强势业务，业务收入主要包括自营家居商场收入和委托经营管理收入。2017-2019 年度，发行人自营家居商场收入分别为 639,448.18 万元、716,797.60 万元和 779,876.07 万元，占营业收入的比例分别为 31.90%、28.88%和 23.47%；委托经营管理收入分别为 362,873.56 万元、417,677.86 万元和 470,224.82 万元，占营业收入的比例分别为 18.10%、16.83%和 14.15%。发行人自营家居商场收入规模持续增长，系新门店的开设以及原有门店的逐步成熟所致，委托经营管理收入呈上升态势。

商业地产住宅业务的开发、运作和销售是发行人的新兴业务领域。目前收入来源以商业地产和住宅地产的销售为主，2017-2019 年度，商业地产住宅销售收入分别为 747,867.93 万元、825,310.11 万元和 1,266,749.58 万元，占营业收入的比例分别为 37.31%、33.26%和 38.13%，收入规模变动主要与达到收入确认条件而结转收入的项目有关。

商业管理业务主要系百货商场品牌“爱琴海”产生的商户租金收入、商户管理费收入、委托经营收入、商业开办服务费等。目前，百货商场品牌“爱琴海”尚在起步阶段，收入规模较小。2017-2019 年度，商业管理实现营业收入分别为 65,035.61 万元、110,181.63 万元和 160,452.22 万元，占营业收入的比例分别为 3.24%、4.44%和 4.83%。未来，商业管理业务将成为发行人一个重要的盈利增长点。

其他业务收入主要包括商品销售及家装收入、建筑安装收入、建材销售收入等。2017-2019 年度，发行人其他业务收入分别为 189,211.39 万元、411,785.79 万元和 645,303.87 万元，占营业收入的比例分别为 9.44%、16.69%和 19.42%，其他业务收入的增长主要是商品销售及家装收入、建材销售等业务增加。

2、业务成本情况

2017-2019 年度发行人营业成本分板块情况

单位：万元、%

类别	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
自营家居商场	165,480.25	9.72	160,727.60	12.96	146,026.07	14.25
委托经营管理	179,718.71	10.56	165,585.26	13.35	130,996.15	12.78
商业地产住宅销售	909,969.29	53.44	670,526.48	54.06	646,383.06	63.07
商业管理	58,973.47	3.46	35,428.12	2.86	25,378.73	2.48
其他业务	388,532.54	22.82	208,026.30	16.77	76,088.91	7.42
合计	1,702,674.26	100.00	1,240,293.77	100.00	1,024,872.92	100.00

2017-2019 年度，发行人营业成本分别为 1,024,872.92 万元、1,240,293.77 万元和 1,702,674.26 万元，营业成本随业务收入变化而波动。

2017-2019 年度，发行人自营家居商场的业务成本分别为 146,026.07 万元、160,727.60 万元和 165,480.25 万元，占营业成本的比例分别为 14.25%、12.96% 和 9.72%。自营家居商场的业务成本主要包括人工成本、运营成本等。发行人自营家居商场的业务成本较为稳定。

2017-2019 年度，发行人委托经营管理的业务成本分别为 130,996.15 万元、165,585.26 万元和 179,718.71 万元，占营业成本的比例分别为 12.78%、13.35% 和 10.56%。委托经营管理的业务成本主要为项目年度冠名咨询委托管理服务成本、项目前期冠名咨询委托管理服务成本和工程项目商业管理咨询费成本，项目前期冠名咨询委托管理服务成本和工程项目商业管理咨询费成本主要为公司从事开业前项目冠名咨询服务和工程项目商业管理咨询服务相关人员成本；项目年度冠名咨询委托管理服务成本主要为商场管理人员从事开业后委托经营管理的人工成本、商场企划营销活动相关广告及宣传费用。发行人委托经营管理的业务成本增长主要来自委托经营管理业务量的增长。

2017-2019 年度，发行人商业地产住宅销售的业务成本分别为 646,383.06 万元、670,526.48 万元和 909,969.29 万元，占营业成本的比例分别为 63.07%、54.06%

和 53.44%。商业地产住宅销售的业务成本主要包括土地购置成本、建筑施工成本及开发间接费用等。发行人商业地产住宅销售的业务成本变动与达到收入确认条件而结转成本的项目有关。

2017-2019 年度，发行人商业管理的业务成本分别为 25,378.73 万元、35,428.12 万元和 58,973.47 万元，占营业成本的比例分别为 2.48%、2.86%和 3.46%。商业管理的业务成本主要包括商业管理成本、租赁物业成本、人工成本、能源服务费支出成本等。发行人商业管理的业务成本变动趋势与业务收入基本保持一致。

2017-2019 年度，其他业务的业务成本分别为 76,088.91 万元、208,026.30 万元和 388,532.54 万元，占营业成本的比例分别为 7.42%、16.77%和 22.82%。其他业务的业务成本主要包括家装材料购置、建筑安装材料购置、建材购置等。

3、业务毛利润和毛利率情况

2017-2019 年度发行人各业务板块毛利及占比情况

单位：万元、%

类别	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
自营家居商场	614,395.82	37.93	556,070.00	44.79	493,422.11	50.37
委托经营管理	290,506.11	17.93	252,092.60	20.31	231,877.41	23.67
商业地产住宅销售	356,780.29	22.02	154,783.63	12.47	101,484.87	10.36
商业管理	101,478.75	6.26	74,753.52	6.02	39,656.88	4.05
其他业务	256,771.32	15.85	203,759.49	16.41	113,122.48	11.55
合计	1,619,932.29	100.00	1,241,459.24	100.00	979,563.75	100.00

2017-2019 年度发行人各业务板块业务毛利率情况

单位：%

类别	2019 年度	2018 年度	2017 年度
自营家居商场	78.78	77.58	77.16
委托经营管理	61.78	60.36	63.90
商业地产住宅销售	28.17	18.75	13.57
商业管理	63.25	67.85	60.98
其他业务	39.79	49.48	59.79
综合毛利率	48.75	50.02	48.87

2017-2019 年度，发行人营业毛利分别为 979,563.75 万元、1,241,459.24 万元和 1,619,932.29 万元。2017-2019 年度，营业毛利呈现稳步增长趋势。业务毛利主要受业务收入变动和业务毛利率变动的影响。

发行人营业毛利主要来自家居建材流通业务。其中，2017-2019 年度，自营家居商场实现业务毛利 493,422.11 万元、556,070.00 万元和 614,395.82 万元，占营业毛利的比例分别为 50.37%、44.79%和 37.93%；委托经营管理实现业务毛利 231,877.41 万元、252,092.60 万元和 290,506.11 万元，占营业毛利的比例分别为 23.67%、20.31%和 17.93%；商业地产住宅销售实现业务毛利 101,484.87 万元、154,783.63 万元和 356,780.29 万元，占营业毛利的比例分别 10.36%、12.47%和 22.02%；商业管理实现业务毛利 39,656.88 万元、74,753.52 万元和 101,478.75 万元，占业务毛利的比例分别为 4.05%、6.02%和 6.26%。

2017-2019 年度，发行人综合毛利率分别为 48.87%、50.02%和 48.75%。近三年业务毛利率呈现波动趋势，主要是因为商业地产住宅销售业务毛利率较家居建材商场相关业务毛利率低，而近三年商业地产住宅业务的占比有所波动，因此整体毛利率出现波动。2017-2019 年度，发行人自营家居商场业务毛利率分别为 77.16%、77.58%和 78.78%，毛利率较为稳定，主要系发行人自营家居商场的经营状况较为稳定所致。委托经营管理业务毛利率分别为 63.90%、60.36%和 61.78%，发行人委托经营管理业务毛利率较为稳定，表明发行人业务模式较为成熟。商业地产住宅销售业务毛利率分别为 13.57%、18.75%和 28.17%，该板块毛利率相对较低，2017 年项目签约及结转确认条件差异导致结转金额较少且结转项目主要为毛利较低项目导致毛利率较低。商业管理作为新兴的业务板块业务毛利率分别为 60.98%、67.85%和 63.25%。

（四）家居建材商场相关业务板块情况

1、板块业务整体情况

发行人家居建材商场运营业务由子公司美凯龙股份负责运营，其业务模式主要包括自营和委托管理两类，其中自营类可再分为自有店经营、租赁店经营和合

营联营店经营。美凯龙股份近年来该业务经营规模保持较快成长速度，总体商场数量及营业面积从 2017 年末的 256 家合计 1,513.77 万平方米，发展至 2019 年末的 337 家合计 2,098.70 万平方米。

截至 2019 年末，自有店、租赁店、合营联营店、委托管理店分别为 53 家、29 家、5 家和 250 家。随着美凯龙股份该业务规模不断扩大，预计美凯龙股份持有家居建材商场家数及商场营业面积将继续稳步上升。

2017-2019 年末家居建材商场营业面积信息

单位：家、万平方米

商场		2019年末		2018年度		2017年末	
		数量	营业面积	数量	营业面积	数量	营业面积
自营商场	自有	53	569.60	53	526.71	47	421.48
	租赁	29	168.81	23	131.09	20	116.83
	合营联营	5	35.27	4	34.09	4	32.29
委托经营管理商场		250	1,325.01	228	1,202.03	185	943.18
合计		337	2,098.70	308	1,893.93	256	1,513.77

2017-2019 年度，发行人自营家居商场收入分别为 639,448.18 万元、716,797.60 万元和 779,876.07 万元，占营业收入的比例分别为 31.90%、28.88% 和 23.47%。近三年，发行人自营家居商场的营业收入呈稳定上升趋势，主要系发行人不断扩大自营家居商场规模所致，2019 年末发行人自营家居商场数量较 2017 年净增加 16 家。2017-2019 年度，发行人委托经营管理收入分别为 362,873.56 万元、417,677.86 万元和 470,224.82 万元，占营业收入的比例分别为 18.10%、16.83% 和 14.15%。发行人委托经营管理的营业收入随着委托经营管理商场的数量的增加而增加。

2、板块业务收入情况

发行人家居建材商场相关业务收入主要包括租赁及管理收入和委托经营管理收入。自营模式的主要收入形式为租赁及管理收入，委托管理模式的主要收入形式为委托经营管理收入。2019 年度发行人家居建材商场主要相关业务营业收入 1,250,100.89 万元，其中租赁及管理收入达到 779,876.07 万元，占比为 62.39%；委托经营管理收入达到 470,224.82 万元，占比为 37.61%。家居建材商场相关业

务收入是发行人重要的现金收入来源，为发行人整体的经营发展提供了较为稳定的现金流入。

发行人 2017-2019 年度家居建材商场主要相关业务收入情况如下表所示：

2017-2019 年度家居建材商场主要相关业务收入及占比情况

单位：万元、%

板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租赁及管理收入	779,876.07	62.39	716,797.60	63.18	639,448.18	63.80
委托经营管理收入	470,224.82	37.61	417,677.86	36.82	362,873.56	36.20
合计	1,250,100.89	100.00	1,134,475.46	100.00	1,002,321.74	100.00

3、各业务模式分析

(1) 自营模式分析

① 自营模式概述

自营模式是指就自营商场而言，美凯龙股份通过自建、购买或者租赁的方式获取经营性物业后，统一对外招商，为入驻商场的商户提供综合服务，包括设计商场内展位、场地租赁、员工培训、销售及市场营销、物业及售后等在内的日常经营及管理以及客户服务，以收取固定的租赁及管理收入。

发行人自营商场包括自有、租赁、合营联营三类模式，具体情况如下：

商场类型	商场运营管理方式	项目公司股权结构	经营物业权属	收入来源	成本费用构成
自有	公司全权且独立地负责商场的日常经营管理	公司全资或控股子公司	公司全资或控股子公司	租赁及管理收入、其他业务收入	商场经营所产生的一切成本、费用、税收
租赁	公司全权且独立地负责商场的日常经营管理	公司全资或控股子公司	出租方（或自最终产权人合法获得物业使用权和转租权）	租赁及管理收入、其他业务收入	商场经营所产生的一切成本、费用、税收，包括经营物业租金等，无经营物业折旧

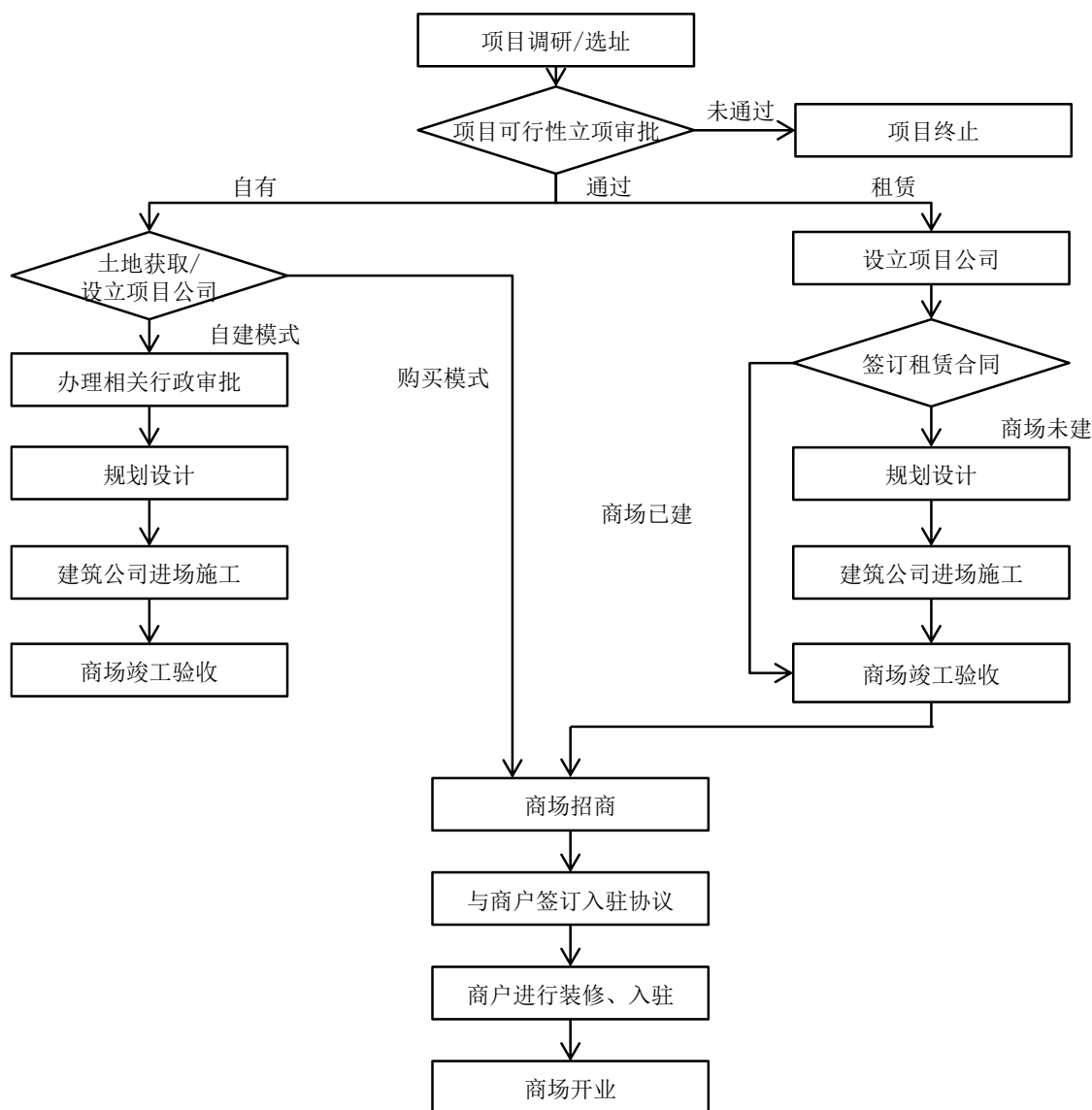
合营联营	公司负责商场的日常经营管理并与合营、联营方分担投资风险	公司合营联营公司	公司合营联营公司	合营联营公司确认收入和成本费用，公司对相关长期股权投资按照权益法核算并确认投资收益
------	-----------------------------	----------	----------	---

发行人自营商场通过与商户签署《展位使用合同》，约定展位位置、展位面积、展位使用期限、租金和管理费、付款方式、质量保证金等事项。为了更好地对经销商进行管控，一般情况下《展位使用合同》一年一签，到期后双方将根据实际情况调整租金和管理费。《展位使用合同》每年续约也使得公司能积极管理品牌和产品组合，以更好迎合不断变化的客户品味。自营商场租金和管理费均计入收入，具体定价根据所在城市、区位、展位所在楼层及具体分区等具体情况进行综合确定。

②自营商场开发流程

对于自营模式下的商场开发，美凯龙股份已具备一套较为成熟的业务流程，具体如下图所示：

图：自营商场开发流程（自有、合营联营、租赁）



美凯龙股份内部拥有突出的商场开发能力，包括土地的获取、商场的规划、设计及施工。凭借在建造家居装饰及家具商场方面的丰富经验，美凯龙股份已建立起系统化的流程，不仅包括开发自营商场，还包括为委管商场提出施工建议，因而能够在全国范围内的商场中实施公司的标准规范。

美凯龙股份开发自营商场的主要步骤如下：

A、项目调研/选址

选址对于家居装饰及家具商场来说至关重要。在选址过程中，美凯龙股份考虑下列关键因素：

当地的总体经济发展情况；

当地居民的收入水平、消费能力及消费习惯；

人口密度；

商场在城市中的位置；

当地政府的基础设施、城市规划和发展规划。

通过地方政府的公告、招标邀请和其他公开渠道，当美凯龙股份找到一块适合开发的区块时，即启动选址程序。在选址过程中，美凯龙股份负责制定初始投资方案以及整体筹备和协调工作。一旦确认项目可行，就自有商场而言，美凯龙股份即启动土地获取的工作。而就租赁商场而言，美凯龙股份会启动与物业所有人签订物业租赁合同的流程，视商场是否已建设完毕，而决定是否开始招商工作。

B、土地获取/设立项目公司

地址选定后，美凯龙股份即启动土地获取程序。美凯龙股份通过当地政府机关组织的招拍挂方式为项目工程获取土地或与合作方于不同的区域市场联合建设及开发家居装饰及家具商场。美凯龙股份与当地业务合作方的合作通常经历以下阶段：（i）获取土地使用权：合作方已拥有或将获得拟建家居装饰及家具商场的土地使用权；（ii）成立项目公司：在取得土地使用权后，合作方单独或与发行人共同成立项目公司；（iii）初步建设及开发：待获得相关监管审批后，将开始初步建设及开发活动。美凯龙股份将协助项目公司寻求外部融资为施工成本提供资金，而融资成本由美凯龙股份与合作方按于项目公司的股权比例共同承担。倘外部融资未能涵盖上述任何施工成本，美凯龙股份视情况将利用内部资金补足差额；（iv）收购项目公司：待满足若干条件后（例如，相关政府机关根据法律法规确定，已投入投资总额的 25%（“已投资 25%”）建设及开发项目土地之时），美凯龙股份将收购项目公司的全部或控制股本权益；（v）余下建设及开发：项目公司将继续开展余下的建设及开发工作，直至项目完成。

C、规划设计

就自建商场及尚未建设的租赁商场而言，美凯龙股份的设计部门会基于当地审美喜好、政府政策和市场状况来制定总体设计理念和规划，使其既符合公司内部设计理念和标准，也符合公司的成本控制和经营要求。同时，为促进未来的招商流程，美凯龙股份在早期规划和设计阶段便尽量反映目标商户的需求和喜好。

美凯龙股份确定了总体设计理念和方案后，即与第三方设计公司密切合作，编制更详尽的建筑规划方案、设计图纸、楼层详细布局并决定装修风格、外观、景观和内部设计。美凯龙股份通过招标流程并基于其拟定设计、专业资格、业内声誉和投标报价来选择设计公司。

D、建筑公司进场施工

美凯龙股份根据一系列严格标准而选择独立的总承包人，并通过招标流程将所有自营商场的施工外包予这些总承包人。筛选标准涵盖专业资质、业内声誉、过往记录、技术和施工能力、施工进度方案和投标报价等。美凯龙股份与符合标准而且声誉良好的总承包人保持长期友好关系，并经常邀请他们参加新项目投标。

E、与商户签订入驻协议

招商完成后，商场通过与商户签署《展位使用合同》，约定展位位置、展位面积、展位使用期限、租金和管理费、付款方式、质量保证金等事项。为了更好地对经销商进行管控，一般情况下《展位使用合同》一年一签，到期后双方将根据实际情况调整租金和管理费。《展位使用合同》每年续约也使得发行人能积极管理品牌和产品组合，以更好迎合不断变化的客户品味。

③业务经营情况

A、自有店情况

近年来发行人自有店业务平稳发展，2017 年末至 2019 年末，自有店数量及面积由 47 家合计 421.48 万平方米增长至 53 家合计 569.60 万平方米，主要集中在长三角、华北、西南和东北等地区。自有店的成本主要来自人工成本、运营成本等。发行人自营商场通过与商户签署《展位使用合同》，约定展位位置、展位

面积、展位使用期限、租金和管理费、付款方式、质量保证金等事项。为了更好地对经销商进行管控，一般情况下《展位使用合同》一年一签，到期后双方将根据实际情况调整租金和管理费。《展位使用合同》每年续约也使得公司能积极管理品牌和产品组合，以更好迎合不断变化的客户品味。

截至 2019 年末，发行人自有店情况具体如下：

2019 年末发行人自有店情况明细

编号	商场名称	开业时间	地区
1	南京卡子门	2008.12.06	江苏
2	上海真北	2000.10.28	上海
3	上海汶水	2007.04.26	上海
4	上海浦东沪南	2010.05.08	上海
5	上海吴中路	2013.04.29	上海
6	上海浦东金桥	2013.12.22	上海
7	上海浦江	2014.09.20	上海
8	北京西四环	2002.11.30	北京
9	北京东四环	2006.10.01	北京
10	北京北四环	2008.09.29	北京
11	天津河东	2012.02.18	天津
12	重庆江北	2006.12.16	重庆
13	重庆二郎	2014.03.22	重庆
14	昆明广福路	2011.09.30	云南
15	成都武侯	2007.06.09	四川
16	济南天桥	2010.10.01	山东
17	沈阳铁西	2008.06.27	辽宁
18	沈阳浑南	2012.05.01	辽宁
19	盘锦兴隆	2013.10.10	辽宁
20	大连华南	2013.08.16	辽宁
21	沈阳铁西二期	2014.11.22	辽宁
22	长春远达	2012.05.18	吉林
23	大庆世博	2014.12.28	黑龙江
24	烟台二期	2014.04.12	山东
25	苏州园区	2013.08.17	江苏
26	常州飞龙	2001.01.18	江苏
27	常州武进	2010.09.30	江苏
28	郑州商都	2007.10.01	河南
29	廊坊凯宏	2013.08.31	河北

30	无锡锡山	2001.03.18	江苏
31	长沙岳麓	2015.10.17	湖南
32	中山港口	2015.10.17	广东
33	武汉额头湾	2015.10.30	湖北
34	兰州高新	2015.12.26	甘肃
35	无锡滨湖	2015.12.31	江苏
36	上海金山	2016.05.01	上海
37	东莞万江	2016.09.29	广东
38	武汉汉阳	2016.09.30	湖北
39	合肥四里河	2016.11.26	安徽
40	哈尔滨西客站	2016.10.01	黑龙江
41	呼和浩特玉泉	2016.10.15	内蒙古
42	沈阳于洪	2016.10.01	辽宁
43	天津北辰	2017.05.01	天津
44	哈尔滨松北	2017.10.28	黑龙江
45	天津滨海	2017.12.23	天津
46	苏州木渎	2017.12.30	江苏
47	南京浦口	2017.12.30	江苏
48	宁波鄞州	2011.04.30	浙江
49	重庆茶园	2018.05.26	重庆
50	成都剑南大道	2018.10.01	四川
51	西宁世博	2018.12.31	青海
52	乌鲁木齐会展	2019.07.13	新疆
53	天津东丽	2012.09.30	天津

B、租赁店情况

近年来发行人租赁店数量增长，2017 年末至 2019 年末，租赁店数量及面积由 20 家合计 116.83 万平方米增长至 29 家合计 168.81 万平方米。租赁店的成本主要来自商场及相关设施的租金和人工成本等。租赁店集中在长三角、华北、华中、西北和西南等地区。截至 2019 年末，发行人租赁店情况具体如下：

2019 年末发行人租赁店情况明细

编号	商场名称	开业时间	地区
1	扬州润扬建材馆	2006.05.01	江苏
2	杭州古墩	2009.05.23	浙江
3	北京北五环	2010.10.23	北京
4	重庆南坪	2009.11.15	重庆
5	常州装饰城	1998.10.18	江苏
6	大同东信	2015.01.08	山西

7	深圳吉龙	2009.09.29	广东
8	宜昌西陵	2011.09.30	湖北
9	乌海狮城	2015.03.20	内蒙古
10	十堰浙江路	2015.08.01	湖北
11	云南曲靖	2011.10.01	云南
12	赤峰商场	2010.08.18	内蒙古
13	阳泉新区	2014.09.06	山西
14	南京欧洲城	2017.04.29	江苏
15	潍坊振华	2017.12.30	山东
16	潍坊寒亭	2011.06.12	山东
17	包头高新	2014.01.01	内蒙古
18	南昌红谷滩	2018.06.22	江西
19	威海经区	2018.10.01	山东
20	衡阳雁峰	2018.12.30	湖南
21	南昌象湖	2017.07.16	江西
22	太原长风	2017.10.28	山西
23	重庆永川	2017.03.17	重庆
24	锡林浩特	2016.04.02	内蒙古
25	唐山时代	2019.04.01	河北
26	柳州欧丽洛雅	2019.09.28	广西
27	南通赛格	2019.10.01	江苏
28	沈阳大东	2010.09.30	辽宁
29	长沙韶山	2007.10.01	湖南

C、合营联营店情况

近年来发行人合营联营店业务平稳发展，截至 2019 年末，合营联营店共 5 家，营业面积合计 35.37 万平方米。合营联营店主要集中在芜湖、成都、深圳、厦门等地区，截至 2019 年末，发行人合营联营店情况具体如下：

2019 年末发行人合营联营店情况明细

编号	商场名称	开业时间
1	芜湖明辉 ¹	2011.12.31
2	成都双楠 ²	2011.09.10
3	厦门宝象 ²	2016.12.08
4	厦门集美 ²	2019.10.01
5	深圳前海 ³	2019.12.31

注 1：公司拥有运营该商场项目公司 40%的股本权益。由于公司负责该商场的日常经营并与联营企业伙伴分担投资风险，故公司将该商场视为自营商场。但是，由于公司并未合并该项目公司的经营业绩，公司应占该商场产生的经营收入于应占联营企业利润而非自有/租赁商场产生的收入中体现。

注 2：公司拥有运营该商场项目公司 50%的股本权益。由于公司负责该商场的日常经营并与合营企业伙伴分担投资风险，故公司将该商场视为自营商场。但是，由于公司并未

合并该项目公司的经营业绩，公司应占该商场产生的经营收入于应占合营企业利润而非自有/租赁商场产生的收入中体现。

注 3：公司拥有运营该商场项目公司 43% 的股本权益。由于公司负责该商场的日常经营并与联营企业伙伴分担投资风险，故公司将该商场视为自营商场。但是，由于公司并未合并该项目公司的经营业绩，公司应占该商场产生的经营收入于应占联营企业利润而非自有/租赁商场产生的收入中体现。

（2）委托管理经营模式分析

①委管模式概述

委管模式是指就委管商场而言，美凯龙股份利用强大的品牌知名度和多年的经营经验，派出管理人员为合作方提供全面的委管服务，包括商场选址、施工咨询、商场设计装修、招商开业以及日常经营及管理；相应地，美凯龙股份根据与合作方签署的委管协议在不同参与阶段收取项目冠名咨询费、招商服务费、商业管理咨询费及委托经营管理费等不同费用。

委管商场开业前，美凯龙股份利用自身的行业经验向合作方提供各项专业咨询服务及商场开业前招商服务，并授权项目使用红星美凯龙无形资产品牌，因此向合作方收取相关费用。根据项目所在城市级别、商场规模及商场位置等多项因素，美凯龙股份通常会向合作方收取项目冠名咨询费，合作方按约定分期付款。根据相关委管协议，就支付开业前的项目冠名咨询费而言，美凯龙股份通常不会向委管商场合作方授予信贷期或仅授予以 30 天的有限信贷期。美凯龙股份不断与委管商场合作方交流，以结算任何未偿还结余，并基于对其信贷记录的审核及与其持续的业务关系视情况向其提供额外信贷期。另外就商场开业前招商服务，美凯龙股份会向合作方收取招商服务费，并在招商大会前付款。

委管商场开业后，由美凯龙股份下属管理公司的专业团队在委托经营管理期限内实施经营管理，负责商场的布局、策划、招商、租赁、企划、广告、运营和售后服务等，并持续使用红星美凯龙无形资产品牌。基于上述服务，美凯龙股份向合作方收取委托经营管理费，其中包括：（a）合作方将承担的商场管理公司在委托经营期限内日常运营管理的相关成本费用，计为公司的委托经营管理收入；（b）合作方或由其设立的项目公司按照合同约定每年向公司支付固定金额及按

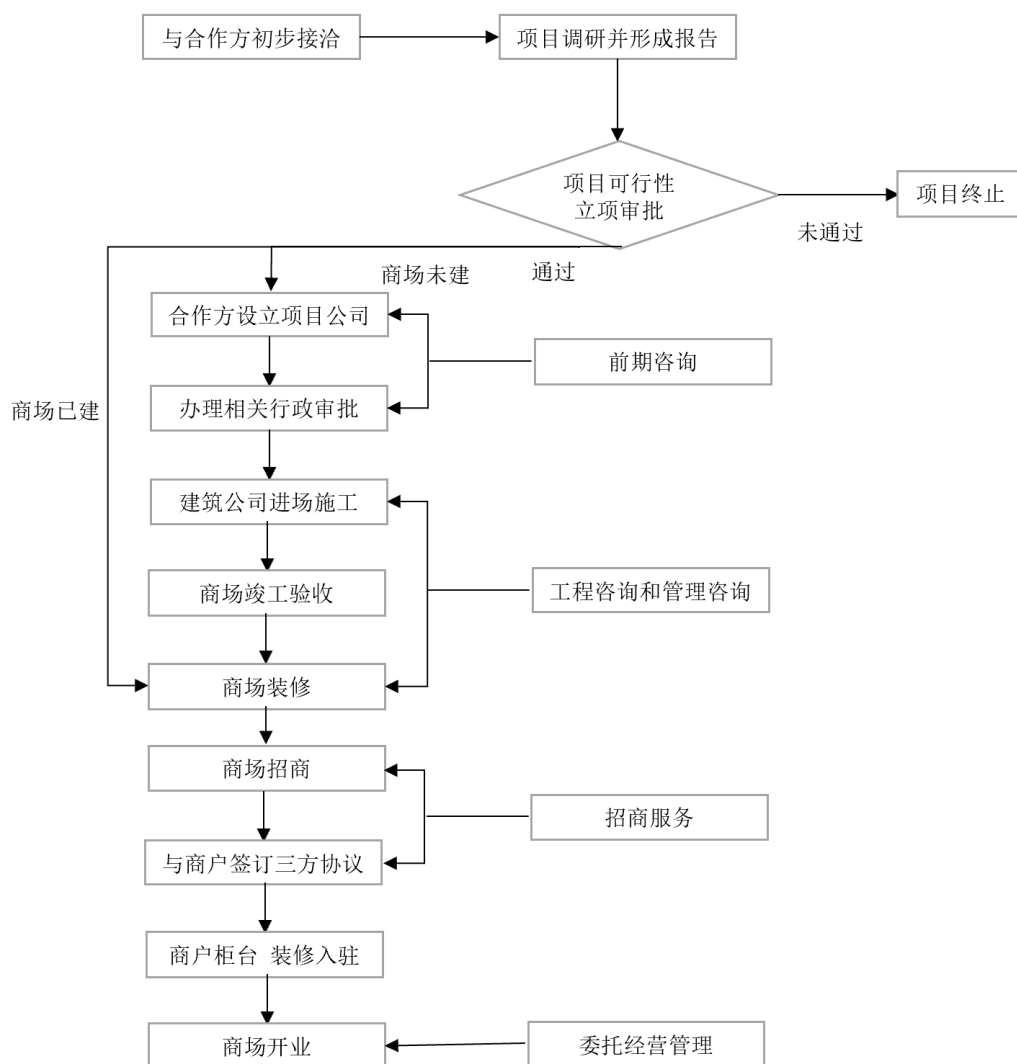
租金收益递增提成的年度管理费，上述两部分收入构成已开业委管商场的稳定收入来源。

美凯龙股份作为红星美凯龙商场设计、建设、装修标准的制定者，以自身对标准的理解和把握，向建设施工单位提供经营物业的规划、设计、建筑安装方案的咨询服务，并负责在建设过程中的现场协调和监督。根据项目所在城市级别、商场规模、商场位置及工程规模等多项因素，美凯龙股份通常会就上述专业服务向建设施工单位收取介乎商业管理咨询费，总承包人通常于相关委管商场竣工并达到可开业状态后出具建筑商服务确认书，并按合同约定支付款项。

发行人与委托经营管理商场相关成本包括项目前期冠名咨询委托管理服务成本、项目年度冠名咨询委托管理服务成本、工程项目商业管理咨询费成本等，其中项目前期冠名咨询委托管理服务成本主要包括公司发展部门、开发中心和招商中心以及开展委管项目前期冠名咨询业务的子公司相关业务发展人员的薪酬福利和差旅办公等支出等，项目年度冠名咨询委托管理服务成本主要包括委管商场管理公司的人员薪酬福利成本、商场企划营销活动相关广告及宣传费用等，工程项目商业管理咨询费成本主要包括公司建设事业中心及红星品牌管理派驻人员在委管项目建设施工现场提供工程管理咨询服务相应发生的人员薪酬福利等支出，同时还包含为部分委管商场的建设施工单位提供设计咨询服务相应发生的人员薪酬福利等成本。

②委管模式业务流程

图表：委托管理模式流程



委管业务模式使发行人与委管商场合作方实现双赢。该模式使发行人在资本开支相对较低的情况下快速实现营业收入并提升了投资回报率、扩大地域覆盖面、提高市场份额和品牌知名度；也为委管商场合作方带来稳定的租金收入。

发行人会参与委管商场整个或部分的开发过程，并为合作方或项目总承包人提供咨询服务。以下根据不同阶段介绍发行人提供的委管服务：

A、前期咨询

发行人选择声誉良好、财务稳健的房地产开发商和业主作为合作方。凭借丰富的行业经验和良好的市场口碑，发行人在初期阶段协助合作方开展现场尽职调查及初步市场调研。接下来，发行人为合作方提供土地竞标流程方面的建议。发行人在土地竞标程序方面经验丰富，当地政府也欢迎发行人带动当地的经济增长。

因此，帮助合作方和当地政府进行沟通会使流程更为顺利，并有助于合作方成功获取土地。发行人通常向合作方收取固定金额的开业前的项目冠名咨询费，取决于城市级别、商场规模及商场位置等因素。根据相关委管协议，就支付开业前的项目冠名咨询费而言，发行人通常不会向委管商场合作方授予信贷期或仅授予以 30 天的有限信贷期。发行人不断与委管商场合作方交流，以结算任何未偿还结余，并基于对其信贷记录的审核及与其持续的业务关系视情况向其提供额外信贷期。

B、工程咨询和管理咨询

获得某块土地并准备开始施工后，大多数合作方会将整个或部分施工过程外包予发行人推荐的总承包人。发行人积极参与委管商场的规划、设计和施工过程，向总承包人提供有价值的建议，在一些情况下甚至为总承包人编制施工蓝图。发行人还积极监督施工过程及优化施工计划，帮助总承包人优化施工计划，同时增加商场的经营面积。凭借发行人与总承包人的长期关系及由此对总承包人的影响力，发行人有能力争取到更有利的施工安排，并能够在商场内执行贯穿始终的高质量施工标准。发行人与总承包人之间合作紧密，有助于确保发行人能够在经营的所有商场（包括自营商场以及委管商场）中保持品牌形象、布局和风格一致。发行人参与商户的搬入安排以及确定装修时间表，确保开业前的工作可以高效地顺利完成。发行人就有关服务向总承包人收取固定金额的商业管理咨询费。

C、招商服务

发行人的市场领导地位、声誉及与品牌商的良好关系也有利于发行人找到合适的优质商户，从而保证商场可以成功开业。相应的，发行人向合作伙伴收取固定金额的服务招商费。

D、委托经营管理

商场开业后，发行人的专业管理团队通过提供服务负责管理该商场，其中包括日常经营及管理、销售、推广、提供广告和客户服务。更重要的是，发行人会统一招募及管理商场的所有员工，以确保遍布全国的网络达到同样水平的质量标

准。发行人的合作方（i）承担商场整修的资本开支、（ii）承担日常经营成本以及（iii）向发行人支付年度管理费。发行人一般根据城市级别、商场规模及商场位置等因素，向合作方收取年度管理费。为了更好地将经营委管商场产生的增值资本化并分享合作方所收年度租金收入上涨的成果，若租金总额超出委管协议规定的特定金额，则发行人收取的年度管理费除前述固定金额之外，还会包含按租金收益递增的提成。发行人会评估当地市场状况并预估未来租金收入水平，也会考虑合作方对未来租金收入的预期，以与合作方就年度管理费的收取标准达成协议。

