

债券简称：19 红星 01

债券代码：155152.SH

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）
（品种一）
受托管理事务报告
（2019 年度）

发行人：红星美凯龙控股集团有限公司

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



受托管理人：中山证券有限责任公司

（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）

2020 年 6 月 23 日

重要提示/声明

中山证券有限责任公司（以下简称“中山证券”）编制本报告的内容及信息均来源于红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“发行人”）提供的《红星美凯龙控股集团有限公司公司债券 2019 年年度报告》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中山证券所作的承诺或声明。

目录

重要提示/声明.....	2
第一章 本期债券概况.....	5
一、本期债券主要条款.....	5
二、核准或备案情况.....	6
第二章 发行人 2019 年度经营及财务状况.....	7
一、发行人基本情况.....	7
二、发行人 2019 年度经营情况.....	7
（一）2019 年度主要业务开展情况.....	7
（二）各项主营业务分析.....	10
（三）未来发展战略及经营计划.....	13
三、发行人 2019 年度财务情况.....	14
（一）主要会计数据.....	14
（二）主要财务指标.....	15
第三章 本期债券募集资金使用情况.....	17
一、本期债券募集资金使用用途约定情况.....	17
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	17
（一）募集资金基本情况.....	17
（二）本期募集资金的实际使用情况.....	18
（三）闲置募集资金情况说明.....	19
第四章 本期债券兑付兑息及回售情况.....	20
第五章 本期债券担保人情况.....	21
第六章 债券持有人会议召开情况.....	22
第七章 本期债券跟踪评级情况.....	23
一、募集说明书约定情况.....	23
二、实际执行情况.....	23
第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况.....	24
第九章 受托管理人履行职责情况.....	25
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况.....	25
二、募集资金使用情况监督.....	25
三、定期跟踪机制及履行情况.....	25
四、债券兑付兑息及回售工作的监督.....	26
五、债券持有人会议情况.....	26
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况.....	26
七、其他履职事项.....	26
第十章 偿债能力影响分析.....	28
一、发行人偿债能力分析.....	28

二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施	28
第十一章 其他事项.....	29
一、发行人的对外担保情况	29
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项	29
三、相关当事人	29
四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况	30
（一）因执行新企业会计准则导致的会计政策变更	30
（二）会计估计变更	31
五、其他重大事项	31

第一章 本期债券概况

一、本期债券主要条款

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 2019 年公司债券（第一期）（品种一）（以下简称“本期债券”）。

发行总额：本期债券发行规模 10 亿元；截至本报告出具之日，“19 红星 01”债券余额为 10 亿元。

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：3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

起息日：本期债券的起息日为 2019 年 1 月 28 日。

利息登记日：本期债券的利息登记日为 2020 年至 2022 年每年 1 月 28 日之前的第 1 个交易日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的利息登记日为 2020 年至 2021 年每年 1 月 28 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 年至 2022 年每年的 1 月 28 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 1 月 28 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；顺延期间付息宽限不另计利息。）

到期日：本期债券的到期日为 2022 年 1 月 28 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2021 年 1 月 28 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）。

兑付登记日：2022 年 1 月 28 日之前的第 1 个交易日为本期债券的本金及最后一期利息的兑付登记日；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分的兑付登记日

为 2021 年 1 月 28 日之前的第 1 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

兑付日：本期债券的兑付日期为 2022 年 1 月 28 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）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2021 年 1 月 28 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。

票面利率：本期债券当期票面年利率为 6.50%。

担保情况：本期债券不设担保。

信用级别及资信评级机构：根据联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）于 2019 年 6 月 18 日出具的《红星美凯龙控股集团有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》（联合[2019]1342 号），发行人的主体长期信用等级维持为 AAA 级，评级展望为稳定，“19 红星 01”信用等级为 AAA 级。

二、核准或备案情况

经中国证监会《关于核准红星美凯龙控股集团有限公司面向合格投资者公开发行公司债券的批复》“证监许可【2018】1045 号”文件核准，发行人可在中国境内公开发行不超过 60 亿元公司债券，其中 2018 年 10 月 23 日已发行首期“18 红星 01”3 亿元，2019 年 1 月 28 日发行第二期“19 红星 01”10 亿元，2019 年 3 月 26 日发行第三期“19 红星 03”10 亿元，2020 年 1 月 21 日发行第四期“20 红星 01”、“20 红星 02”共计 10 亿元，2020 年 5 月 29 日发行第五期“20 红星 03”25 亿元，2020 年 6 月 8 日发行第六期“20 红星 S1”2 亿元，额度已全部发行完毕。

