
红星美凯龙控股集团有限公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买 17 红星 01、17 红星 02、19 红 01EB、20 红星 02、20 红星 03、20 红星 05、20 红星 07 及 21 红星 01 债券时，应认真考虑各项可能对债券偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与《红星美凯龙控股集团有限公司公司债券 2021 年半年度报告》披露的风险因素无重大变化。

1、对外担保风险

截至 2021 年末，发行人除按揭担保外合计对外担保余额 75.35 亿元，占发行人净资产的比例为 10.83%。发行人对外担保对象以合营联营公司为主，有良好的还款能力。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。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	15
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	23
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	24
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	24
七、 中介机构情况.....	32
第三节 报告期内重要事项.....	33
一、 财务报告审计情况.....	33
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	33
三、 合并报表范围调整.....	34
四、 资产情况.....	35
五、 负债情况.....	37
六、 利润及其他损益来源情况.....	38
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	39
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	39
九、 对外担保情况.....	39
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	40
十一、 向普通投资者披露的信息.....	40
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	40
一、 发行人为可交换债券发行人.....	40
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	41
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	41
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	41
五、 其他特定品种债券事项.....	41
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	41
第六节 备查文件目录.....	42
财务报表.....	44
附件一： 发行人财务报表.....	44

释义

公司、本公司、发行人、红星控股	指	红星美凯龙控股集团有限公司
本报告	指	红星美凯龙控股集团有限公司公司债券 2021 年年度报告
17 红星 01	指	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）（品种一）
17 红星 02	指	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）（品种二）
19 红 01EB	指	红星美凯龙控股集团有限公司 2019 年非公开发行可交换公司债券(第一期)
20 红星 02	指	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)(品种二)
20 红星 03	指	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)(品种一)
20 红星 05	指	红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第三期)(品种一)
20 红星 07	指	红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第四期)
21 红星 01	指	红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期)(品种一)
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
远洋	指	远洋控股集团(中国)有限公司(为香港上市公司远洋集团控股有限公司全资子公司)及其合作方瑞喜创投有限公司、天津远璞企业管理咨询有限公司
中山证券	指	中山证券有限责任公司
国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
联合评级	指	联合信用评级有限公司
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
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
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公司各项公开公司债券的投资者
公司章程	指	《红星美凯龙控股集团有限公司章程》
报告期	指	2021 年 1-12 月
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《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

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	红星美凯龙控股集团有限公司
中文简称	红星控股
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	车建兴
注册资本（万元）	20,000
实缴资本（万元）	10,000
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
办公地址	上海市 闵行区申长路 1466 弄 A 座北楼 4 楼
办公地址的邮政编码	201107
公司网址（如有）	http://www.chinaredstar.com
电子信箱	huang.zhijuan@chinaredstar.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	杨琴
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	首席财务官
联系地址	上海市闵行区申长路 1466 弄 A 座北楼 4 楼
电话	13681851242
传真	-
电子信箱	yangqin@chinaredstar.cn

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

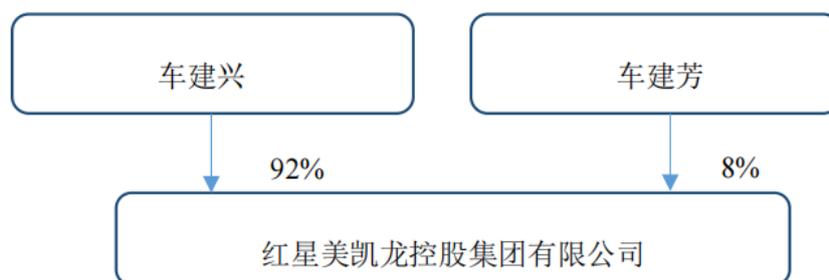
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：车建兴

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：车建兴

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

根据车建兴先生 2022 年 2 月 25 日出具的《征信报告》，报告期内，未发现不良或违约类贷款，亦未发现异常情况，车建兴先生资信情况良好。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至本报告期末，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：

截至本报告期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
红星家具集团有限公司	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	90.00