③业务经营

近年来发行人委托管理店发展迅速，2017 年末至 2019 年末，委托管理店数量及面积由 185 家合计 943.18 万平方米，增长至 250 家合计 1,325.01 万平方米。委托经营管理店主要集中华东大区、华北东北和华中华南等地。

发行人委托经营管理商场的收入包括项目前期品牌咨询委托管理服务收入、项目年度品牌咨询委托管理服务收入、工程项目商业管理咨询费收入，其中项目前期品牌咨询委托管理服务收入主要为公司向委管合作方提供各项专业咨询服务及商场开业前招商服务，并授权项目使用红星美凯龙及其旗下无形资产品牌的收入，项目年度品牌咨询委托管理服务收入主要为公司下属管理公司的专业团队在委托经营管理期限内实施经营管理，负责商场的布局、策划、招商、租赁、企划、广告、运营和售后服务等，并授权项目持续使用红星美凯龙及其旗下无形资产品牌的收入，工程项目商业管理咨询费收入主要为公司向建设施工单位提供经营物业的规划、设计、建筑安装方案的咨询服务，并负责在建设过程中的现场协调和监督的收入；发行人委托经营管理商场的成本主要为商场运营成本。

2017-2019 年度，发行人委托经营管理收入分别为 362,873.56 万元、417,677.86 万元和 470,224.82 万元，占营业收入的比例分别为 18.10%、16.83% 和 14.15%。发行人委托经营管理的营业收入随着委托经营管理商场的数量的增加而增加。

2017-2019 年度，发行人委托经营管理成本分别为 130,996.15 万元、165,585.26 万元和 179,718.71 万元，占业务成本的比例分别为 12.78%、13.35% 和 10.56%。近三年，发行人委托经营管理成本呈稳定上升趋势，主要系公司开业的委管商场数量不断增加，导致商场运营管理团队相关人工成本增加所致。

截至 2019 年末，发行人委托管理店具体如下表所示：

2019 年末发行人委托管理店明细

编号	商场名称	开业时间	地区
1	镇江新区	2011.05.28	江苏
2	徐州复兴	2001.10.01	江苏
3	扬州润扬家居馆	2006.05.01	江苏
4	盐城世纪	2007.09.15	江苏
5	淮安清河	2010.08.28	江苏
6	淮安翔宇	2012.10.01	江苏
7	马鞍山和泰	2014.03.01	安徽
8	铜陵天山	2014.05.01	安徽
9	合肥信地	2008.10.18	安徽
10	合肥政务	2012.04.21	安徽
11	安徽淮北	2013.12.07	安徽
12	嘉兴南湖	2010.10.01	浙江
13	舟山临城	2011.03.27	浙江
14	绍兴二环	2011.04.30	浙江
15	绍兴柯桥	2013.05.11	浙江
16	余姚丰山	2014.10.18	浙江
17	台州椒江	2010.11.28	浙江
18	慈溪鑫凯	2013.12.21	浙江
19	台州洪家	2013.12.29	浙江
20	福建漳州	2011.07.09	福建
21	龙岩闽西	2010.10.01	福建
22	厦门五缘湾	2010.12.18	福建
23	安溪茶博汇	2014.11.28	福建
24	福州三迪	2011.07.29	福建
25	泉州华祥	2010.05.01	福建
26	莆田东圳路	2011.10.15	福建
27	福建三明	2012.09.30	福建
28	福清宏路	2014.10.01	福建
29	北京朝阳路	2011.12.16	北京
30	安顺西秀	2014.11.15	贵州

31	西安太白	2008.04.12	陕西
32	银川丽景	2011.09.24	宁夏
33	西安龙首	2012.04.21	陕西
34	西安北二环	2012.09.30	陕西
35	库尔勒星凯城	2014.08.09	新疆
36	宝鸡商场	2014.11.29	陕西
37	成都金牛	2014.08.23	四川
38	内江甜城	2014.09.28	四川
39	乌兰察布集宁	2014.11.16	内蒙古
40	巴彦淖尔	2012.10.27	内蒙古
41	淄博昌国	2008.09.25	山东
42	山东济宁	2011.09.29	山东
43	滕州奥体	2014.09.19	山东
44	抚顺浙商	2010.09.27	辽宁
45	鞍山达道湾	2010.09.28	辽宁
46	大连马栏	2010.12.29	辽宁
47	鹤岗工农	2010.10.25	黑龙江
48	吉林船营	2014.02.15	吉林
49	松原宁江	2014.03.08	吉林
50	青岛黄岛	2009.11.06	山东
51	青岛城阳	2011.08.05	山东
52	日照东港	2011.01.01	山东
53	烟台一期	2012.12.15	山东
54	秦皇岛海港	2009.09.28	河北
55	邯郸丛台	2011.09.23	河北
56	承德双滦	2014.10.18	河北
57	迁安燕山	2015.01.01	河北
58	苏州新区	2010.04.29	江苏
59	常熟洋蕾	2009.10.28	江苏
60	张家港南二环	2010.06.12	江苏
61	苏州蠡口	2011.06.03	江苏
62	泰兴泰常	2009.06.20	江苏
63	泰州高港	2013.07.14	江苏
64	兴化邵阳	2014.07.26	江苏
65	黄石迎宾	2010.12.08	湖北
66	恩施时代	2014.09.27	湖北
67	石家庄和平	2007.01.12	河北
68	石家庄方北	2011.03.01	河北
69	南阳建设	2009.12.12	河南
70	河北香河	2010.05.02	河北
71	邢台中华	2013.04.29	河北

72	河南新乡	2013.09.15	河南
73	宜兴家乐美	2011.11.19	江苏
74	江阴夏港	2011.09.10	江苏
75	大同魏都	2010.12.31	山西
76	株洲天元	2011.12.31	湖南
77	湘潭九华	2014.09.27	湖南
78	衡阳 CCPARK	2014.11.01	湖南
79	佛山乐从	2009.05.31	广东
80	保定高新	2015.03.15	河北
81	如皋海阳	2015.04.29	江苏
82	连云港凌州	2015.04.11	江苏
83	临沂经开	2015.05.30	山东
84	分宜万年	2015.05.30	江西
85	泰安龙潭	2015.04.10	山东
86	聊城东昌	2015.09.20	山东
87	静海迎宾	2015.08.08	天津
88	通化江南	2015.11.20	吉林
89	武汉竹叶山	2015.11.14	湖北
90	晋城泽州	2015.12.19	山西
91	佛山金沙洲	2015.12.30	广东
92	福州金山	2015.10.30	福建
93	宁德闽东	2015.12.26	福建
94	邹城崇义	2015.12.26	山东
95	六安佛子岭	2015.10.31	安徽
96	苏州吴江	2015.11.14	江苏
97	兰州雁滩	2015.12.26	甘肃
98	宁德福鼎	2016.03.26	福建
99	凯里鸿云	2016.06.09	贵州
100	四平铁东	2016.06.26	吉林
101	贵州都匀	2016.07.30	贵州
102	金乡文峰	2016.07.30	山东
103	南充高坪	2016.09.03	四川
104	合肥滨湖	2016.09.28	安徽
105	安徽蒙城	2016.09.30	安徽
106	安徽巢湖	2016.12.03	安徽
107	韶关浈江	2016.12.28	广东
108	石家庄中储	2016.11.26	河北
109	怀化河西	2016.12.31	湖南
110	河北衡水	2016.12.24	河北
111	孝感中央	2016.10.15	湖北
112	遵义湘江	2016.11.26	贵州

113	简阳雄州	2016.12.24	四川
114	达州金龙	2016.12.24	四川
115	綦江通惠	2016.12.25	重庆
116	柳州新时代	2016.12.30	广西
117	武汉白沙洲	2017.04.27	湖北
118	四川安岳	2017.04.29	四川
119	宣城麦莎	2017.05.18	安徽
120	营口鲅鱼圈	2017.05.22	辽宁
121	湖北仙桃	2017.06.18	湖北
122	唐山开平	2017.06.24	河北
123	淄博周村	2017.06.25	山东
124	江西九江	2017.06.29	江西
125	江苏靖江	2017.06.30	江苏
126	广西贵港	2017.06.30	广西
127	广西北海	2017.07.22	广西
128	西昌宁远	2017.08.05	四川
129	大连金州	2017.08.31	辽宁
130	赤峰新天地	2017.09.02	内蒙古
131	武汉汉西	2017.09.09	湖北
132	长沙宁乡	2017.09.20	湖南
133	锦州商场	2017.09.23	辽宁
134	赣州蓉江	2017.09.23	江西
135	樟树榕江	2017.09.27	江西
136	黄骅金宝	2017.09.30	河北
137	天津河西	2003.10.18	天津
138	天津红桥	2004.05.01	天津
139	丽水财富商场	2017.10.01	浙江
140	兰考商场	2017.10.28	河南
141	广东梅州	2017.10.28	广东
142	河北任丘	2017.10.28	河北
143	常德德山	2017.10.29	湖南
144	丹东新城	2017.10.29	辽宁
145	河间京开	2017.10.30	河北
146	山东惠民	2017.11.18	山东
147	通辽商场	2017.11.23	内蒙古
148	咸阳商场	2017.12.23	陕西
149	江阴澄东	2017.12.30	江苏
150	瑞安新区	2017.12.31	浙江
151	常州金坛	2017.12.30	江苏
152	东阳白云	2017.12.31	浙江
153	菏泽昆明路	2017.12.30	山东

154	山东东营	2017.12.30	山东
155	佛山禅城	2017.12.31	广东
156	娄底华星	2017.12.29	湖南
157	邯郸二期	2017.12.31	河北
158	绵阳棉梓	2017.12.09	四川
159	成都龙泉驿	2017.12.30	四川
160	泸州江阳	2017.12.31	四川
161	德阳华山	2017.12.30	四川
162	绵阳三台	2017.12.30	四川
163	重庆梁平	2018.01.30	重庆
164	长乐滨江商场	2018.03.03	福建
165	大同东信	2018.04.01	山西
166	芜湖奥体	2018.04.28	安徽
167	海城商场	2018.04.29	辽宁
168	淮南山南	2018.05.26	安徽
169	周口龙都	2018.06.02	河南
170	贵阳云岩	2018.06.08	贵州
171	唐山丰南	2018.06.09	河北
172	信阳万家荟	2018.07.28	河南
173	固始商场	2018.07.23	河南
174	广安邻水	2018.09.01	四川
175	宜宾江北	2018.09.22	四川
176	重庆黔江	2018.09.22	重庆
177	邵阳宝庆	2018.09.21	湖南
178	威县腾飞	2018.12.27	河北
179	唐山中环	2018.12.30	河北
180	深圳平湖	2018.12.08	广东
181	阳春商场	2018.12.30	广东
182	赤壁商场	2018.11.03	广东
183	大冶商场	2018.12.30	湖北
184	萍乡佳禾	2018.12.22	江西
185	赣州南康	2018.12.30	江西
186	湘西龙山	2018.12.28	湖南
187	新化同心	2018.12.31	湖南
188	湘潭雨湖	2018.12.31	湖南
189	永州零陵	2018.12.30	湖南
190	长沙欧丽洛雅	2018.11.18	湖南
191	韩城太史街	2018.10.01	陕西
192	安康高新	2018.12.29	陕西
193	新蔡商场	2018.12.30	河南
194	濮阳枫叶	2018.12.30	河南

195	肥城凤山	2018.11.03	山东
196	郓城金河路	2018.12.30	山东
197	荣成南山	2018.10.01	山东
198	无为商场	2018.12.30	安徽
199	盐城亭湖	2018.12.30	江苏
200	海宁海昌	2018.12.30	浙江
201	江苏溧阳	2018.12.30	江苏
202	遵义仁怀	2018.10.01	贵州
203	重庆璧山	2018.11.24	重庆
204	北安北岗	2018.11.25	黑龙江
205	四川广安	2018.12.30	四川
206	本溪商场	2018.12.08	辽宁
207	重庆荣昌	2018.12.08	重庆
208	阿城商场	2018.12.29	黑龙江
209	六盘水凉都	2018.12.30	贵州
210	兴义富康	2018.12.23	贵州
211	兴义万和	2018.12.30	贵州
212	阜南天筑	2019.01.11	安徽
213	乐清虹桥	2019.01.13	浙江
214	海安迎宾	2019.03.09	江苏
215	许昌商场	2019.03.09	河南
216	六安迎宾	2019.03.15	安徽
217	阜阳泰睿	2019.03.16	安徽
218	隆回凯悦	2019.05.20	湖南
219	上饶信州	2019.05.09	江西
220	贵阳南明	2019.06.15	贵州
221	丹阳迎宾	2019.06.22	江苏
222	兰州新区	2019.05.25	甘肃
223	福州会展	2019.05.11	福建
224	乐山青江	2019.09.28	四川
225	张掖天佑	2019.09.30	甘肃
226	郑州二七	2019.09.30	河南
227	昆明呈贡	2019.09.30	云南
228	乌兰浩特	2019.09.30	内蒙古
229	阜阳颍州	2019.10.26	安徽
230	启东汇龙	2019.12.31	江苏
231	黄山商场	2019.12.15	安徽
232	涡阳乐行	2019.12.28	安徽
233	蚌埠中恒	2019.12.31	安徽
234	南京江宁	2019.12.28	江苏
235	常德石门	2019.12.31	湖南

236	抚州迎宾	2019.12.31	江西
237	铅山复兴	2019.12.31	江西
238	宜宾叙州	2019.11.30	四川
239	万州商场	2019.11.30	重庆
240	自贡盐都	2019.12.28	四川
241	资阳雁江	2019.12.31	四川
242	长葛商场	2019.12.25	河南
243	济南旅游路	2019.12.28	山东
244	盘州商场	2019.12.31	贵州
245	忻州商场	2019.12.31	山西
246	玉林商场	2019.12.31	广西
247	寿光菜都	2014.06.06	山东
248	宿迁宿豫	2010.10.01	江苏
249	廊坊二店	2017.06.30	河北
250	长沙永安	2017.12.29	湖南

4、商场关闭情况

2017-2019 年度，发行人商场关闭情况如下：

2017-2019 年度发行人商场关闭情况

单位：平方米

序号	商场简称	开业时间	关闭时间	营业面积	商场类型	商场关闭原因
1	红星美凯龙（鄂尔多斯东胜商场店）	2009.09	2017.11	38,837	租赁	租赁合同到期
2	红星美凯龙（南京中央路商场店）	1997.07	2017.08	56,064	租赁	因政府进行拆迁，出租方提前解除租赁合同
3	红星美凯龙（蚌埠解放商场店）	2007.12	2017.12	50,054	委管	委管合同到期
4	红星美凯龙（昆山翠微商场店）	2008.11	2017.07	44,095	委管	委管合同到期
5	红星美凯龙（桐乡世纪商场店）	2008.09	2018.03	36,748	委管	委管合同到期

6	红星美凯龙 (湖州吴兴 商场店)	2011.11	2018.09	64,055	委管	委管合同到 期
7	红星美凯龙 (襄阳卧龙 商场店)	2014.12	2018.09	53,184	委管	合作方转让 物业
8	红星美凯龙 (沧州运河 商场店)	2012.11	2018.11	55,767	委管	合作方提前 终止委管合 同
9	红星美凯龙 (无锡五洲 商场店)	2009.05	2019.03	76,621	委管	委管合同到 期
10	红星美凯龙 (贵阳南明 商场店)	2009.05	2019.03	148,265	委管	市政建设需 要, 迁址经 营
11	红星美凯龙 (山东招远 商场店)	2017.12	2019.03	40,245	委管	合作方经营 业态调整
12	红星美凯龙 (石家庄古 城商场店)	2015.09	2019.06	78,849	委管	合作方资金 无法支持商 场持续经营
13	红星美凯龙 (银川平罗 商场店)	2014.06	2019.06	41,049	委管	合作方破 产, 无法持 续合法拥有 商场物业所 有权和经营 权
14	红星美凯龙 (诸暨东二 环商场店)	2018.05	2019.06	46,547	委管	合作方单方 面违约
15	红星美凯龙 (呼和浩特 店)	2011.11	2019.08	83,404	委管	合作方与公 司在商场经 营战略、经 营规划等方 面存在理念 差异, 经双 方协商一致 闭店

16	红星美凯龙 (合肥玉溪路店)	2014.03	2019.09	81,420	购买	出售给关联方用于经营其他业态
17	红星美凯龙 (成都欧丽洛雅)	2017.09	2019.09	47,303	委管	合作方经营业态调整
18	西宁朝阳路	2017.12	2019.10	42,780	委管	合作方经营业态调整
19	宣威商场	2017.08	2019.10	25,009	委管	合作方严重违反委管合同约定,我方已发函终止合同并撤场
20	深圳香蜜湖	2008.12	2019.11	94,649	合作自营	市政建设改造需要

5、家居建材商场业务招商管理分析

(1) 顺应市场消费趋势，持续优化商场品牌和品类的布局，引领并推动家居消费转型升级

基于对家居市场消费趋势的把握，美凯龙股份不断顺应市场消费变化趋势，优化家居商场商品品牌与品类的布局。2019 年，美凯龙股份继续加大引进符合消费者需求的主流品牌旗舰店，优化商场布局；贴合家居装修市场的变化，继续增大定制品类面积，持续发掘和推广设计类产品的进驻，加大设计类家具引进力度；扩大门窗品类范围，在全国分级推行“门窗精品馆”、“门窗生活馆”，引领品类的升级发展。

同时，顺应家电渠道布局多元化的趋势，美凯龙股份打造了以场景体验为流量入口的电器生活馆（包括智能化家居体验区），并大力扩充电器品类，引进新品牌，形成规模效应。截至 2019 年末，设计品类经营面积同比增长 56%，家装设计中心经营面积同比增长 23%，门窗品类经营面积同比增长 36%，智能电器品类经营面积同比增长 21%；美凯龙股份还持续加大对高品质、导向性的品类、品牌的引入工作，截至 2019 年末，进口品牌经营面积同比增长 26%，软装生活品类经营面积同比增长 15%。美凯龙股份在全国各商场全面铺开“家装设计体验中

心”，以家装和设计作为客户流量入口的抓手，抓住客户的全链路消费，以此整合行业上下游产业链，增强与工厂、经销商、设计师的合作粘性，提升资源整合和服务能力。

（2）顺应消费升级趋势，加大引入国际品牌力度，持续打造国际馆

2019 年，顺应消费升级趋势，美凯龙股份继续加大引入国际品牌的力度，推动多店实现“一店看世界，一馆多风格”。除了在一、二线重点城市打造国际馆，美凯龙股份也深入到台州、江阴、烟台等消费力强的三四线城市，推进国际品牌的进驻。同时，美凯龙股份通过在国内市场广泛推广 B2B 品牌对接会，不断扩大经销商数据库，并对此进行精准分析、筛选，培育专业化的经销商队伍，助力公司占领高端消费市场。截至 2019 年末，美凯龙股份的国际品牌展位数量达到 4,843 个。

（3）以展会汇集全球优秀品牌，储备招商和业务整合资源

2019 年，美凯龙股份完成进博会约 900m²进口家居品牌的招展，联合中国对外贸易广州展览总公司、中贸美凯龙成功举办两城四展——中国国家博会（上海）、中国建博会（上海）、中国国家博会（广州）和中国建博会（广州），打造出设计馆等拳头展馆、当代家居潮流观念展等特色展厅，助力落地品牌活动 27 场，并有效实现展店联动，整合品牌资源赋能商场。

6、业务区域分布分析

截至 2019 年末，发行人已在北京、上海、天津、重庆、江苏、浙江、福建、安徽、山东、辽宁、四川、河南、广东等 29 个省份 212 个城市经营自营+委管家居商场，总经营面积 2,098.70 万平方米。

从区域分布来看，长三角地区为公司门店分布最密集区域，而中西部地区则为近年来发行人门店数量上升最快的区域。

7、在建、拟建项目情况

（1）在建家居商场项目

截至 2019 年末，发行人家居商场在建项目 8 个，计划总投资规模为 69.20 亿元，已完成项目投资额为 42.43 亿元，合计建筑面积为 114.08 万平方米。具体在建项目如下表所示：

截至 2019 年末家居商场在建项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	规证情况	地区	拟建面积	计划总投资	截至 2019 年 12 月末已投资
1	昆明盘龙	四证	昆明	16.60	9.60	9.10
2	成都天府大道	四证	成都	14.41	10.00	7.45
3	长沙金霞	四证	长沙	11.6	6.00	5.22
4	南昌朝阳新城	四证	南昌	19.59	10.00	6.97
5	昆山前进路	四证	昆山	4.88	3.00	2.61
6	南宁定秋路	四证	南宁	10	9.40	3.66
7	芜湖中山北路	四证	芜湖	6	3.20	2.46
8	佛山乐从二期	四证	佛山	31	18.00	4.95
合计				114.08	69.20	42.43

发行人主要在建项目介绍：

① 昆明盘龙

昆明盘龙店，位于云南昆明，系由昆明迪肯商贸有限公司实施建设，发行人持有该项目公司的股权比例为 63%，项目规划为家居商场。该项目规划建筑面积约 16.60 万平方米，投资总额约 9.60 亿元，截至 2019 年末已投资 9.10 亿元，项目规划为家居商场等业态。该项目自有资本金的比例大于 30%，目前已全部。

② 成都天府大道店

成都天府大道店，位于四川成都，系由成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司实施建设，发行人持有该项目公司的股权比例为 100%，项目规划为家居商场。该项目规划建筑面积约 14.41 万平方米，投资总额约 6.78 亿元，截至 2019 年末已投资 7.45 亿元，项目规划为家居商场等业态。该项目自有资本金的比例大于 30%，目前已全部到位。

③ 长沙金霞

长沙金霞，位于湖南长沙，系由长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司实施建设，发行人持有该项目公司的股权比例为 100%，项目规划为家居商场。该项目规划建筑面积约 11.60 万平方米，投资总额约 6.00 亿元，截至 2019 年末已投资 5.22 亿元，项目规划为家居商场业态。该项目自有资本金的比例大于 30%，目前已全部到位。

④ 南昌朝阳新城

南昌朝阳新城位于江西南昌，系由南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司实施建设，发行人持有该项目公司的股权比例为 100%，项目规划为家居商场。该项目规划建筑面积约 19.59 万平方米，投资总额约 10.00 亿元，截至 2019 年末已投资 6.97 亿元，项目规划为家居商场业态。该项目自有资本金的比例大于 30%，目前已全部到位。

⑤ 昆山前进路

昆山前进路项目位于苏州昆山，系由昆山红星美凯龙装饰材料有限公司实施建设，发行人持有该项目公司的股权比例为 100.00%，项目规划为家居商场。该项目规划建筑面积约 4.88 万平方米，投资总额约 3.00 亿元，截至 2019 年末已投资 2.61 亿元，项目规划为家居商场业态。该项目自有资本金的比例大于 30%，目前已全部到位。

⑥ 南宁定秋路

南宁定秋路项目位于广西南宁，系由南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司实施建设，发行人持有该项目公司的股权比例为 100.00%，项目规划为家居商场。该项目规划建筑面积约 10.00 万平方米，投资总额约 9.40 亿元，截至 2019 年末已投资 3.66 亿元，项目规划为家居商场业态。该项目自有资本金的比例大于 30%，目前已全部到位。

⑦ 芜湖中山北路

芜湖中山北路项目位于安徽芜湖，系由芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司实施建设，发行人持有该项目公司的股权比例为 100%，项目规划为家居商场。

该项目规划建筑面积约 6.00 万平方米，投资总额约 3.20 亿元，截至 2019 年末已投资 2.46 亿元，项目规划为家居商场业态。该项目自有资本金的比例大于 30%，目前已全部到位。

⑧ 佛山乐从二期

佛山乐从二期项目位于广东佛山，系由佛山郡达企业管理有限公司实施建设，发行人持有该项目公司的股权比例为 100%，项目规划为家居商场。该项目规划建筑面积约 31.00 万平方米，投资总额约 18.00 亿元，截至 2019 年末已投资 4.95 亿元，项目规划为家居商场业态。该项目自有资本金的比例大于 30%，目前已全部到位。

(2) 拟建家居商场项目情况

截至 2019 年末，发行人拟建家居商场项目 4 个，计划投资总额 58.58 亿元，截至 2019 年末已投资 10.18 亿元，剩余投资额 48.40 亿元，具体投资情况以每年实际投资额为准。

截至 2019 年末拟建家居商场项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	地区	拟建面积	计划总投	截至 2019 年末已投资额	剩余投资额
1	新郑华商汇	新郑	107.00	41.00	5.29	35.71
2	赣州南康	赣州	15.70	7.38	1.28	6.10
3	海口龙昆路	海口	10.5	10.20	3.62	6.58
4	顾戴路项目（注）	上海	12.1	-	-	-
合计			145.30	58.58	10.18	48.40

注：因项目正在做城市更新，还未报批报建，暂无法确认计划总投资额。

(3) 在建、拟建物流项目

发行人在建、拟建物流项目共 6 个，计划总投资金额为 15.30 亿元，截至 2019 年末已投资 9.38 亿元，剩余投资金额为 5.92 亿元，具体投资情况以每年实际投资额为准。

截至 2019 年末在建拟建物流项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	地区	拟建面积	计划总投资额	截至 2019 年末已投资额
1	天津红星电商物流交易结算中心一期	天津	8.90	1.60	1.46
2	重庆红星美凯龙智慧物流城	重庆	14.50	4.75	4.08
3	陕西红星美凯龙家居智慧物流城	陕西	7.80	2.36	1.17
4	红星美凯龙（吉林）总部电子商务物流园	吉林	9.57	2.25	1.01
5	贵州红星美凯龙智慧物流产业园	贵州	9.40	2.36	1.02
6	天津红星美凯龙供应链管理有限公司仓储物流项目	天津	8.20	1.98	0.63
合计			58.37	15.30	9.38

（五）商业地产及住宅开发、商业管理业务板块情况

1、板块业务整体情况

发行人商业地产及住宅开发业务和商业管理业务主要由子公司红星企发负责，业务类型包括百货商场的开发、招商引资及运营管理，商业物业及周边配套住宅项目的开发、销售等。

截至 2019 年末，红星企发通过独资、合作模式在全国各大城市开发并运营了 72 个商业地产及住宅、商业管理项目，总建筑面积为 2,620.88 万平方米。

2、板块业务收入情况

发行人商业地产及住宅开发业务收入主要为物业销售收入，另有少量的商业租赁、管理收入等。商业地产住宅销售收入为出售写字楼、SOHO、商铺等商业物业和住宅物业，2017-2019 年度商业地产及住宅开发业务及商业管理业务总收入分别为 812,903.54 万元、935,491.74 万元和 1,427,201.80 万元。

2017-2019 年度发行人商业地产及住宅开发业务及商业管理收入情况

单位：万元、%

板块	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业地产 住宅销售	1,266,749.58	88.76	825,310.11	88.22	747,867.93	92.00
商业管理	160,452.22	11.24	110,181.63	11.78	65,035.61	8.00
合计	1,427,201.80	100.00	935,491.74	100.00	812,903.54	100.00

3、土地取得方式及开发模式

红星企发主要通过以下三种方式取得相关土地使用权和开发：（1）直接开发模式。红星企发直接依法经招拍挂程序取得土地使用权并建设相关项目。（2）联合开发模式。红星企发在原有的或拟建的家居商场附近，依靠家居商场的影响力来获取相对低价的土地。（3）合作开发模式。合作开发模式是红星企发取得土地使用权的主要渠道。合作开发模式又可细分为两种，第一种是合作企业以土地出资与红星企发合资成立项目开发公司，因此土地使用权来自于合作企业已经持有的储备地；第二种是合作企业与红星企发共同出资，联合通过招拍挂程序获取土地使用权。

截至 2019 年末，发行人合并范围内土地储备建筑面积 1,932.33 万平方米。尽管在合作开发模式下，部分项目公司并非红星企发控股子公司，但由于红星企发在商业地产及配套住宅项目的整体规划和运营管理方面较合作方而言往往具备相对丰富的经验，因此在项目开发过程中可以占据主导地位，此类项目主要由红星企发实际控制，出资比例与股权比例一致，红星企发收益分成根据每个项目合作协议约定，权益比例大于或等于持股比例，并根据红星企发整体战略规划和安排，决定开发项目的市场定位和项目公司的运营方向。

4、商业地产及住宅开发业务及商业管理业务运营情况

红星企发综合体项目主要通过招拍挂、合作方合作等方式拿地，定位于“体验式商业服务”。从开发项目的业态来看，主要为以百货商场为主的都市综合体及依托家居商场或百货商场的商业住宅项目，单一住宅项目相对较少；其中商场可带动区域人气，提高周边用以出售的商业地产和住宅地产价格，周边配套住宅客户亦可为商场积累消费人群，为商场贡献客流量。

红星企发对其开发项目采取租售结合的模式运营，其中，百货商场为自持租赁，商业地产和住宅主要对外出售，百货商场租赁收入计入商业管理板块，商业地产和住宅销售收入计入商业地产及住宅板块。

（1）商业管理板块

爱琴海自持物业均为城市综合体中的百货商场。与家居商场运营模式类似，百货商场亦采用统一对外招商，对入驻商铺提供包括场地租赁、营业员培训、商品促销、物业管理、售后服务在内的综合管理服务，并向商户收取租金和综合管理费。其中，租金和综合管理费通常采取预收方式，期限上不同商场按月、季、半年或年度有所不同。

截至 2019 年末，爱琴海已开业 23 家爱琴海商场，另有 68 家商场计划开业。爱琴海商场是红星企发旗下高品质精致购物中心，倡导精致生活和快乐体验的消费理念，商业形态彰显时尚品味与优雅格调，除配置传统的国际精品、时尚零售和餐饮美食外，还增加了婚庆文化、影院、欢唱 KTV、高尔夫训练、美体休闲、真冰练习场等业态，着力打造全生活“一站式”购物和“体验式”消费场所，成为“城市商业标杆”和众多国际国内著名品牌商家进一步开展中国市场的理想载体。

爱琴海商场主要为自营（包括自有、租赁、合作）和外委，其中外委为合作方委托发行人进行运营管理，合作为红星企发持股但不并表且由发行人实际运营。

截至 2019 年末百货商场情况

单位：平方米、%

商场简称	项目属性	开业时间	商场地址	营业面积
北京爱琴海	自营	2013.10.26	北京市朝阳区七圣中街 12 号院	65,397
昆明爱琴海	自营	2014.12.20	云南省南市区广福路中段	70,221
福州爱琴海	自营	2015.09.19	福州市闽江大道与浦上大道交汇处	96,412
天津爱琴海	自营	2015.11.07	天津市河东区津滨大道 160 号	92,750
兰州爱琴海	自营	2016.01.01	甘肃省兰州市城关区高新区飞雁路 1 号	21,886
唐山爱琴海	外委	2016.09.16	唐山市路北区北新道与卫国路交叉口	61,590
重庆爱琴海	自营	2016.10.22	重庆市北部新区金开大道 1003 号	72,276
上海吴中路爱琴海	自营	2017.12.16	上海市闵行区虹井路 188 号	92,206
重庆綦江爱琴海	外委	2017.10.22	重庆綦江区通惠河北侧至高速公路	44,799
海宁人民广场	外委	2018.1.1	海宁市人民路工人路交叉口	25,449
山西大同爱琴海	外委	2018.1.19	大同市魏都大道和武定北路交汇处	43,827
烟台爱琴海	外委	2018.4.30	烟台市衡山路与与沭河路交汇处东南角	33,379
慈溪爱琴海购物公园	外委	2018.9.30	慈溪市北三环与新城大道交叉口	58,537

常州爱琴海购物公园	外委	2018.12.22	经开区东方东路与东城路交汇处东南角	63,000
遵义高铁新城爱琴海购物公园	外委	2018.12.22	遵义市新蒲新区迎宾大道与新南大道交汇处以南	65,841
苏州尹山湖爱琴海购物公园	外委	2018.12.22	尹山湖路与赏湖路交汇处东北角	53,530
淮北爱琴海购物公园	外委	2019.1.17	淮海中路与孟山路交叉口西南侧	55,746
宁波爱琴海购物公园	自营	2018.12.22	镇海区骆驼街道汶骆路 18 号	47,750
北京大兴项目	自营	2019.5.30	北京市大兴区旧宫镇久敬庄路世界之花假日广场 2F-A3-202	89,003
百色龙旺爱琴海购物公园	外委	2019.9.21	东增路与永旺大道交汇处西北角，北面为右江，东面为百林大桥	32,265
苏州吴江爱琴海购物公园	自营	2019.9.28	苏州市吴江区开平路和夏蓉街交叉口	50,068
昆明瑞鼎爱琴海购物公园	外委	2019.9.28	东市区，由二环东路、白龙路、白云路和新园路围合而成	83,967
成都后花园爱琴海购物公园	外委	2019.12.27	成都郫都区万福二街南端与 213 国道交叉口东南角	36,656

截至 2019 年末发行人百货商场计划开业情况

单位：万平方米

序号	项目名称	项目属性	签约日期	计划开业时间
1	成都武侯项目	自营	2014/12/18	2022 年
2	昆明北市区项目	委管	2015/2/3	2021 年
3	驻马店项目	自营	2015/7/13	2022 年
4	桂平项目	委管	2015/12/31	2021 年
5	新郑项目	委管	2016/6/16	2021 年
6	天津滨海项目	委管	2016/5/23	2021 年
7	诸暨项目	委管	2016/7/18	待定
8	天津静海项目	委管	2016/11/10	2021 年
9	茂名项目	委管	2017/1/6	2021 年
10	商丘项目	委管	2017/2/28	2021 年
11	天津蓟州项目	自营	2017/4/21	2022 年
12	青岛西海岸项目	自营	2017/9/7	2020 年
13	陕西韩城项目	委管	2017/11/14	2021 年
14	合肥公园项目	委管	2017/12/14	2020 年
15	昆明融创项目	委管	2017/12/20	2021 年
16	广西崇左	委管	2017/12/9	2020 年
17	涡阳项目	委管	2017/12/29	2021 年
18	昆明孔雀镇项目	委管	2017/12/29	2022 年
19	合肥滨湖东方汇	委管	2017/12/29	待定
20	宁德项目	委管	2018/1/5	2021 年

21	贵钢项目	自营	2018/1/18	2020 年
22	江苏射阳项目	委管	2018/3/23	2021 年
23	自贡华商城	委管	2018/1/16	2020 年
24	太原王家峰	自营	2018/4/16	2023 年
25	仁寿项目	委管	2018/2/5	2021 年
26	河南安阳项目	委管	2018/6/29	2022 年
27	邯郸中道广场	委管	2018/7/10	2021 年
28	佛山项目	委管	2018/9/20	2021 年
29	博兴县项目	委管	2018/11/30	2021 年
30	内江项目	委管	2018/11/30	2022 年
31	济宁崇文大道项目	委管	2018/11/30	2021 年
32	天津生态城项目	自营	2018/11/23	2020 年
33	盐城亭湖区项目	自营	2018/12/13	2020 年
34	萍乡项目	委管	2018/12/31	2021 年
35	白银项目	委管	2018/12/31	2022 年
36	临泉县项目	委管	2018/12/31	2023 年
37	盐城建湖项目	自营	2019/2/25	2022 年
38	营口项目	委管	2019/3/29	2022 年
39	泰安项目	委管	2018/8/20	2020 年
40	济南商河项目	自营	2018/8/10	2022 年
41	武汉阳逻项目	自营	2018/8/10	2022 年
42	温州经开区项目	自营	2018/8/10	2021 年
43	河北衡水项目	自营	2018/12/31	2021 年
44	常州武进项目	自营	2018/9/4	2021 年
45	江苏南通项目	自营	2018/12/17	2020 年
46	湖南吉首项目	委管	2019/5/15	2021 年
47	固镇项目	委管	2019/4/20	2022 年
48	太原解放路项目	自营	2019/5/9	2023 年
49	慈溪高新区项目	自营	2019/6/15	2020 年
50	南宁华丰城项目	委管	2019/6/26	2021 年
51	西宁海湖路项目	自营	2018/12/20	2021 年
52	张掖项目	委管	2019/1/1	2021 年
53	江苏沭阳项目	自营	2019/7/31	2021 年
54	重庆垫江项目	自营	2019/2/20	2022 年
55	赣州南康项目	自营	2019/10/28	2021 年
56	漯河项目	委管	2019/10/18	2022 年
57	安徽凤阳项目	委管	2019/11/25	2021 年
58	重庆江津项目	委管	2019/12/20	2022 年
59	柳州项目	自营	2019/11/15	2023 年
60	宿迁项目	自营	2019/12/16	2022 年
61	厦门同安项目	委管	2019/12/26	2023 年

62	常州金坛项目	自营	2019/9/23	2022 年
63	广东湛江项目	自营	2019/12/31	2022 年
64	广西河池项目	委管	2019/12/10	2022 年
65	湖南长沙项目	自营	2019/12/20	2024 年
66	江西抚州项目	委管	2019/12/30	2021 年
67	重庆奉节项目	委管	2019/12/30	待定
68	北京通州项目	自营	2019/12/30	2021 年