第二章 发行人 2019 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

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

注册资本：20,000.00 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

办公地址：上海市闵行区申长路 1466 弄 A 座北楼 4 层

信息披露负责人：杨琴

联系电话：13681851242

固定电话：021-53209136

传真：021-53209136

邮箱：yangqin@chinaredstar.cn

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 2019 年度经营情况

（一）2019 年度主要业务开展情况

发行人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红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“美凯龙股份”）负责，商业地产及住宅开发业务主要由子公司重庆红星美凯龙企业发展有限公司（以下简称“红星企发”）负责。

1、家居建材商场相关业务运营情况

（1）板块业务整体情况

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，并战略性地将经营模式定位为“市场化经营，商场化管理”，其中：市场化经营是指美凯龙股份不参与到家居建材零售的具体采购和销售环节，而是向销售者提供商铺，美凯龙股份不负责具体的商品采购和销售，大大降低了经营风险；而商场化管理是指美凯龙股份向入驻商户提供场地的同时，把统一收银、统一促销、营业员培训、物业管理、售后服务等一系列的服务与商铺租赁相结合。

截至 2019 年末，美凯龙股份在全国范围内经营了 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，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）经营模式

2019 年发行人继续执行“自营”加“委管”的双轮驱动模式。具体来看，自营商场是发行人通过自建、购买或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的经营模式。发行人对自营商场布局始终坚持以优先战略城市及重点发展城市为主的战略性布局，对于自建的自营商场，发行人前期购置土地及建造投入较大，但后期对商场物业所有权的拥有在一定程度上增加了商场的经营稳定性，同时区位较好的自建商场具有物业升值的潜力；对于租赁的自营商场，发行人前期投资规模较小，但是有可能面临租赁合同期满无法续租或者租金增长较快的风险。委托经营商场是指发行人作为受托方负责商场的筹备、开业和日常经营管理及冠名咨询服务，由于已积累了丰富经验和品牌知名度，因此与发行人进行委托管理的合作公司逐年增加，委托经营商场规模的快速增加一方面能够提高发行人经营规模，另一方面能够提高发行人品牌的市场占有率及知名度，但由于发行人对委托商场的管控力度相对较弱，在规模扩张较快的情况下面临一定的管理风险。经过多年发展，发行人两种家居商场经营模式较好的形成了“重资产”+“轻资产”的优势互补，一方面自营商场能够充分体现发行人经营管理理念及运营能力，同时自持物业的区位优势有助于品牌宣传以及物业升值，并且能够作为优质资产帮助发行人获取长期融资，同时运营良好的自营商场有助于为

发行人吸引更多的委托模式的合作方；另一方面发行人通过委托经营模式能够帮助发行人较快速的提高市场占有率及进行品牌宣传；此外，自营和委托模式对资金需求度的差异有助于发行人合理安排资金使用。

2、商业地产住宅项目开发业务运营情况

（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。

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。

（2）开发运营模式

发行人主要通过以下三种方式取得相关土地使用权：1）直接开发模式。发行人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。发行人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。合作开发模式是发行人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发行人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发行人共同出资，联合通过招拍挂程序获取土地使用权。尽管在合作开发模式下，部分项目公司并非发行人控股子公司，但由于发行人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，并根据公司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。

发行人以经营商业地产开发为主，并自持一定量的商业物业。发行人主要开发项目业态是以百货商场为核心的城市综合体，主要产品包括写字楼、SOHO、商铺等多种商业地产，以及部分住宅产品。发行人商业地产运营的核心产品是以“红星国际广场”命名的城市综合体和以“爱琴海”命名的购物中心。发行人商业地产开发可以带动购物中心的发展，同时购物中心良好的运营也能够带动商业地产

升值，发行人物业销售、物业租赁和购物中心运营等业务板块之间相互支持、相互提升，组成一个有机业务整体，增强发行人对市场变化的适应能力。

发行人运营家居商场经验丰富，较好的招商运营管理能力有助于增强对新拓展的商业地产的开发运营能力。此外，购物中心和家居商场形成的“双 MALL”联动模式成为发行人独有的业态类型，在“双 MALL”模式中，红星美凯龙家居 MALL 先期入驻，通过自身的品牌效应，逐步形成较为成熟的商圈，其后发行人展开对商业 MALL 的运作，通过招商引资入驻商场主力店，同时针对部分区位较好、商业价值相对较高的商业地产进行深耕运作。“双 MALL”模式可提供如客户群、物业管理等多种资源的整合，达到优势互补和相互促进，实现联动，从而提升彼此的经营表现，并进一步提升周边住宅开发项目的商业附加值。