		门批准后方可开展经营活动)	
常州市红星装饰城	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
常州凯利投资有限公司	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
香港凯利家居有限公司	HKD1.00	家居、贸易、投资。	100.00
香港红星美凯龙全球家居有限公司	HKD1.00	商业地产投融资。	100.00

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：车建兴

发行人的其他董事：车建芳、陈淑红

发行人的监事：储琴华

发行人的总经理：潘平

发行人的财务负责人：杨琴

发行人的其他高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

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）

经营模式：

（1）家居建材商场相关业务

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。美凯龙股份主要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品牌咨询费、招商佣金、商业管理咨询费及委托经营管理费等不同费用。

（2）商业地产住宅项目开发业务

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。

2021年发行人与远洋控股集团（中国）有限公司（为香港上市公司远洋集团控股有限公司全资子公司）及其合作方瑞喜创投有限公司、天津远璞企业管理咨询有限公司（上述公司以下简称“远洋”）签订协议，将红星企发70%股权转让给远洋，其中不包括根据有关收购事项的重组步骤（由红星控股与远洋依据协议）将予剥离的上海红星美凯龙置业有限公司、上海新华成城资产管理公司等若干公司（不在本次收购范围内）。截至本报告出具日，股权交易已实施完成。该项交易降低了红星控股有息负债，资产负债率显著优化，并预计为发行人未来带来持续稳定的现金流入。

同时发行人仍保留了少量地产板块业务，由上海红星美凯龙置业有限公司（以下简称“红星置业”）负责。未来，红星置业将销售存量项目以及与公司“爱琴海”百货商场项目联动进行机会性拿地，保持高利润、高周转，注重提升品牌价值，充分发挥规模效应和与爱琴海产生协同效应。同时发挥自身经营及品牌优势，通过与发行人旗下爱琴海购物公园及红星云等商业品牌进行联动，帮助合作方、政府平台公司等进行拿地、盘活资产，通过代操盘或小股操盘等形式，在减少资金投入的情况下，拓展轻资产项目。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

一、家居建材商场相关业务情况

1. 行业概况

家居产品包括居家用品、装饰装潢等广泛含义上的泛家居产品。从产品角度来看，家居行业一般包括家居、卫浴、厨房、建材、家纺、家居饰品等产业。从生产流通环节来看，家居行业可分为家居生产行业、家居流通行业和家居装饰装修行业。家居流通行业，是指家居建材产品的批发、零售活动。目前，我国家居流通行业离散度较高，市场整体以区域家居企业为主导，区域性企业已经在当地培育了良好的消费忠诚度。作为房地产的下游行业，家居建材行业受政策和房地产行业影响极其明显。受房地产市场调控影响，2018—2020年，全国规模以上建材家居卖场实现销售额分别为9661.60亿元、10057.10亿元和7624.17亿元；受疫情影响，2020年销售额同比下降了24.19%。2021年，全国规模以上建材家居卖场累计销售额达到11773.92亿元，同比上涨54.43%。

2. 行业上下游情况

家居行业与房地产行业相关性较高，行业景气度容易受到房地产周期性影响；2020年新冠疫情对家居行业销售影响很大。

从家居产业链来看，家居流通行业上游是家居制造业，下游是家居产品消费者。

家居制造业影响着家居流通业的发展。家居制造业入门门槛低，家居制造企业众多，产品同质化程度严重，陷入无序竞争，供应商整合难度大，但这也让家居流通企业可以通

过流通品牌建设来加大对家居产品的展示、推广和促销。家居流通企业在家居产品销售方面所起的作用很大，家居流通业也随之发展迅速。

家居建材流通行业的下游主要是具有家居、建材购买意愿的终端消费者，其对产品质量、售后服务、消费体验以及产品品牌的关注程度随着消费能力的上升而提高，价格因素对消费选择的影响正逐步减弱。因此，能够在营销过程中提供舒适的购物环境，并且在经营场所中能够集中呈现质量有所保证的中高端家具、建材产品，在售后环节中能有效提供质保置换服务的家居建材商场将能更好地迎合现代消费需求特点的变化。目前我国家居流通领域存在四种主要的销售业态形式，分别为厂家直销、临街及摊位制集贸市场、家居建材超市以及专业家居建材商场。