（2）商业地产及住宅销售情况

发行人对外出售物业主要包括城市综合体中的住宅、写字楼、SOHO、沿街商铺及单一住宅项目。发行人通过对外出售住宅和部分商业物业以达到快速回笼资金和稳定现金流的目的。截至 2019 年末，公司合并范围内剩余可售面积合计为 936.27 万平方米，具体如下：

截至 2019 年末发行人合并范围内剩余可售面积情况

单位：万平方米

序号	项目名称	剩余可售面积
1	苏州凯润	0.35
2	福州 104 亩	0.45
3	无锡龙瑞	6.89
4	上海浦江	4.56
5	大连红星	0.37
6	昆明一期	0.05
7	沈阳铁西	0.09
8	上海金山	1.58
9	无锡龙博	0.46
10	廊坊红星	4.23
11	天津华运	8.33
12	天津北辰	0.73
13	昆明二期	1.28
14	宁波镇海	1.77
15	宁波联丰	0.15
16	无锡滨湖	2.53
17	华金街 5 号	0.01
18	常州红星	11.86
19	鞍山红星	21.43
20	廊坊星龙	10.35

21	哈尔滨	0.34
22	苏州吴江	6.88
23	天津蓟县	7.09
24	太原迎泽西	8.78
25	江西南昌	48.02
26	太原晋中	59.93
27	西宁项目	34.97
28	航天城一期	2.80
29	海拉尔	12.13
30	杨家峪项目	3.03
31	柳州红星	6.71
32	沈阳建博	8.97
33	武汉项目	7.57
34	华金街 3 号	15.27
35	南昌湾里	6.27
36	象山美龙	3.00
37	象山凯胜	6.45
38	天津临港	13.15
39	济南商河	25.79
40	浙江慈溪	10.32
41	盐城凯龙	13.82
42	重庆蔡家	0.45
43	太原王家峰	18.20
44	杨家峪三期	4.56
45	温州星龙	11.78
46	乌鲁木齐民族村	8.00
47	天津生态城	13.93
48	丹阳项目	9.00
49	郑州华商汇	5.17
50	乌鲁木齐乌板路	10.33
51	乌鲁木齐环卫路	31.00
52	乌鲁木齐石家园子	2.74
53	绍兴项目	2.91
54	西宁海湖	15.25
55	兰州定远	33.99
56	赣州项目	54.84
57	衡水星龙	49.15
58	象山洪美	2.00
59	宿迁沐阳	20.97
60	温州惠民	16.80
61	长春红星	12.92

62	太原解放路	14.42
63	柳州官塘	30.60
64	湛江项目	33.81
65	象山星龙	5.68
66	余姚中山路	22.78
67	天津宝坻	25.61
68	马庄项目	12.99
69	常州金坛	7.78
70	长沙雨花	61.99
71	乌鲁木齐碾子沟	11.10
72	诸暨五泄	6.79
-	合计	936.27

5、已完工项目

截至 2019 年末，红星企发已完工商业地产住宅项目共 17 个，总可售面积为 348.09 万平方米，已售面积 314.27 万平方米。剩余未售部分主要是商业、尾盘、车位等，红星企发已完工项目主要为早期与家居商场联动拿地，成本较低，商业部分一般去化较慢，未来将逐步完成去化及资金回笼。具体情况如下：

三年已完工项目情况

编号	项目主体	项目简称	项目类别	位置	销售进度 ³	未售完原因	证照取得情况	收入确认模式	工程款支付及结算模式
1	苏州凯润置业有限公司	苏州凯润	住宅+商业	苏州	98.71%	block 商业街及车位未去化完	已获得竣工备案	交房确认收入	根据工程进度逐步结算工程款
2	福建红星美凯龙置业有限公司	福州 104 项目	住宅+商业	福州	97.28%	车位尚未去化完	已获得竣工备案		
3	无锡崇安新城龙瑞投资有限公司	无锡龙瑞	住宅+商业	无锡	64.53%	block 商业街、地下商业及车位去化较慢	已获得竣工备案		
4	上海星龙房地产开发有限公司	上海浦江	商业	上海	69.70%	少量办公及车位未去化完	已获得竣工备案		
5	大连红星美凯龙投资发展有限公司	大连红星	住宅+商业	大连	98.21%	车位及少量办公未去化完	已获得竣工备案		

³销售进度=截至 2019 年末已售面积÷总可售面积×100%

编号	项目主体	项目简称	项目类别	位置	销售进度 ³	未售完原因	证照取得情况	收入确认模式	工程款支付及结算模式
6	云南红星美凯龙置业有限公司	昆明一期	住宅+商业	昆明	99.80%	少量办公及商业未去化完	已获得竣工备案		
7	沈阳红星美凯龙世博家居广场置业有限公司	沈阳铁西	商业	沈阳	98.57%	少量办公及商业未去化完	已获得竣工备案		
8	上海洪美置业有限公司	上海金山	住宅+商业	上海	90.12%	block 商业街未去化完	已获得竣工备案		
9	无锡崇安新城龙博投资有限公司	无锡龙博	住宅+商业	无锡	95.59%	商业及车位去化较慢	已获得竣工备案		
10	廊坊市红星美凯龙房地产开发有限公司	廊坊红星	住宅	廊坊	81.54%	车位尚未完成去化	已获得竣工备案		
11	天津市华运商贸物业有限公司	天津华运	住宅+商业	天津	81.74%	办公及车位未去化完	已获得竣工备案		
12	天津红星美凯龙房地产开发有限公司	天津北辰	住宅+商业	天津	96.11%	主要为办公及车位去化较慢	已获得竣工备案		
13	昆明红星美凯龙置业有限公司	昆明二期	住宅+商业	昆明	97.68%	办公及车位未去化完	已获得竣工备案		
14	宁波凯龙置业有限公司	宁波镇海	住宅+商业	宁波	92.03%	block 商业街及车位未去化完	已获得竣工备案		
15	宁波汇鑫置业有限公司	宁波联丰	住宅	宁波	96.31%	车位尚未去化完	已获得竣工备案		
16	无锡市滨湖红星置业投资有限公司	无锡滨湖	住宅+商业	无锡	82.30%	办公及车位未去化完	已获得竣工备案		
17	金华红凯置业有限公司	华金街 5 号	住宅	金华	99.88%	车位未去化完	已获得竣工备案		
合计					90.3%	-	-	-	-

6、在建项目情况

截至 2019 年末，红星企发在建商业地产及住宅项目共计 47 个，可售面积 1,435.63 万平方米，已售面积 687.92 万平方米，已售合同金额 649.16 亿元，计

划总投资 1,120.01 亿元，已投资 577.89 亿元，剩余投资金额为 542.12 亿元，计划在未来三年内基本完成投资，具体以每年实际投资金额为准。

截至 2019 年末商业地产住宅开发在建项目情况

单位：万平方米、亿元、%

序号	项目名称	项目公司全称	权益比例	项目类型	开工时间	预计完工时间	计划总投资	截至 2019 年末已投资	项目进度	截至 2019 年末剩余投资	建筑面积
1	常州红星	常州红星美凯龙置业有限公司	100	住宅+商业	2012.04	2020.08	30.18	20.31	67.29	9.87	71.30
2	鞍山红星	鞍山红星美凯龙房地产开发有限公司	100	住宅+商业	2014.05	2025.01	20.00	12.11	60.55	7.89	39.60
3	廊坊星龙	廊坊市星龙房地产开发有限公司	100	住宅+商业	2013.11	2020.06	21.72	19.46	89.59	2.26	39.47
4	哈尔滨	哈尔滨鼎顺泰和置业、哈尔滨欧美亚一方置业、哈尔滨金首创	100	住宅+商业	2014.04	2020.08	33.39	27.08	81.10	6.31	60.66
5	苏州吴江	苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	50	住宅+商业	2016.09	2020.06	64.00	55.00	85.94	9.00	60.58
6	天津蓟县	天津星凯房地产开发有限公司	91	住宅+商业	2017.05	2022.10	27.15	18.70	68.89	8.45	35.45
7	太原迎泽西	山西亚泰圣景房地产开发有限公司	80	住宅+商业	2018.04	2021.12	12.07	4.43	36.70	7.64	18.80
8	江西南昌	江西威键实业有限公司	72.8	住宅	2017.06	2020.12	41.05	11.40	27.77	29.65	81.49
9	太原晋中	晋中红星美凯龙房地产开发有限公司	59.15	住宅+商业	2017.06	2022.09	69.49	39.83	57.32	29.66	142.93
10	西宁项目	西宁红星美凯龙房地产开发有限公司	72.8	住宅	2017.08	2023.11	71.65	30.40	42.43	41.25	134.48
11	航天城一期	西安星凯置业有限公司	90	住宅	2017.11	2020.06	11.32	8.51	75.18	2.81	22.36
12	海拉尔	呼伦贝尔凯隆房地产开发有限公司	90	商业	2017.12	2020.09	6.43	3.32	51.63	3.11	13.73
13	杨家峪项目	太原双明美凯房地产开发有限公司	90	住宅+商业	2018.01	2020.05	10.36	6.60	63.71	3.76	21.18
14	柳州红星	柳州红星美凯龙置业有限公司	92	住宅+商业	2018.01	2020.10	17.30	14.41	83.29	2.89	37.66
15	沈阳建博	辽宁信基红星商业地产开发有限公司	51	商业	2018.01	2020.09	8.25	3.98	48.25	4.27	14.70
16	武汉项目	武汉星凯房地产开发有限公司	92	住宅+商业	2018.04	2021.12	31.00	21.15	68.23	9.85	55.73
17	华金街 3 号	金华星凯置业有限公司	82.8	住宅+商业	2018.05	2021.03	29.06	21.46	73.85	7.60	51.39
18	南昌湾里	南昌浩然置业有限公司	55	住宅+商业	2018.04	2020.12	19.37	10.41	53.75	8.96	30.06

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

19	象山美龙	象山美龙置业有限公司	90	住宅	2018.08	2020.10	6.01	3.85	64.06	2.16	10.26
20	象山凯胜	象山凯胜置业有限公司	90	住宅	2018.08	2020.10	6.79	3.25	47.86	3.54	9.86
21	天津临港	天津凯龙置业有限公司	90	住宅+商业	2018.08	2020.12	13.70	7.54	55.04	6.16	17.57
22	济南商河	济南星龙房地产开发有限公司	100	住宅+商业	2018.08	2020.09	31.47	14.30	45.44	17.17	69.06
23	浙江慈溪	慈溪星凯置业有限公司	90	住宅+商业	2018.07	2021.01	18.10	7.23	39.94	10.87	34.91
24	盐城凯龙	盐城凯龙置业有限公司	90	住宅+商业	2018.07	2021.06	30.00	11.65	38.83	18.35	49.43
25	重庆蔡家	重庆美龙置业有限公司	97	住宅+商业	2018.09	2020.04	3.84	3.04	79.11	0.80	19.28
26	太原王家峰	太原红星伟业房地产开发经营有限公司	69.43	住宅+商业	2018.10	2021.11	17.20	11.74	68.26	5.46	51.11
27	杨家峪三期	太原双明智坤房地产开发有限公司	90	住宅+商业	2018.10	2021.05	8.76	4.28	48.86	4.48	14.98
28	温州星龙	温州星龙房地产开发有限责任公司	100	住宅+商业	2018.10	2022.05	34.87	21.95	62.95	12.92	52.50
29	乌鲁木齐民族村	乌鲁木齐市红星星民房地产开发有限公司	100	住宅	2018.07	2020.12	7.64	4.27	55.89	3.37	8.71
30	天津生态城	天津美龙房地产开发有限公司	100	住宅+商业	2018.10	2021.07	53.94	32.00	59.33	21.94	45.12
31	丹阳项目	丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	70	住宅	2018.11	2020.12	12.12	6.79	56.02	5.33	12.46
32	郑州华商汇	郑州星铂房地产开发有限公司	55	住宅	2018.12	2021.09	6.94	3.24	46.69	3.70	14.58
33	乌鲁木齐乌板路	乌鲁木齐市红星星马房地产开发有限公司	80	住宅+商业	2018.12	2020.09	10.25	2.95	28.78	7.30	10.73
34	乌鲁木齐环卫路	乌鲁木齐市红星星环房地产开发有限公司	100	住宅	2018.12	2020.12	26.86	9.00	33.51	17.86	40.00
35	乌鲁木齐石家园子	乌鲁木齐市红星星石房地产开发有限公司	100	住宅	2018.12	2021.12	8.23	6.10	74.12	2.13	9.00
36	绍兴项目	绍兴星凯置业有限公司	90	住宅+商业	2019.02	2021.09	14.04	6.59	46.91	7.45	18.86
37	西宁海湖	西宁爱琴海房地产开发有限公司	100	住宅+商业	2019.05	2020.09	27.50	14.40	52.36	13.10	48.03
38	兰州定远	兰州高科红星房地产开发有限公司	60	住宅	2019.04	2021.12	16.13	4.76	29.51	11.37	42.94
39	赣州项目	赣州凯越置业有限公司	70	住宅+商业	2019.05	2024.12	50.51	9.28	18.37	41.23	106.38
40	衡水星龙	衡水星龙房地产开发有限公司	63	住宅+商业	2019.05	2022.05	41.12	12.10	29.43	29.02	73.70
41	象山洪美	象山洪美置业有限公司	90	商业	2019.04	2020.12	7.41	0.69	9.31	6.72	10.83
42	宿迁沭阳	沭阳星龙房地产开发有限公司	100	住宅+商业	2019.06	2023.12	19.71	5.26	26.69	14.45	60.44

43	温州惠民	温州星凯房地产开发有限公司	55	住宅	2019.05	2022.05	30.33	19.06	62.84	11.27	25.12
44	长春红星	长春红星美凯龙房地产开发有限公司	100	住宅+商业	2019.05	2021.12	8.95	4.83	53.97	4.12	15.12
45	太原解放路	太原红星房地产开发有限公司	100	住宅+商业	2019.06	2022.08	29.04	11.14	38.36	17.90	41.05
46	柳州官塘	柳州红星房地产有限公司	100	住宅+商业	2019.09	2022.12	27.35	7.23	26.44	20.12	43.99
47	湛江项目	湛江市海新美凯投资有限公司	100	住宅+商业	2019.12	2022.05	27.41	3.76	13.72	23.65	55.73

7、拟建项目情况

截至 2019 年末，红星企发商业地产住宅拟建项目有 8 个，预计总投资 155.84 亿元，截至 2019 年末已投资 51.87 亿元，土地出让金总额为 48.13 亿元，具体情况如下表所示：

截至 2019 年末拟建商业地产住宅项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目/地块名称	土地面积	总建面	总可售面积	物业类型	取得时间	取得成本	计划总投资	截至 2019 年末已投资
1	象山星龙	3.27	7.44	5.68	住宅	2018 年 8 月	1.19	4.49	1.36
2	余姚中山路	7.90	32.79	22.78	住宅	2019 年 10 月	4.61	17.85	2.45
3	天津宝坻	14.88	38.50	25.61	住宅+商业	2019 年 10 月	7.43	20.41	7.64
4	马庄项目	6.27	30.30	12.99	住宅+商业	2019 年 10 月	5.78	15.42	4.62
5	常州金坛	6.27	22.50	7.78	商业	2019 年 10 月	0.61	13.01	0.64
6	长沙雨花	26.04	70.16	61.99	住宅+商业	2019 年 10 月	25.82	57.80	25.80
7	乌鲁木齐碾子沟	4.02	11.25	11.10	住宅+商业	2019 年 12 月	4.84	12.88	3.02
8	诸暨五泄	11.89	7.46	6.79	住宅	2018 年 4 月	4.73	13.98	6.34

8、商业地产住宅销售板块毛利率情况

2017-2019 年，发行人商业地产住宅销售业务毛利率分别为 13.57%、18.75% 和 28.17%，近三年，发行人的毛利率稳步增长。由于房地产业务采用预售模式，一般实际签约销售与结转收入成本存在 1-2 年的时间差异，其中 2017 年主要是因为公司商业地产住宅项目的项目结转主要是尾盘，使得毛利较低，2018 年度及 2019 年度毛利率随结转项目主要为毛利较高项目而稳步增长。

报告期内，发行人商业地产住宅业务按区域划分后的签约情况如下：

发行人商业地产住宅业务签约情况⁴

单位：亿元、%

地区	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华东	232.68	44.10	159.74	39.43	119.79	46.14

⁴2017-2019 年发行人签约销售金额为所有持股项目的合计数。

地区	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华北	142.80	27.07	97.88	24.16	55.31	21.30
西南	82.53	15.64	71.89	17.75	44.29	17.06
东北	10.83	2.05	20.96	5.17	18.28	7.04
华中	6.06	1.15	32.49	8.02	10.04	3.87
西北	52.69	9.99	22.13	5.46	11.91	4.59
合计	527.60	100.00	405.08	100.00	259.61	100.00

从商业地产签约销售金额区域分布情况来看，公司区域分布占比波动较大，主要是项目拓展节奏不同从而结转时间存在差异所致。从签约销售情况来看，公司项目主要分布在华东、华北和西南，合计金额占比保持在 80%以上。未来公司仍将坚持区域布局并进行区域深耕。整体来看，公司商业地产业务消费区域较广，较为多元的城市区域布局提高了公司的抗风险能力和消费规模增长空间。

9、已完工及在建项目去化情况

(1) 已完工项目去化情况

截至 2019 年末，红星企发已完工商业地产住宅项目共 17 个，总可售面积为 348.09 万平方米，已售面积 314.27 万平方米。剩余未售部分主要是商业、尾盘、车位等，红星企发已完工项目主要为早期与家居商场联动拿地，成本较低，商业部分一般去化较慢，未来将逐步完成去化及资金回笼。具体情况如下：

截至 2019 年末已完工项目去化情况

单位：%

编号	项目主体	项目简称	项目类别	位置	销售进度 ⁵	未售完原因	证照取得情况	收入确认模式	工程款支付及结算模式
1	苏州凯润置业有限公司	苏州凯润	住宅+商业	苏州	98.71%	block 商业街及车位未去化完	已获得竣工备案	交房确认收入	根据工程进度逐步结算工程款
2	福建红星美凯龙置业有限公司	福州 104 项目	住宅+商业	福州	97.28%	车位尚未去化完	已获得竣工备案		

⁵ 销售进度=截至 2019 年末已售面积÷总可售面积×100%

编号	项目主体	项目简称	项目类别	位置	销售进度 ⁵	未售完原因	证照取得情况	收入确认模式	工程款支付及结算模式
3	无锡崇安新城龙瑞投资有限公司	无锡龙瑞	住宅+商业	无锡	64.53%	block 商业街、地下商业及车位去化较慢	已获得竣工备案		
4	上海星龙房地产开发有限公司	上海浦江	商业	上海	69.70%	少量办公及车位未去化完	已获得竣工备案		
5	大连红星美凯龙投资发展有限公司	大连红星	住宅+商业	大连	98.21%	车位及少量办公未去化完	已获得竣工备案		
6	云南红星美凯龙置业有限公司	昆明一期	住宅+商业	昆明	99.80%	少量办公及商业未去化完	已获得竣工备案		
7	沈阳红星美凯龙世博家居广场置业有限公司	沈阳铁西	商业	沈阳	98.57%	少量办公及商业未去化完	已获得竣工备案		
8	上海洪美置业有限公司	上海金山	住宅+商业	上海	90.12%	block 商业街未去化完	已获得竣工备案		
9	无锡崇安新城龙博投资有限公司	无锡龙博	住宅+商业	无锡	95.59%	商业及车位去化较慢	已获得竣工备案		
10	廊坊市红星美凯龙房地产开发有限公司	廊坊红星	住宅	廊坊	81.54%	车位尚未完成去化	已获得竣工备案		
11	天津市华运商贸物业有限公司	天津华运	住宅+商业	天津	81.74%	办公及车位未去化完	已获得竣工备案		
12	天津红星美凯龙房地产开发有限公司	天津北辰	住宅+商业	天津	96.11%	主要为办公及车位去化较慢	已获得竣工备案		
13	昆明红星美凯龙置业有限公司	昆明二期	住宅+商业	昆明	97.68%	办公及车位未去化完	已获得竣工备案		
14	宁波凯龙置业有限公司	宁波镇海	住宅+商业	宁波	92.03%	block 商业街及车位未去化完	已获得竣工备案		
15	宁波汇鑫置业有限公司	宁波联丰	住宅	宁波	96.31%	车位尚未去化完	已获得竣工备案		
16	无锡市滨湖红星置业投资有限公司	无锡滨湖	住宅+商业	无锡	82.30%	-	已获得竣工备案		

编号	项目主体	项目简称	项目类别	位置	销售进度 ⁵	未售完原因	证照取得情况	收入确认模式	工程款支付及结算模式
17	金华红凯置业有限公司	华金街 5 号	住宅	金华	99.88%	=	已获得竣工备案		
合计					90.3%	-	-	-	-

(2) 在建项目去化情况

截至 2019 年末，红星企发在建商业地产及住宅项目共计 47 个，可售面积 1,435.65 万平方米，已售面积 687.92 万平方米。由于发行人项目大部分采取分期开发形式，因此发行人在建项目去化率不高的原因主要是项目未完全开发完毕或开盘时间较晚所致。发行人在建项目所在地目前发展情况较好，房地产市场均较为稳健，发行人预计在未来几年，对在建项目逐步完成开发，并对未售部分逐步完成去化。

截至 2019 年末在建项目去化情况

单位：万 m²、%

序号	项目名称	项目类型	项目公司全称	总可售面积	截至 2019 年末已售面积	销售进度	未完成销售原因
1	常州红星	住宅+商业	常州红星美凯龙置业有限公司	43.81	31.96	72.94	正常开发销售中
2	鞍山红星	住宅+商业	鞍山红星美凯龙房地产开发有限公司	38.01	16.58	43.61	正常开发销售中
3	廊坊星龙	住宅+商业	廊坊市星龙房地产开发有限公司	37.71	27.36	72.56	正常开发销售中
4	哈尔滨	住宅+商业	哈尔滨鼎顺泰和置业、哈尔滨欧美亚一方置业、哈尔滨金首创	49.66	49.32	99.31	正常开发销售中
5	苏州吴江	住宅+商业	苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	40.89	34.02	83.19	正常开发销售中
6	天津蓟县	住宅+商业	天津星凯房地产开发有限公司	29.12	22.03	75.66	正常开发销售中
7	太原迎泽西	住宅+商业	山西亚泰圣景房地产开发有限公司	8.78	-	0.00	正常开发中，尚未开始销售
8	江西南昌	住宅	江西威键实业有限公司	68.33	20.31	29.72	正常开发销售中
9	太原晋中	住宅+商业	晋中红星美凯龙房地产开发有限公司	111.88	51.95	46.43	正常开发销售中

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要

10	西宁项目	住宅	西宁红星美凯龙房地产开发有限公司	103.10	68.13	66.08	正常开发销售中
11	航天城一期	住宅	西安星凯置业有限公司	20.73	17.93	86.50	正常开发销售中
12	海拉尔	商业	呼伦贝尔凯隆房地产开发有限公司	13.73	1.60	11.65	正常开发销售中
13	杨家峪项目	住宅+商业	太原双明美凯房地产开发有限公司	17.92	14.90	83.12	正常开发销售中
14	柳州红星	住宅+商业	柳州红星美凯龙置业有限公司	20.38	13.67	67.07	正常开发销售中
15	沈阳建博	商业	辽宁信基红星商业地产开发有限公司	9.87	0.90	9.13	正常开发销售中
16	武汉项目	住宅+商业	武汉星凯房地产开发有限公司	32.96	25.39	77.05	正常开发销售中
17	华金街 3 号	住宅+商业	金华星凯置业有限公司	48.60	33.33	68.58	正常开发销售中
18	南昌湾里	住宅+商业	南昌浩然置业有限公司	16.68	10.41	62.43	正常开发销售中
19	象山美龙	住宅	象山美龙置业有限公司	7.80	4.80	61.51	正常开发销售中
20	象山凯胜	住宅	象山凯胜置业有限公司	7.30	0.85	11.63	正常开发销售中
21	天津临港	住宅+商业	天津凯龙置业有限公司	14.35	1.20	8.37	正常开发销售中
22	济南商河	住宅+商业	济南星龙房地产开发有限公司	54.12	28.33	52.35	正常开发销售中
23	浙江慈溪	住宅+商业	慈溪星凯置业有限公司	21.84	11.52	52.76	正常开发销售中
24	盐城凯龙	住宅+商业	盐城凯龙置业有限公司	30.97	17.16	55.39	正常开发销售中
25	重庆蔡家	住宅+商业	重庆美龙置业有限公司	4.87	4.42	90.80	正常开发销售中
26	太原王家峰	住宅+商业	太原红星伟业房地产开发经营有限公司	36.80	18.61	50.56	正常开发销售中
27	杨家峪三期	住宅+商业	太原双明智坤房地产开发有限公司	13.43	8.87	66.05	正常开发销售中
28	温州星龙	住宅+商业	温州星龙房地产开发有限责任公司	42.80	31.01	72.47	正常开发销售中
29	乌鲁木齐民族村	住宅	乌鲁木齐市红星星民房地产开发有限公司	8.51	0.51	5.96	正常开发销售中
30	天津生态城	住宅+商业	天津美龙房地产开发有限公司	33.34	19.41	58.21	正常开发销售中

31	丹阳项目	住宅	丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	11.02	2.02	18.31	正常开发销售中
32	郑州华商汇	住宅	郑州星铂房地产开发有限公司	10.41	5.24	50.30	正常开发销售中
33	乌鲁木齐乌板路	住宅+商业	乌鲁木齐市红星星马房地产开发有限公司	10.40	0.07	0.67	正常开发销售中
34	乌鲁木齐环卫路	住宅	乌鲁木齐市红星星环房地产开发有限公司	39.49	8.49	21.50	正常开发销售中
35	乌鲁木齐石家园子	住宅	乌鲁木齐市红星星石房地产开发有限公司	8.86	6.12	69.09	正常开发销售中
36	绍兴项目	住宅+商业	绍兴星凯置业有限公司	8.88	5.97	67.26	正常开发销售中
37	西宁海湖	住宅+商业	西宁爱琴海房地产开发有限公司	27.07	11.82	43.66	正常开发销售中
38	兰州定远	住宅	兰州高科红星房地产开发有限公司	38.67	4.68	12.09	正常开发销售中
39	赣州项目	住宅+商业	赣州凯越置业有限公司	70.83	15.99	22.57	正常开发销售中
40	衡水星龙	住宅+商业	衡水星龙房地产开发有限公司	55.37	6.23	11.24	正常开发销售中
41	象山洪美	商业	象山洪美置业有限公司	2.00	-	0.00	正常开发中，尚未开始销售
42	宿迁沭阳	住宅+商业	沭阳星龙房地产开发有限公司	38.79	17.82	45.94	正常开发销售中
43	温州惠民	住宅	温州星凯房地产开发有限公司	16.80	-	0.00	正常开发中，尚未开始销售
44	长春红星	住宅+商业	长春红星美凯龙房地产开发有限公司	15.12	2.21	14.59	正常开发销售中
45	太原解放路	住宅+商业	太原红星房地产开发有限公司	20.30	5.88	28.98	正常开发销售中
46	柳州官塘	住宅+商业	柳州红星房地产有限公司	35.82	5.22	14.58	正常开发销售中
47	湛江项目	住宅+商业	湛江市海新美凯投资有限公司	37.50	3.69	9.85	正常开发销售中

十、发行人业务发展战略

（一）家居建材商场业务

美凯龙股份始终以“建设温馨和谐家园、提升消费和居家生活品质”为己任，遵循“市场化经营，商场化管理”的经营管理模式，不断深化与家居装饰及家具厂

商、经销商的合作，持续优化发行人所经营的家居装饰及家具商场内的进驻品牌结构，并通过精准营销、异业合作等方式为消费者提供更好的服务，引导消费者了解家居文化。

未来美凯龙股份将保持双轮驱动的经营模式，并重点发展轻资产的委管经营模式，并在全国范围内进一步战略性地拓展商场网络以提升市场份额，从而持续巩固美凯龙股份在中国家居装饰及家具行业的市场领导地位。同时，美凯龙股份在线下家居商场经营业务的基础上将逐步拓展互联网家居业务，通过线上与线下相结合的方式巩固“红星美凯龙”品牌在消费者心目中的家居生活专家地位，以建成中国最领先的、最专业的“家居装饰及家具行业全渠道平台商”为企业的发展目标。

（二）商业地产及住宅开发业务

红星企发自成立以来一向致力于改善自身经营水平、探索新的业务模式，增加市场占有率、扩大在业界的影响，提升品牌价值；打造地方商业龙头，创造就业和税收，推动购物中心发展，充分发挥规模效应和与家居集团产生协同效应，将红星企发打造成为中国综合性商业地产的航母，中华民族的世界商业品牌，早日实现进入世界 500 强的长期战略目标。

十一、发行人所在行业状况

（一）家居流通行业

家居装饰及家具行业属于消费产品及服务零售行业类别，目前国内主要消费产品及服务零售行业类别除了家居装饰及家具行业外，还包括餐饮、服装、包装食品及无酒精饮料等许多成熟消费行业。2019 年，家居装饰及家具行业的销售额达 5.4 万亿元，同比增长 9.30%。

家居装饰及家具行业按消费方式可划分为零售消费及批发消费。零售消费占 2018 年整个家居装饰及家具市场的销售额的 66.09%。该分部主要包括家庭及个人为满足自己的需求而购买的家居装饰及家具产品。2019 年零售销售为 35,990.00 亿元，同比增长 8.90%。

根据弗若斯特沙利文统计，2018 年，全国居民人均可支配收入 28,228 元，同比增长 8.7%；全国居民人均消费支出为 19,853 元，同比增长 6.2%；2018 年末我国城镇化率为 59.58%，同比增长 1.06 个百分点。2018 年，社会消费品零售总额为 380,987.00 亿元，同比增长 9.00%，在限额以上单位商品零售额中，家具类产品同比增长 10.10%，增速高于社会消费品 1.10 个百分点。未来五年的年复合增长率预计在 10.90%，行业增速仍高于中国宏观经济整体增速。根据国家统计局公布的数据，2018 年家具制造业全年营业收入达到 7,081.7 亿元，同比增长 4.5%，全年利润总额达到 425.9 亿元，同比增长 4.3%。整体来看，随着人均可支配收入的提高，我国家具制造业收入和利润规模保持增长，家居装饰及家具零售市场容量向好发展。在中国，家具企业的发展优势很大程度上体现在消费需求上，中国快速增长的人口保障了家具需求的稳定增长。

同时，家居装饰及家具行业和房地产市场的发展较为紧密，房地产调控将导致家居装饰及家具行业的发展在短期内呈现波动态势；据国家统计局数据显示，2019 年 1-4 月 30 大中城市地产成交面积累计同比增长 10.31%，地产成交面积显著回暖一线城市回升幅度最大，有利于推动家居装饰行业的业绩增长。

相比较于国外“自己做”的家具模式，中国消费者更青睐“帮我做”模式，并看重所提供服务的全面性，而由于家居产品购买频率较低，家居产品生产制造商通常需要花费高昂成本才能建立自己的分销渠道，或需大量投资打造自身品牌。因此，集多样化产品类别及品牌于一身，并且能够提供一站式服务的连锁商场运营商优势突出，根据弗若斯特沙利文的统计，2019 年，红星美凯龙占连锁家居装饰及家具商场行业的市场份额为 15.5%，占家居装饰及家具商场行业（包括连锁与非连锁）的市场份额为 6.3%，市场占有率行业第一。随着行业发展逐渐步入成熟期，品牌家具企业的生产技术更为先进、产品品类更为丰富、渠道建设与管理更为完善，更容易满足消费者对产品的需求，而中小企业将面临淘汰，龙头企业的市占率有望得到提升。

家居商场运营与商业地产运营有一定相似性，均属于资金和专业管理技术密集型行业，此外，家居商场的进入壁垒还包括品牌知名度以及规模效应。由于家居产品购买频率较低但是一次购买金额较大，零售商自身的品牌声誉是消费者的

重要选择标准之一；同时家居商场高度依赖规模效应，家居产品制造商以及分销商通常倾向于与经营大量商场的运营商进行合作。

此外，家居零售流通行业受到多项政策支持，面临较好的政策环境，2015 年 12 月，国务院办公厅印发《国务院办公厅关于印发国家标准化体系建设发展规划（2016~2020 年）的通知》，主要包括加强批发零售、住宿餐饮、居民服务、重要商品交易、移动商务以及物流设施设备、物流信息和管理等相关标准的研制，强化售后服务重要标准制定，加快建立健全现代国内贸易体系。2016 年 12 月，国务院印发《居民生活服务业发展“十三五”规划》，居民生活服务业信息化、标准化、集约化发展，加快构建多层次、全方位的居民生活服务体系，扩大服务消费，促进消费结构升级。国家关于家居零售流通行业的相关政策对于行业内企业提高服务水平和提升企业效益均有积极意义。2018 年以来，家具制造业环保压力增大。我国于 2018 年 1 月开始实施《环境保护税法》，替代了从 2003 年开始实施的《排污费征收使用管理条例》，费改税后，征收强制性大大提高；原本的排污费的标准转为环保税的最低标准，地方政府可以在此标准的 10 倍范围内调节，标准大幅上升；环保税根据企业实际的排污浓度值决定减免标准；《环境保护税法》对家具制造企业提出了更高的环保要求。

综上所述，长期来看，随着城镇化推进、人均可支配收入持续增长，以及生活品质的不断提高使得居民装修自主性和对房屋的装修要求不断提高，家居装饰及家具零售的市场需求持续旺盛。此外，随着消费者对于生活品质要求的提高，未来家居零售市场会继续从非连锁的批发市场转型升级为能够提供质量保证及全套服务的现代化一站式商场渠道。此外，由于三、四线城市的购买力不断增加而这些城市的现代化家居商场数量较少，因此未来大型家居零售商会逐渐将销售渠道下沉至欠发达城市，同时大型家居零售商在不断拓展经营规模的同时也会不断推进市场的整合，家居零售渠道将会更为集中。

（二）商业物业行业

相对于住宅地产 1994 年住房制度改革后一路高歌猛进的发展状态，中国商业地产的发展粗放很多，2008 年国家对住房市场开始严厉调控，地产商为规避政

策风险而被动发展商业地产后，中国的商业地产市场发展才开始提速。经过三年的快速增长后，2010 年中国商业地产无论存量还是增量都达到了一个高峰。

2011-2015 年，商业地产开发投资占比由 16.1%提升 5.6 个百分点至 21.7%；新开工面积占比由 13.6%提升 5.2 个百分点至 18.9%，由于商业地产去化周期较住宅慢，且部分商业地产不公开销售而作为持有物业经营，近五年销售面积占比仅为 9%左右。其中，商业营业用房销售占比较 2014 年下降 0.3 个百分点，办公楼销售占比较 2014 年小幅提升 0.2 个百分点。进入 2015 年，随着国家去库存政策的推行，全国房地产开发投资回落至 0.99%，2016 年房地产开发投资增幅有所回升至 6.88%。综观整个 10 年的中国房地产市场，房地产开发投资总额呈逐年递增态势，发展趋势迅猛。由于我国居民首次购房及改善性购房需求持续提升，商业地产投资已成为拉动固定资产投资和促进经济发展的重要力量。

从供应端来看，商业地产开发建设趋谨慎，开发投资额增速放缓，新开工规模降幅扩大。2015 年，国内经济面临较大下行压力，房企资金趋紧，商业地产项目开发建设趋谨慎，全国商业地产开发投资额同比增速较 2014 年明显放缓，新开工规模较去年缩减。具体来看，2015 年全国商业营业用房开发投资累计同比增速为 1.8%，较 2014 年显著下降 18.3 个百分点；新开工面积降幅较 2014 年扩大 6.8 个百分点至 10.1%。办公楼开发投资累计同比增速下降 11.2 个百分点至 10.1%；新开工面积同比下降 10.6%，而 2014 年为增长 6.7%。2017 年以来，土地供给规模不断增大，开发投资保持较快增长，2017 年房地产开发投资同比增长 7%。

从需求端来看，宽松货币信贷环境下商业地产销售面积同比增幅较 2014 年扩大，三产占比提升、金融业快速发展带来办公楼市场需求，办公楼销售表现突出。2015 年已实施五次降息，四次全面降准，五年以上长贷利率降至 4.9%的历史低点，存准率也回落到 2010 年的宽松水平，多轮货币政策调整，强化市场回暖预期。2015 年，商业地产销售面积同比增速较 2014 年提升 3.0 个百分点至 5.0%。全国三产占比提升、金融业快速发展带来大量办公楼需求，2015 年办公楼销售面积同比增长 16.2%，而 2014 年为同比下降 13.1%；由于早期商业营业用房开发规模较大，加之近年来电商快速发展对实体商业带来一定冲击，全国商业营业用房销售面积同比增速较 2014 年回落 5.2 个百分点至 1.9%。近年来全国商品房销售

面积呈现快速增长的局面,2016 年全国商品房销售面积为 157,349 万平方米。2005 至 2016 年商品房销售面积的年复合增长率为 9.07%。2016 年全国商品房竣工面积为 106,127.71 万平方米,2005 至 2016 商品房竣工面积年复合增长率为 5.89%。全国商品房的需求一直处于旺盛状况。随着我国三产占比稳步提升,服务业快速发展,区域一体化逐步推进,未来写字楼市场发展前景可观,但商业营业用房市场空间在一定阶段内将持续受网上零售业挤压。