（二）各项主营业务分析

1、营业收入情况

表2-1 公司2019年度及2018年度营业收入情况

单位：万元、%

业务板块	2019年度		2018年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
自营家居商场	779,876.07	23.47	716,797.60	28.88	8.80
委托经营管理	470,224.82	14.15	417,677.86	16.83	12.58
商业地产住宅销售	1,266,749.58	38.13	825,310.11	33.26	53.49
商业管理	160,452.22	4.83	110,181.63	4.44	45.63
其他业务	645,303.87	19.42	411,785.79	16.59	56.71
合计	3,322,606.55	100.00	2,481,753.00	100.00	33.88

发行人 2019 年营业收入为 3,322,606.55 万元，较上年度增幅为 33.88%。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。2019 年，发行人自营家居商场收入为 779,876.07 万元，同比增加 8.80%，委托经营管理收入为 470,224.82 万元，同比增长 12.58%，发行人家居建材商场运营业务收入规模持续增长，系新门店的开设以及原有门店的逐步成熟所致。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。2019 年，发行人商业地

产住宅销售收入为 1,266,749.58 万元，收入增加主要与达到收入确认条件而结转收入的项目增加有关。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。2019 年，发行人商业管理实现营业收入为 160,452.22 万元，同比增长 45.63%，未来，商业管理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。2019 年，发行人其他业务收入为 645,303.87 万元，较上年度增长 56.71%，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、营业成本情况

表2-2 公司2019年度及2018年度营业成本情况

单位：万元、%

业务板块	2019 年度		2018 年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
自营家居商场	165,480.25	9.72	160,727.60	12.96	2.96
委托经营管理	179,718.71	10.56	165,585.26	13.35	8.54
商业地产住宅销售	909,969.29	53.44	670,526.48	54.06	35.71
商业管理	58,973.47	3.46	35,428.12	2.86	66.46
其他业务	388,532.54	22.82	208,026.30	16.77	86.77
合计	1,702,674.26	100.00	1,240,293.77	100.00	37.28

发行人 2019 年营业成本为 1,702,674.26 万元，较上年度增加 37.28%，营业成本随业务收入出现波动。

2019 年，发行人自营家居商场的业务成本为 165,480.25 万元，较 2018 年增长 2.96%。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，其增幅与营业收入增幅基本一致。

2019 年，发行人委托经营管理业务成本为 179,718.71 万元，较 2018 年增长 8.54%，主要系委托管理业务量增长所致。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。

2019 年,发行人商业地产住宅销售业务成本 909,969.29 万元,较 2018 年增长 35.71%,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。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。

2019 年,发行人商业管理业务成本为 58,973.47 万元,较 2017 年增长 66.46%,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。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。

2019 年,发行人其他业务的业务成本为 388,532.54 万元,较 2018 年增长 86.77%。其增幅与其他业务的业务收入增幅基本一致。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、营业收支变动情况

表2-3 公司2019年度及2018年度营业收支变动情况

单位:万元、%

项目	2019年度	2018年度	变动比例
一、营业收入	3,322,606.55	2,481,753.00	33.88
减: 营业成本	1,702,674.26	1,240,293.77	37.28
税金及附加	157,696.72	108,772.92	44.98
销售费用	353,784.76	258,374.88	36.93
管理费用	439,121.09	313,120.36	40.24
研发费用	7,015.40	4,778.39	46.82
财务费用	249,521.81	164,377.96	51.80
资产减值损失	1,996.80	893.34	123.52
信用减值损失	28,036.21	24,749.47	13.28
加: 公允价值变动收益	210,295.91	373,916.86	-43.76
投资收益	148,099.52	63,153.90	134.51
资产处置收益	1,021.66	-60.08	-1,800.50
其他收益	18,069.67	16,132.82	12.01
二、营业利润	760,246.26	819,535.43	-7.23
加: 营业外收入	8,560.05	8,907.47	-3.90
减: 营业外支出	16,348.87	28,674.69	-42.99