近年来由于海外市场的急剧萎缩使得我国家具生产出现明显的产能过剩，国内快速增长的需求在短期内难以弥补因出口快速下降而出现的供给过剩。2015年，随着当年房地产进一步深度调整，家居销售进一步萎缩，全年成交金额为10849.10亿元，较2014年全年大幅下降10.06%，家居行业销售情况较差。2016年，我国房地产市场总体销售旺盛，带动了家居行业销售额增长。2016年，全国建材家居卖场销售金额11852.80亿元，较2015年上涨9.25%。2016年十一以后，各地频繁出台房地产调控政策，房地产市场再次降温，建材家具市场销售也受到影响，2017年全国规模以上建材家居卖场累计销售额为9,173.70亿元，较上年下降22.60%。2018年，全国规模以上建材家居卖场累计销售额实现累计销售额9661.6亿元，同比上涨5.32%。2019年，全国规模以上建材家居卖场累计销售额为10057.1亿元，同比上涨4.1%，但在房住不炒的定位下，建材家居市场仍面临较大压力。2020年，全国规模以上建材家居卖场累计销售额为7624.17亿元，同比下降24.19%，主要系疫情影响较大。2021年，全年规模以上建材家居卖场累计销售额达到11773.92亿元，同比上涨54.43%。中国建材流通协会行业研究部认为，近年来，在“房住不炒”政策环境下，我国房地产市场增速有所放缓，必然会对建材家居行业产生结构性影响，但2021年全国建材家居市场逆势增长，表现超出预期。

3. 行业政策

家居流通行业的发展与下游房地产的发展息息相关，同时也受到房地产行业政策的影响。

家居流通行业的管理部门为商务部和工信部，主要受到下游消费需求的影响，因此，国家有关房地产行业政策的限制或者变化都会影响家居流通行业的发展。

2012年8月，国务院印发《关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》，提出积极培育大型流通企业，支持有实力的流通企业跨行业、跨地区兼并重组的任务，并就拓宽流通企业融资渠道，支持符合条件的大型流通企业上市融资、设立财务公司以及发行公司债券和中期票据等债务融资工具方面提出支持政策。

4. 行业竞争

家居流通行业离散度高，随着一线城市的逐渐饱和，具有实力的企业开始逐渐向二三线城市进军扩大经营规模。

目前我国家居流通行业的离散度较高，单个流通企业所占比例较小，即使是最大的全国性家居流通企业红星美凯龙也只占到市场份额的7%左右，这主要是由于我国家居市场广阔，仅地级市就有340个，各城市发展水平不一，消费习惯不一，区域型家居流通企业一般已经占据当地最好的商圈，培养了消费忠诚度，全国性流通企业要想进入当地市场，困难重重。同时，我国的家居制造业极其分散，进入门槛低，这也不利于我国家居流通行业形成规模化，形成全国统一市场。

近几年，国内家居建材流通企业加快了扩张的步伐，企业之间的竞争主要以城市网点布局为主，竞争焦点集中在抢夺最有利的商场资源上。而随着一线城市商场的逐渐饱和，实力雄厚的家居建材流通企业开始逐渐向二三线城市延伸，进一步扩大销售网络的覆盖面，在一线城市的竞争由片面的抢夺商场转向品牌建设、内部管理和签约战略客户等。在此过程中，逐渐形成了以红星美凯龙、居然之家等企业为首的行业第一集团军。未来随着房地产市场和物流业的进一步发展与经济水平的不断提升，消费者会越来越注重售后服务，更趋向于选择有良好品牌效应的家居卖场进行购物，家居流通行业市场集中度将提高。

二、商业地产住宅项目开发业务情况

1. 行业发展状况

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人民群众生活水平不断提高带来改善性住房需求，快速城市化城市新增人口上升带来刚性住房需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。房地产业是中国经济增长的支柱产业之一，在国民经济发展中起着重要作用。

2021年1-12月份，全国房地产开发投资147602亿元，比上年增长4.4%；比2019年增长11.7%，两年平均增长5.7%。其中，住宅投资111173亿元，比上年增长6.4%。其中，东部地区房地产开发投资77695亿元，比上年增长4.2%；中部地区投资31161亿元，增长8.2%；西部地区投资33368亿元，增长2.2%；东北地区投资5378亿元，下降0.8%。