家具行业需求与商品房销售面积有关,房地产行业销售火爆也带动了家具行业销售收入的增长。2018 年,受累于“史上最严”房地产调控政策、中美贸易摩擦等因素,商品房销售面积增速开始下滑,全年商品房销售面积约 17.14 亿平方米,增速下滑至 1.60%,按照每平方米 500 元的家具购置需求,2018 年家具行业需求规模约为 8,585 亿元。整体来看,随着新一代年轻人步入社会,商品房销售是刚性需求,而房屋置业之后的家具更换也将不断带来家具行业需求,从而提升家具行业的市场规模。

（三）房地产开发行业

房地产行业已经成为我国国民经济发展的重要产业及主要经济增长点。国家经济形态、新型城镇化进程和人口结构变迁,以及城镇居民生活水平的不断提高,系推动我国房地产行业持续发展的原因所在。从 2000 年至 2017 年,我国房地产投资年均增长率达到 20.59%,远高于 GDP 的增长率。人民对住房的刚性需求、改善性需求以及投资需求推动房地产开发投资占全社会固定资产投资的比例维持在较高水平。2018 年,房地产投资占 GDP 及固定资产投资的比例分别为 13.36%、18.92%。基于房地产行业产业关联性特征,房地产业的发展对其他相关联产业和整个国民经济的拉动效应明显。

房地产开发投资规模持续增长,增速经历大幅下滑后开始回升。2013 年、2014 年、2015 年、2016 年、2017 年及 2018 年房地产开发投资同比增长率分别为 19.80%、10.50%、1.00%、6.90%、7.04%及 9.50%,2018 年全年完成房地产开发投资 120,263.51 亿元,从走势来看,2000 年以来房地产开发投资增速呈现明显的周期性,并出现较大的波动,2004 年 2 月房地产开发投资的增速曾一度达到 57.10%,2009 年 2 月又跌到 1.00%的水平。2013 年年初开始,房地产开发投资的增速又呈

现下滑态势，2015 年下降最为明显，全面增速已经降至历史最低水平，2016 年房地产开发投资缓慢复苏，每月增速维持在 5%-7% 之间。从市场供求角度来看，一方面，供应端是“招拍挂”土地紧缩所致。自 2015 年 3 月份定调土地“有供有限”以来，土地购置面积持续下滑，2015 年 40 个大中城市土地购置面积 8,568.81 万平方米，同比下滑 25.50%，2016 年 40 个大中城市土地购置面积 8,572.01 万平方米，同比仅增长 0.10%，基本维持与 2015 年一样的供应水平；2017 年 40 个大中城市土地购置面积 8,774.00 万平方米，同比仅增长 2.36%，较 2016 年略微增长；2018 年 40 个大中城市土地购置面积 9,411.59 万平方米，增速回升至 7.30%。另一方面，需求端系房地产开发企业将投资集中于一线城市和部分二线城市，三四线城市的开发投资大幅度减少。

受国家宏观调控及市场供求影响，商品房销售方面，2014 年较 2013 年呈现较为明显的下降趋势，但随着 2014 年 9 月多省份限购政策的逐步退出，以及 2015 年“个人转让两年以上住房免征营业税”、“二套房贷首付比例降至 40%”以及央行的 5 次“降准降息”、“非限购城市首套房最低首付比例至 2.5 成”等政策引导，促使市场需求集中释放，2015 年全年商品房销售 12.85 亿平方米，同比增长 6.50%，微低于 2013 年 13.06 亿平方米，全年销售额达到 8.73 亿元，同比增长 14.40%。尽管 2016 年国庆节前后全国多个城市相继出台各种限购限贷政策，但 2016 年全年商品房销售仍达到 15.73 亿平方米，同比增长 22.41%，全年销售额达到 11.76 亿元，同比增长 34.71%；2017 年全年商品房销售达到 16.94 亿平方米，同比增长 7.7%，全年销售额达到 13.37 万亿元，同比增长 13.7%，2018 年全年商品房销售达到 17.17 亿平方米，同比增长 1.30%，全年销售额达到 15.00 万亿元，同比增长 12.20%。

房屋销售价格的上涨是多重因素共同作用的结果。近年来国家实行稳健的货币政策，M2 的供应量每月保持着 10% 以上的增长，市场上流动性相对充裕，2014 年 11 月到 2015 年 10 月连续六次降息降低了房企的融资成本，同时刺激更多的潜在购房者入市，需求增加。在一线城市和一些主要的二线城市，住宅土地供应有限，房企争先抢地使得“地王”频频出现，土地价格被拉高使得房屋销售价格“水涨船高”，加上近年来劳动力成本以及建安成本的上升，房屋销售价格不可避免地上涨。2017 年以后，随着房地产政策坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”基调，

地方以城市群为调控场，从传统的需求端调整向供给侧增加进行转变，限购限贷限售叠加土拍收紧，供应结构优化，调控效果逐步显现。同时短期调控与长效机制的衔接更为紧密，大力培育发展住房租赁市场、深化发展共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，完善多层次住房供应体系，构建租购并举的房地产制度，推动长效机制的建立健全。未来房地产政策短期将坚持政策的连续性稳定性，主体政策收紧趋势不变，形成“高端有市场、中端有支持、低端有保障”的住房发展格局。中长期逐步构建并完善长效机制，中央政治局会议指出要加快住房制度改革和长效机制建设，2018 年长效机制落实进一步加快。

十二、发行人的地位和竞争优势

（一）家居流通行业

1、美凯龙股份具有国内家居建材零售行业备受赞誉的品牌

与产品品牌认可度高于零售渠道品牌的一般商品零售市场不同，家居装饰及家具行业的特点是零售渠道品牌强于产品品牌。全国性布局网络的口碑效应、中高端市场定位的成功实现、营销的有效性和服务创新使得美凯龙股份的“红星美凯龙”品牌成为国内最具影响力的家居建材零售行业品牌之一，在消费者心目中享有较高的品牌认知度。同时，公司强大的品牌影响力、丰富的管理经验和全国性的布局网络体系对处于品牌强化期的家居装饰及家具生产企业具有较强的号召力。

美凯龙股份是少数有能力实施全国营销活动的家居装饰及家具商场运营商之一。另外，美凯龙股份采取多种创新的市场营销计划，包括制作以家居为主题的短片，在社交媒体渠道上举办针对目标顾客的市场营销活动，赞助家居设计艺术活动及聘用知名人士为代言人。美凯龙股份的集中式营销充分利用美凯龙股份的全国规模实现成本协同效应，同时传达全国贯彻一致的营销信息。此外，美凯龙股份参加了慈善事业和其他公益活动以推广品牌和市场认知度，例如为地方慈善机构和福利院募集资金、扶贫、赈灾、植树造林及支持教育事业等，改善国内农村地区贫困儿童的生活条件。

根据中国品牌研究中心的数据，“红星美凯龙”品牌于 2016 年被认定为国内家居建材零售行业的第一品牌。美凯龙股份强大的品牌影响力、丰富的管理经验和

全国性的布局网络体系对处于品牌强化期的家居装饰及家具生产企业具有较强的号召力。

2、美凯龙股份经营国内最大的家居装饰及家具零售网络

美凯龙股份经营国内最大的家居装饰及家具零售商场网络，为行业内仅有覆盖全国 29 个省份 212 个城市的运营商。截至 2019 年末，美凯龙股份经营了 87 家自营商场，250 家委管商场，通过战略合作经营 12 家家居商场，此外，美凯龙股份以特许经营方式授权开业 44 家特许经营家居建材项目，共包括 428 家家居建材店/产业街。美凯龙股份经营的自营商场和委管商场，覆盖的总经营面积逾 2,098.70 万平方米。美凯龙股份的零售网络提供大量家居装饰及家具产品，商场品牌库拥有 27,000 多个品牌。根据弗若斯特沙利文的数据，美凯龙股份商场的商品销售总额为业内最高水平。尽管美凯龙股份拥有毋庸置疑的市场领导地位，但根据弗若斯特沙利文的数据，2019 年，美凯龙股份的销售额仅占国内连锁家居装饰及家具商场 15.5% 的市场份额，占国内家居装饰及家具商场（包括连锁及非连锁）6.3% 的市场份额，因此，美凯龙股份还有巨大的增长空间，可从业内其他运营商手中争取更多的市场份额。

由于商场内经营商品的特性，家居装饰及家具零售企业在选择物业时比其他零售企业面临更大的限制，适合作为家居装饰及家具商场经营的物业需要具有足够的经营面积和良好的交通条件，因此，特定市场区域内的家居装饰及家具商场物业具有较高的稀缺性。美凯龙股份卓越的选址能力成为公司运营的护城河，当先进入特定市场区域的企业已占据了优势地理位置，后来企业会因无法取得有利的选址而影响经营业绩或者为取得有利的选址而付出更高的成本，甚至可能无法进入该市场区域。如今美凯龙股份在不断夯实巩固现有布局优势的同时，公司还加快轻资产扩张的步伐，进一步加速异地复制。

3、美凯龙股份具有行业领先的服务与质量

美凯龙股份积极管理及控制商场购物体验的每一个环节，确保消费者获得不同于美凯龙股份竞争对手的优质体验。美凯龙股份提供给消费者的价值使美凯龙股份成为家居装饰及家具行业中的市场领导者。

极具吸引力的购物环境。美凯龙股份商场优质的设计和装饰从一开始即对消费者产生强大的购物吸引力。商场内部格局方面，不同类别的产品分别于商场的不同分区进行展示，内部设置清晰进一步提升了客户体验。美凯龙股份还关注消费者购物的便利性，战略性地将商场选址于城市交通干线或高速公路沿线或附近，确保了较高的可见性和可达性。

最大的商品选择范围。通过提供一站式购物体验，美凯龙股份尽力满足消费者购买家居装饰及家具商品的全部需求。美凯龙股份商场品牌库拥有的产品品牌均经过严格筛选，消费者不再需要走遍多个零售商场以购买同等丰富品类的产品。

独特的服务。商场销售的产品均明码标价，加上通常零售标价折扣最高 30% 的政策，大大节省了消费者与商户讨价还价的时间。当消费者就已购产品进行退货时，可以直接集中到商场退货柜台进行退货。美凯龙股份的退换政策允许购物后 30 天内退换产品，并通常可以于退货后 7 天内即完成结算退款。另外，美凯龙股份售后实行“先行赔付”，并先行对所有售出商品负全责。

产品质量与绿色环保。美凯龙股份最重视的首先是产品质量与绿色环保。美凯龙股份持续开展“绿色领跑”品牌评选活动，独创售前、售中、售后的全方位质量管理体系，努力保障每一个消费者的居家健康。美凯龙股份于全国范围内的商场推行“家居绿色领跑品牌选购”手册，为消费者购买健康环保产品提供专业的指导。同时，各个商场亦不定期的开展家居绿色消费节活动。

以市场领先的会员计划为基础且投入程度高的客户关系管理。作为国内最大的家居装饰及家具商场运营商，美凯龙股份拥有消费趋势及消费喜好的第一手数据。美凯龙股份极具吸引力的推广及优惠有助于建立消费者粘性及鼓励消费者把大部分家居装饰及家具预算花费于红星美凯龙商场。红星美凯龙会员计划还提供了独有的数据库，以低成本、针对目标的方式进行市场营销及向会员传递信息，并能与美凯龙股份其他市场营销方法相辅相成。

4、美凯龙股份具有双轮驱动的扩张模式

自营商场确保实现美凯龙股份在战略地点的布局及提供可预测的租金增长。美凯龙股份大多数自营商场战略性地分布在国内一线城市及选定的二线城市的优

质地段，从而具备行业内竞争对手难以复制的区位优势。美凯龙股份商场的标志性物业设计还能使美凯龙股份于主要地段的抢眼位置实现品牌宣传。美凯龙股份自营商场产生的租赁及管理收入为可预测的稳定经常性收入，具有明确的增长前景。由于美凯龙股份拥有部分商场物业而无需承担物业租赁成本，在市场出现不利波动时能够保持较为稳健的经营性现金流及利润水平，从而使美凯龙股份具备以优惠条款获得长期融资的能力。美凯龙股份自营商场的良好运营状况充分体现了美凯龙股份作为家居装饰及家具商场领先运营商的专业水平和管理能力，对于持续吸引潜在优质商户、拓展和巩固与委管商场合作方及地方政府的合作关系起到积极示范作用。

委管商场可以有限的资本开支实现快速扩张。凭借美凯龙股份具知名度的品牌、成熟的业务流程及庞大的商户资源，美凯龙股份采取轻资产战略，以委管商场业务模式在三线及其他城市迅速扩展版图。美凯龙股份在全国范围内快速开张新店及增加市场渗透率的能力，使得美凯龙股份在许多城市领先竞争对手。除抢占市场布局的战略价值外，委管商场业务的盈利模式因提供相关服务的高附加值和稀缺性而呈现高利润率的特点。

混合扩张模式难以被复制。美凯龙股份所采取的“自营+委管”双轮驱动的混合扩张模式对行业内竞争对手构成了很高的进入壁垒。由于很难在一线及二线城市物色到优势区域位置，美凯龙股份现有的自营商场版图很难被复制。而美凯龙股份的委管商场经营也受益于知名的“红星美凯龙”品牌、行业领先的产品和服务品质、深厚的行业关系和资源以及充足的人才储备。此外，美凯龙股份拥有久经考验的管理体系，涵盖选地购地、开发商场、招租和经营商场的整个业务流程。委管商场合作方之所以选择与美凯龙股份合作，是因为美凯龙股份已开业委管商场能够达成业绩目标，并能为合作方创造价值。

由于该混合扩张的发展模式选择准确、起步较早，美凯龙股份已建立起了一定的先发优势。

5、美凯龙股份拥有家居装饰及家具生态系统中最具价值的主要第三方平台

源于美凯龙股份设立发展十年来对国内外市场环境和自身发展状况的观察和总结，美凯龙股份选择作为平台而非直接销售家居装饰及家具商品的渠道。国内

的家居建材零售行业的经营者众多，行业集中度低，行业标准尚未完全建立，仅作为渠道企业发展将面临较大的经营风险和盈利压力，而结合国内市场实际情况而搭建的第三方销售平台可有效分散经营风险，使美凯龙股份得以与供应商共同成长。

美凯龙股份在以渠道为主流的市场环境中构建了第三方平台，体现出美凯龙股份的创新能力，使美凯龙股份得以轻装上阵，专注搭建好的平台（即开发红星美凯龙家居商场）并持续升级综合服务水平。

6、美凯龙股份具有强大的创新能力

美凯龙股份始终以创新为发展源动力，在激烈的市场竞争中，根据市场环境的和消费习惯的变化，不断调整优化商场结构，从最初的“第一代”商场到目前的第九代“红星美凯龙家居艺术设计博览中心”，引领家居消费从单纯的“买家居”，过渡到“逛家居”、“赏家居”时代，通过欣赏家居艺术、家居文化，提升消费者自身的生活品位。

美凯龙股份注重服务创新，努力开发增值型业务和创新型服务，基于美凯龙股份的商品质量控制体系，推行“家居专家”系列服务，实现覆盖售前、售中、售后全过程服务体系，提出“商品质量负全责、绿色环保、同城比价 3 倍退差、30 天无理由退货、送货安装准时达、先行赔付、设计师免费咨询、家居顾问全程导购、购物免费停车”等服务承诺。

美凯龙股份的自我定位是“家居行业孵化器”，旨在成为国内家居品牌和创业工厂的孵化器，在此宗旨下，美凯龙股份坚持扶持家居品牌工厂和家居品牌经销商的发展策略，为家居品牌工厂搭建销售展示平台，为家居产品经销商提供创业空间，同时通过体验式购物，为原创设计者提供灵感，造就了一大批优质的民族家居品牌。

7、美凯龙股份具有创新能力及经验丰富的管理团队

美凯龙股份富有远见的管理团队对业务及经营贡献了丰富的经验及深入的行业知识。美凯龙股份实际控制人、创始人、董事长车建兴先生是一名在国内家居建材零售行业具有影响力且极富远见的企业家及商界领袖。车建兴先生于 30 多

年前开创了国内现代家居装饰及家具零售模式，引领了市场潮流。自此，车建兴先生向美凯龙股份贡献了超过 20 年的商场发展及经营的行业经验及宝贵的专业知识。车建兴先生在多个行业组织中担任重要角色，是中华全国工商业联合会执行委员会成员，并在上海市政协十三届二次会议上被增补为政协常委。车建兴先生也获授予“中国优秀企业家”及“江苏省劳动模范”，以表彰他对行业和社会作出的巨大贡献。

美凯龙股份的高级管理层团队主要人员在家居建材零售行业平均拥有超过 10 年的经验，在美凯龙股份的平均任期超过 8 年。在高级管理层的领导下，美凯龙股份在国内家居建材零售行业内开设了首个一站式商场及首个全国连锁商场。美凯龙股份亦为国内首家具备开展商场开发及管理整个流程的内部实力的家居装饰及家具企业。美凯龙股份高级管理层团队稳定，具有多年家居建材零售行业的经验、丰富的行业资源和较强的执行力，从而能够准确把握行业发展趋势和美凯龙股份实际情况，制定清晰可行的发展战略。未来管理团队将继续沿着既定战略方向带领美凯龙股份持续稳健增长。

（二）商业地产及住宅开发行业

1、品牌优势

随着发行人商业及住宅业务的持续发展，企业品牌逐渐获得行业认可。由国务院发展研究中心、清华大学和中国指数研究院共同组成的“中国房地产 TOP10 研究组”对全国数百家地产开发公司以及百余家商业地产开发公司进行了综合评估，红星企发连续第四年入选“中国房地产百强企业”并排名第 37 位，在商业地产综合实力榜单上，红星企发继续排名第二领跑全国房企。

2、产业链协同优势

发行人在其子公司经营家居门店和自建家居建材商场的同时，依靠自身市场优势在家居建材商场附近一并获得部分其他的商住用地，加大土地储备规模，通过家居商场运营提升周边区域附加值。从开发项目的业态来看，以百货商场为主的城市综合体、商业业态为依托的住宅项目，由红星企发对该类项目及其周边区域项目进行整体规划、建设和运营，产业链协同优势较为明显。

3、经营管理优势

红星企发长期重视提升经营管理水平，以质量管理和标杆企业为目标，通过流程梳理、信息化建设和客户关系管理等途径，系统地改进并提高红星企发的战略管理、资源管理、绩效管理。经过多年的稳定发展，红星企发建立了一系列科学、严谨的内部控制流程，培养积聚了一大批优秀人才，形成了一支素质高、能力强、作风硬、能吃苦的优秀管理团队。

十三、信息披露事务与投资者关系管理

（一）信息披露的具体内容

1、定期披露事项

本期债券存续期内，发行人应就本期债券相关信息向投资人进行披露，应定期披露以下信息：

（1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计的年度报告；每年 8 月 31 日前，披露当年度中期报告（可未经审计）。每年 6 月 30 日以前，受托管理人将在上交所网站专区或上交所认可的其他方式向投资者披露上一年度的受托管理事务报告。

（2）在债券存续期间，发行人应当在本期债券本息兑付日前披露兑付兑息公告。

2、临时披露事项

本期债券存续期间，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人应当及时向上交所提交并向投资者披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之 20%；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

（12）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（14）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（15）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上交所要求的其他事项。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

（二）信息披露的具体方式

1、发行人指定专人负责信息披露事务，中山证券指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。

2、信息披露应当在上交所网站专区或上交所认可的其他方式向专业投资者定向披露。

（三）暂缓及不予披露情况

1、暂缓披露情况

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者上交所认可的其他情形的，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，发行人可以向上交所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （1）拟披露的信息未泄漏；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （3）债券交易未发生异常波动。

取得上交所同意后，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限一般不超过两个月。

暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

2、不予披露情况

信息披露义务人有充分理由认为披露有关的信息内容会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向上交所报告，并陈述不宜披露的理由；经上交所同意，可不予披露。

（四）信息披露其他注意事项

1、发行人披露的信息涉及审计、法律、资产评估等事项的，应当由会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等审查验证，并出具书面意见。

2、发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

（五）投资者关系管理

1、本期债券认购及转让范围

（1）经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。

（2）上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。

（3）社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。

（4）同时符合下列条件的法人或者其他组织：

- ①最近 1 年末净资产不低于 2,000 万元；
- ②最近 1 年末金融资产不低于 1,000 万元；
- ③具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

（5）同时符合下列条件的个人：

①申请资格认定前 20 个交易日名下金融资产日均不低于 500 万元，或者最近 3 年个人年均收入不低于 50 万元；

②具有 2 年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历，或者具有 2 年以上金融产品设计、投资、风险管理及相关工作经历，或者属于本条第“1）”项规定的专业投资者的高级管理人员、获得职业资格认证的从事金融相关业务的注册会计师和律师。

（6）中国证监会和上交所认可的其他投资者。

上述所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

2、本期债券认购及转让约束条件

（1）参与本期债券认购和转让的投资者应符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》规定的投资者适当性管理相关条件；

（2）凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书对本期债券各项权利义务的约定。

第四节 财务会计信息

本节的财务会计数据及有关分析反映了发行人近三年的财务状况、经营成果和现金流量。

发行人聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人财务报表进行了审计，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度、2018 年度和 2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。中兴财光华出具了“中兴财光华审会字（2018）第 304243 号”审计报告、“中兴财光华审会字（2019）第 304054 号”和“中兴财光华审会字（2020）第 304067 号”审计报告。

以下引用的财务会计数据，非经特别说明，均引自经审计的 2017-2019 年财务报表。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

本募集说明书摘要中，部分合计数与各数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

①2017 年因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会〔2017〕13 号），自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

2017 年 5 月 10 日，财政部发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》（财会〔2017〕15 号），自 2017 年 6 月 12 日起施行，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

2017 年 12 月 25 日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），适用于 2017 年度及以后期间的财务报表的编制。

发行人执行上述三项会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

单位：元

序号	会计政策变更的依据	受影响的报表项目名称	影响 2016 年度金额增加+/减少	变更前 2016 年金额	变更后 2016 年金额
1	财会〔2017〕30 号	营业外收入	-492,938.53	127,380,331.82	126,887,393.29
		营业外支出	-5,108,417.21	34,661,985.37	29,553,568.16
		资产处置收益	-4,615,478.68	0.00	-4,615,478.68

根据《上海市小额贷款公司贷款资产风险分类及贷款损失准备计提监管指引(试行)》，发行人小额贷款公司自本年度起对发放的小额贷款改按贷款余额的 2.5% 计提风险准备金。

②2018 年因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

中国财政部于 2017 年陆续修订了《企业会计准则第 14 号——收入》（“新收入准则”）、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(后四项准则简称“新金融工具准则”)。2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）（以下简称“财会 15 号文”）。

根据 2017 年 7 月 5 日财政部发布的《关于修订印发的通知》，母公司尚未执行《企业会计准则第 14 号——收入》（以下简称“本准则”）、而子公司已执行本准则的，母公司在编制合并财务报表时，可以将子公司的财务报表按照母公司的会计政策进行调整后合并，也可以将子公司按照本准则编制的财务报表直接合并，母公司将子公司按照本准则编制的财务报表直接合并的，应当在合并财务报表中披露该事实，并且对母公司和子公司的会计政策及其他相关信息分别进行披露。发行人子公司美凯龙股份作为 A+H 上市公司，自 2018 年 1 月 1 日开始采用新会计准则，母公司仍沿用原会计准则，并对美凯龙股份按照新会计准则编制的财务报表直接合并。涉及美凯龙股份的会计准则调整请参阅美凯龙股份于 2018 年 9 月 5 日在上交所网站披露的相关公告。

除了提供了更广泛的收入交易的披露外，以上会计政策变更对 2018 年期初资产负债表相关的项目影响列示如下：

单位：元

项目	按原准则列示的账面价值 2017.12.31	执行新收入准则的影响	执行新金融准则的影响	其他财务报表列报方式变更影响	按新准则列示的账面价值 2018.1.1
流动资产：					
应收票据	4,900,000.00		-3,000,000.00	-1,900,000.00	
应收账款	1,622,872,299.06	214,893,237.91	-182,598,075.69	-1,655,167,461.28	
应收票据及应收账款				1,627,772,299.06	1,627,772,299.06
合同资产	-	479,035,627.37	-16,583,679.53		462,451,947.84
应收利息	3,751,389.39			-3,751,389.39	-
其他应收款	17,577,239,142.67		2,524,499.09	3,751,389.39	17,583,515,031.15
其他流动资产	2,542,815,072.03		1,900,000.00		2,544,715,072.03
非流动资产：					-
可供出售金融资产	3,400,450,062.40		-3,062,451,062.40		337,999,000.00
长期应收款	1,301,785,294.30		-10,727,801.22		1,291,057,493.08
递延所得税资产	1,831,742,127.30	101,938,025.56	50,256,245.55		1,983,936,398.41
其他非流动资产	4,601,869,126.00		-207,802,448.52		4,394,066,677.48
其他非流动金融资产			298,350,000.00		298,350,000.00
其他权益工具投资			3,277,206,928.88		3,277,206,928.88
流动负债：					-
预收款项	16,221,279,327.50	-1,714,807,071.71			14,506,472,255.79

项目	按原准则列示的账面价值 2017.12.31	执行新收入准则的影响	执行新金融准则的影响	其他财务报表列报方式变更影响	按新准则列示的账面价值 2018.1.1
合同负债	-	1,919,017,566.21			1,919,017,566.21
应付利息	900,762,183.02			-900,762,183.02	-
应付股利	64,320,000.00			-64,320,000.00	-
其他应付款	12,084,405,023.58			965,082,183.02	13,049,487,206.60
其他流动负债			117,853,208.62		117,853,208.62
非流动负债：					-
递延所得税负债	10,370,299,230.49		58,286,270.12		10,428,585,500.61
其他非流动负债	2,774,520,500.00	1,261,760,702.61			4,036,281,202.61
股东权益：					-
其他综合收益	1,162,886,531.99		78,072,459.66		1,240,958,991.65
未分配利润	27,764,670,300.94		-556,351,005.24		27,208,319,295.70
少数股东权益	19,969,412,406.57		-245,303,393.28		19,724,109,013.29

③2019 年因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

（1）执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8 号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 10 日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

（2）执行修订后的债务重组会计准则

2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会【2019】9 号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 17 日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

（3）采用新的会计报表格式

根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”，原计入“其他流动资产”项目中的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的票据改为在“应收款项融资”项目单独列示，“其他应收款”项目中的“应收利息”改为仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中），“其他应付款”项目中的“应付利息”改为仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中）；利润表中，“研发费用”项目除反映进行研究与开发过程中发生的费用化支出外，还包括了原在“管理费用”项目中列示的自行开发无形资产的摊销；发行人相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及母公司净利润和所有者权益无影响。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

单位：元

项目	2018.12.31	财务报表列报方式变更影响	2019.01.01
应收票据及应收账款	2,188,668,605.68	-2,188,668,605.68	
应收票据		2,072,020.00	2,072,020.00
应收账款		2,186,596,585.68	2,186,596,585.68
应收款项融资		55,000,000.00	55,000,000.00
其他流动资产	6,717,874,360.83	-55,000,000.00	6,662,874,360.83
应付票据及应付账款	5,880,567,423.25	-5,880,567,423.25	
应付票据		160,000.00	160,000.00

应付账款		5,880,407,423.25	5,880,407,423.25
------	--	------------------	------------------

除以上会计估计变更外，发行人报告期内无其他重要的会计估计变更。

一、近三年财务报表

（一）近三年合并财务报表

1、合并资产负债表

2017-2019 年末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	1,863,039.28	1,772,511.33	2,221,137.55
交易性金融资产	23,338.55	23,625.62	-
衍生性金融资产	3,175.15	-	-
应收票据	400.00	207.20	490.00
应收账款	232,322.39	218,659.66	162,287.23
应收款项融资	4,104.00	-	-
预付款项	78,605.48	59,517.86	38,900.43
其他应收款	1,761,542.14	1,675,042.43	1,758,099.05
存货	5,440,278.02	4,840,618.45	2,473,804.70
合同资产	103,936.90	80,710.98	-
一年内到期的非流动资产	55,506.62	31,495.00	12,000.00
其他流动资产	721,507.35	671,787.44	254,281.51
流动资产合计	10,287,755.89	9,374,175.97	6,921,000.48
非流动资产：			
可供出售金融资产	216,550.02	51,447.57	340,045.01
长期应收款	86,700.07	179,515.99	130,178.53
长期股权投资	932,185.20	820,032.99	330,066.85
其他权益工具投资	399,915.78	330,274.85	-
其他非流动金融资产	36,877.45	32,485.00	-
投资性房地产	9,684,884.44	8,440,821.20	7,506,950.00
固定资产	147,686.32	62,490.73	36,635.50
在建工程	276,181.88	47,137.67	6,708.17
无形资产	49,676.80	50,133.81	47,541.88
开发支出	3,424.56	-	2,941.84
商誉	105,911.07	91,220.02	8,435.21

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
长期待摊费用	157,364.72	137,943.91	94,804.12
递延所得税资产	247,898.88	215,816.04	183,174.21
其他非流动资产	736,225.57	757,490.08	460,186.91
非流动资产合计	13,081,482.76	11,216,809.85	9,147,668.23
资产总计	23,369,238.64	20,590,985.82	16,068,668.71
流动负债：			
短期借款	594,288.22	753,001.67	120,901.00
应付票据	10,000.00	16.00	-
应付账款	453,528.01	588,040.74	254,188.73
预收款项	3,987,831.84	3,315,062.70	1,622,127.93
合同负债	222,183.55	260,197.85	-
应付职工薪酬	108,241.95	108,929.59	88,434.55
应交税费	208,982.62	125,931.10	172,487.64
其他应付款	1,546,689.88	1,407,442.56	1,304,948.72
一年内到期的非流动负债	2,327,210.68	997,999.53	1,176,622.17
其他非流动负债	34,831.49	117,448.46	-
流动负债合计	9,493,788.24	7,674,070.21	4,739,710.74
非流动负债：			
长期借款	3,287,019.41	3,341,780.17	3,124,024.88
应付债券	1,878,958.49	1,785,983.19	1,500,252.64
长期应付款	119,087.72	139,111.33	141,569.81
递延收益	22,598.68	21,245.60	19,214.12
递延所得税负债	1,322,378.24	1,216,723.17	1,037,029.92
其他非流动负债	685,816.57	618,356.79	277,452.05
非流动负债合计	7,315,859.11	7,123,200.25	6,099,543.43
负债合计	16,809,647.35	14,797,270.45	10,839,254.17
股东权益：			
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00
其他权益工具	150,036.78	-	-
资本公积	428,551.22	425,816.94	324,717.62
其他综合收益	118,843.35	93,436.74	116,288.65
盈余公积	5,000.00	5,000.00	5,000.00
一般风险准备	-	184.74	-
未分配利润	3,509,076.63	3,127,816.32	2,776,467.03
归属于母公司所有者权益	4,221,507.97	3,662,254.74	3,232,473.30
少数股东权益	2,338,083.32	2,131,460.63	1,996,941.24
股东权益合计	6,559,591.29	5,793,715.37	5,229,414.54
负债和股东权益总计	23,369,238.64	20,590,985.82	16,068,668.71

2、合并利润表

2017-2019 年度发行人合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	3,322,606.55	2,481,753.00	2,004,436.67
减：营业成本	1,702,674.26	1,240,293.77	1,024,872.92
税金及附加	157,696.72	108,772.92	77,900.80
销售费用	353,784.76	258,374.88	189,904.77
管理费用	439,121.09	313,120.36	205,275.61
研发费用	7,015.40	4,778.39	-
财务费用	249,521.81	164,377.96	142,493.30
资产减值损失	1,996.80	893.34	28,738.77
信用减值损失	28,036.21	24,749.47	-
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	210,295.91	373,916.86	213,133.28
投资收益（损失以“-”号 填列）	148,099.52	63,153.90	87,862.22
资产处置收益	1,021.66	-60.08	3,596.46
其他收益	18,069.67	16,132.82	6,228.80
二、营业利润（亏损以 “-”号填列）	760,246.26	819,535.43	646,071.27
加：营业外收入	8,560.05	8,907.47	13,672.72
减：营业外支出	16,348.87	28,674.69	8,233.52
三、利润总额（亏损总 额以“-”号填列）	752,457.44	799,768.20	651,510.46
减：所得税费用	210,094.74	181,534.53	184,488.46
四、净利润（净亏损以 “-”号填列）	542,362.70	618,233.67	467,022.00
其中：归属于母公司的 净利润	332,872.95	395,682.71	302,255.23
少数股东损益	209,489.75	222,550.96	164,766.77
五、其他综合收益的税 后净额	111,975.13	-33,136.17	184,790.89
六、综合收益总额	654,337.83	585,097.50	651,812.89
归属于母公司所有者的 综合收益总额	406,482.18	375,293.90	419,406.96
归属于少数股东的综合 收益总额	247,855.64	209,803.60	232,405.93

3、合并现金流量表

2017-2019 年度发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
----	---------	---------	---------

一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	5,180,628.62	4,368,005.94	2,730,380.44
收到的税费返还	4,051.23	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	194,965.98	687,246.14	281,696.78
经营活动现金流入小计	5,379,645.82	5,055,252.08	3,012,077.22
购买商品、接受劳务支付的现金	3,111,707.02	2,942,571.56	1,202,536.47
支付给职工以及为职工支付的现金	555,893.68	458,412.33	342,951.55
支付的各项税费	489,627.22	439,028.76	269,129.22
支付的其他与经营活动有关的现金	713,344.85	598,002.48	966,762.73
经营活动现金流出小计	4,870,572.77	4,438,015.13	2,781,379.98
经营活动产生的现金流量净额	509,073.05	617,236.96	230,697.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	170,386.14	61,228.67	93,180.00
取得投资收益收到的现金	18,212.02	7,604.11	1,432.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	54,785.47	323.34	4,065.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,903.52	29,091.30	257,570.09
收到其他与投资活动有关的现金	395,624.59	193,774.65	204,184.52
投资活动现金流入小计	640,911.74	292,022.07	560,432.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	511,350.73	449,318.64	594,520.58
投资支付的现金	291,624.28	519,953.62	187,501.19
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	122,952.91	340,605.94	44,843.60
支付其他与投资活动有关的现金	759,707.73	818,276.06	351,274.68
投资活动现金流出小计	1,685,635.66	2,128,154.27	1,178,140.06
投资活动产生的现金流量净额	-1,044,723.92	-1,836,132.20	-617,707.37
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	84,818.55	616,570.98	257,232.79
取得借款收到的现金	4,662,590.44	5,019,437.59	2,935,137.24
收到其他与筹资活动有关的现金	76,223.04	50,406.66	609.9
筹资活动现金流入小计	4,823,632.03	5,686,415.24	3,192,979.93
偿还债务支付的现金	3,457,297.60	3,879,394.13	1,347,721.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	561,255.83	585,604.28	419,920.13

支付其他与筹资活动有关的现金	134,192.87	435,175.17	119,564.48
筹资活动现金流出小计	4,152,746.31	4,900,173.58	1,887,205.80
筹资活动产生的现金流量净额	670,885.73	786,241.66	1,305,774.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8.00	640.53	-400.91
五、现金及现金等价物净增加额	135,242.86	-432,013.05	918,363.09
加：期初现金及现金等价物余额	1,580,202.63	2,012,215.67	1,093,852.58
六、期末现金及现金等价物余额	1,715,445.49	1,580,202.63	2,012,215.67

(二) 近三年母公司财务报表

1、 母公司资产负债表

2017-2019 年末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：			
货币资金	133,623.52	30,078.54	122,374.36
其他应收款	1,707,011.39	1,944,743.43	1,188,188.47
其他流动资产	10.82	-	-
流动资产合计	1,840,645.73	1,974,821.97	1,310,562.82
非流动资产：			
可供出售金融资产	489,978.64	33,962.51	20,690.00
长期股权投资	587,458.49	556,854.81	523,988.06
固定资产	10,073.29	9,338.61	10,031.18
长期待摊费用	4,766.20	3,363.84	2,107.63
其他非流动资产	156,407.64	209,067.33	79,400.00
非流动资产合计	1,248,684.25	812,587.10	636,216.87
资产总计	3,089,329.98	2,787,409.07	1,946,779.70
流动负债：			
短期借款	-	45,000.00	-
衍生金融负债	150,036.78	-	-
应付票据及应付账款	-	-	-
应交税费	3,588.40	2,343.60	2,978.59
其他应付款	293,244.88	219,039.07	72,593.37
一年内到期的非流动负债	661,801.58	119,821.40	44,569.53
流动负债合计	1,108,671.64	386,204.07	120,141.48
非流动负债：			
长期借款	286,062.71	696,683.99	327,311.43
应付债券	1,041,714.40	1,070,343.74	940,865.23

其他非流动负债	-		
非流动负债合计	1,327,777.11	1,767,027.73	1,268,176.66
负债合计	2,436,448.74	2,153,231.80	1,388,318.14
所有者权益：			
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00
资本公积	212.31	212.31	212.31
盈余公积	5,000.00	5,000.00	5,000.00
未分配利润	637,668.93	618,964.97	543,249.25
所有者权益合计	652,881.24	634,177.27	558,461.56
负债和所有者权益总计	3,089,329.98	2,787,409.07	1,946,779.70