三、利润总额	752,457.44	799,768.20	-5.92
四、净利润	542,362.70	618,233.67	-12.27

2019 年度，发行人实现营业收入 3,322,606.55 万元，较 2018 年度增加 33.88%，主要系发行人各项业务均实现不同程度的增长。营业成本为 1,702,674.26 万元，较上年度增加 37.28%，其增幅与营业收入增幅基本一致。

2019 年度销售费用为 353,784.76 万元，较上年度增加 36.93%；发行人管理费用为 439,121.09 万元，较上年度增加 40.24%。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，较上年度增加主要系本期销售规模增加所致，发行人财务费用为 249,521.81 万元，较上年度增加 51.80%，主要系本期利息费用及其他财务费用增加所致。

2019 年度，发行人资产减值损失为 1,996.80 万元，较上年度增加 123.52%，主要为本期内商誉减值损失大幅增加所致；2019 年度，发行人信用减值损失为 28,036.21 万元，主要为应收票据及应收账款坏账损失、其他应收款减值损失和合同资产信用减值损失；2019 年度，发行人公允价值变动收益为 210,295.91 万元，较上年度减少 43.76%，主要由于按公允价值计量的投资性房地产账面余额减少；2019 年度，发行人投资收益为 148,099.52 万元，较上年度增加 134.51%，主要为处置长期股权投资产生的投资收益、转换联营公司投资产生的投资收益及分步收购子公司产生的收益大幅增加所致；2019 年度，发行人资产处置收益为 1,021.66 万元，较上年度变动幅度为 1,800.50%，主要为本期内非流动资产处置收益大幅增加所致；2019 年度，发行人其他收益为 18,069.67 万元，主要为政府补助增加。

2019 年度，发行人营业外支出为 16,348.87 万元，较上年度减少 42.99%，主要系发行人赔偿金、违约金及各种罚款支出、对外捐赠支出减少所致。

（三）未来发展战略及经营计划

1、家居建材商场业务

发行人始终以“建设温馨和谐家园、提升消费和居家生活品位”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。

未来发行人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，从而持续巩固发行人在中国家居装饰及家具行业的市场领导地位。同时，发行人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。

2、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。

三、发行人 2019 年度财务情况

（一）主要会计数据

表2-4 公司2019年及2018年主要会计数据

单位：万元、%

项目	2019年末	2018年末	本年末比上年末变化
总资产	23,369,238.64	20,590,985.82	13.49
归属于母公司股东的净资产	4,221,507.97	3,662,254.74	15.27
期末现金及现金等价物余额	1,715,445.49	1,580,202.63	8.56
项目	2019年度	2018年度	本年比上年变化
营业收入	3,322,606.55	2,481,753.00	33.88
归属于母公司股东的净利润	332,872.95	395,682.71	-15.87
EBITDA	1,085,293.95	1,018,806.51	6.53
经营活动产生的现金流量净额	509,073.05	617,236.96	-17.52
投资活动产生的现金流量净额	-1,044,723.92	-1,836,132.20	-43.10
筹资活动产生的现金流量净额	670,885.73	786,241.66	-14.67

注：-代表减少，+代表增加。

发行人2019末现金及现金等价物余额为1,715,445.49万元，较上年末增加135,242.86万元，增幅为8.56%，主要系发行人2019年投资活动现金净流出减少所致。

发行人2019年度经营活动产生的现金流净额为509,073.05万元，较上年减少108,163.91万元，降幅为17.52%，主要系发行人购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费及支付的其他与经营活动有关的现金均增加导致发行人经营活动现金流出增加所致。

发行人2019年度投资活动产生的现金流净额为-1,044,723.92万元，较上年投资活动现金流量净流出减少791,408.28万元，变动幅度为43.10%。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筛选标准进一步提高，支付的投资相关各类现金减少。

发行人2019年度筹资活动产生的现金流净额为670,885.73万元，较上年减少115,355.93万元，减幅为14.67%。主要系本年内发行人偿还债务支付的现金、分配股利、利润或偿付利息支付的现金及支付其他与筹资活动有关的现金均减少导致筹资活动现金流出减少所致。