2021年，房地产开发企业房屋施工面积975387万平方米，比上年增长5.2%。其中，住宅施工面积690319万平方米，增长5.3%。房屋新开工面积198895万平方米，下降11.4%。其中，住宅新开工面积146379万平方米，下降10.9%。房屋竣工面积101412万平方米，增长11.2%。其中，住宅竣工面积73016万平方米，增长10.8%。

2021年，房地产开发企业土地购置面积21590万平方米，比上年下降15.5%；土地成交价款17756亿元，增长2.8%。

2021年，商品房销售面积179433万平方米，比上年增长1.9%；比2019年增长4.6%，两年平均增长2.3%。其中，住宅销售面积比上年增长1.1%，办公楼销售面积增长1.2%，商业营业用房销售面积下降2.6%。商品房销售额181930亿元，增长4.8%；比2019年增长13.9%，两年平均增长6.7%。其中，住宅销售额比上年增长5.3%，办公楼销售额下降6.9%，商业营业用房销售额下降2.0%。其中，东部地区商品房销售面积73248万平方米，比上年增长2.7%；销售额103317亿元，增长8.0%。中部地区商品房销售面积51748万平方米，增长5.4%；销售额38157亿元，增长6.4%。西部地区商品房销售面积47819万平方米，下降1.7%；销售额35241亿元，下降2.8%。东北地区商品房销售面积6618万平方米，下降6.4%；销售额5215亿元，下降10.3%。

2021年末，商品房待售面积51023万平方米，比11月末增加858万平方米。其中，住宅待售面积增加480万平方米，办公楼待售面积增加94万平方米，商业营业用房待售面积增加46万平方米。

2021年，房地产开发企业到位资金201132亿元，比上年增长4.2%；比2019年增长12.6%，两年平均增长6.1%。其中，国内贷款23296亿元，比上年下降12.7%；利用外资107亿元，下降44.1%；自筹资金65428亿元，增长3.2%；定金及预收款73946亿元，增长11.1%；个人按揭贷款32388亿元，增长8.0%。

2. 行业竞争优势

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，发行人地产板块连续五年入选“中国房地产百强企业”。

②产业链协同优势

得益于爱琴海购物公园出色的市场表现及对周边经济的带动作用，通过商业联动拿地，部分销售项目可定向获取，实现底价拿地，保证充足的土地储备及较大的利润空间，产业链协同优势较为明显。

③经营管理优势

发行人地产板块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，系统地改进并提高发行人地产板块的战略管

理、资源管理、绩效管理。经过多年的稳定发展，发行人地产板块建立了一系列科学、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。

3. 发展战略及未来发展计划

2021年发行人与远洋签订协议，将红星企发（不含上海红星美凯龙置业有限公司、上海新华成城资产管理公司等若干公司）70%股权转让给远洋，该项交易降低了红星控股有息负债水平，资产负债率显著优化，并预计为发行人未来带来持续稳定的现金流入。

同时发行人仍保留了少量地产板块业务，由上海红星美凯龙置业有限公司（以下简称“红星置业”）负责。未来，红星置业将销售存量项目以及与公司“爱琴海”百货商场项目联动进行机会性拿地，保持高利润、高周转，注重提升品牌价值，充分发挥规模效应和与爱琴海产生协同效应。同时发挥自身经营及品牌优势，通过与发行人旗下爱琴海购物公园及红星云等商业品牌进行联动，帮助合作方、政府平台公司等进行拿地、盘活资产，通过代操盘或小股操盘等形式，在减少资金投入的情况下，拓展轻资产项目。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，不会对公司生产经营和偿债能力产生影响。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三） 主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1)各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商业地产、住宅销售	157.57	119.87	23.93	43.61	105.15	75.85	27.86	37.89
租赁及管理	85.64	21.95	74.37	23.70	75.92	19.12	74.82	27.35
与委托经营管理商场相关	40.00	16.79	58.03	11.07	41.14	14.71	64.24	14.82
商品销售及家装	21.97	18.27	16.86	6.08	12.91	9.56	25.95	4.65
主营业务-其他	45.65	26.55	41.85	12.64	31.42	22.66	27.88	11.32
其他业务	10.45	2.28	78.19	2.89	11.00	3.49	68.27	3.96
合计	361.28	205.71	43.06	100.00	277.55	145.38	47.62	100.00