2、 母公司利润表

2017-2019 年度发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	122,192.80	110,499.79	61,511.74
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	442.21	258.82	156.44
销售费用	-	-	-
管理费用	30,071.73	11,756.78	9,330.29
财务费用	141,429.20	100,705.75	53,701.32
资产减值损失	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	68,177.98	79,186.86	104,880.15
其他收益	1,006.30	3,645.87	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19,433.94	80,611.17	103,203.84
加：营业外收入	0.02	112.55	0.76
减：营业外支出	730.00	5,008.00	425.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,703.96	75,715.72	102,779.60
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	18,703.96	75,715.72	102,779.60

3、 母公司现金流量表

2017-2019 年度发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	126,720.81	113,263.51	59,438.37
收到的税费返还	1,006.30	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,279.70	4,343.04	215.55
经营活动现金流入小计	131,006.81	117,606.55	59,653.91
购买商品、接受劳务支付的现金	1,813.92	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	4,693.69	4,195.63	1,450.10
支付的各项税费	1,942.04	2,153.58	2,008.59
支付其他与经营活动有关的现金	22,508.74	8,299.59	12,258.48
经营活动现金流出小计	30,958.38	14,648.80	15,717.17
经营活动产生的现金流量净额	100,048.42	102,957.75	43,936.74
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	15,750.00	-	2,000.00
取得投资收益收到的现金	67,905.67	79,370.10	104,790.46
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	30,000.00
投资活动现金流入小计	83,655.67	79,370.10	136,790.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,258.38	218.53	785.32
投资支付的现金	179,784.45	79,602.51	64,985.62
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,650.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	18,583.37	729,576.16	274,484.67
投资活动现金流出小计	204,276.20	809,397.20	340,255.61
投资活动产生的现金流量净额	-120,620.53	-730,027.09	-203,465.15
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金	778,338.66	1,065,960.00	542,900.00
筹资活动现金流入小计	778,338.66	1,065,960.00	542,900.00
偿还债务支付的现金	530,651.28	447,581.35	209,550.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	108,879.04	83,605.13	65,459.14
支付其他与筹资活动有关的现金	14,691.25	-	-
筹资活动现金流出小计	654,221.57	531,186.48	275,010.05
筹资活动产生的现金流量净额	124,117.09	534,773.52	267,889.95

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	103,544.98	-92,295.82	108,361.54
加：期初现金及现金等价物余额	30,078.54	122,374.36	14,012.81
六、期末现金及现金等价物余额	133,623.52	30,078.54	122,374.36

二、合并报表范围的变化情况

（一）2017 年合并财务报表范围变动情况

2017 年，发行人合并报表范围变动情况见下表：

2017 年发行人合并报表范围变动情况

变动情况	子公司名称	变动原因
新增	常州红星广场商业管理有限公司	新设立
新增	红星美凯龙企业管理咨询有限公司	新设立
新增	红星欧丽洛雅企业管理有限公司	新设立
新增	霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	新设立
新增	陕西红星美凯龙物流有限公司	新设立
新增	上海泛居网络科技有限公司	新设立
新增	上海红星美凯龙劳务派遣有限公司	新设立
新增	上海家金所金融科技信息服务有限公司	新设立
新增	烟台欣欢企业管理有限公司	新设立
新增	重庆红星美凯龙物流有限公司	新设立
新增	上海红星美凯龙国际贸易有限公司	新设立
新增	红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	新设立
新增	龙之惠（上海）设施管理服务服务有限公司	新设立
新增	贵州红星美凯龙物流有限公司	新设立
新增	上海红星美凯龙设备租赁有限公司	新设立
新增	上海红星美凯龙美居商贸有限公司	新设立
新增	上海家倍得实业有限公司	新设立
新增	昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	新设立
新增	重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	新设立
新增	苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	新设立
新增	晋中红星美凯龙房地产开发有限公司	新设立
新增	金华凯润置业有限公司	新设立
新增	福州市仓山区玫瑰天街商业管理咨询有限公司	新设立
新增	柳州红星美凯龙置业有限公司	新设立
新增	上海锦序企业管理有限公司	新设立
新增	上海俊序企业管理有限公司	新设立
新增	上海瀚序企业管理有限公司	新设立

新增	上海茂序企业管理有限公司	新设立
新增	上海浩序企业管理有限公司	新设立
新增	西宁红星美凯龙房地产开发有限公司	新设立
新增	上海爱琴海置业有限公司	新设立
新增	青岛红星国际置业有限公司	新设立
新增	西安龙凯置业有限公司	新设立
新增	山西红星新世界置业有限公司	新设立
新增	郑州星凯房地产开发有限公司	新设立
新增	呼伦贝尔凯隆房地产开发有限公司	新设立
新增	西安美凯龙置业有限责任公司	新设立
新增	安徽银翼商贸有限公司	新设立
新增	天津凯龙置业有限公司	新设立
新增	杭州星川投资管理有限公司	新设立
新增	杭州星舟投资管理有限公司	新设立
新增	无锡市都汇商业管理咨询有限公司	新设立
新增	阜阳红星美龙置业有限公司	新设立
新增	安徽晴海置业有限公司	新设立
新增	西安荣凯置业有限公司	新设立
新增	重庆星德房地产开发有限公司	新设立
新增	重庆美龙置业有限公司	新设立
新增	上海璟序企业管理有限公司	新设立
新增	涡阳县金鹏商业管理有限公司	新设立
新增	宿松金鹏商业管理有限公司	新设立
新增	涡阳县鲲海置业有限公司	新设立
新增	宿松鹏海置业有限公司	新设立
新增	宿松金鹏物业管理有限公司	新设立
新增	武汉星凯房地产开发有限公司	新设立
新增	金华星凯置业有限公司	新设立
新增	金华红凯置业有限公司	新设立
新增	济宁红星盛世房地产开发有限公司	新设立
新增	长春红星美凯置业有限公司	新设立
新增	西安星美龙置业有限公司	新设立
新增	重庆爱琴海购物公园商业管理有限公司（曾用名重庆爱琴海购物广场商业管理有限公司）	新设立
新增	重庆星凯爱琴海商业管理有限公司	新设立
新增	凤城爱琴海商业管理有限公司	新设立
新增	龙岩爱琴海商业管理有限公司	新设立
新增	重庆星琴商业管理有限公司	新设立
新增	大同爱琴海商业管理有限公司	新设立
新增	遵义爱琴海商业管理有限公司	新设立

新增	海宁爱琴海商业管理有限公司	新设立
新增	昆明星琴商业管理有限公司	新设立
新增	重庆红星美凯龙影业发展有限公司	新设立
新增	重庆美技影院设备有限公司	新设立
新增	重庆凯美影院管理有限公司	新设立
新增	青岛红影影院管理有限公司	新设立
新增	重庆市南岸区红美影院管理有限公司	新设立
新增	上海美珑互动娱乐科技有限公司	新设立
新增	北京心高度影院管理有限公司	新设立
新增	上海龙红影院管理有限公司	新设立
新增	重庆美技融资租赁有限公司	新设立
新增	大同红辰影院管理有限公司	新设立
新增	重庆市巴南区星龙影院管理有限公司	新设立
新增	重庆市綦江区凯星影院管理有限公司	新设立
新增	西藏奕盈企业管理有限公司	新设立
新增	南京美凯龙商务信息咨询有限公司	新设立
新增	重庆凯幸商业管理有限公司	新设立
新增	常州盈鸿投资有限公司	新设立
新增	慈溪鑫璨商业广场开发有限公司	新设立
新增	浙江森野房地产开发有限公司	股权转让
新增	西安星凯置业有限公司	股权转让
新增	太原双明美凯房地产开发有限公司	股权转让
新增	上海紫钰置业有限公司	股权转让
新增	上海睦焯资产管理有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	烟台红星国际家居管理有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	北京和合聚众广告传媒有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	天津红星美凯龙国际家居广场有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	常州红星广场商业管理有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	上海熠星建筑装饰工程有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	上海令梓实业有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	上海萃星资产管理有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	重庆星德房地产开发有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	上海永典装饰设计工程有限公司	注销
不再纳入合并范围	长沙雅礼装饰设计工程有限公司	注销
不再纳入合并范围	重庆爱琴海商业管理有限公司	注销
不再纳入合并范围	上海星萃企业管理有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	上海略粹企业管理有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	杭州星川投资管理有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	杭州星舟投资管理有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	上海叙粹企业管理有限公司	股权转让

不再纳入合并范围	上海星蛭企业管理有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	上海言粹企业管理有限公司	股权转让

（二）2018 年合并财务报表范围变动情况

2018 年，发行人合并报表范围变动情况见下表：

2018 年发行人合并报表范围变动情况

变动情况	子公司名称	变动原因
新增	霍尔果斯红居企业管理有限公司	新设立
新增	苏州工业园区霍金聚商业管理有限公司	新设立
新增	成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	新设立
新增	成都红星美凯龙物流有限公司	新设立
新增	霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新设立
新增	上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	新设立
新增	宁波梅山保税港区星凯赢资产管理有限公司	新设立
新增	西安红星美凯龙世博家居有限公司	新设立
新增	霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	新设立
新增	上海家金所投资管理有限公司	新设立
新增	上海星聚供应链管理有限公司	新设立
新增	上海红星美凯龙商业保理有限公司	新设立
新增	上海或京商业管理有限公司	新设立
新增	天津津瑞企业管理有限公司	新设立
新增	合燊投资有限公司	新设立
新增	重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	新设立
新增	上海怀星文化发展有限公司	新设立
新增	西藏红星美凯龙企业管理有限公司	新设立
新增	上海红星美凯龙展览服务有限公司	新设立
新增	南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	新设立
新增	上海增敏企业管理有限公司	新设立
新增	上海倍美物流有限公司	新设立
新增	吉林红星美凯龙物流有限公司	新设立
新增	上海倍茂物流有限公司	新设立
新增	上海倍迈物流有限公司	新设立
新增	上海倍皓物流有限公司	新设立
新增	安徽红星美凯龙物流有限公司	新设立
新增	上海倍邦物流有限公司	新设立
新增	上海倍耀物流有限公司	新设立
新增	上海倍跃物流有限公司	新设立
新增	上海倍朗物流有限公司	新设立
新增	上海宏岳物流有限公司	新设立
新增	常州美龙贸易有限公司	新设立
新增	上海缔图家居有限公司	新设立
新增	太原红星美凯龙世博家居广场有限公司	新设立
新增	南通红美世博家居广场有限公司	新设立
新增	广州红星美凯龙家居建材有限公司	新设立
新增	南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	新设立
新增	上海星艺佳品牌管理有限公司	新设立
新增	上海梦晟实业有限公司	新设立
新增	上海红星美凯龙住建装配设计有限公司	新设立

新增	上海红星美凯龙住建装配科技有限公司	新设立
新增	孝感家倍得建筑装饰科技有限公司	新设立
新增	太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	新设立
新增	佛山红星美凯龙家居生活广场有限公司	新设立
新增	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	新设立
新增	赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	新设立
新增	慈溪洪美置业有限公司	新设立
新增	兰州高科红星房地产开发有限公司	新设立
新增	湖南辉创美凯龙置业有限公司	新设立
新增	慈溪凯胜置业有限公司	新设立
新增	西宁匠心房地产开发有限公司	新设立
新增	西宁爱琴海房地产开发有限公司	新设立
新增	上海熙序企业管理有限公司	新设立
新增	乌鲁木齐星凯协序企业管理咨询有限公司	新设立
新增	乌鲁木齐市红星星马房地产开发有限公司	新设立
新增	南昌浩然置业有限公司	新设立
新增	西安红星星高房地产开发有限公司	新设立
新增	西安星之辉房地产开发有限公司	新设立
新增	象山洪美置业有限公司	新设立
新增	象山星龙置业有限公司	新设立
新增	象山美龙置业有限公司	新设立
新增	象山凯胜置业有限公司	新设立
新增	丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	新设立
新增	济南星龙房地产开发有限公司	新设立
新增	上海星凯房地产有限责任公司	新设立
新增	温州星龙房地产开发有限责任公司	新设立
新增	重庆红星美龙置业有限公司	新设立
新增	乌鲁木齐市源筑房地产开发有限公司	新设立
新增	金华星润企业管理有限公司	新设立
新增	张家口晟佳凯龙房地产开发有限责任公司	新设立
新增	乌鲁木齐市红星星民房地产开发有限公司	新设立
新增	乌鲁木齐市红星星环房地产开发有限公司	新设立
新增	乌鲁木齐市红星星石房地产开发有限公司	新设立
新增	苏州天铂天街商业咨询管理有限公司	新设立
新增	绍兴星凯置业有限公司	新设立
新增	天津舒泰企业管理有限公司	新设立
新增	乌鲁木齐市红星星凯房地产开发有限公司	新设立
新增	贵州美龙嘉禾房地产有限公司	新设立
新增	上海洛昶企业管理有限公司	新设立
新增	上海洛谕企业管理有限公司	新设立
新增	济南舒泰企业管理有限公司	新设立
新增	常州红凯商务信息咨询有限公司	新设立
新增	漯河星汇置业有限公司	新设立
新增	衡水星龙房地产开发有限公司	新设立
新增	天津美龙房地产开发有限公司	新设立
新增	上海德荣物业管理有限责任公司	新设立
新增	郑州星铂房地产开发有限公司	新设立
新增	乌鲁木齐星凯言粹企业管理咨询有限公司	新设立
新增	乌鲁木齐红星星驰物业服务服务有限公司	新设立

新增	上海晞和置业有限公司	新设立
新增	山西恒天融成建设发展有限公司	新设立
新增	漯河星龙置业有限公司	新设立
新增	太原红星房地产开发有限公司	新设立
新增	兰州高科爱琴海商业管理有限责任公司	新设立
新增	徐州凯龙置业有限公司	新设立
新增	晋中星龙房地产有限公司	新设立
新增	赣州凯越置业有限公司	新设立
新增	融超企业管理咨询无锡有限责任公司	新设立
新增	融超（天津）企业管理有限公司	新设立
新增	六安凯龙置业有限公司	新设立
新增	重庆星璨爱琴海企业管理有限公司	新设立
新增	慈溪爱琴海商业管理有限公司	新设立
新增	常州星琴商业管理有限公司	新设立
新增	诸暨星凯商业管理有限公司	新设立
新增	舍溪（上海）商务咨询有限公司	新设立
新增	舍懿（上海）企业管理有限公司	新设立
新增	舍淼（上海）商业管理有限公司	新设立
新增	上海爱琴海商业管理有限公司	新设立
新增	百色星琴商业管理有限公司	新设立
新增	崇左爱琴海商业管理有限公司	新设立
新增	合肥星琴商业管理有限公司	新设立
新增	淮北星琴商业管理有限公司	新设立
新增	合肥凯琴商业管理有限公司	新设立
新增	成都万福星凯商业管理有限公司	新设立
新增	贵阳爱凯星置业有限公司	新设立
新增	烟台市星美企业管理有限公司	新设立
新增	苏州吴江仕戎商业管理有限公司	新设立
新增	贵阳龙海星商业管理有限公司	新设立
新增	自贡爱琴海商业管理有限公司	新设立
新增	青岛星美商业管理有限公司	新设立
新增	上海逸莘企业发展有限公司	新设立
新增	上海星琛互动娱乐科技有限公司	新设立
新增	乐清凯红影院管理有限公司	新设立
新增	重庆彭凯影院管理有限公司	新设立
新增	重庆美技商业保理有限公司	新设立
新增	重庆星纳商业管理有限公司	新设立
新增	宁波彭凯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	新设立
新增	重庆星冰乐实业发展有限公司	新设立
新增	宁波龙红影院管理有限公司	新设立
新增	上海星敦科技有限公司	新设立
新增	上海星龙旅游发展有限公司	新设立
新增	上海龙链商业保理有限公司	新设立
新增	江苏龙冠影视文化科技有限公司	新设立
新增	上海家金所企业征信服务有限公司	新设立
新增	上海云绅智能科技有限公司	新设立
新增	上海奥丽睿商业管理有限公司	新设立
新增	上海星琴品牌管理有限公司	新设立
新增	云南农垦红星食品发展有限公司	新设立

新增	上海星宇信商业管理有限公司	新设立
新增	常州美开信息科技有限公司	新设立
新增	凯乾嘉企业管理有限公司	新设立
新增	凯乾嘉(上海)餐饮管理有限公司	新设立
新增	上海麟龙智能停车管理有限公司	新设立
新增	江苏美膳龙饮食文化发展有限公司	新设立
新增	云绅(湖州)智能科技有限公司	新设立
新增	宁波澳洋家居购物广场有限公司	股权收购
新增	孝感市元素影业文化发展有限公司	股权收购
新增	青岛德纳国际影城有限公司	股权收购
新增	浙江德纳影业股份有限公司	股权收购
新增	天津卡美奥影业有限公司	股权收购
新增	四川博诚泰建筑工程有限公司	股权收购
新增	银泰（永清）新城投资有限公司	股权收购
新增	金华市佳艺影业有限公司	股权收购
新增	宜兴市晨兴数字影院有限公司	股权收购
新增	宜兴逸美影城有限公司	股权收购
新增	上海美影企业管理有限公司	股权收购
新增	哈尔滨星光艾美影院管理有限公司	股权收购
新增	北京莱纳恒泰影院管理有限公司	股权收购
新增	高邮市华莱迪影视管理有限公司	股权收购
新增	上海潏源实业有限公司	股权收购
新增	昆山凯德商用置业有限公司	资产收购
新增	苏州星凯科家居有限公司	资产收购
新增	上海好记星数码科技有限公司	资产收购
新增	辽宁信基红星商业地产开发有限公司	资产收购
新增	太原红星伟业房地产开发经营有限公司	资产收购
新增	太原双明智坤房地产开发有限公司	资产收购
新增	诸暨市五泄房地产投资有限公司	资产收购
新增	上海叙派建筑装饰设计工程有限公司	资产收购
新增	慈溪星凯置业有限公司	资产收购
新增	江苏红星登达置业有限公司	资产收购
新增	上海澳良投资有限公司	资产收购
新增	郑州华商汇控股有限公司	资产收购
不再纳入合并范围	随州市康顺达房地产开发有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	上海粤祥资产管理有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	上海暄烜投资咨询有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	随州市康顺达企业管理有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	昆明爱琴海购物中心有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	长春红星美凯龙全球家居置业有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	无锡市都汇商业管理咨询有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	南京红星国际家居广场管理服务有限公司	注销
不再纳入合并范围	上海红星美凯龙无锡物业管理有限公司	注销
不再纳入合并范围	无锡天合婚典婚庆有限公司	注销
不再纳入合并范围	安徽红星美凯龙商业地产开发有限公司	注销
不再纳入合并范围	宁波凯胜置业有限公司	注销
不再纳入合并范围	宁波星龙置业有限公司	注销
不再纳入合并范围	大连红星美凯龙置业有限公司	注销
不再纳入合并范围	天津美凯龙置业有限公司	注销

公司上述合并范围变动为正常现象，不会对公司经营情况造成重大影响。

（三）2019 年合并财务报表范围变动情况

2019 年，发行人合并报表范围变动情况见下表：

2019 年发行人合并报表范围变动情况

变动情况	子公司名称	变动原因
新增	鑫笙物业管理（上海）有限公司	现金购买
新增	永清银泰新城建设开发有限公司	现金购买
新增	永清银通建设开发有限公司	现金购买
新增	上海暄烜企业管理咨询有限公司	现金购买
新增	昆明爱琴海购物中心有限公司	现金购买
新增	天津莱纳华开影业有限公司	现金购买
新增	孝感泓河影城管理有限公司	现金购买
新增	上海希映文化传播有限公司	现金购买
新增	华戏(北京)文化发展有限责任公司	股权购买
新增	常州龙耀股权投资管理有限公司	股权购买
新增	江苏红星云计算科技有限公司	股权购买
新增	湛江市海新美凯投资有限公司	现金购买
新增	南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	资产收购
新增	芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司(曾用名：芜湖凯德商用置业有限公司)	资产收购
新增	佛山郡达企业管理有限公司	资产收购
新增	珠海建驰投资合伙企业（有限合伙）	资产收购
新增	河北红星美凯龙物流有限公司	新设立
新增	上海倍正物流有限公司	新设立

新增	上海倍讯物流有限公司	新设立
新增	上海倍博物流有限公司	新设立
新增	深圳市红星美凯龙高盛产城发展有限公司	新设立
新增	广州红星美凯龙家居博览中心有限公司	新设立
新增	广州红星美凯龙市场经营管理有限公司	新设立
新增	海口檀宫实业有限公司	新设立
新增	南通龙美国际家居生活广场有限公司	新设立
新增	太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司	新设立
新增	红星美凯龙凯撒至尊(海南)家居科技有限公司	新设立
新增	上海英太利金科技有限公司	新设立
新增	红星到家(上海)科技有限公司	新设立
新增	上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	新设立
新增	红星美凯龙(浙江)信息技术有限公司	新设立
新增	上海威来适装饰科技有限公司	新设立
新增	上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	新设立
新增	上海美凯龙装饰工程集团有限公司	新设立
新增	上海丽浩创意设计有限公司	新设立
新增	上海美凯龙美学装饰工程有限公司	新设立
新增	浙江星易盛实业发展有限公司	新设立
新增	家倍得建筑科技有限公司	新设立
新增	浙江星卓装饰有限公司	新设立
新增	天津红星美凯龙供应链管理有限公司	新设立
新增	宿州星通企业管理咨询有限公司	新设立
新增	北京星美永盛信息咨询有限公司	新设立
新增	西安舒适美佳家政服务有限责任公司	新设立
新增	上海枢雅管理咨询有限公司	新设立
新增	上海简柳企业管理有限公司	新设立
新增	上海葱柳企业管理有限公司	新设立
新增	上海賚程企业管理有限公司	新设立
新增	上海阪珑商业管理有限公司	新设立
新增	上海迩赛企业管理有限公司	新设立
新增	石家庄博宸实业有限公司	新设立
新增	香港红星美凯龙商业管理有限公司	新设立
新增	红星美凯龙(浙江)企业管理有限公司	新设立
新增	红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	新设立
新增	上海红星美凯龙星家居用品有限公司	新设立
新增	Red Star Macalline GmbH	新设立
新增	Redstar Global Holdings Limited	新设立
新增	昆明融融企业管理咨询有限责任公司	新设立
新增	长兴星文贸易有限公司	新设立
新增	沭阳星龙房地产开发有限公司	新设立
新增	长春红星美凯龙房地产开发有限公司	新设立
新增	贵州美凯裕华房地产开发有限公司	新设立

新增	贵州红星谦和房地产开发有限公司	新设立
新增	温州星凯房地产开发有限公司	新设立
新增	长沙星捷房地产开发有限公司	新设立
新增	长兴荣皓贸易有限公司	新设立
新增	哈尔滨红星舒泰企业发展有限公司	新设立
新增	柳州红星房地产有限公司	新设立
新增	海南荣序企业管理有限公司	新设立
新增	海南茂序企业管理有限公司	新设立
新增	上海延城房地产开发有限公司	新设立
新增	常州金坛凯汇房地产开发有限公司	新设立
新增	上海玺德房地产开发有限公司	新设立
新增	上海迪雅房地产开发有限公司	新设立
新增	上海伽乙实业有限公司	新设立
新增	天津美凯龙置业有限公司	新设立
新增	广东弘茂企业管理咨询有限公司	新设立
新增	上海洛茫企业管理有限公司	新设立
新增	上海洛冀企业管理有限公司	新设立
新增	上海沐雅实业有限公司	新设立
新增	上海贡平企业管理有限公司	新设立
新增	上海焯谦企业管理有限公司	新设立
新增	上海睿茜企业管理有限公司	新设立
新增	上海勋玲企业管理有限公司	新设立
新增	上海秀龙企业管理有限公司	新设立
新增	上海钦保企业管理有限公司	新设立
新增	宁波茂杰商业管理有限公司	新设立
新增	上海皓米实业有限公司	新设立
新增	盐城凯龙商业管理有限公司	新设立
新增	余姚星凯置业有限公司	新设立
新增	温州美星置业有限公司	新设立
新增	常州市金坛维亿建设工程有限公司	股权转让
新增	天津市爱琴海商业管理有限公司	新设立
新增	天津星凯爱琴海商业管理有限责任公司	新设立
新增	桂平市爱琴海商业管理有限公司	新设立
新增	茂名爱琴海商业管理有限公司	新设立
新增	北京星琴商业管理有限公司	新设立
新增	佛山市爱琴海商业管理有限公司	新设立
新增	南通星琴商业管理有限公司	新设立
新增	福清星凯置业有限公司	新设立
新增	上海逸珑企业发展有限公司	新设立
新增	杭州红美影院管理有限公司	新设立
新增	上海星凯影院管理有限公司	新设立
新增	苏州红美影院管理有限公司	新设立

新增	常州星琛娱乐科技有限公司	新设立
新增	上海凯红影院管理有限公司	新设立
新增	常州逸歆餐饮有限公司	新设立
新增	上海星勃企业发展有限公司	新设立
新增	上海林戊健身俱乐部有限公司	新设立
新增	上海林戊美容美体有限公司	新设立
新增	苏州凯美影院管理有限公司	新设立
新增	上海希合文化传播有限公司	新设立
新增	上海希赫文化传播有限公司	新设立
新增	上海希远文化传播有限公司	新设立
新增	上海仁阳电影投资有限公司	新设立
新增	上海升仁文化传播有限公司	新设立
新增	上海希策文化传播有限公司	新设立
新增	上海希晨文化传播有限公司	新设立
新增	嘉兴希嘉文化传播有限公司	新设立
新增	北京光华五号文化传播有限公司	新设立
新增	北京仁德光华路五号体育服务有限公司	新设立
新增	上海仁兆健身服务有限公司	新设立
新增	重庆领赛体育产业发展有限公司	新设立
新增	重庆美技乐园实业发展有限公司	新设立
新增	重庆星灿股权投资管理有限公司	新设立
新增	上海星龙影院管理有限公司	新设立
新增	上海游隆企业管理有限公司	新设立
新增	重庆梦享岛海洋公园管理有限公司	新设立
新增	上海隆美企业管理有限公司	新设立
新增	上海城香商业管理有限公司	新设立
新增	上海美凯龙七星酒店管理有限公司	新设立
新增	上海美凯龙爱家互联网科技有限公司	新设立
新增	天津左上教育管理有限公司	新设立
新增	浙江美凯龙爱家互联网科技有限公司	新设立
新增	三亚红美梦之涯商旅投资有限公司	新设立
新增	上海勋谨企业管理有限公司	新设立
新增	上海红星晶海商业管理有限公司	新设立
新增	上海红星星龙商业管理有限公司	新设立
新增	长兴美凯龙七星酒店投资管理有限公司	新设立
新增	上海星之域商业经营管理有限公司	新设立
新增	凯乾嘉(云南)企业管理有限公司	新设立
新增	上海星山投资管理有限公司	新设立
新增	凯乾嘉(浙江)企业管理有限公司	新设立
新增	上海泊湾企业管理有限公司	新设立
新增	上海乔彤企业管理有限公司	新设立
新增	上海乔蕴企业管理有限公司	新设立
新增	上海乔溪企业管理有限公司	新设立

新增	上海乔星企业管理有限公司	新设立
新增	上海乔瑜企业管理有限公司	新设立
新增	中外博海(北京)文化艺术有限公司	新设立
新增	广东易鸣企业管理有限公司	新设立
新增	常州梦享岛海洋科技有限公司	新设立
新增	天津星灿海洋科技有限公司	新设立
新增	凯乾嘉企业管理(江苏)有限公司	新设立
新增	上海韵乔企业管理有限公司	新设立
新增	上海乔燕企业管理有限公司	新设立
新增	常州龙膳餐饮管理有限公司	新设立
新增	上海红星共赢云计算科技有限公司	新设立
新增	上海珑帛商业管理有限公司	新设立
新增	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	新设立
新增	南京美凯龙爱家互联网科技有限公司	新设立
新增	合肥美凯龙爱家互联网科技有限公司	新设立
新增	深圳星创云计算科技有限公司	新设立
新增	北京美凯龙爱家互联网科技有限公司	新设立
新增	长兴星龙景园文化发展有限公司	新设立
新增	合肥爱琴海奥莱物业管理有限公司	新设立
新增	上海皋序企业管理有限公司	新设立
新增	乾智（上海）家居有限公司	新设立
新增	上海归翎企业管理有限公司	新设立
新增	海南晖瑞投资有限公司	新设立
不再纳入合并范围	涑水银泰旅游开发有限公司	注销
不再纳入合并范围	太原红星美凯龙世博家居广场有限公司	注销
不再纳入合并范围	沧州银泰基业建设开发有限公司	注销
不再纳入合并范围	武汉红星美凯龙全球家居广场发展有限公司	注销
不再纳入合并范围	常州家频道家居饰品有限公司	注销
不再纳入合并范围	长沙红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	注销
不再纳入合并范围	苏州天铂天街商业咨询管理有限公司	注销
不再纳入合并范围	自贡红星美凯龙商业管理有限公司	注销
不再纳入合并范围	张家口晟佳凯龙房地产开发有限责任公司	注销
不再纳入合并范围	西安荣凯置业有限公司	注销

不再纳入合并范围	上海祁星投资有限公司	现金转让
不再纳入合并范围	临沂瑞庭企业管理有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	山西恒天融成建设发展有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	昆明硕嘉商业管理咨询有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	上海锦序企业管理有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	漯河星汇置业有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	青岛红星国际置业有限公司	股权转让
不再纳入合并范围	上海星龙旅游发展有限公司	现金转让
不再纳入合并范围	金华凯润置业有限公司	股权稀释
不再纳入合并范围	金华星龙置业有限公司	股权稀释
不再纳入合并范围	昆明红星海汇房地产有限公司	股权稀释
不再纳入合并范围	浙江森野房地产开发有限公司	股权稀释
不再纳入合并范围	西安星之辉房地产开发有限公司	-
不再纳入合并范围	江苏红星登达置业有限公司	-
不再纳入合并范围	宁波彭凯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	-

三、发行人近三年的财务指标

发行人主要财务指标

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.08	1.22	1.46
速动比率	0.51	0.59	0.94
资产负债率	71.93%	71.86%	67.46%
项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
毛利率	48.75%	50.02%	48.87%
净利率	16.32%	24.91%	23.30%
净资产收益率	8.78%	11.22%	9.65%
总资产周转率	0.15	0.14	0.14

存货周转率	0.33	0.34	0.47
应收账款周转率	14.73	13.01	15.13

注：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额
- 4、毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
- 5、净利率=净利润/营业收入
- 6、净资产收益率=净利润(含少数股东损益)/平均净资产(含少数股东权益)
- 7、总资产周转率=营业收入/平均总资产
- 8、存货周转率=营业成本/平均存货
- 9、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

四、管理层讨论与分析

(一) 资产负债结构分析

1、资产构成及变动情况

2017-2019 年末，发行人资产的总体构成情况如下：

2017-2019 年末发行人资产构成

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	10,287,755.89	44.02	9,374,175.97	45.53	6,921,000.48	43.07
非流动资产	13,081,482.76	55.98	11,216,809.85	54.47	9,147,668.23	56.93
资产总计	23,369,238.64	100.00	20,590,985.82	100.00	16,068,668.71	100.00

2017-2019 年末，发行人资产总额分别为 16,068,668.71 万元、20,590,985.82 万元和 23,369,238.64 万元，呈持续增长态势。发行人 2018 年末资产总额较 2017 年末增加 4,522,317.11 万元，增幅 28.14%，主要系存货和投资性房地产的增加所致。2019 年末资产总额较 2018 年末增加 2,778,252.82 万元，增幅 13.49%，主要系货币资金、存货和其他应收款的增加所致。

从资产结构来看，发行人资产结构较为稳定，以非流动资产为主。2017-2019 年末，发行人非流动资产占比分别为 56.93%、54.47%和 55.98%，非流动资产占比较高的原因是发行人所持物业以公允价值模式计量，在当前经济环境和商业物

业运营环境较好的情况下，其公允价值较高，导致发行人非流动资产中投资性房地产规模较大。

(1) 流动资产

2017-2019 年末，发行人流动资产构成情况如下：

2017-2019 年末发行人流动资产构成

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,863,039.28	18.11	1,772,511.33	18.91	2,221,137.55	32.09
交易性金融资产	23,338.55	0.23	23,625.62	0.25	-	-
衍生性金融资产	3,175.15	0.03	-	-	-	-
应收票据	400.00	0.00	207.20	0.00	490.00	0.01
应收账款	232,322.39	2.26	218,659.66	2.33	162,287.23	2.34
应收款项融资	4,104.00	0.04	-	-	-	-
预付款项	78,605.48	0.76	59,517.86	0.63	38,900.43	0.56
其他应收款	1,761,542.14	17.12	1,675,042.43	17.87	1,758,099.05	25.41
存货	5,440,278.02	52.88	4,840,618.45	51.64	2,473,804.70	35.74
合同资产	103,936.90	1.01	80,710.98	0.86	-	-
一年内到期的非流动资产	55,506.62	0.54	31,495.00	0.34	12,000.00	0.17
其他流动资产	721,507.35	7.01	671,787.44	7.17	254,281.51	3.67
流动资产合计	10,287,755.89	100.00	9,374,175.97	100.00	6,921,000.48	100.00

2017-2019 年末，发行人流动资产分别为 6,921,000.48 万元、9,374,175.97 万元和 10,287,755.89 万元。2018 年末较 2017 年末增加 2,453,175.49 万元，增幅 35.45%，主要系存货、其他流动资产、应收账款的增加所致。2019 年末，发行人流动资产主要由存货、货币资金、其他应收款组成，分别占流动资产的 52.88%、18.11%和 17.12%。

① 货币资金

发行人货币资金主要为银行存款和少量现金及其他货币资金。2017-2019 年末，发行人货币资金分别为 2,221,137.55 万元、1,772,511.33 万元和 1,863,039.28 万元，占流动资产的比例分别为 32.09%、18.91%和 18.11%，现金持有量较为充沛。截至 2019 年末，发行人使用权受到限制的货币资金为 147,593.79 万元，占净资产的比例为 2.25%，较 2018 年有所下降。发行人货币资金 2018 年末较 2017 年

末减少 448,626.21 万元，降幅 20.20%，主要系发行人投资活动增加；2019 年末较 2018 年末增加 90,527.95 万元，增幅 5.11%。

2017-2019 年末发行人货币资金情况

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	1,188.17	4,790.01	4,895.02
银行存款	1,793,791.18	1,675,890.28	2,167,939.96
其他货币资金	68,059.93	91,831.05	48,302.57
合计	1,863,039.28	1,772,511.33	2,221,137.55

② 应收账款

发行人应收账款主要为应收由委托管理店委托方所聘请的商场建筑公司的工程项目商业管理咨询费和项目前期冠名咨询委托管理服务。2017-2019 年末，发行人应收票据及应收账款分别为 162,287.23 万元、218,659.66 万元和 232,322.39 万元，占流动资产的比例分别为 2.34%、2.33%和 2.26%。近三年持续增加主要系新开业委管商场数量增加，同时子公司美凯龙股份自 2018 年 1 月 1 日起采用新收入准则所致。

截至 2019 年末，发行人应收账款按风险分类情况如下：

i. 适用新金融工具准则的应收账款

截至 2019 年末，发行人适用新金融工具准则的应收账款按风险分类情况如下：

截至 2019 年末适用新金融工具准则的应收账款分类

单位：万元、%

类别	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项计提坏账准备	86,159.19	29.07	83,859.19	97.33
按信用风险特征组合计提坏账准备	210,194.93	70.93	31,289.57	14.89
合计	296,354.11	100.00	115,148.76	38.86

ii. 适用旧金融工具准则的应收账款

截至 2019 年末，发行人适用旧金融工具准则的应收账款按风险分类情况如下：

截至 2019 年末适用旧金融工具准则的应收账款分类

单位：万元

类别	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按信用分析特征组合计提坏账准备的应收账款	50,956.56	96.48	-	-
其中：组合 1	-	-	-	-
组合 2	50,956.56	96.48	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,860.25	3.52	1,699.78	91.37
合 计	52,816.82	100	1,699.78	3.22

从应收账款构成看，发行人应收账款构成较为分散，截至 2019 年末，发行人应收账款期末余额前五单位合计为 37,442.19 万元，占应收账款期末余额合计数（232,322.39 万元）的比例为 16.12%，具体构成如下：

2019 年末发行人前五名应收账款余额构成

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	账面余额	账龄	占应收账款年末余额比例	坏账准备
重庆润田房地产开发有限公司	关联方	1,553.00	1 年以内	0.44	-
		9,114.43	2-3 年	2.61	-
浙江省省直建筑设计院	非关联方	8,713.71	1-2 年	2.5	413.90
常州红星广场商业管理有限公司	非关联方	7,761.04	1 年以内	2.22	368.65
常州市武进建设工程有限公司	非关联方	5,500.00	1-2 年	1.58	5,500.00
凤阳中置建设发展有限公司	非关联方	4,800.00	1 年以内	1.37	556.20
合 计	-	37,442.19		10.72	6,838.75

③ 预付款项

2017-2019 年末，发行人预付款项分别为 38,900.43 万元、59,517.86 万元和 78,605.48 万元，占流动资产的比例分别为 0.56%、0.63%和 0.76%。发行人预付款项主要系日常经营产生的预付工程款、预付租金及广告费等。各报告期末，预付款项余额随着项目规划的变动而不断增加。