（二）主要财务指标

表2-5 公司2019年及2018年主要财务指标

项目	2019年末	2018年末	年末比年初变化
流动比率	1.08	1.22	-11.29
速动比率	0.51	0.59	-13.57
资产负债率（%）	71.93	71.86	0.09
项目	2019年度	2018年度	本年比上年变化
EBITDA全部债务比	0.13	0.15	-13.33
存货周转率	0.33	0.34	-2.33
应收账款周转率	14.73	13.03	13.09
EBITDA利息保障倍数	1.96	2.34	-16.41
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	-
利息偿付率（%）	100.00	100.00	-

注：-代表减少，+代表增加。

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总额/资产总额×100%

EBITDA=利润总额+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销+计入财务费用的利息支出

EBITDA 全部债务比=息税折旧摊销前利润（EBITDA）/全部债务

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债

存货周转率=营业成本/平均存货

应收账款周转率=营业收入/平均应收账款

EBITDA 利息保障倍数= EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三章 本期债券募集资金使用情况

一、本期债券募集资金使用用途约定情况

经发行人董事会于 2018 年 4 月 23 日作出决定，且发行人股东于 2018 年 5 月 9 日召开股东会，审议通过了《红星美凯龙控股集团有限公司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 600,000 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。

根据中国证监会“证监许可【2018】1045 号”文件核准，发行人可在中国境内公开发行不超过 60 亿元公司债券，其中 2018 年 10 月 23 日已发行首期“18 红星 01”3 亿元，2019 年 1 月 28 日发行第二期“19 红星 01”10 亿元，2019 年 3 月 26 日发行第三期“19 红星 03”10 亿元，2020 年 1 月 21 日发行第四期“20 红星 01”、“20 红星 02”共计 10 亿元，2020 年 5 月 29 日发行第五期“20 红星 03”25 亿元，2020 年 6 月 8 日发行第六期“20 红星 S1”2 亿元，额度已全部发行完毕。

根据《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》，本期债券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。

二、本期债券募集资金实际使用情况

（一）募集资金基本情况

1、实际募集资金金额和资金到账时间

本期债券发行总额为 100,000.00 万元，扣除承销费用后的募集资金净额为 99,200.00 万元。

2、募集资金使用和结余情况

截至本报告出具之日，发行人实际使用募集资金用后的募集资金净额为 99,200.00 万元，用于偿还各类借款和补充流动资金。发行人严格按照监管，募集资金已全部使用完毕。

3、募集资金专户存储情况

截至 2019 年末，发行人现有 1 个募集资金专用账户，募集资金存放情况如下：

表3-1 发行人募集资金存放情况

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本年度报告出具之日募集资金余额 ¹	备注
中国建设银行股份有限公司 上海闵行支行	31050178360000004387	-	-

（二）本期募集资金的实际使用情况

1、募集资金使用情况核查表

截至本报告出具之日，发行人的募集资金使用情况如下：

表3-2 发行人募集资金使用情况

单位：万元

承诺资金用途		募集资金累计使用额				
序号	承诺资金用途	实际资金用途	募集前承诺使用金额	募集后承诺使用金额	实际使用金额	实际使用金额与募集后承诺使用金额的差额
1	偿还各类借款	偿还各类借款	90,000.00	90,000.00	90,000.00	0
2	补充流动资金	补充流动资金	9,200	9,200	9,200	0
合计	-	-	99,200.00	99,200.00	99,200.00	0

发行人于 2019 年 3 月 1 日发布《红星美凯龙控股集团有限公司关于债券募集资金用途及拟偿还借款明细调整的公告》：“根据《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》（以下简称“募集说明书”）约定，本期债券发行规模不超过 20 亿元，本期债券募集资金扣除发行费用后，拟使用 15 亿元用于偿还有息债务，剩余部分补充流动资金。发行人综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财

¹ 不含本期债券募集资金所产生的利息和孳息。

务费用的原则，对募集资金用途及拟偿还借款明细进行了调整。本期债券募集资金扣除发行费用后拟使用 9 亿元用于偿还有息债务，剩余部分补充流动资金。”

2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

3、募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

（三）闲置募集资金情况说明

截至本报告出具之日，募集资金已全部使用完毕。

第四章 本期债券兑付兑息及回售情况

本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券于 2020 年 2 月 3 日（因 2020 年 1 月 28 日为节假日，顺延至其后的第一个交易日，顺延期间不另计利息）按时足额支付 2020 年度利息。

按照募集说明书约定的情况，本期债券的兑付日期为 2022 年 1 月 28 日，债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2021 年 1 月 28 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）。截至本年度受托管理事务报告出具之日，尚未到本期债券兑付日和回售行权日。