2019 年末发行人预付款项余额前五大情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金 额	占比	账龄	未结算原因
北京金色凯盛投资管理有限公司	非关联方	8,216.17	10.45	1 年内	业务未完成
盛亚（上海）管理有限公司	非关联方	2,500.00	3.18	1-2 年	业务未完成
中国工商银行股份有限公司	非关联方	1,060.00	1.35	1 年内	业务未完成
上海三凯进出口有限公司	非关联方	1,050.69	1.34	1 年内	业务未完成

北京中展伟宏投资管理公司	非关联方	1,046.34	1.33	1 年内	业务未完成
合 计		13,873.20	17.65	-	-

从账龄结构看，发行人预付款项以一年以内的预付账款为主。2017-2019 年末，发行人一年以内的预付款项占期末预付款项的比例分别为 88.84%、88.44%和 86.43%。具体账龄构成如下：

2017-2019 年末发行人预付款项账龄构成

单位：万元、%

账龄	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	67,941.12	86.43	52,638.30	88.44	34,561.44	88.84
1 至 2 年	6,180.65	7.86	6,506.20	10.94	3,850.17	9.90
2 至 3 年	4,264.24	5.43	120.88	0.20	245.48	0.63
3 年以上	219.47	0.28	252.48	0.42	243.34	0.63
合计	78,605.48	100.00	59,517.86	100.00	38,900.43	100.00

④ 其他应收款（不含应收利息、应收股利）

(I) 其他应收款概况

发行人其他应收款主要为应收的往来款，2017-2019 年末，发行人其他应收款分别为 1,757,723.91 万元、1,665,067.22 万元和 1,754,312.07 万元，占流动资产的比例分别为 25.40%、17.76%和 17.05%。

发行人其他应收款 2018 年末较 2017 年末减少 92,656.69 万元，降幅 5.27%，主要系公司定金及保证金减少所致。2019 年末其他应收款较 2018 年末增加 89,244.85 万元，增幅 5.36%，主要系公司借款及往来款小幅增加所致。

2017-2019 年末，发行人其他应收款账面余额（含减值准备）分别为 1,778,622.34 万元、1,693,624.11 万元和 1,779,592.47，具体构成如下：

2017-2019 年末发行人其他应收款账面余额构成明细

单位：万元、%

款项性质	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
借款及往来款	1,473,427.49	82.80	1,268,306.57	74.89	917,201.08	51.57
代收代付款项	30,668.75	1.72	61,419.99	3.63	72,773.04	4.09
定金及保证金	238,223.64	13.39	326,437.44	19.27	731,247.97	41.11
股权转让款	-	-	-	-	37,291.00	2.1

其他	37,272.60	2.09	37,460.10	2.21	20,109.25	1.13
合计	1,779,592.47	100.00	1,693,624.11	100.00	1,778,622.34	100.00

从其他应收款构成看，发行人其他应收款构成较为集中，截至 2019 年末，其他应收款前五名期末余额合计为 582,995.43 万元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 32.75%，具体构成如下：

2019 年末发行人前五名其他应收款余额构成

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例
西安星之辉房地产开发有限公司	关联方	借款及往来款	191,849.67	1 年以内	10.78
太原星光寰宇房地产开发有限公司	关联方	借款及往来款	400.46	1 年以内	0.02
			127,325.60	1-2 年	7.15
宿迁星凯房地产开发有限公司	关联方	借款及往来款	93,358.40	1 年以内	5.25
保山红星城乡投置业有限公司	关联方	借款及往来款	90,958.79	1 年以内	5.11
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	关联方	借款及往来款	79,102.51	1 年以内	4.44
合 计			582,995.43		32.75

以上其他应收款的款项性质及形成原因如下：

i) 定金及保证金

发行人定金及保证金主要为公司取得土地或项目支付的保证金。

ii) 合作项目投资款

发行人合作项目投资款主要为对合营、联营及参股项目公司的自有资金投入款项（非资本金部分），该部分款项主要根据相应合营、联营及参股项目中持股比例投入，并用于项目建设。

iii) 合作方往来款

发行人合作方往来款主要对象主要为业已建立长期合作关系的企业，包括部分合营联营项目公司、公司商业地产、住宅开发施工的建筑公司、以及包括委托管理店、拟收购项目等合作项目方的资金支持。

发行人的合作方往来款的发起、审批、收付与回款安排均按照《应收账款管理制度》中所列规定严格执行。

iv) 项目预分配款

发行人项目预分配款主要为在项目合作开发过程中，所约定的预先结算分配的款项。发行人在项目开发过程中，根据约定将部分预收款项予以结算分配，其中支付给合作方的款项计入其他应收款。待项目达到利润分配条件时，视项目实际盈利情况确定利润分配方案，原确认的其他应收款即通过应付股利转出。

(II) 经营性及非经营性的往来款情况

截至 2019 年末，发行人其他应收款 1,761,542.14 万元，其中非经营性其他应收款规模为 236,533.19 万元，非经营性往来占款主要源于发行人为合营、联营企业或合营联营企业其他股东提供的资金支持，报告期内回款未发生异常，发行人将实时监测非经营性往来款的回款情况，并按照相关规定进行信息披露。

截至 2019 年末，公司其他应收款按是否为经营性分类如下：

截至 2019 年末发行人其他应收款分类明细

单位：万元、%

其他应收款分类	款项内容	账面余额	占比
经营性	与公司经营活动相关	1,525,008.95	86.57
非经营性	主要为合营、联营企业或合营联营企业其他股东提供的资金支持	236,533.19	13.43
合计	-	1,761,542.14	100.00

债券存续期内，发行人将尽力控制非经营性往来占款或资金拆借规模，同时发行人将进一步梳理非经营性往来款。债券存续期内，若每年的半年末或年末的非经营性其他应收款占同期合并范围净资产的比例超过 10%，发行人将按照相关要求在公司当期定期报告中予以披露。若每年的半年末或年末的非经营性其他应收款占同期合并范围净资产的比例超过 30%，发行人将在当期定期报告披露后十个工作日内通知召开本期债券持有人会议，债券持有人有权要求发行人清偿债务或者提供相应的担保。

(III) 公司关联方及第三方资金往来的内部决策机制和相关承诺

i) 整体制度安排

公司根据《公司法》、《企业会计准则》等相关法律法规制定了《公司章程》、《财务管理制度》、《内部审计制度》、《应收账款管理制度》等多个内控制度，建立起了较为完善的内控体系。《应收账款管理制度》针对公司关联方及第三方资金往来进行规范管理。

ii) 《应收账款管理制度》的相关规定

其他应收款适用《应收账款管理制度》的相关规定。公司其他应收款的审批流程应当由业务部门发起，经财务部审核后，提交总经理审批，审计部全程管控。公司通过明确的层级职能、完善的审批流程，从制度和执行层面上做好往来款的各项管理工作。

《应收账款管理制度》还针对应收款的合同签订情况作出了相应规定：公司及子公司的各部门每笔应收款的形成一般应有合同根据。对于日常经营类合同，除即时清结或金额较小的，必须事先订立书面合同。应当订立而没有订立的，财务部门不予办理结算。特殊情况下，有正当理由的，经总经理签字批准，可以例外。但尽快按双方商定的条件签订合同、补全手续。

此外，《应收账款管理制度》特别对防范股东及其关联方通过往来款项对公司资金非法占用作出了相应规定：公司应该严格监督对控股股东及其关联方的应收账款的形成，防范控股股东及其关联方非法占用公司资金。公司不得将资金直接或间接地提供给股东及其关联方使用于与公司业务和战略无关的业务上，也不得互相代为承担成本和其他支出。公司与关联方发生业务往来过程中，涉及到为股东、实际控制人及其控股的其他子公司提供资金支持而产生的往来款项，应当报送总经理审批批复。

iii) 其他内控制度中对往来款的相关规定

a. 《财务管理制度》相关规定

《财务管理制度》规定了公司关联方及第三方资金往来在内的款项的入账确认与减值计提方式。

b. 《内部审计制度》相关规定

《内部审计制度》有效监督与股东及关联方的各项资金往来、监督检查与往来款相关的各项制度、流程的具体执行情况。

c. 《关联交易制度》相关规定

《关联交易制度》规定了关联方内容，并对股东及其关联方通过采购、销售等生产经营环节的关联交易所产生的经营性资金占用作出严格规定。

(IV) 公司关于募集资金不被关联方占用的承诺

公司承诺，将严格按照募集说明书中披露的募集资金投向使用募集资金，不将募集资金转借其他关联方或第三方，根据《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及《募集资金管理制度》等约定和规定使用募集资金并接受债券受托管理人的持续监督。

(V) 信息披露安排

i) 信息披露的形式

发行人将在公司债券中期报告及年度报告中披露当期末发行人主要资金拆借信息，该报告将在上交所网站专区或以上交所认可的其他方式向专业投资者定向披露。

ii) 信息披露内容及时间

发行人将在公司债券中期报告及年度报告中披露当期末发行人主要资金拆借信息。发行人至少应在每年 8 月 31 日前披露当年公司债券中期报告，每年 4 月 30 日前披露上一年度公司债券年度报告。

iii) 信息披露文件的存放与查阅

信息披露文件在编制完成后，存放于发行人所在地，供债券持有人查阅。债券持有人可在合理时间内取得上述文件复印件。”

⑤ 存货

2017-2019 年末，发行人存货分别为 2,473,804.70 万元、4,840,618.45 万元和 5,440,278.02 万元，占流动资产的比例分别为 35.74%、51.64%和 52.88%。发行人存货主要系商业、住宅地产开发业务产生。2018 年末存货余额较 2017 年末增加 2,366,813.75 万元，增幅 95.68%；2019 年末存货余额较 2018 年末增加 599,659.57 万元，增幅 12.39%。主要系报告期内发行人地产开发项目持续增多所致。各报告期末存货均不存在减值迹象，因此未计提存货跌价准备。

2017-2019 年末，发行人的存货结构如下：

2017-2019 年末发行人存货构成明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
低值易耗品	7,063.50	5,357.90	2,510.06
库存商品	39,373.26	22,397.71	12,979.92
开发产品	321,316.22	532,223.92	483,518.35
开发成本	5,072,525.04	4,280,630.87	1,974,796.37
周转材料	-	8.04	-
合计	5,440,278.02	4,840,618.45	2,473,804.70

发行人的存货主要由开发产品和开发成本构成。截至 2019 年末，发行人主要开发成本情况如下：

截至 2019 年末发行人主要开发成本明细

单位：万元

项目	金额	占存货账面价值的比例
天津美龙房地产开发	310,322.37	5.70%
西宁红星美凯龙房地产开发	288,813.39	5.31%
晋中红星美凯龙房地产开发	261,392.82	4.80%
长沙星捷房地产开发	260,018.17	4.78%
金华星凯置业	217,200.93	3.99%
温州星龙房地产开发	211,353.38	3.88%
武汉星凯房地产开发	198,420.23	3.65%
温州星凯房地产开发	190,512.85	3.50%
济南星龙房地产开发	145,481.65	2.67%
西宁爱琴海房地产开发	139,133.42	2.56%
天津星凯房地产开发	115,694.79	2.13%
柳州红星美凯龙置业	28,356.63	0.52%
苏州红星美凯龙房地产开发	14,470.37	0.27%
合计	2,381,171.01	43.77%

截至 2019 年末，发行人主要开发产品情况如下：

截至 2019 年末发行人主要开发产品明细

单位：万元

项目	金额	占存货账面价值的比例
常州红星美凯龙置业	41,864.24	0.77%
柳州红星美凯龙置业	36,947.09	0.68%
廊坊市星龙房地产开发	34,707.58	0.64%
无锡市崇安新城龙瑞	28,633.31	0.53%
昆明红星美凯龙置业	28,069.38	0.52%
鞍山红星美凯龙房地产开发	25,522.70	0.47%
天津华运商贸	21,114.88	0.39%
无锡市滨湖红星置业	18,687.17	0.34%
上海洪美置业	15,664.86	0.29%
宁波凯龙置业	14,425.26	0.27%
天津红星美凯龙房地产	4,698.21	0.09%
上海星龙房地产	4,584.58	0.08%
合计	274,919.25	5.05%

截至 2019 年末，发行人有账面价值 1,768,691.75 万元的存货所有权受到限制，占净资产的比例为 26.96%，上述资产用于抵押或质押本公司及关联方公司借款。

⑥ 一年内到期的非流动资产

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动资产分别为 12,000.00 万元、31,495.00 万元和 55,506.62 万元，占流动资产的比例分别为 0.17%、0.34%和 0.54%。

⑦ 其他流动资产

2017-2019 年末，发行人其他流动资产分别为 254,281.51 万元、671,787.44 万元和 721,507.35 万元，占流动资产的比例分别为 3.67%、7.17%和 7.01%。

2017-2019 年末发行人其他流动资产构成

单位：万元、%

类型	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托贷款	64,936.03	9.00	28,250.00	4.21	26,000.00	10.22
预缴税金	409,308.82	56.73	272,173.72	40.51	148,965.88	58.58
理财产品及其他	166,549.61	23.08	236,093.98	35.14	57,615.18	22.66
发放贷款	39,578.47	5.49	41,738.91	6.21	20,199.18	7.94
待抵扣进项税	10,851.67	1.50	3,664.14	0.55	1,501.27	0.59
应收保理款	23,391.23	3.24	52,288.02	7.78	-	-

应收融资租赁款	6,891.52	0.96	32,078.67	4.78	-	-
应收票据	-	-	5,500.00	0.82	-	-
合计	721,507.35	100.00	671,787.44	100.00	254,281.51	100.00

截至 2019 年末，发行人其他流动资产中委托贷款 64,936.03 万元，主要为合作方提供委托贷款，主要明细如下：

2019 年末发行人其他流动资产中委托贷款主要明细

单位：万元

借款人	借款起始日	借款到期日	期末余额
武汉竹叶山集团股份有限公司	2019 年 12 月	2020 年 12 月	13,500.00
浙江博瑞控股集团有限公司	2018 年 11 月	2019 年 11 月	11,000.00
合计			24,500.00

(2) 非流动资产

2017-2019 年末，发行人非流动资产构成情况如下：

2017-2019 年末发行人非流动资产构成

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	216,550.02	1.66	51,447.57	0.46	340,045.01	3.72
长期应收款	86,700.07	0.66	179,515.99	1.60	130,178.53	1.42
长期股权投资	932,185.20	7.13	820,032.99	7.31	330,066.85	3.61
其他权益工具投资	399,915.78	3.06	330,274.85	2.94	-	-
其他非流动金融资产	36,877.45	0.28	32,485.00	0.29	-	-
投资性房地产	9,684,884.44	74.04	8,440,821.20	75.25	7,506,950.00	82.06
固定资产	147,686.32	1.13	62,490.73	0.56	36,635.50	0.40
在建工程	276,181.88	2.11	47,137.67	0.42	6,708.17	0.07
无形资产	49,676.80	0.38	50,133.81	0.45	47,541.88	0.52
开发支出	3,424.56	0.03	-	-	2,941.84	0.03
商誉	105,911.07	0.81	91,220.02	0.81	8,435.21	0.09
长期待摊费用	157,364.72	1.20	137,943.91	1.23	94,804.12	1.04
递延所得税资产	247,898.88	1.90	215,816.04	1.92	183,174.21	2.00
其他非流动资产	736,225.57	5.63	757,490.08	6.75	460,186.91	5.03
非流动资产合计	13,081,482.76	100.00	11,216,809.85	100.00	9,147,668.23	100.00

2017-2019 年末，发行人非流动资产分别为 9,147,668.23 万元、11,216,809.85 万元和 13,081,482.76 万元。

从非流动资产构成来看，发行人非流动资产主要由投资性房地产构成。2017-2019 年末，发行人投资性房地产占非流动资产比例分别为 82.06%、75.25%和 74.04%。

① 可供出售金融资产

2017-2019 年末，发行人可供出售金融资产分别为 340,045.01 万元、51,447.57 万元和 216,550.02 万元，占非流动资产的比例分别为 3.72%、0.46%和 1.66%。2018 年末较 2017 年末减少 288,597.44 万元，减幅 84.87%，主要系子公司美凯龙股份根据新金融工具准则和财会[2018]15 号文的要求，对原可供出售金融资产科目列报的事项进行了调整，将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资于“其他权益工具投资”科目列报所致；2019 年末较 2018 年末增加 165,102.45 万元，增幅 320.91%，主要系公司新增投资所致。发行人将对被投资项目公司不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资作为可供出售金融资产核算。

截至 2019 年末，发行人可供出售金融资产中可供出售权益工具账面余额为 216,550.02 万元，其中按成本计量的余额为 216,550.02 万元，具体明细如下：

2019 年末发行人可供出售金融资产中可供出售权益工具明细

单位：万元

被投资单位	按成本计量的余额
北京联创聚兴餐饮管理有限公司	1,475.15
苏州太平红星投资企业（有限合伙）	100.00
杭州帮拖铖熙投资管理合伙企业（有限合伙）	200.00
北京中城伟业商业服务股份有限公司	300.00
仁寿爱琴海商业管理有限公司	5.00
上海一洞天建设发展有限责任公司	1.00
绍兴世纪长江房地产有限公司	5,150.00
德州星凯家居有限公司	1,500.00
潍坊凯利置业有限公司	503.90
湖北红星广场投资有限公司	500.00
四川首信实业有限公司	2,196.00
上海萃星资产管理有限公司	60.00
上海玺越房地产开发有限公司	1,400.00
太原双明凯龙房地产开发有限公司	40.00
金华新城创域房地产开发有限公司	2,500.00
天颂（上海）信息科技有限公司	300.00
恐龙园文化旅游集团股份有限公司	4,794.71
乐鱼互动（北京）文化传播有限公司	200.00
翎翔互联安吉投资合伙企业（有限合伙）	10,000.00
宁波梅山保税港区普续梧桐投资合伙企业（有限合伙）	4,500.00

上海中帼三六五企业服务有限公司	990.00
北京七印象文化传媒有限公司	5,500.00
北京华卓精科科技股份有限公司	1,620.00
上海猎户投资管理中心（有限合伙）	14,573.93
随机漫步（上海）体育科技有限公司	500.00
上海歆玺信息科技有限公司	300.00
铜陵建同科创股权投资合伙企业（有限合伙）	30,000.00
上海安枫企业管理合伙企业（有限合伙）	10,000.00
苏州三行智祺股权投资合伙企业(有限合伙)	7,000.00
上海三莅堂教育科技有限公司	3,005.00
上海茶田餐饮管理有限公司	5,000.00
龙江元茂畜牧培育养殖有限公司	4,570.45
上海非码网络科技有限公司	1,861.68
北京达尔文细胞生物科技有限公司	500.00
青岛华建控股有限公司	1,500.00
上海星朵酒店管理有限公司	10.00
东研科技发展有限公司	91,893.12
宁波梅山保税港区红美翎翎启行投资合伙企业(有限合伙)	2,000.00
江苏常熟农村商业银行股份有限公司	0.08
合计	216,550.02

② 长期股权投资

2017-2019 年末，发行人长期股权投资分别为 330,066.85 万元、820,032.99 万元和 932,185.20 万元，占非流动资产的比例分别为 3.61%、7.31%和 7.13%。2018 年末较 2017 年末增加 489,966.15 万元，增幅 148.44%；2019 年末较 2018 年末增加 112,152.21，增幅 13.68%。公司长期股权投资逐年增加，主要系随着发行人及其下属公司业务拓展，所投资的合营联营项目公司增加所致。

截至 2019 年末发行人长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2019 年末
一、合营企业	
成都东泰商城有限公司	79,282.88
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	10,076.21
上海名艺商业企业发展有限公司	5,979.26
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	974.24
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	963.20
SLEEP MAKER（HONGKONG）COMPANY LIMITED	517.87
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	152.84
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	122.47

广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	21.41
徐州茂星置业有限公司	94,869.80
南通南景房地产开发有限公司	58,842.47
南通星龙房地产开发有限公司	34,770.79
重庆润田房地产开发有限公司	31,781.45
江阴泓腾置业有限公司	20,666.17
镇江万隆置业有限公司	19,995.24
玉溪红星天源置业发展有限公司	11,177.05
昆明红星海汇房地产有限公司	9,676.39
金华星龙置业有限公司	7,894.52
金华凯润置业有限公司	7,584.40
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	7,059.35
博大汇升（天津）投资发展有限公司	4,480.55
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	1,881.12
西安星之辉房地产开发有限公司	2,505.48
浙江森野房地产开发有限公司	1,847.04
宝鸡东尚房地产开发有限责任公司	1,796.43
无锡新广置业有限公司	1,122.62
无锡红星华广置业有限公司	1,094.08
重庆力帆红星商业管理有限公司	986.34
江苏红星登达置业有限公司	775.09
上海佳势信息技术有限公司	104.65
上海新华成城资产管理有限公司	121,305.48
上海绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	40,130.55
小计	580,437.44
二、联营企业	
上海热一网络科技有限公司	526.28
海尔消费金融有限公司	35,889.89
山东银座家居有限公司	34,846.43
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	18,563.66
亚细亚建筑材料股份有限公司	16,884.52
广东三维家信息科技有限公司	14,480.15
SUNSEAPARKING INC	14,403.20
武汉市正凯物流有限公司	12,989.22
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	9,437.88
广东威法定制家居股份有限公司*	9,057.62
潍坊滨星置业有限公司	8,984.79
浙江中广电器股份有限公司	8,752.31
克拉斯国际家居有限公司	7,924.92
辽宁诚安建设有限公司	6,912.15
上海天合智能科技股份有限公司	6,558.82
四川良木道门窗型材有限公司	6,396.07
苏州市苏品宅配文化有限公司*	6,181.11

深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	4,664.59
蚁安居(天津)网络技术有限公司	4,344.70
北京比邻弘科科技有限公司	4,072.00
上海墙尚环保科技有限公司	3,613.08
上海开装建筑科技有限公司	3,434.20
ICOLOR PRIVATE LIMITED	3,423.63
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司*	3,380.76
成都艾格家具有限公司	3,191.82
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	3,129.06
上海锦江联采供应链有限公司	2,999.99
大域信息科技（上海）有限公司	1,912.57
上海湾寓投资管理有限公司	1,751.80
美屋三六五（天津）科技有限公司	1,526.84
爱菠萝网络科技（北京）有限公司	1,348.04
晟葆（上海）家具有限公司	1,314.19
北京康力优蓝机器人科技有限公司	1,245.42
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	1,035.39
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	782.46
陕西红星和记家居购物广场有限公司	520.79
广州火数银花信息科技有限公司	474.63
深圳华生大家居集团有限公司	361.79
谊美吉斯光电科技（福建）有限公司	247.50
安咖家居用品（上海）有限公司	192.24
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	107.31
宁波彭凯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	99.16
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	1,817.09
上海嗨马洗涤科技有限公司	933.39
上海凝创文化传播有限公司	7.04
上海希荣文化传播有限公司	110.00
上海哈蜂信息科技有限公司	1,589.63
若观文化发展（上海）有限公司	3,480.39
金华新城亿宏房地产开发有限公司	24,507.71
上海鑫威房地产开发有限公司	18,527.27
天津雍鑫红星置业有限公司	11,562.62
临沂长泰瑞庭置业有限公司	6,940.98
江苏联合中邦置业发展有限公司	6,794.58
徐州威润房地产开发有限公司	4,244.68
南京方凯企业管理有限公司	1,804.49
天津滨海新区临碧房地产开发有限公司	1,065.39
上海元真文化传媒有限公司	366.47
重庆裕弘昇物业管理有限公司	33.07
小计	351,747.76
合计	932,185.20

③ 投资性房地产

发行人投资性房地产主要为房屋建筑物、专用设备及房屋建筑物后续装修支出及无形资产—国有土地使用权。发行人投资性房地产以公允价值计量，由与本公司无关系的独立评估师进行评估，其中 2019 年末美凯龙股份名下投资性房地产由北京华亚正信资产评估有限公司进行评估，2019 年末红星企发名下投资性房地产由上海任一资产评估有限公司进行评估，出具档案编号为“沪任一评报字（2020）第 Z030 号、第 Z032 号”的评估报告。

2017-2019 年末，发行人投资性房地产分别为 7,506,950.00 万元、8,440,821.20 万元和 9,684,884.44 万元，占非流动资产的比例分别为 82.06%、75.25%和 74.04%。2018 年末较 2017 年末增加 933,871.20 万元，增幅 12.44%；2019 年末较 2018 年末增加 1,244,063.24 万元，增幅 14.74%，发行人投资性房地产账面价值呈稳定上升趋势。

2017-2019 年末发行人投资性房地产构成

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
建成物业	8,731,584.44	90.16	7,767,921.20	92.03	7,210,250.00	96.05
在建物业	953,300.00	9.84	672,900.00	7.97	296,700.00	3.95
合计	9,684,884.44	100.00	8,440,821.20	100.00	7,506,950.00	100.00

截至 2019 年末，发行人持有的投资性房地产未办妥产权证书的价值为人民币 239,900.00 万元，不动产证正在办理中；有账面价值 7,471,555.59 万元的投资性房地产用于抵押担保；有 190,700.00 万元的投资性房地产系建在项目合作方（中国农业机械化科学研究院）拥有使用权的土地上，土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地，发行人根据与项目合作方的相关协议将该投资性房地产确认为以融资租赁方式租入的投资性房地产，该土地实际已用作商业用途，该等情况不符合有关土地管理法律法规的相关规定，发行人已就该物业存在的瑕疵情况可能造成的损失作出了补偿承诺。

A、投资性房地产的公允价值及变动情况

截至 2017-2019 年末，发行人投资性房地产公允价值及变动损益情况如下：

2017 年-2019 年发行人投资性房地产公允价值及变动损益情况

单位：万元

项目	建成物业	在建物业	合计
2017 年初余额	6,663,400.00	488,600.00	7,152,000.00
2017 年变动	-	-	-
加：外购	43,917.10	356,255.93	400,173.02
完工在建物业转入建成物业	504,200.00	-504,200.00	-
存货转入投资性房地产	-	-	-
企业合并增加	59,011.74	25,071.96	84,083.70
公允价值变动	224,371.16	-11,237.88	213,133.28
减：处置	284,650.00	57,790.00	342,440.00
2017 年末余额	7,210,250.00	296,700.00	7,506,950.00
2018 年变动	557,671.20	376,200.00	933,871.20
加：外购	217,385.41	335,309.88	552,695.29
完工在建物业转入建成物业	144,423.00	-144,423.00	-
存货转入投资性房地产	33,400.00	24,024.98	57,424.98
企业合并增加	73,617.72	-	73,617.72
公允价值变动	217,945.07	161,288.14	379,233.21
减：处置	129,100.00	-	129,100.00
2018 年末余额	7,767,921.20	672,900.00	8,440,821.20
2019 年变动	-	-	-
加：外购	53,643.18	425,767.13	479,410.32
存货\固定资产\在建工程转入	561,677.64	-203,900.00	357,777.64
企业合并增加	297,586.09	-	297,586.09
公允价值变动	148,625.07	58,532.87	207,157.93
减：处置	97,868.73	-	97,868.73
其他转出	-	-	-
公允价值变动	-	-	-
2019 年余额	8,731,584.44	953,300.00	9,684,884.44

B、投资性房地产评估情况

i、投资性房地产公允价值的评估方法及重要评估参数选择

2017-2019 年末，发行人投资性房地产分别为 7,506,950.00 万元、8,440,821.20 万元和 9,684,884.44 万元，主要为家居板块投资性房地产。

2019 年，美凯龙股份聘请了北京华亚正信资产评估有限公司对家居板块的投资性房地产进行评估，发行人家居板块投资性房地产的评估方法如下：

对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值：参考建成物业单位可出租面积市场月租金(每平方米)或基于市场情况预计可获得的租金收入，按适当的资本化率折现以厘定投资性房地产评估价值。

对处于开发阶段早期的在建物业采用直接比较法进行估值：基于投资性房地产在当前状态下处置时的立即可获得的收益，并参考投资性房地产所在市场的可比交易的相关信息以及根据在建物业的特定情况进行调整。

对处于其他开发阶段的投资性房地产采用假设开发法进行估值：假设该类投资性房地产将遵循既定的开发计划开发至可使用状态。为获取其公允价值，通过考虑相关市场中可获取且可比较的销售数据进行直接比较，并扣除在评估师预计在评估日至完成开发前将产生的建造成本及专业费用。

ii、评估的合理性

北京华亚正信资产评估有限公司具备中国证券期货从业资格，发行人家居板块的投资性房地产均按照国内资产评估准则的相关规定进行评估，同时发行人聘请具备中国证券期货从业资格的会计师事务所进行年度报告审计，从而确保投资性房地产公允价值核算的合规、公允。

2017-2019 年度，发行人投资性房地产公允价值变动收益分别为 213,133.28 万元、379,233.21 万元和 207,157.93 万元，占利润总额的比例分别为 32.71%、47.42% 和 27.53%。发行人投资性房地产公允价值变动持续为正，是因为商业物业近年来良好的市场环境。

发行人投资性房地产主要位于一二线城市，出租情况较好，且评估机构主要采取的估值方法为收益法较为保守，评估单价均低于市场价，因此发行人投资性房地产公允价值仍有较大上涨空间。

2017-2019 年度，发行人扣除公允价值变动收益后的利润总额分别为 438,377.18 万元、425,851.33 万元和 542,161.53 万元，平均每年扣除公允价值变动

收益后的利润总额均在 40 亿元以上，能够覆盖本次债券每年利息的 1.5 倍以上，且发行人盈利能力很强。

④ 长期待摊费用

2017-2019 年末，发行人长期待摊费用分别为 94,804.12 万元、137,943.91 万元和 157,364.72 万元，占非流动资产的比例分别为 1.04%、1.23%和 1.20%。发行人长期待摊费用主要以租入固定资产改良支出为主，2017-2019 年末租入固定资产改良支出占长期待摊费用的比例分别为 90.41%、81.85%和 82.34%。2017-2019 年末发行人长期待摊费用具体构成如下：

2017-2019 年末发行人长期待摊费用构成

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租入固定资产改良支出	129,578.75	82.34	112,910.19	81.85	85,711.35	90.41
其他	27,785.97	17.66	25,033.73	18.15	9,092.77	9.59
合计	157,364.72	100.00	137,943.91	100.00	94,804.12	100.00

⑤ 递延所得税资产

发行人递延所得税资产主要为可抵扣亏损和计提尚未支付的费用。2017-2019 年末，发行人递延所得税资产分别为 183,174.21 万元、215,816.04 万元和 247,898.88 万元，占非流动资产的比例分别为 2.00%、1.92%和 1.90%。2018 年末较 2017 年末增加 32,641.82 万元，增幅 17.82%。2019 年末较 2018 年末增加 32,082.84 万元，增幅 14.87%。递延所得税资产的变化主要来自可抵扣暂时性差异变化所致。

⑥ 其他非流动资产

2017-2019 年末，发行人其他非流动资产分别为 460,186.91 万元、757,490.08 万元和 736,225.57 万元，占非流动资产的比例分别为 5.03%、6.75%和 5.63%。2018 年末较 2017 年末增加 297,303.17 万元，增幅 64.60%，主要系预付工程款增加较多及土地整理相关收益权增加所致。2019 年末较 2018 年末减少 21,264.51 万元，减幅 2.81%，主要系前期公司购置的办公楼已交付所致。2017-2019 年末，发行人其他非流动资产具体构成如下：

2017-2019 年末发行人其他非流动资产构成明细

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付土地款（注 1）	3,292.32	0.45	21,086.26	2.78	-	-
参股公司出资	-	-	-	-	17,835.00	3.88
委托贷款（注 2）	122,115.99	16.59	41,642.13	5.5	25,098.53	5.45
预付工程款	111,842.84	15.19	105,447.48	13.92	82,046.97	17.83
工程出资款	-	-	-	-	17,903.43	3.89
次级信托	59,000.00	8.01	-	-	79,400.00	17.25
清算中的长期股权投资	-	-	-	-	-	-
股权意向金	5,000.00	0.68	13,317.60	1.76	9,000.00	1.96
履约保函保证金	4,310.00	0.59	9,770.00	1.29	500	0.11
预付股权转让款（注 3）	23,054.90	3.13	69,152.35	9.13	16,610.00	3.61
预付办公楼购置款（注 4）	112,615.10	15.30	202,320.14	26.71	211,792.99	46.02
长期理财产品	12,520.31	1.70	12,280.00	1.62	-	-
土地整理相关收益权（注 5）	183,586.79	24.94	183,586.79	24.24	-	-
长期借款（注 6）	98,887.33	13.43	98,887.33	13.05	-	-
合计	736,225.57	100.00	757,490.08	100	460,186.91	100

注 1：预付土地款系因所购地块的土地证尚在办理中，该部分土地款计入其他非流动资产，在取得土地证后，该部分预付土地款将转入投资性房地产。

注 2：发行人向欧派家居集团股份有限公司发放的信托贷款利率为 10%，于 2019 年末借款本金余额为人民币 375,000,000.00 元，到期日分别为 2021 年 12 月及 2022 年 1 月，到期一次还本付息，2019 年末利息余额为人民币 31,454,406.01 元，于 2019 年末全部列示为其他非流动资产；

发行人向西安佳和兴家居有限责任公司提供资金，利率为 11%，用于土地建设配套费用及前期费用。2019 年末本息余额为人民币 376,511,491.37 元，于 2019 年末全部列示为其他非流动资产；

发行人向陕西红星和记家居购物广场有限公司发放的委托贷款和借款余额分别为人民币 150,000,000.00 元和人民币 71,236,187.86 元，委托贷款和借款的利率均为 10%，委托贷款的

期限为 2019 年 1 月至 2022 年 1 月，借款的到期日为 2021 年 12 月，于 2019 年末全部列示为其他非流动资产；

发行人向韩城市鑫鼎房地产开发有限责任公司发放的委托贷款利率为 9%，于 2019 年末借款本金余额为人民币 80,000,000.00 元，期限为 2019 年 5 月至 2021 年 5 月，于 2019 年末全部列示为其他非流动资产。

注 3：红星美凯龙家居集团股份有限公司及其子公司与陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司签订协议，收购陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司持有的西安佳和兴家居有限责任公司 18.6% 股权，截止至 2019 年 12 月 31 日，发行人根据合同预付股权转让款人民币 18,600,000.00 元；

美凯龙股份拟收购锦江国际（集团）有限公司和上海新长征（集团）有限公司分别持有的鑫笙物业管理（上海）有限公司 4.9% 和 5.1% 的股权，截止至 2019 年 12 月 31 日，发行人根据合同预付股权转让款人民币 46,949,000.00 元；

美凯龙股份与浙江喜尔康智能家居有限公司的控股股东衢州港润宏控股有限公司签定增资协议，收购喜尔康 4.48913% 的股权。截止至 2019 年 12 月 31 日，发行人根据合同预付股权转让款人民币 20,000,000.00 元；

美凯龙股份与上海正辉康居环保科技股份有限公司签定增资协议，收购其拟发行的 5.26% 股权，截止至 2019 年 12 月 31 日，发行人根据合同预付股权转让款人民币 5,000,000.00 元；

美凯龙股份与爱笔(北京)智能科技有限公司签定协议，认购 3,918,671 股优先股，截止至 2019 年 12 月 31 日，发行人根据合同预付股权转让款人民币 140,000,000.00 元。注 4：发行人于 2016 年就以人民币 2,006,081,395.18 元购买上海市闵行区的一处办公物业（预计总建筑面积约 5.79 万平方米）订立商品房预售合同。根据该预售合同付款方式为分期付款。2017 年，发行人已经支付了全额购房款并办理了商品房预售网签手续。同时，发行人于 2017 年又认购该办公物业负一层使用权、使用权车位及产权车位，并按认购协议支付定金人民币 17,120,000.00 元。2019 年发行人支付剩余价款，截止 2019 年 12 月 31 日，尚有人民币 98,623,548.00 元列示为其他非流动资产；

截至 2019 年 12 月 31 日，预付购置款主要为发行人 2019 年度为购置数栋商业物业和办公楼所支付的预付款项。

注 5：发行人于 2018 年 8 月，以人民币 10 亿元取得了银泰（永清）新城投资有限公司 70% 股权，同时取得了一项土地整理相关收益权。

注 6：此项目系发行人与北京东方欧美时代家居广场有限公司签订的于 2022 年到期的长期借款。

2、负债构成及变动情况

2017-2019 年末，发行人负债构成情况如下：

2017-2019 年末发行人负债构成

单位：万元、%

项目	2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	9,493,788.24	56.48	7,674,070.21	51.86	4,739,710.74	43.73
非流动负债合计	7,315,859.11	43.52	7,123,200.25	48.14	6,099,543.43	56.27
负债合计	16,809,647.35	100.00	14,797,270.45	100.00	10,839,254.17	100.00

2017-2019 年末，发行人负债总额分别为 10,839,254.17 万元、14,797,270.45 万元和 16,809,647.35 万元，负债规模逐步增长。2018 年末负债总额较 2017 年末增长 3,958,016.29 万元，增幅 36.52%，主要系银行借款及预收款项增加所致；2019 年末较 2018 年末增长 2,012,376.90 万元，增幅 13.60%，主要系预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债等增加所致。从负债的结构来看，发行人流动负债与非流动负债规模相当。2017-2019 年末，发行人流动负债占负债总额的比例分别为 43.73%、51.86%和 56.48%。

（1）流动负债分析

2017-2019 年末，发行人流动负债的具体构成情况如下：

2017-2019 年末发行人流动负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	594,288.22	6.26	753,001.67	9.81	120,901.00	2.55
应付票据	10,000.00	0.11	16.00	0.00	-	-
应付账款	453,528.01	4.78	588,040.74	7.66	254,188.73	5.36

预收款项	3,987,831.84	42.00	3,315,062.70	43.2	1,622,127.93	34.22
合同负债	222,183.55	2.34	260,197.85	3.39	-	-
应付职工薪酬	108,241.95	1.14	108,929.59	1.42	88,434.55	1.87
应交税费	208,982.62	2.20	125,931.10	1.64	172,487.64	3.64
其他应付款	1,546,689.88	16.29	1,407,442.56	18.34	1,304,948.72	27.54
一年内到期的非流动负债	2,327,210.68	24.51	997,999.53	13.00	1,176,622.17	24.82
其他流动负债	34,831.49	0.37	117,448.46	1.53	-	-
流动负债合计	9,493,788.24	100.00	7,674,070.21	100.00	4,739,710.74	100.00

2017-2019 年末，发行人流动负债分别为 4,739,710.74 万元、7,674,070.21 万元和 9,493,788.24 万元。2018 年末较 2017 年末增加 2,934,359.47 万元，增幅 61.91%，主要系短期借款、预收款项及合同负债增加所致。2019 年末较 2018 年末增加 1,819,718.03 万元，增幅 23.71%，主要系预付款项、其他应付款及一年内到期的非流动负债增加所致。从流动负债构成来看，发行人流动负债主要由预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和短期借款构成。截至 2019 年末，发行人短期借款、其他应付款、预收款项和一年内到期的非流动负债占流动负债的比例分别为 6.26%、16.29%、42.00%和 24.51%。

① 短期借款

发行人短期借款包括抵押借款、质押借款、保证借款和信用借款。2017-2019 年末，发行人短期借款分别为 120,901.00 万元、753,001.67 万元和 594,288.22 万元，占流动负债的比例分别为 2.55%、9.81%和 6.26%。2018 年末短期借款较 2017 年末上升 632,100.67 万元，增幅达 522.83%；2019 年末较 2018 年末下降 158,713.45 万元，降幅达 21.08%。发行人短期借款波动较大，主要系发行人在经营过程中随着业务发展需求而进行的债务结构调整以及举借新的借款或偿还到期借款所致。

2017-2019 年末，发行人短期借款具体构成情况如下：

2017-2019 年末发行人短期借款构成

单位：万元、%

借款类别	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	391,815.62	65.93	194,396.00	25.82	-	-
保证借款	102,822.60	17.30	42,120.00	5.59	45,270.00	37.44

信用借款	35,000.00	5.89	74,310.00	9.87	30,000.00	24.81
质押借款	-	-	312,675.67	41.52	1	0.01
抵押兼质押借款	30,000.00	5.05	-	-	45,630.00	37.74
抵押兼保证借款	34,650.00	5.83	129,500.00	17.2	-	-
合计	594,288.22	100.00	753,001.67	100.00	120,901.00	100.00

② 应付账款

发行人应付账款主要为应付工程款和应付土地款。2017-2019 年末，发行人应付账款分别为 254,188.73 万元、588,040.74 万元和 453,528.01 万元，占流动负债的比例分别为 5.36%、7.66%和 4.78%。2018 年末应付账款较 2017 年末增加 333,852.01 万元，增幅为 131.34%，主要系应付工程款增加较多。2019 年末较 2018 年末减少 134,512.73 万元，减幅 22.87%。

2017-2019 年末发行人应付账款构成

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付工程款	384,263.43	84.73	544,843.63	92.65	203,500.63	80.06
应付广告及货款	65,893.30	14.53	38,794.52	6.6	50,051.13	19.69
其他	3,371.28	0.74	4,402.59	0.75	636.96	0.25
合计	453,528.01	100.00	588,040.74	100	254,188.73	100

③ 预收款项

发行人预收款项主要以红星企发未确认收入的房屋销售款为主。2017-2019 年末，发行人预收款项分别为 1,622,127.93 万元、3,315,062.70 万元和 3,987,831.84 万元，占流动负债的比例分别为 34.22%、43.20%和 42.00%。2018 年末预收款项较 2017 年末增加 1,692,934.77 万元，增幅 104.37%；2019 年末预收款项较 2018 年末增加 672,769.14 万元，增幅 20.29%。主要系发行人商业地产及住宅开发业务去化率增加且尚未确认收入所致。

2017-2019 年末，发行人预收款项构成如下：

2017-2019 年末发行人预收款项构成

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋销售款	3,826,778.98	95.96	3,136,027.73	94.60	1,281,158.95	78.98

租金及相关款项	126,823.94	3.18	135,499.58	4.09	134,657.84	8.3
项目年度冠名咨询委托管理费	-	-	-	-	19,099.58	1.18
项目前期冠名咨询委托管理费	-	-	-	-	100,493.08	6.2
商业咨询费及招商佣金收入	20,284.62	0.51	36,164.21	1.09	45,696.95	2.82
其他	13,944.29	0.35	7,371.19	0.22	41,021.54	2.53
合计	3,987,831.84	100.00	3,315,062.70	100.00	1,622,127.93	100

注：自 2018 年 1 月 1 日起，发行人子公司美凯龙股份将预收款项中的项目前期冠名咨询委托管理费和项目年度冠名咨询委托管理费计入合同负债。

④ 应付职工薪酬

2017-2019 年末，发行人应付职工薪酬分别为 88,434.55 万元、108,929.59 万元和 108,241.95 万元，占流动负债的比例分别为 1.87%、1.42%和 1.14%。2018 年末较 2017 年末增加了 20,495.04 万元，增幅为 23.18%。2019 年末较 2018 年末减少 687.64 万元，减幅 0.63%。

⑤ 应交税费

2017-2019 年末，发行人应交税费分别为 172,487.64 万元、125,931.10 万元和 208,982.62 万元，占流动负债的比例分别为 3.64%、1.64%和 2.20%。近年来发行人应交税费持续增长，主要系随着发行人规模不断扩大，企业所得税和土地增值税不断增加所致。2018 年末较 2017 年末减少 46,556.54 万元，减幅 26.99%。2019 年末较 2018 年增加 83,051.52 万元，增幅 65.95%。主要系报告期末企业所得税及土地增值税的增长所致。

⑥ 其他应付款

发行人其他应付款主要为借款及往来款、代收商户货款、商户质量保证金及押金，其中借款及往来款包括公司关联方往来款及第三方（含合作方往来款）。2017-2019 年末，发行人其他应付款分别为 1,304,948.72 万元、1,407,442.56 万元和 1,546,689.88 万元，占流动负债的比例分别为 27.54%、18.34%和 16.29%。2018 年末其他应付款较 2017 年末增加 102,493.84 万元，增幅 7.85%，其他应付款的变化主要系发行人保证金、押金的变化所致。2019 年末其他应付款较 2018 年末增加 139,247.32 万元，增幅 9.89%。

2017-2019 年末，发行人其他应付款（不含应付利息和应付股利）构成如下：

2017-2019 年末发行人其他应付款（不含应付利息和应付股利）构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代收商户货款	150,526.76	10.47	243,331.67	18.93	235,417.17	19.49
保证金及押金	270,480.67	18.82	257,922.14	20.07	208,858.19	17.28
借款往来款	635,550.97	44.21	456,895.39	35.55	480,005.82	39.72
预提费用	51,575.90	3.59	41,431.89	3.22	22,260.88	1.84
商户租赁定金	68,145.43	4.74	70,862.15	5.52	75,102.17	6.21
应付建筑商款项	94,989.09	6.61	80,053.55	6.23	90,028.17	7.45
预收合作方意向金	2,124.51	0.15	1,725.68	0.13	15,569.39	1.29
租赁费	12,483.84	0.87	5,833.58	0.45	5,091.78	0.42
应付预付卡款项	999.69	0.07	1,616.52	0.13	7,342.09	0.61
应付股权转让款	75,689.96	5.27	51,274.00	3.99	-	-
其他	74,896.34	5.21	74,205.05	5.77	68,764.84	5.69
合计	1,437,463.16	100.00	1,285,151.62	100.00	1,208,440.50	100.00

⑦ 一年内到期的非流动负债

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 1,176,622.17 万元、997,999.53 万元和 2,327,210.68 万元，占流动负债的比例分别为 24.50%、13.00% 和 24.51%。发行人长期借款及应付债券将于一年内到期时即转入该科目，该科目呈现波动性。2018 年末较 2017 年末减少了 178,622.64 万元，减幅为 15.18%。2019 年末较 2018 年末增加 1,329,211.15 万元，增幅 133.19%。主要系公司存续公司债券及其他债务融资工具即将到期所致。

(2) 非流动负债分析

2017-2019 年末，发行人非流动负债的构成情况如下：

2017-2019 年末发行人非流动负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	3,287,019.41	44.93	3,341,780.17	46.91	3,124,024.88	51.22
应付债券	1,878,958.49	25.68	1,785,983.19	25.07	1,500,252.64	24.60
长期应付款	119,087.72	1.63	139,111.33	1.95	141,569.81	2.32
递延收益	22,598.68	0.31	21,245.60	0.30	19,214.12	0.32
递延所得税	1,322,378.24	18.08	1,216,723.17	17.08	1,037,029.92	17.00

负债						
其他非流动负债	685,816.57	9.37	618,356.79	8.68	277,452.05	4.55
非流动负债合计	7,315,859.11	100.00	7,123,200.25	100.00	6,099,543.43	100.00

2017-2019 年末，发行人非流动负债分别为 6,099,543.43 万元、7,123,200.25 万元和 7,315,859.11 万元。2018 年末非流动负债较 2017 年末增加 1,023,656.82 万元，增幅 16.78%。2019 年末非流动负债较 2018 年末增加 192,658.86 万元，增幅 2.70%。发行人非流动负债的变化主要系长期借款、应付债券和其他非流动负债的变化所致。

从非流动负债的结构来看，发行人非流动负债主要为长期借款、应付债券和递延所得税负债。2019 年末，发行人长期借款、应付债券和递延所得税负债占非流动负债的比例分别为 44.93%、25.68%和 18.08%。

① 长期借款

发行人长期借款主要为抵押借款和抵押及保证借款。2017-2019 年末，发行人长期借款分别为 3,124,024.88 万元、3,341,780.17 万元和 3,287,019.41 万元，占非流动负债的比例分别为 51.22%、46.91%和 44.93%。2018 年末较 2017 年末增加 217,755.29 万元，增幅 6.97%；2019 年末较 2018 年末减少 54,760.76 万元，减幅 1.64%。主要系发行人在经营过程中随着业务发展需求而进行的债务结构调整以及举借新的借款或偿还到期借款所致。

2017-2019 年末，发行人长期借款具体构成情况如下：

2017-2019 年末发行人长期借款构成

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
抵押借款	1,082,968.86	32.95	1,149,234.00	34.39	981,006.03	31.40
抵押及保证借款	578,517.18	17.60	274,582.40	8.22	250,830.96	8.03
保证借款	818,055.94	24.89	328,919.26	9.84	857,278.00	27.44
信用借款	71,340.00	2.17	410,525.00	12.28	4,500.00	0.14
质押借款	310,415.00	9.44	783,159.00	23.44	478,855.00	15.33
抵押兼质押借款	561,341.02	17.08	196,250.00	5.87	220,960.31	7.07
抵押兼保证兼质押借款	956,374.75	29.10	42,670.00	1.28	537,818.51	17.22

保证兼质押借款	54,000.00	1.64	745,735.00	22.32	311,800.00	9.98
减：一年内到期的长期借款	1,145,993.35	34.86	589,294.50	17.63	519,023.94	16.61
合计	3,287,019.41	100.00	3,341,780.17	100.00	3,124,024.88	100.00

② 应付债券

2017-2019 年末，发行人应付债券分别为 1,500,252.64 万元、1,785,983.19 万元和 1,878,958.49 万元，占非流动负债的比例分别为 24.60%、25.07%和 25.68%。截至募集说明书摘要签署日发行人存续债券及债务融资工具明细见第三节“二、发行人主要资信情况”之“（三）发行人存续债券及债务融资工具情况”部分。

③ 递延所得税负债

2017-2019 年末，发行人递延所得税负债分别为 1,037,029.92 万元、1,216,723.17 万元和 1,322,378.24 万元，占非流动负债的比例分别为 17.00%、17.08%和 18.08%。发行人递延所得税负债主要由投资性房地产公允价值变动产生。2018 年末较 2017 年末增加了 179,693.24 万元，增幅为 17.33%；2019 年末较 2018 年末增加 105,655.07 万元，增幅 8.68%。整体变动不大。

④ 其他非流动负债

2017-2019 年末，发行人其他非流动负债分别为 277,452.05 万元、618,356.79 万元和 685,816.57 万元，占非流动负债的比例分别为 4.55%、8.68%和 9.37%。2018 年末较 2017 年末其他非流动负债增长较大主要系公司发行商业地产抵押贷款支持证券所致。

发行人其他非流动负债主要系项目前期品牌咨询委托管理费及发行人发行的商业地产抵押贷款支持证券。2017-2019 年末，发行人其他非流动负债构成明细如下：

2017-2019 年末发行人其他非流动负债明细情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
项目前期品牌咨询委托管理费(注 1)	111,105.74	16.20	139,466.49	22.55	41,512.05	14.96
商业地产抵押贷款支持证券（注 2）	817,337.84	119.18	484,942.32	78.42	237,840.00	85.72
保理项目管理费	-	-	227.99	0.04	-	-

减：一年内到期的其他非流动负债	242,627.00	35.38	6,280.00	1.02	1,900.00	0.68
合计	685,816.57	100.00	618,356.79	100.00	277,452.05	100.00

注 1：于 2018 年 12 月 31 日，该余额系公司基于委托管理合同确认的合同负债，由于管理层预计该些合同负债对应的收入将在一年以后确认，因此将该些合同负债计入其他非流动负债。

注 2：公司于 2017 年 9 月 22 日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙家居卖场资产支持专项计划一期”。该资产支持专项计划以本集团位于上海、天津的两处家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先 A 类（证券简称：“美凯龙 1A”，证券代码：146550）及优先 B 类（证券简称：“美凯龙 1B”，证券代码：146551）。美凯龙 1A 发行规模为人民币 13.50 亿元，年收益率 5.00%，每年固定偿还本金及利息。一年内到期的美凯龙 1A 的相关金额已经计入一年内到期的非流动负债。美凯龙 1B 发行规模为 10.50 亿元，年收益率 6.20%，存续期为 18 年，到期一次性偿还本金。

公司于 2018 年 7 月 12 日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以本集团位于北京、烟台的两处家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先 A 类（证券简称：“18 红美 A1”，证券代码：156486）、优先 B 类（证券简称：“18 红美 A2”，证券代码：156487）及次级类（证券简称：“18 红美次”，证券代码：156488）。18 红美 A1 发行规模为人民币 22.89 亿元，年收益率 5.80%，存续期为 18 年，每年固定偿还本金及利息。一年内到期的 18 红美 A1 的相关金额已经计入一年内到期的非流动负债。18 红美 A2 发行规模为 2.11 亿元，年收益率 6.30%，存续期为 18 年，到期一次性偿还本金。18 红美次集团作为劣后投资人，认购金额为人民币 1 亿元，无收益率，存续期为 18 年。

公司于 2019 年 5 月 7 日发行红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据。该资产支持票据以本集团位于常州的两家家居商场资产抵押及其租金收益权质押，该计划包括优先级票据（证券简称：“19 美凯龙 ABN001 优先”，证券代码：081900208）、次级票据（证券简称：“19 美凯龙 ABN001 次”，证券代码：081900209）。19 美凯龙 ABN001 优先发行规模为人民币 12.90 亿元，年收益率 6.30%，存续期为 18 年，每年固定偿还本金及利息。一年内到期的 19 美凯龙 ABN001 优先人民币 11,000,000.00 元已经计入一年内到期的非流动负债。19 美凯龙 ABN001 次本集团作为劣后投资人，认购金额为人民币 0.10 亿元，无收益率，存续期为 18 年。

公司于 2019 年 8 月 1 日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以本集团位于北京、武汉的两处家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先 A 类（证券简称：“19 红美 A”，证券代码：159557）、优先 B 类（证券简称：“19 红美 B”，证券代码：159558）及次级类（证券简称：“19 红美次”，证券代码：159559）。19 红美 A 发行规模为人民币 17 亿元，年收益率 5.80%，存续期为 21 年，每半年固定偿还本金及利息。一年内到期的 19 红美 A 人民币 17,100,000.00 元已经计入一年内到期的非流动负债。19 红美 B 发行规模为 4.1 亿元，年收益率 7%，存续期为 21 年，每半年固定偿还本金及利息。18 红美次集团作为劣后投资人，认购金额为人民币 1.5 亿元，无收益率，存续期为 21 年。

3、所有者权益结构分析

2017-2019 年末发行人所有者权益构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
----	---------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	10,000.00	0.15	10,000.00	0.17	10,000.00	0.19
其他权益工具	150,036.78	2.29	-	-	-	-
资本公积	428,551.22	6.53	425,816.94	7.35	324,717.62	6.21
其他综合收益	118,843.35	1.81	93,436.74	1.61	116,288.65	2.22
盈余公积	5,000.00	0.08	5,000.00	0.09	5,000.00	0.10
一般风险准备	-	-	184.74	0.00	-	-
未分配利润	3,509,076.63	53.50	3,127,816.32	53.99	2,776,467.03	53.09
归属于母公司的所有者权益	4,221,507.97	64.36	3,662,254.74	63.21	3,232,473.30	61.81
少数股东权益	2,338,083.32	35.64	2,131,460.63	36.79	1,996,941.24	38.19
所有者权益合计	6,559,591.29	100.00	5,793,715.37	100.00	5,229,414.54	100.00

2017-2019 年末，发行人所有者权益合计分别为 5,229,414.54 万元、5,793,715.37 万元和 6,559,591.29 万元，规模逐步增长。2018 年末较 2017 年末增加 564,300.83 万元，增幅 10.79%，主要系子公司美凯龙股份 2018 年 1 月 A 股上市募集资金所致，同时公司盈利情况较好。2019 年末较 2018 年增加 765,875.92 万元，增幅 13.22%，主要系公司经营情况良好，留存收益增加，同时发行可交债。

1、实收资本

2017-2019 年末，发行人实收资本分别为 10,000.00 万元、10,000.00 万元和 10,000.00 万元，占所有者权益的比例分别为 0.19%、0.17%和 0.15%。

2、资本公积

2017-2019 年末，发行人资本公积分别为 324,717.62 万元、425,816.94 万元和 428,551.22 万元，占所有者权益的比例分别为 6.21%、7.35%和 6.53%。2018 年末较 2017 年末增加 101,099.32 万元，增幅为 31.13%。2019 年末较 2018 年末增加 2,734.28 万元，增幅 0.64%。

3、未分配利润

2017-2019 年末，发行人未分配利润分别为 2,776,467.03 万元、3,127,816.32 万元和 3,509,076.63 万元，占所有者权益的比例分别为 53.09%、53.99%和 53.50%。2018 年末较 2017 年末增加 351,349.29 万元，增幅 12.65%；2019 年末较 2018 年末增加 381,260.31 万元，增幅 12.19%。发行人未分配利润逐年增长，主要系实现利润所致。

4、少数股东权益

2017-2019 年末，发行人所有者权益中少数股东权益分别为 1,996,941.24 万元、2,131,460.63 万元和 2,338,083.32 万元，占所有者权益的比例分别为 38.19%、36.79%和 35.64%，发行人少数股东权益占比较大，主要系发行人子公司美凯龙股份为上市公司，公众股数量较多所致。

2018 年末，发行人少数股东权益较 2017 年末增加 134,519.39 万元，增幅为 6.74%，主要系综合收益增加所致。2019 年末，发行人少数股东权益较 2018 年末增加 206,622.69 万元，增幅为 9.69%。

（二）利润表分析

1、营业收入及毛利分析

2017-2019 年度发行人营业收入及毛利情况

单位：万元、%

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业收入	3,322,606.55	2,481,753.00	2,004,436.67
营业成本	1,702,674.26	1,240,293.77	1,024,872.92
营业毛利	1,619,932.29	1,241,459.24	979,563.76
营业毛利率	48.75	50.02	48.87

2017-2019 年度，发行人实现营业收入 2,004,436.67 万元、2,481,753.00 万元和 3,322,606.55 万元。

2018 年度，发行人营业收入 2,481,753.00 万元，较 2017 年度增加 477,316.33 万元，增加 23.81%。2019 年度，发行人营业收入 3,322,606.55 万元，较 2018 年度增加 840,853.55 万元，增幅 33.88%。公司收入持续增长主要系自有/租赁商场及委管商场相关业务稳健发展，以及商业地产、住宅销售收入增长所致。

2、期间费用分析

2017-2019 年度，发行人期间费用构成及其占比情况如下表所示：

2017-2019 年度发行人期间费用情况

单位：万元、%

项目	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	353,784.76	33.71	258,374.88	34.88	189,904.77	35.32

管理费用	439,121.09	41.84	313,120.36	42.28	205,275.61	38.18
研发费用	7,015.40	0.67	4,778.39	0.65	-	-
财务费用	249,521.81	23.78	164,377.96	22.19	142,493.30	26.5
合计	1,049,443.07	100.00	740,651.59	100.00	537,673.68	100.00
占营业收入比例	31.58		29.84		26.82	

发行人的销售及管理费用，主要由人工费、能源费及广告费等构成。2017-2019 年度，销售费用、管理费用、财务费用、研发费用四项合计分别为 537,673.68 万元、740,651.59 万元和 1,049,443.07 万元，期间费用占营业收入比重分别为 26.82%、29.84%和 31.58%，整体呈上升趋势。

3、公允价值变动收益分析

2017-2019 年度，公允价值变动收益分别为 213,133.28 万元、373,916.86 万元和 210,295.91 万元，占当期利润总额的比例分别为 32.71%、46.75%和 27.95%。发行人一般会在每年年中和年末分别聘请专业的评估机构对投资性房地产进行评估，报告期内发行人公允价值变动收益总体呈上升趋势，主要原因为发行人投资性房地产规模增加，产生的公允价值增值增加所致。

4、营业外收入及支出分析

2017-2019 年度，发行人营业外收入分别为 13,672.72 万元、8,907.47 万元和 8,560.05 万元，发行人营业外收入主要来自政府补助、违约补偿收入。2017-2019 年政府补助分别为 1,327.31 万元、1.18 万元和 0.00 万元，违约补偿收入分别为 7,739.90 万元、1,141.69 万元和 617.32 万元，2017 年违约补偿收入主要系公司的一处租赁商场被政府征收，公司收到该商场业主方支付的补偿款人民币 7,418.10 万元。

2017-2019 年度，营业外支出分别为 8,233.52 万元、28,674.69 万元和 16,348.87 万元。

5、利润指标分析

近三年，发行人利润指标如下所示：

2017-2019 年度发行人利润指标

单位：万元

科目/年份	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业利润	760,246.26	819,535.43	646,071.27
利润总额	752,457.44	799,768.20	651,510.46
净利润	542,362.70	618,233.67	467,022.00

随着发行人营业收入规模的增长，发行人各项利润指标呈现较为良好的发展趋势。2017-2019 年度，发行人营业利润分别为 646,071.27 万元、819,535.43 万元和 760,246.26 万元；利润总额分别为 651,510.46 万元、799,768.20 万元和 752,457.44 万元；净利润分别为 467,022.00 万元、618,233.67 万元和 542,362.70 万元。

6、投资收益分析

2017-2019 年度，投资收益分别为 87,862.22 万元、63,153.90 万元和 148,099.52 万元，占当期利润总额的比例分别为 13.49%、7.90%和 19.68%。投资收益主要来自对合营联营公司的投资损益。

（三）现金流量分析

2017-2019 年度，发行人现金流量情况如下表：

1、经营活动现金流量分析

2017-2019 年度发行人经营活动现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	5,180,628.62	4,368,005.94	2,730,380.44
收到的税费返还	4,051.23		-
收到的其他与经营活动有关的现金	194,965.98	687,246.14	281,696.78
经营活动现金流入小计	5,379,645.82	5,055,252.08	3,012,077.22
购买商品、接受劳务支付的现金	3,111,707.02	2,942,571.56	1,202,536.47
支付给职工以及为职工支付的现金	555,893.68	458,412.33	342,951.55
支付的各项税费	489,627.22	439,028.76	269,129.22
支付的其他与经营活动有关的现金	713,344.85	598,002.48	966,762.73
经营活动现金流出小计	4,870,572.77	4,438,015.13	2,781,379.98
经营活动产生的现金流量净额	509,073.05	617,236.96	230,697.24

发行人经营活动产生的现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金，现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金。2017-2019 年度，发行人经营活动现金流量净额分别为 230,697.24 万元、617,236.96 万元和 509,073.05 万元。

发行人经营活动现金流情况较好。2017-2019 年度，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 2,730,380.44 万元、4,368,005.94 万元和 5,180,628.62 万元。发行人销售商品、提供劳务收到的现金较高，除传统的家居建材商场相关业务所带来的稳定现金流外，发行人商业、住宅地产预售情况良好也是现金流较好的主要原因。同时，发行人商业地产及住宅开发业务的建设投入也在不断增加，2017-2019 年度，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 1,202,536.47 万元、2,942,571.56 万元和 3,111,707.02 万元。

2、投资活动现金流量分析

2017-2019 年度发行人投资活动现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
收回投资所收到的现金	170,386.14	61,228.67	93,180.00
取得投资收益收到的现金	18,212.02	7,604.11	1,432.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	54,785.47	323.34	4,065.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,903.52	29,091.30	257,570.09
收到其他与投资活动有关的现金	395,624.59	193,774.65	204,184.52
投资活动现金流入小计	640,911.74	292,022.07	560,432.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	511,350.73	449,318.64	594,520.58
投资支付的现金	291,624.28	519,953.62	187,501.19
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	122,952.91	340,605.94	44,843.60
支付其他与投资活动有关的现金	759,707.73	818,276.06	351,274.68
投资活动现金流出小计	1,685,635.66	2,128,154.27	1,178,140.06
投资活动产生的现金流量净额	-1,044,723.92	-1,836,132.20	-617,707.37

发行人投资活动产生的现金流入主要为收到其他与投资活动有关的现金，现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金、投资支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金为主。2017-2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-617,707.37 万元、-1,836,132.20 万元和-1,044,723.92 万元。发行人投资活动现金流量净流出规模较大，主要由于发行人经营规模的持续扩张，导致投入较大所致。2019 年度，投资活动产生的现金净流出较 2018 年

度减少，主要系 2018 年收购战略性资产及投资家居产业上下游企业较多，报告期内对投资标的的筛选标准进一步提高，支付的投资相关各类现金减少。

3、筹资活动现金流量分析

2017-2019 年度发行人筹资活动现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
吸收投资收到的现金	84,818.55	616,570.98	257,232.79
取得借款收到的现金	4,662,590.44	5,019,437.59	2,935,137.24
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	76,223.04	50,406.66	609.90
筹资活动现金流入小计	4,823,632.03	5,686,415.24	3,192,979.93
偿还债务支付的现金	3,457,297.60	3,879,394.13	1,347,721.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	561,255.83	585,604.28	419,920.13
支付其他与筹资活动有关的现金	134,192.87	435,175.17	119,564.48
筹资活动现金流出小计	4,152,746.31	4,900,173.58	1,887,205.80
筹资活动产生的现金流量净额	670,885.73	786,241.66	1,305,774.13

发行人筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金，现金流出主要为偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。其中，收到其他与筹资活动有关的现金和支付其他与筹资活动有关的现金主要为资金往来款项和收购少数股东股权支出。

2017-2019 年度筹资活动现金流量净额分别为 1,305,774.13 万元、786,241.66 万元和 670,885.73 万元。近三年，发行人筹资活动现金流净额呈减少趋势，主要系发行人业务规模保持稳定，旨在优化债务结构，资金需求稳定所致。

2017-2019 年度，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 918,363.09 万元、-432,013.05 万元和 135,242.86 万元，2018 年度现金及现金等价物净增加额减少明显，主要系投资活动和筹资活动现金净流入减少所致。从总体看，发行人现金净流量有波动但总体控制在较为合理的范围内，显示出发行人资金运营较为稳健，但随着未来发行人商场门店扩张和商业、住宅地产开发的资本性支出持续增加，发行人未来融资需求将逐渐增大。

（四）财务指标分析

1、偿债能力指标

2017-2019 年末发行人偿债能力指标

科目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率	1.08	1.22	1.46
速动比率	0.51	0.59	0.94
资产负债率	71.93%	71.86%	67.46%

2017-2019 年末，发行人流动比率分别为 1.46、1.22 和 1.08，速动比率分别为 0.94、0.59 和 0.51。发行人流动比率和速动比率均较低，主要系发行人从事的商业、住宅销售业务板块预收款项较多，导致流动负债规模较大所致，存在一定的短期偿债压力，但鉴于预收款项未来将转化为营业收入，发行人短期偿债能力将得到进一步的增强。

2017-2019 年末，发行人资产负债率为 67.46%、71.86%和 71.93%，负债率呈逐年上升趋势，但仍处于适中水平，反映出发行人经营状况较为稳健。

2、盈利能力指标

2017-2019 年度发行人盈利能力指标

科目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
毛利率	48.75%	50.02%	48.87%
净利率	16.32%	24.91%	23.30%
净资产收益率	8.78%	11.22%	9.65%

2017-2019 年度，发行人毛利率分别为 48.87%、50.02%和 48.75%，净利率分别为 23.30%、24.91%和 16.32%，净资产收益率分别为 9.65%、11.22%和 8.78%，近三年公司盈利能力较强且较为稳定。

3、营运能力指标

2017-2019 年度-发行人营运能力指标

科目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
总资产周转率	0.15	0.14	0.14
存货周转率	0.33	0.34	0.47
应收账款周转率	14.73	13.01	15.13

2017-2019 年度，发行人总资产周转率分别为 0.14、0.14 和 0.15，存货周转率分别为 0.47、0.34 和 0.33，近三年整体较为稳定但处于较低水平。其中，存货周

转率较低的主要原因为发行人存货主要是商业、住宅开发成本，该项业务周转期限较长，符合行业特点；总资产周转率较低主要系发行人持有大量物业，这部分业务虽然盈利能力较强，但回收周期较长。2017-2019 年度，发行人净利润分别为 467,022.00 万元、618,233.67 万元和 542,362.70 万元，毛利率分别为 48.87%、50.02% 和 48.75%，均处于较高水平，发行人营运能力较好。

2017-2019 年度，发行人应收账款周转率分别为 15.13、13.01 和 14.73，发行人应收账款周转率较高，但随着应收账款的增加有所下降。

五、发行人有息负债情况

（一）有息负债余额的期限结构

发行人有息债务主要为长期借款、一年内到期的长期借款、应付债券、短期借款、一年内到期的应付融资租赁款和应付融资租赁款，发行人不存在短贷长用的情况。截至 2019 年末，有息债务余额 8,421,593.53 万元，其中短期借款 594,288.22 万元，长期借款 3,287,019.41 万元，一年内到期的非流动负债（有息部分）2,327,210.68 万元，应付债券 1,582,335.23 万元，其他有息负债 630,740.00 万元，具体如下：

截至 2019 年末发行人有息负债构成情况

单位：万元

项目	2019 年末	
	金额	占比
短期借款	594,288.22	7.06%
长期借款	3,287,019.41	39.03%
一年内到期的非流动负债（有息部分）	2,327,210.68	27.63%
应付债券	1,582,335.23	18.79%
其他有息负债	630,740.00	7.49%
合计	8,421,593.53	100.00%

（二）有息负债余额的担保结构

截至 2019 年末，发行人有息负债担保结构如下：

2019 年末发行人短期借款担保结构

单位：万元、%

借款类别	2019 年末	
	金额	占比
保证借款	102,822.60	17.30
质押借款	-	-
信用借款	35,000.00	5.89
抵押借款	391,815.62	65.93
抵押兼质押借款	30,000.00	5.05
抵押兼保证借款	34,650.00	5.83
合计	594,288.22	

2019 年末发行人长期借款担保结构

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	金额	占比
抵押借款	1,082,968.86	32.95
抵押及保证借款	578,517.18	17.60
抵押兼质押借款	561,341.02	17.08
抵押兼保证兼质押借款	956,374.75	29.10
保证借款	818,055.94	24.89
保证兼质押借款	54,000.00	1.64
信用借款	71,340.00	2.17
质押借款	310,415.00	9.44
减：一年内到期的长期借款	1,145,993.35	34.86
合计	3,287,019.41	

2019 年末发行人应付债券担保结构

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	金额	占比
信用或保证借款	2,469,428.18	156.06
质押借款	49,870.29	3.15
减：一年内到期的应付债券	936,963.24	59.21
合计	1,582,335.23	100.00

2019 年末发行人其他非流动负债（有息部分）担保结构

单位：万元、%

项目	2019 年末	
	金额	占比
抵押借款	817,337.84	142.22
减：一年内到期部分	242,627.00	42.22
合计	574,710.84	

六、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 12 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 20,000.00 万元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 20,000.00 万元计入 2019 年 12 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金中【20,000.00】万元用于偿还有息负债，【0】万元用于补充流动资金；
- 5、假设公司债券发行在 2019 年 12 月 31 日前完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

发行人本期债券发行前后资产负债结构情况

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日（发行前）	2019 年 12 月 31 日（发行后）
负债总额	16,809,647.35	16,809,647.35
总资产	23,369,238.64	23,369,238.64
资产负债率	71.93%	71.93%
流动比率	1.08	1.08
速动比率	0.51	0.51

七、发行人分红政策的说明

发行人主营业务主要由子公司美凯龙股份和红星企发负责经营具体业务，其中家居建材商场相关业务板块由子公司美凯龙股份负责经营管理，商业地产住宅项目开发业务由子公司红星企发负责。

（一）美凯龙股份的分红情况

美凯龙股份为香港上市公司（股票简称：红星美凯龙，股票代码：1528.HK）、上交所上市公司（股票简称：美凯龙，股票代码：601828.SH），美凯龙股利分配政策如下：

1、分红政策

（1）H 股上市前利润分配政策

根据美凯龙股份于 2012 年 2 月 7 日召开的 2012 年第二次临时股东大会审议修订的公司章程，美凯龙股份的利润分配政策如下：

美凯龙股份分配当年税后利润时，应当提取利润的 10% 列入法定公积金。法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上的，可以不再提取。

法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

美凯龙股份从税后利润中提取法定公积金后，经美凯龙股份股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

美凯龙股份弥补亏损和提取公积金后所余税后利润，按照股东持有的股份比例分配，但公司章程规定不按持股比例分配的除外。

股东大会违反前款规定，在美凯龙股份弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还美凯龙股份。

美凯龙股份持有的美凯龙股份股份不参与分配利润。

美凯龙股份的公积金用于弥补公司的亏损、扩大公司生产经营或者转为增加公司资本。但是，资本公积金不得用于弥补公司的亏损。法定公积金转为资本时，所留存的该项公积金将不少于转增前公司注册资本的 25%。

美凯龙股份股东大会对利润分配方案作出决议后，美凯龙股份董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

美凯龙股份利润分配政策为实行同股同利的股利政策，股东依照其所持有的股份份额获得现金股利和其他形式的利益分配。

（2）H 股上市后利润分配政策

根据美凯龙股份于 2015 年 3 月 5 日召开的 2015 年第四次临时股东大会审议制定的 H 股上市后适用的《公司章程（草案）》及其附件的议案（该章程及附件

自 2015 年 6 月 26 日美凯龙股份发行 H 股股票并在香港联交所挂牌上市之日起生效），美凯龙股份的利润分配政策如下：

美凯龙股份可以下列形式（或同时采取两种形式）分配股利：现金；股票。

美凯龙股份分配当年税后利润时，应当提取利润的百分之十列入公司法定公积金。法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。

美凯龙股份的法定公积金不足以弥补以前年度亏损的，在依照前款规定提取法定公积金之前，应当先用当年利润弥补亏损。

美凯龙股份从税后利润中提取法定公积金后，经股东大会决议，还可以从税后利润中提取任意公积金。

股东会、股东大会或者董事会违反前款规定，在美凯龙股份弥补亏损和提取法定公积金之前向股东分配利润的，股东必须将违反规定分配的利润退还公司。

美凯龙股份持有的美凯龙股份不得分配利润。

（3）A 股上市后利润分配政策

美凯龙股份于 2016 年 4 月 19 日召开 2016 年第二次临时股东大会、2016 年第一次内资股类别股东大会、2016 年第一次 H 股类别股东大会，按照中国证监会发布的《上市公司章程指引（2014 年修订）》等中国境内法律、法规的规定，对 A 股上市后适用的《公司章程（草案）》进行了修订，对美凯龙股份 A 股上市后（2018 年 1 月 17 日）利润分配政策修订如下：

美凯龙股份可以采取现金方式、股票方式、现金和股票相结合的方式或法律法规允许的其他方式进行利润分配，并优先采用现金分红方式进行利润分配。利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害美凯龙股份持续经营能力；

在符合届时法律法规和监管规定的前提下，美凯龙股份每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 20%；