第五章 本期债券担保人情况

根据募集说明书的约定，本期债券无担保。

第六章 债券持有人会议召开情况

2019 年度，发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 本期债券跟踪评级情况

一、募集说明书约定情况

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本期债券存续期内，在每年红星美凯龙控股集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

二、实际执行情况

联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）于 2019 年 6 月 18 日出具了《红星美凯龙控股集团有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》（联合[2019]1342 号），发行人的主体长期信用等级维持为 AAA 级，评级展望为稳定，“19 红星 01”信用等级为 AAA 级。

第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

截至本报告出具日，发行人负责处理“19 红星 01”相关债券事务的专人未发生变动。

第九章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人和增信机构的资信情况

在受托管理期间，受托管理人持续关注发行人的经营和财务状况，持续关注发行人的资信状况，持续关注发行人关联方交易情况，以及偿债保障措施的实施情况，并按照《债券受托管理协议》的约定对上述情况进行核查。

本期债券无增信机构。

二、募集资金使用情况监督

在受托管理期间，受托管理人持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

三、定期跟踪机制及履行情况

受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。受托管理人已建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理人在本期债券存续期通过不定期的电话回访和现场回访等方式对发行人进行持续关注，督促发行人在发生重大事项时及时告知受托管理人，并及时公告临时受托管理事务报告。受托管理人还形成了每月月初督促发行人进行重大事项核查的机制。

2019 年 1 月 1 日至本报告出具之日，受托管理人已披露 3 次临时受托事务管理报告，本期债券临时受托事务管理报告情况如下：

日期	公告名称	重大事项简要描述
2019 年 5 月 29 日	中山证券有限责任公司关于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）（品种一）临时受托管理事务报告	发行人经营范围发生重大变化
2019 年 9 月 17 日	中山证券有限责任公司关于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）（品种一）临时受托管理事务报告	2019 年 1-8 月，发行人累计新增借款超过 2018 年末净资产的 20%。

2019 年 10 月 14 日	中山证券有限责任公司关于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）（品种一）临时受托管理事务报告	发行人经营范围发生重大变化
------------------	--	---------------

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券于 2020 年 2 月 3 日（因 2020 年 1 月 28 日为节假日，顺延至其后的第一个交易日，顺延期间不另计利息）按时足额支付 2020 年度利息。

按照募集说明书约定的情况，本期债券的兑付日期为 2022 年 1 月 28 日，债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日期为 2021 年 1 月 28 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）。截至本年度受托管理事务报告出具之日，尚未到本期债券兑付日和回售行权日。

五、债券持有人会议情况

截至本报告出具之日，未召开债券持有人会议。

六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况

发行人 2020 年 3 月 17 日收到中国证券监督管理委员会浙江证监局下发的《关于开展浙江辖区公司债券发行人自查工作的通知》（浙证监债券字[2020]6 号），发行人高度重视本次自查工作并立即组织公司专员，就发行人已发行的公司债券的信息披露情况、募集资金情况、财务会计情况、公司治理及其他情况等开展自查，并形成自查工作报告。

发行人高度重视本次自查工作，针对信息披露、募集资金、偿债能力、财务会计、公司治理等方面认真开展自查，逐条逐项查找问题，分析原因。针对每个问题及时进行了整改并提出了相应的改善改进计划及方案。

七、其他履职事项

受托管理人开展了对发行人 2019 年半年度报告和 2019 年年度报告的督促和辅导工作,发行人已分别于 2019 年 8 月 29 日和 2020 年 4 月 30 日按时完成 2019 年半年度报告和 2019 年年度报告的披露工作。

第十章 偿债能力影响分析

一、发行人偿债能力分析

截至本报告出具之日，发行人的偿债能力良好。

二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

报告期内，未发生可能影响发行人偿债能力的重大事项。中山证券将密切关注对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

第十一章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

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%。

表10-1 2019 年末发行人对外担保情况

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
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、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期末，发行人无重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内，本期债券的受托管理人未发生变动情况。

四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

（一）因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2019 年度，发行人因执行新企业会计准则导致的会计政策变更如下：

（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。

（二）会计估计变更

2019 年度无需要披露的重要的会计估计变更。

五、其他重大事项

报告期内，发行人发生经营范围发生重大变化及累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的重大事项，均已披露相关公司公告。

（本页无正文，为《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）（品种一）受托管理事务报告（2019年度）》之盖章页）