在保证美凯龙股份正常经营业务发展的前提下，美凯龙股份坚持以现金分红为主的利润分配原则，当年未进行现金分红的，不得发放股票股利。董事会负有

提出现金分红提案的义务，对当年实现的可分配利润中未分配部分，董事会应当说明使用计划安排或原则；

美凯龙股份董事会因美凯龙股份重大投资计划或重大现金支出等事项未提出现金分红提案的，美凯龙股份董事会应在利润分配预案中披露原因及留存资金的具体用途；

若美凯龙股份董事会认为美凯龙股份未来成长性较好、每股净资产偏高、公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于美凯龙股份全体股东整体利益时，可以在符合美凯龙股份现金分红政策的前提下，制定股票股利分配预案；

美凯龙股份一般采用年度分红的方式进行利润分配，美凯龙股份董事会也可以根据公司的盈利和资金需求等状况提出中期利润分配预案；

美凯龙股份应合法行使股东权利使子公司以现金方式分配的利润保证美凯龙股份有能力实施当年的现金分红方案。

2、美凯龙股份分红情况

（1）2017 年度利润分配情况

根据美凯龙股份于 2018 年 6 月 8 日召开的 2017 年度股东大会决议，美凯龙股份以截至 2018 年 6 月 21 日的证券变动月报表所示的已发行股本 3,938,917,038 股计算，向全体股东每股派发现金股利 0.32 元（含税），本次实际分配利润 126,045.35 万元。

截至 2017 末，发行人持有美凯龙股份 68.44%的股权，获得美凯龙股份分红 79,370.10 万元，并已收到分红款项。

（2）2018 年度利润分配情况

根据美凯龙股份于 2019 年 5 月 16 日召开的 2018 年度股东大会决议，美凯龙股份以截至 2019 年 6 月 27 日的证券变动月报表所示的已发行股本 3,550,000,000 股计算，向全体股东每股派发现金股利 0.27 元（含税），本次实际分配现金股利 95,850.00 万元。

截至 2018 年末，发行人持有美凯龙股份 69.87%的股权，获得美凯龙股份分红 66,979.32 万元，并已收到分红款项。

（3）2019 年度利润分配情况

根据美凯龙股份 2019 年年度报告，2019 年美凯龙股份拟向全体股东每 10 股派发现金股利 2.53 元（含税）和以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股，本次拟实际分配现金股利 89,815.00 万元，转增 355,000,000 股。2019 年度利润分配预案已经美凯龙股份第四届董事会第一次会议（定期）审议通过，尚需美凯龙股份股东大会审议通过。

截至 2019 年末，发行人持有美凯龙股份 70.38%的股权，拟获得美凯龙股份分红 63,209.23 万元。

（二）红星企发的分红情况

红星企发子公司主要为房地产项目公司，待项目完工并完全交付后，对收入和成本全部结转后计入利润，无明确的分红政策。红星企发可变现资产充足，截至 2019 年末，发行人持有红星企发 64.70%的股权，控制力度较大，红星企发可变现资产充足，截至 2019 年末，红星企发货币资金、存货分别为 929,786.05 万元、5,402,528.16 万元，必要时，可通过资金往来或资产变现为本期债券本息偿付提供有力支持。

（三）投资控股型架构对偿债能力的影响

发行人为投资控股型企业，主营业务主要由子公司美凯龙股份和红星企发负责经营具体业务，其中家居建材商场相关业务板块由子公司美凯龙股份负责经营管理，商业地产住宅项目开发业务由子公司红星企发负责。发行人母公司主要财务数据如下：

发行人母公司主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年/2019 年度	2018 年末/2018 年度	2017 年/2017 年度
资产总计	3,089,329.98	2,787,409.07	1,946,779.70
负债合计	2,436,448.74	2,153,231.80	1,388,318.14
所有者权益	652,881.24	634,177.27	558,461.56
未分配利润	637,668.93	618,964.97	543,249.25

项目	2019 年/2019 年度	2018 年末/2018 年度	2017 年/2017 年度
营业收入	122,192.80	110,499.79	61,511.74
营业利润	19,433.94	80,611.17	103,203.84
利润总额	18,703.96	75,715.72	102,779.60
净利润	18,703.96	75,715.72	102,779.60

截至 2019 年末，发行人母公司未分配利润为 637,668.93 万元，能够为本次债券本息偿付提供坚实保障。

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人持有美凯龙股份 70.38%的股权，从美凯龙股份获取的分红预计每年 10 亿元左右，能够为本次债券本息偿付提供有力保障。发行人可通过股票质押或股票变现获取现金流，可作为本次债券应急保障措施。

截至 2019 年末，红星企发总资产 9,854,673.61 万元，总负债 8,485,602.20 万元，所有者权益 1,369,071.41 万元。2019 年度，实现营业收入 1,494,864.71 万元，净利润 122,748.58 万元。截至 2019 年末，红星企发货币资金、存货分别为 929,786.05 万元、5,402,528.16 万元，必要时，可通过资金往来或资产变现为本次债券本息偿付提供有力支持。

八、发行人主要或有事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2019 年末，除对购房人按揭贷款担保外，发行人合计对外担保余额 1,247,887.00 万元，占净资产的比例为 19.02%，被担保方目前未发生风险，代偿风险较小。

2019 年末发行人除按揭担保外对外担保情况

单位：万元

被担保人	担保金额
上海新华成城资产管理有限公司	409,720.00
重庆润田房地产开发有限公司	124,965.00
北京美畅城市更新企业管理有限公司	82,685.00
北京美和城市更新企业管理有限公司	79,315.00
无锡新广置业有限公司、无锡红星华广置业有限公司	70,000.00
昆明红星海汇房地产有限公司	60,000.00
福州红星美凯龙世博家居广场有限公司	59,000.00
徐州茂星置业有限公司	51,000.00

被担保人	担保金额
南京宝龙康浚置业发展有限公司	50,000.00
江苏省建筑工程集团有限公司	43,000.00
河南宸博置业有限公司	38,000.00
杭州伟量机电五金市场有限公司	29,240.00
南通南景房地产开发有限公司	29,072.00
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	23,900.00
浙江森野房地产开发有限公司	18,000.00
宜兴红星美凯龙国际家居生活广场有限公司	17,540.00
阳光城集团股份有限公司	17,200.00
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	13,000.00
金华新城亿宏房地产开发有限公司	12,250.00
保山红星城乡投置业有限公司	11,000.00
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	9,000.00
合 计	1,247,887.00

（二）发行人资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排

2019 年末，发行人受限资产情况如下：

截至 2019 年末，公司受限资产账面价值合计为 9,744,083.13 万元，占发行人总资产的 41.70%。具体分类如下所示：

截至 2019 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	147,593.79	保证金、定存、借款质押及银行授信质押等
投资性房地产	7,471,555.59	抵押
在建工程	231,050.13	借款抵押
存货	1,768,691.75	抵押担保
固定资产	54,991.87	借款抵押
其他权益工具投资	70,200.00	借款质押
合计	9,744,083.13	-

截至 2019 年末，除以上披露的受限资产之外，发行人无应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

（三）发行人未决重大诉讼及仲裁事项

截至 2019 年末，发行人及其控股子公司无涉案金额超过 1,000.00 万元，并且占发行人最近一期经审计净资产绝对值 10%以上的重大诉讼、仲裁事项。

截至 2019 年末，发行人及其控股子公司连续十二个月内发生的诉讼和仲裁事项涉案金额累计未占发行人最近一期经审计净资产绝对值 10%以上。

（四）资产负债表日后事项

截至 2019 年度审计报告批准报出日，发行人无需要披露的重要资产负债表日后事项。

（五）承诺及或有事项

截至 2019 年末，发行人除本节披露的对外担保情况以外，不存在应披露而未披露的其他承诺及或有事项。

（六）重大资产重组情况

根据中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，符合下列三种条件的任意一种都属于重大的资产重组：“（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 50%以上；（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；（三）购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上，且超过 5,000 万元人民币。

经发行人核查，公司报告期内不存在上述情形，因此不存在重大资产重组情况。

第五节 本次募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人经发行人董事会及股东大会审议通过，并经中国证监“证监许可【2018】1045 号”文核准，本次债券发行总额不超过 60 亿元，采取分期发行。本期债券发行规模为不超过 2 亿元。

二、募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟将募集资金全部用于偿还有息债务。

综合考虑目前发行人借款成本及到期时间，发行人本期债券募集资金拟偿还的有息负债明细如下：

拟偿还的有息负债明细

单位：万元

借款主体	借款单位	借款起始日	借款到期日	截至 2019 年末 借款余额	拟还款金额
红星企发	中航信托（42 号）	2019-07	2020-07	10,000.00	10,000.00
红星企发	中航信托（981 号）	2019-07	2020-07	11,240.00	10,000.00
合计				21,240.00	20,000.00

在上述拟偿还的有息负债到期前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会和股东会同意，本期债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期债券存续期间，发行人调整用于补充流动资金和偿还债务的具体金额，调整金额在本期债券募集资金总额（不超过 2 亿元，具体以实际发行规模为准）30%以下的，应履行报送董事长审批并进行临时信息披露，调整金额高于本期债券募集资金总额（不超过 2 亿元，具体以实际发行规模为准）30%，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行报送董事长审批，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本期债券发行前设立专项账户用以募集资金监管、偿债保障金存储及使用等。

（一）开立募集资金与偿债保障金专项账户专款专用

发行人开立募集资金与偿债保障金专项账户，专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，并将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。发行人与债券受托管理人、募集资金监管银行签订本期债券募集资金监管协议，规定债券受托管理人和资金监管银行共同监督募集资金的使用、资金划转情况，以符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保募集资金用于披露的用途。

受托管理人将严格督查发行人按照募集说明书约定及募集资金监管协议使用募集资金。

（二）偿债保障金专项账户资金来源

1、资金来源

本期债券的本息兑付资金主要来自发行人经营活动现金流和净利润。

2、提取时间、频率及金额

发行人应在本期债券付息日前及时足额将应付的利息资金全额划付至偿债保障金专项账户。在债券到期日前，将应偿付或者可能偿付的债券本息及时足额存入偿债保障金专户。

（三）偿债保障金专项账户管理方式

1、发行人指定部门负责偿债保障金专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

2、发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（四）监督安排

1、债券受托管理人和资金监管银行共同监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债保障金专项账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

2、本期债券受托管理人对偿债保障金专户资金的归集情况进行检查。

（五）信息披露

债券受托管理人和资金监管银行将依据监管规定及债券受托管理协议、资金监管协议的相关规定进行信息披露安排。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期发行规模为不超过 20,000.00 万元。若全额发行完成，债券募集资金扣除相关费用后拟使用 20,000.00 万元偿还有息债务。在不考虑融资过程中所产生的相关费用情况下，以 2019 年末财务报表为基准，发行人合并财务报表的资产负债率保持 71.93%不变，流动比率保持 1.08 不变，速动比率保持 0.51 不变，募集资金运用对发行人财务状况影响不大。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

本公司承诺，本期债券募集资金将不用于房地产业务，不转借他人。

八、前次发行公司债券的募集资金使用情况

截至募集说明书摘要签署之日，发行人所有已发行公司债券募集资金使用情况如下：

发行人公司债券募集资金使用情况

单位：万元

序号	债券名称	承诺情况		实际情况		对比
		承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额
1	15 红星 01	补充流动资金	-	补充流动资金	-	无差异
		偿还各类借款	200,000	偿还各类借款	197,600	无差异
2	16 红星 01 16 红星 02	补充流动资金	5,000	补充流动资金	2,060	无差异
		偿还各类借款	195,000	偿还各类借款	194,740	无差异
3	17 红星 01 17 红星 02	补充流动资金	5,000	补充流动资金	5,000	无差异
		偿还各类借款	345,000	偿还各类借款	340,000	无差异
4	17 红星 03	偿还各类借款	100,000	偿还各类借款	98,800	无差异
5	18 红星 01	偿还各类借款	30,000	偿还各类借款	29,760	无差异
		补充流动资金	-	补充流动资金	-	无差异
6	19 红星 01	偿还各类借款	75,000	偿还各类借款	90,000	15,000
		补充流动资金	25,000	补充流动资金	9,200	-15,800
7	19 红星 03	偿还各类借款	73,333	偿还各类借款	72,747	无差异
		补充流动资金	26,667	补充流动资金	26,453	无差异
8	20 红星 01 20 红星 02	偿还各类借款	94,970	偿还各类借款	94,970	无差异
		补充流动资金	5,030	补充流动资金	4,070	无差异
9	20 红星 03	偿还有息负债	250,000	偿还有息负债	77,630	无差异

序号	债券名称	承诺情况		实际情况		对比
		承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额
10	15 红美 01	补充流动资金	90,000	补充流动资金	86,000	无差异
		偿还各类借款	410,000	偿还各类借款	410,000	无差异
11	16 红美 01 16 红美 02	补充流动资金	-	补充流动资金	-	无差异
		偿还各类借款	300,000	偿还各类借款	296,460	无差异
12	18 红美 01	偿还有息负债	300,000	偿还有息负债	298,848	无差异
13	19 红美 02	偿还有息负债	180,000	偿还有息负债	180,000	无差异
		补充流动资金	20,000	补充流动资金	17,790	无差异
14	20 红美 01	偿还有息负债	50,000	偿还有息负债	49,700	无差异
15	16 红企 01	补充流动资金	-	补充流动资金	-	无差异
		偿还各类借款	70,000	偿还各类借款	69,580	无差异
16	16 红企 02	补充流动资金	-	补充流动资金	-	无差异
		偿还各类借款	80,000	偿还各类借款	79,520	无差异
17	16 红企 03	补充流动资金	-	补充流动资金	-	无差异
		偿还各类借款	24,000	偿还各类借款	23,856	无差异
18	19 红企 01	置换偿债自由资金	80,000	偿还各类借款	79,680	无差异

发行人前次申报的红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2017 年公司债券于 2017 年 8 月 23 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2017]1562 号文核准公开发行面值总额不超过 45 亿元的公司债券，发行人分别于 2017 年 11 月 7 日和 2017 年 12 月 14 日分两期发行完毕，其中 2017 年 11 月 7 日完成发行红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）（分为两个品种，债券简称分别为“17 红星 01”、“17 红星 02”，发行规模分别为 25 亿元和 10 亿

元），2017 年 12 月 14 日完成发行红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2017 年公司债券（第二期）（债券简称为“17 红星 03”，发行规模为 10 亿元）。

发行人前次发行的红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）于 2018 年 6 月 26 日取得中国证监会编号为“证监许可[2018]1045 号”批复，核准发行人公开发行面值总额不超过 60 亿元的公司债券，发行人已于 2018 年 10 月 23 日完成首期 3 亿元发行，债券简称“18 红星 01”。发行人已于 2019 年 1 月 28 日完成二期 10 亿元发行，债券简称“19 红星 01”。发行人已于 2019 年 3 月 26 日完成三期 10 亿元发行，债券简称“19 红星 03”。发行人已于 2020 年 1 月 21 日完成四期 10 亿元发行，其中品种一简称“20 红星 01”，发行规模 6 亿元，品种二简称“20 红星 02”，发行规模 4 亿元。发行人已于 2020 年 5 月 29 日完成五期 25 亿元发行，债券简称“20 红星 03”，发行规模 25 亿元。

（一）17 红星 01、17 红星 02

1、募集资金审批程序

17 红星 01 和 17 红星 02 引入第三方监管机制，设立监管银行对募集资金使用进行监督，并由发行人与中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）、监管银行一（上海银行股份有限公司福民支行）签署《红星美凯龙控股集团有限公司与上海银行股份有限公司福民支行和中山证券有限责任公司签订之红星美凯龙控股集团有限公司 2017 年公开发行公司债券（第一期）募集资金三方监管协议》、与中山证券、监管银行二（盛京银行股份有限公司上海普陀支行）签署《红星美凯龙控股集团有限公司与盛京银行股份有限公司上海普陀支行普陀支行和中山证券有限责任公司签订之红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》。

发行人在使用募集资金时，应至少提前 2 个交易日以书面形式向中山证券与监管银行提交用款申请，并附相关的用款凭证。若中山证券认为发行人资金用途符合募集说明书约定的，以书面形式向发行人与监管银行发送划款通知书，监管银行在收到中山证券确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，应根据发行人的划款指令及时办理资金划转。若中山证券认为发行人用款申请中的资金用途不符合募集说明书约定或对发行人资金划转有异议的，有权

以邮件或传真形式告知发行人，发行人应当在 2 个交易日内书面复函解释资金划转是否符合《募集说明书》的约定。若中山证券认定发行人存在违约使用募集资金，中山证券有权行使债券受托管理人职权，向债券持有人披露相关信息，并责令发行人限期整改。若发行人仍未整改，中山证券可召开债券持有人会议，对该事项进行审议、表决以维护债券持有人利益。在召开债券持有人会议前，若中山证券认为确有需要，且有证据证明确会严重损害债券持有人利益的，有权要求监管银行停止监管专户中任何资金的划出，监管银行无正当理由不得拒绝中山证券要求。

2、募集资金专项账户情况

17 红星 01 和 17 红星 02 共开设两个募集资金专项账户，具体如下：

募集资金专项账户情况

开户银行	银行账号	账户名称	2020 年 6 月 1 日募集资金余额（万元）	备注
上海银行股份有限公司上海福民支行	03003430878	红星美凯龙控股集团有限公司	-	账户尚有少量余额，为募集资金产生的利息
盛京银行股份有限公司上海普陀支行	0880040102000003328	红星美凯龙控股集团有限公司	-	账户尚有少量余额，为募集资金产生的利息

截至募集说明书摘要签署日，17 红星 01 和 17 红星 02 的两个募集资金专项账户均运作正常。

3、17 红星 01 和 17 红星 02 的募集资金使用明细

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）募集说明书约定募集资金扣除承销费用等相关费用后拟使用 5,000.00 万元补充流动资金，其余用于偿还各类借款。

17 红星 01 和 17 红星 02 共募集资金 350,000.00 万元，扣除承销费用等相关费用后募集资金净额为 345,000.00 万元，已使用 340,000.00 万元偿还借款，5,000.00 万元补充流动资金，借款用途实际为补充流动资金，符合募集说明书的约定，具体用途如下：

17 红星 01 和 17 红星 02 募集资金使用明细

单位：元

序号	借款机构	借款合同实际用途	还款日期	偿还本金 (归还借款)	偿还利息 (补充流动资金)
1	中航信托	补充流动资金	2017.11.13	200,000,000.00	1,690,684.93
2	中航信托	补充流动资金	2017.11.14	100,000,000.00	845,342.47
3	平安信托	补充流动资金	2017.11.14	1,950,000,000.00	21,450,000.00
4	中航信托	补充流动资金	2017.11.17	196,013,972.60	-
5	中航信托	补充流动资金	2017.11.17	221,276,027.40	1,954,975.07
6	中航信托	补充流动资金	2017.11.17	716,030,000.00	3,531,106.85
7	中航信托	补充流动资金	2018.1.3	16,680,000.00	20,527,890.68
合计		-		3,400,000,000.00	50,000,000.00

（二）17 红星 03

1、募集资金审批程序

17 红星 03 引入第三方监管机制，设立监管银行对募集资金使用进行监督，并由发行人与中山证券、监管银行（中信银行股份有限公司）签署《红星美凯龙控股集团有限公司与中信银行股份有限公司和中山证券有限责任公司签订之红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2017 年公司债券（第二期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》。

发行人在使用募集资金时，应至少提前 2 个交易日以书面形式向中山证券与监管银行提交用款申请，并附相关的用款凭证。若中山证券认为发行人资金用途符合募集说明书约定的，以书面形式向发行人与监管银行发送划款通知书，监管银行在收到中山证券确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，应根据发行人的划款指令及时办理资金划转。若中山证券认为发行人用款申请中的资金用途不符合募集说明书约定或对发行人资金划转有异议的，有权以邮件或传真形式告知发行人，发行人应当在 2 个工作日内书面复函解释资金划转是否符合《募集说明书》的约定。若中山证券认定发行人存在违约使用募集资金，中山证券有权行使债券受托管理人职权，向债券持有人披露相关信息，并责令发行人限期整改。若发行人仍未整改，中山证券可召开债券持有人会议，对该事项进行审议、表决以维护债券持有人利益。在召开债券持有人会议前，若中山证券认为确有需要，且有证据证明会严重损害债券持有人利益的，有权要求监

管银行停止监管专户中任何资金的划出，监管银行无正当理由不得拒绝中山证券要求。

2、募集资金专项账户情况

17 红星 03 募集资金专项账户具体如下：

募集资金专项账户情况

开户银行	银行账号	账户名称	2020 年 6 月 1 日募集资金余额（万元）	备注
中信银行股份有限公司上海分行营业部	8110201013500817726	红星美凯龙控股集团有限公司	-	账户尚有少量余额，为募集资金产生的利息

截至募集说明书摘要签署日，17 红星 03 的募集资金专项账户运作正常。

3、17 红星 03 的募集资金使用明细

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2017 年公司债券（第二期）募集说明书约定募集资金扣除承销费用等相关费用后全部用于偿还各类借款。

“17 红星 03”共募集资金 100,000.00 万元，扣除承销费用等相关费用后募集资金净额为 98,800.00 万元，全部用于偿还借款，借款用途实际为补充流动资金，符合募集说明书的约定，具体用途如下：

17 红星 03 募集资金使用明细

单位：万元

序号	借款机构	借款合同实际用途	还款日期	还款金额
1	中航信托股份有限公司	补充流动资金	2018.1.3	48,332.00
2	中航信托股份有限公司	补充流动资金	2018.2.5	37,670.00
3	中航信托股份有限公司	补充流动资金	2018.2.9	12,798.00
合计			-	98,800.00

（三）18 红星 01

1、募集资金审批程序

18 红星 01 引入第三方监管机制，设立监管银行对募集资金使用进行监督，并由发行人与中山证券、监管银行（中国民生银行股份有限公司上海分行）签署《红星美凯龙控股集团有限公司与中国民生银行股份有限公司上海分行和中山

证券有限责任公司签订之红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》。

发行人在使用募集资金时，应至少提前 2 个交易日以书面形式向中山证券与监管银行提交用款申请，并附相关的用款凭证。若中山证券认为发行人资金用途符合募集说明书约定的，以书面形式向发行人与监管银行发送划款通知书，监管银行在收到中山证券确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，应根据发行人的划款指令及时办理资金划转。若中山证券认为发行人用款申请中的资金用途不符合募集说明书约定或对发行人资金划转有异议的，有权以邮件或传真形式告知发行人，发行人应当在 2 个工作日内书面复函解释资金划转是否符合《募集说明书》的约定。若中山证券认定发行人存在违约使用募集资金，中山证券有权行使债券受托管理人职权，向债券持有人披露相关信息，并责令发行人限期整改。若发行人仍未整改，中山证券可召开债券持有人会议，对该事项进行审议、表决以维护债券持有人利益。在召开债券持有人会议前，若中山证券认为确有需要，且有证据证明确会严重损害债券持有人利益的，有权要求监管银行停止监管专户中任何资金的划出，监管银行无正当理由不得拒绝中山证券要求。

2、募集资金专项账户情况

18 红星 01 募集资金专项账户具体如下：

募集资金专项账户情况

开户银行	银行账号	账户名称	2020 年 6 月 1 日募集资金余额（万元）	备注
中国民生银行股份有限公司上海分行	695689467	红星美凯龙控股集团有限公司	-	账户尚有少量余额，为发行人自有资金及其产生的利息

截至募集说明书摘要签署日，18 红星 01 的募集资金专项账户运作正常。

3、18 红星 01 的募集资金使用明细

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集说明书约定募集资金扣除承销费用等相关费用后用于偿还有息债务，剩余部分补充流动资金。

“18 红星 01”共募集资金 30,000.00 万元，扣除承销费用等相关费用后募集资金净额为 29,760.00 万元，全部用于偿还有息债务，符合募集说明书的约定，具体用途如下：

18 红星 01 募集资金使用明细

单位：万元

序号	借款机构	借款实际用途	还款日期	还款金额
1	公开发行公司债 (15 红星 01)	偿还各类借款	2018.10.25	29,760.00
合计			-	29,760.00

（四）19 红星 01

1、募集资金审批程序

19 红星 01 引入第三方监管机制，设立监管银行对募集资金使用进行监督，并由发行人与中山证券、监管银行（中国建设银行股份有限公司上海闵行支行）签署《红星美凯龙控股集团有限公司与中国建设银行股份有限公司上海闵行支行和中山证券有限责任公司签订之红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》。

发行人在使用募集资金时，应至少提前 3 个交易日以书面形式向中山证券与监管银行提交用款申请，并附相关的用款凭证。若中山证券认为发行人资金用途符合募集说明书约定的，以书面形式向发行人与监管银行发送划款通知书，监管银行在收到中山证券确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，应根据发行人的划款指令及时办理资金划转。若中山证券认为发行人用款申请中的资金用途不符合募集说明书约定或对发行人资金划转有异议的，有权以邮件或传真形式告知发行人，发行人应当在 2 个工作日内书面复函解释资金划转是否符合《募集说明书》的约定。若中山证券认定发行人存在违约使用募集资金，中山证券有权行使债券受托管理人职权，向债券持有人披露相关信息，并责令发行人限期整改。若发行人仍未整改，中山证券可召开债券持有人会议，对该事项进行审议、表决以维护债券持有人利益。在召开债券持有人会议前，若中山证券认为确有需要，且有证据证明会严重损害债券持有人利益的，有权要求监管银行停止监管专户中任何资金的划出，监管银行无正当理由不得拒绝中山证券要求。

2、募集资金专项账户情况

19 红星 01 募集资金专项账户具体如下：

募集资金专项账户情况

开户银行	银行账号	账户名称	2020 年 6 月 1 日募集资金余额（万元）	备注
中国建设银行股份有限公司上海闵行支行	31050178360000000000	红星美凯龙控股集团有限公司	-	账户尚有少量余额，为发行人自有资金及其产生的利息

截至募集说明书摘要签署日，19 红星 01 的募集资金专项账户运作正常。

3、19 红星 01 的募集资金使用明细

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书约定募集资金扣除承销费用等相关费用后用于偿还有息债务，剩余部分补充流动资金。

“19 红星 01”共募集资金 100,000.00 万元，扣除承销费用等相关费用后募集资金净额为 99,200.00 万元，截至本募集书签署日，“19 红星 01”募集资金 90,000.00 万元用于偿还有息债务，9,200 万元用于补充流动资金，公司于 2019 年 3 月 1 日披露募集资金用途及拟偿还借款明细相关临时公告，符合募集说明书约定。具体用途如下：

19 红星 01 募集资金使用明细

单位：万元

序号	借款机构	借款合同实际用途	还款日期	偿还本金（归还借款）	偿还利息（补充流动资金）
1	华商银行	补充流动资金	2019.02	45,000.00	320.81
2	平安信托	补充流动资金	2019.03	45,000.00	-
3	红星控股中期票据	偿还各类借款、补充流动资金	2019.03	-	7,728.00
4	红星控股中期票据	偿还各类借款、补充流动资金	2019.04	-	1,151.19
合计		-	-	90,000.00	9,200.00

（五）19 红星 03

1、募集资金审批程序

19 红星 03 引入第三方监管机制，设立监管银行对募集资金使用进行监督，并由发行人与中山证券、监管银行（中国民生银行股份有限公司上海分行）签署《红星美凯龙控股集团有限公司与中国民生银行股份有限公司上海分行和中山证券有限责任公司签订之红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》。

发行人在使用募集资金时，应至少提前 2 个交易日以书面形式向中山证券与监管银行提交用款申请，并附相关的用款凭证。若中山证券认为发行人资金用途符合募集说明书约定的，以书面形式向发行人与监管银行发送划款通知书，监管银行在收到中山证券确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，应根据发行人的划款指令及时办理资金划转。若中山证券认为发行人用款申请中的资金用途不符合募集说明书约定或对发行人资金划转有异议的，有权以邮件或传真形式告知发行人，发行人应当在 2 个工作日内书面复函解释资金划转是否符合《募集说明书》的约定。若中山证券认定发行人存在违约使用募集资金，中山证券有权行使债券受托管理人职权，向债券持有人披露相关信息，并责令发行人限期整改。若发行人仍未整改，中山证券可召开债券持有人会议，对该事项进行审议、表决以维护债券持有人利益。在召开债券持有人会议前，若中山证券认为确有需要，且有证据证明确会严重损害债券持有人利益的，有权要求监管银行停止监管专户中任何资金的划出，监管银行无正当理由不得拒绝中山证券要求。

2、募集资金专项账户情况

19 红星 03 募集资金专项账户具体如下：

19 红星 03 募集资金专项账户情况

开户银行	银行账号	账户名称	2020 年 6 月 1 日募集资金余额（万元）	备注
中国民生银行股份有限公司上海分行	695689467	红星美凯龙控股集团有限公司	-	账户尚有少量发行人自有资金及其产生的利息

截至募集说明书摘要签署日，19 红星 03 的募集资金专项账户运作正常。

3、19 红星 03 的募集资金使用明细

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）募集说明书约定募集资金扣除承销费用等相关费用后用于偿还有息债务，剩余部分补充流动资金。

“19 红星 03”共募集资金 100,000.00 万元，扣除承销费用等相关费用后募集资金净额为 99,200.00 万元，截至本募集书签署日，“19 红星 03”募集资金 72,747.00 万元用于偿还有息债务，26,453.00 万元用于补充流动资金，符合募集说明书的约定，具体用途如下：

19 红星 03 募集资金使用明细

单位：万元

序号	借款机构	借款合同实际用途	还款日期	偿还本金 (归还借款)	偿还利息(补充流动资金)
1	平安信托	补充流动资金	2019.03	50,000.00	-
2	招商银行	补充流动资金	2019.04	22,747.00	-
3	公开发行公司债（16 红星 01、16 红星 02）	偿还各类借款、补充流动资金	2019.04	-	10,000.00
4	红星控股中期票据	偿还各类借款、补充流动资金	2019.04	-	14,488.81
5	公开发行公司债（17 红星 01）	偿还各类借款、补充流动资金	2019.10	-	1,964.19
合计		-	-	72,747.00	26,453.00

（六）20 红星 01 和 20 红星 02

1、募集资金审批程序

20 红星 01 和 20 红星 02 引入第三方监管机制，设立监管银行对募集资金使用进行监督，并由发行人与中山证券、监管银行（盛京银行股份有限公司上海普陀支行、江苏银行股份有限公司上海分行）签署《红星美凯龙控股集团有限公司与盛京银行股份有限公司上海普陀支行和中山证券有限责任公司签订之红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集资金三方监管协议》和《红星美凯龙控股集团有限公司与江苏银行股份有限公司上海分行和中

山证券有限责任公司签订之红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》。

发行人在使用募集资金时，应至少提前 2 个交易日以书面形式向中山证券与监管银行提交用款申请，并附相关的用款凭证。若中山证券认为发行人资金用途符合募集说明书约定的，以书面形式向发行人与监管银行发送划款通知书，监管银行在收到中山证券确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，应根据发行人的划款指令及时办理资金划转。若中山证券认为发行人用款申请中的资金用途不符合募集说明书约定或对发行人资金划转有异议的，有权以邮件或传真形式告知发行人，发行人应当在 2 个交易日内书面复函解释资金划转是否符合《募集说明书》的约定。若中山证券认定发行人存在违约使用募集资金，中山证券有权行使债券受托管理人职权，向债券持有人披露相关信息，并责令发行人限期整改。若发行人仍未整改，中山证券可召开债券持有人会议，对该事项进行审议、表决以维护债券持有人利益。在召开债券持有人会议前，若中山证券认为确有需要，且有证据证明会严重损害债券持有人利益的，有权要求监管银行停止监管专户中任何资金的划出，监管银行无正当理由不得拒绝中山证券要求。

2、募集资金专项账户情况

20 红星 01 和 20 红星 02 募集资金专项账户具体如下：

20 红星 01 和 20 红星 02 募集资金专项账户情况

开户银行	银行账号	账户名称	2020 年 6 月 1 日募集资金余额（万元）	备注
盛京银行股份有限公司上海普陀支行	088004010200004714	红星美凯龙控股集团有限公司	-	账户尚有少量发行人自有资金及其产生的利息
江苏银行股份有限公司上海普陀支行	18210188000143137	红星美凯龙控股集团有限公司	-	账户尚有少量发行人自有资金及其产生的利息

截至募集说明书摘要签署日，20 红星 01 和 20 红星 02 的募集资金专项账户运作正常。

3、20 红星 01 和 20 红星 02 的募集资金使用明细

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书约定募集资金扣除承销费用等相关费用后用于偿还有息债务，剩余部分补充流动资金。

20 红星 01 和 20 红星 02 共募集资金 100,000.00 万元，扣除承销费用等相关费用后募集资金净额为 99,040.00 万元，截至本募集书签署日，20 红星 01 和 20 红星 02 募集资金 94,970.00 万元用于偿还有息债务，4,070.00 万元用于补充流动资金，符合募集说明书的约定，具体用途如下：

20 红星 01 和 20 红星 02 募集资金使用明细

单位：万元

序号	借款机构	借款合同实际用途	还款日期	偿还本金 (归还借款)	偿还利息(补充流动资金)
1	中航信托	补充流动资金	2020.03	23,630.00	-
2	中航信托	补充流动资金	2020.03	24,370.00	-
3	中航信托	补充流动资金	2020.03	30,000.00	-
4	公开发行 公司债(19 红星 03)	偿还各类借 款、补充流动 资金	2020.04	-	4,070.00
5	公司债	偿还各类借 款、补充流动 资金	2020.04	16,970.00	-
合计	-	-	-	94,970.00	4,070.00

(六) 20 红星 03

1、募集资金审批程序

20 红星 03 引入第三方监管机制，设立监管银行对募集资金使用进行监督，并由发行人与中山证券、监管银行（盛京银行股份有限公司上海普陀支行、江苏银行股份有限公司上海分行）签署《红星美凯龙控股集团有限公司与盛京银行股份有限公司上海普陀支行和中山证券有限责任公司签订之红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集资金三方监管协议》和《红星美凯龙控股集团有限公司与江苏银行股份有限公司上海分行和中山证券有限责任公司签订之红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集资金及偿债保障金三方监管协议》。

发行人在使用募集资金时，应至少提前 2 个交易日以书面形式向中山证券与监管银行提交用款申请，并附相关的用款凭证。若中山证券认为发行人资金用途符合募集说明书约定的，以书面形式向发行人与监管银行发送划款通知书，监管银行在收到中山证券确认募集资金用途符合约定的划款通知书并经表面性审查一致后，应根据发行人的划款指令及时办理资金划转。若中山证券认为发行人用款申请中的资金用途不符合募集说明书约定或对发行人资金划转有异议的，有权以邮件或传真形式告知发行人，发行人应当在 2 个交易日内书面复函解释资金划转是否符合《募集说明书》的约定。若中山证券认定发行人存在违约使用募集资金，中山证券有权行使债券受托管理人职权，向债券持有人披露相关信息，并责令发行人限期整改。若发行人仍未整改，中山证券可召开债券持有人会议，对该事项进行审议、表决以维护债券持有人利益。在召开债券持有人会议前，若中山证券认为确有需要，且有证据证明会严重损害债券持有人利益的，有权要求监管银行停止监管专户中任何资金的划出，监管银行无正当理由不得拒绝中山证券要求。

2、募集资金专项账户情况

20 红星 03 募集资金专项账户具体如下：

20 红星 03 募集资金专项账户情况

开户银行	银行账号	账户名称	2020 年 6 月 1 日募集资金余额（万元）	备注
盛京银行股份有限公司上海普陀支行	088004010200004714	红星美凯龙控股集团有限公司	100,930.00	-
江苏银行股份有限公司上海徐汇支行	18240188000108195	红星美凯龙控股集团有限公司	69,440.00	-

截至募集说明书签署日，20 红星 03 的募集资金专项账户运作正常。

3、20 红星 03 的募集资金使用明细

红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书约定募集资金扣除承销费用等相关费用后全部用于偿还有息债务。

20 红星 03 共募集资金 250,000.00 万元，扣除承销费用等相关费用后募集资金净额为 248,000.00 万元，截至本募集书签署日，20 红星 03 募集资金 77,630.00 万元用于置换已使用自筹资金（77,630.00 万元）偿还的 16 红星 01 回售本金部分，符合募集说明书的约定，具体用途如下：

20 红星 03 募集资金使用明细

单位：万元

序号	借款机构	借款合同实际用途	还款日期	偿还本金 (归还借款)	偿还利息(补充流动资金)
1	公司债 (16 红星 01)	偿还借款、补 充流动资金	2020.06	77,630.00	-
合计	-	-	-	77,630.00	-

第六节 备查文件

本募集说明书摘要的备查文件如下：

- 一、发行人 2017-2019 年审计报告；
- 二、主承销商出具的核查意见；
- 三、上海金茂凯德律师事务所出具的法律意见书；
- 四、联合信用评级有限公司出具的信用评级报告；
- 五、《债券持有人会议规则》；
- 六、《债券受托管理协议》；
- 七、中国证监会核准本次债券发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅募集说明书及摘要。

（本页无正文，为《红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年短期公司债券（第一期）募集说明书摘要》之签字盖章页）

公司法定代表人：_____



车建兴

红星美凯龙控股集团有限公司



2020 年 6 月 2 日