(2)各业务板块分产品（或服务）情况

√适用 □不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者虽然未达到占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上这一条件，但在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
商业地产、住宅销售	房地产销售	157.57	119.87	23.93	49.85	58.03	-14.14
租赁及管理	租赁	85.64	21.95	74.37	12.80	14.81	-0.60
与委托经营管理商场相关	商场管理	40.00	16.79	58.03	-2.77	14.13	-9.68
商品销售及家装	商品销售	21.97	18.27	16.86	70.22	91.10	-35.02
主营业务-其他	其他主营业务	45.65	26.55	41.85	45.30	17.16	50.09
其他业务	其他	10.45	2.28	78.19	-5.00	-34.69	14.52
合计	—	361.28	205.71	—	30.17	41.50	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）商业地产、住宅销售收入较上年同期上升 49.85%，主要系公司发展房地产销售业务，房地产销售业务进入结转期，收入结转金额增加所致；成本较上年同期上升 58.03%，主要系房地产销售业务收入增加，成本相应增加所致。

（2）商品销售及家装收入较上年同期上升 70.22%，主要系公司发展家装业务，本年度家装相关项目数量及工程进度较上年同期提升，同时商品销售收入增加所致；成本较上年同期上升 91.10%，毛利率较上年同期下降 35.02%，主要系低毛利类商品销售业务上升所致。

（3）主营业务-其他收入较上年同期上升 45.30%，主要系公司较上年同期各类业务收入恢复所致；毛利率较上年同期上升 50.09%，主要系其他业务类型变动所致。

（4）其他业务成本较上年同期下降 34.69%，主要系公司专注主业，非主营业务收入规模下降所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（1）家居建材商场相关业务

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。

（2）商业地产住宅项目开发业务

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。2021年红星控股与远洋签订协议，将红星企发70%股权转让给远洋，其中不包括根据有关收购事项的重组步骤（由红星控股与远洋依据协议）将予剥离的上海红星美凯龙置业有限公司、上海新华成城资产管理公司等若干公司（不在本次收购范围内），截至本报告出具之日，股权交易已实施完成。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

政策导向对房地产行业整体经营状况影响较大。2020年下半年起，房地产调控政策有所转向，强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产金融监管持续强化，“三道红线”试点实施；与此同时，多个房价、地价不稳的城市先后升级调控政策。

发行人于2021年7月19日发布了《红星美凯龙控股集团有限公司出售、转让资产的公告》。根据2021年7月18日远洋与发行人签订的协议，为推进双方地产业务板块的业务整合及战略合作，远洋将通过收购发行人子公司红星企发70%股权，（其中不包括根据有关收购事项的重组步骤将予剥离的上海红星美凯龙置业有限公司、上海新华城资产管理公司等若干公司）。上述收购事项直接股权收购款为人民币40亿元，并约定了后续利润分成安排，截至2020年底，红星企发已售但是未结转的开发物业及自持物业的利润，将由公司及远洋按85%：15%的比例进行分配；截至2020年底，未售的开发物业及自持物业的利润将由

公司及远洋按 70%：30%的比例进行分配（以上不含由发行人享有的已结转未分配利润及盈余公积）。截至本报告出具日，股权交易已实施完成。

本次出让的标的资产对应的 2020 年总资产、净资产和营业收入占发行人对应科目的比例，均未超过 50%，因此不构成重大资产重组，交易完成后，降低了红星控股有息负债水平，资产负债率显著优化，同时预计在未来 3-5 年内为发行人带来稳定现金流入。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

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。

关联交易信息披露安排：发行人严格根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》披露关联交易相关事项。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.38
出售商品/提供劳务	2.20
向关联方收取的商标使用及服务费	0.76
向关联方收取的大额物业管理费	0.02
作为出租方的关联租赁	0.42
作为承租方的关联租赁	0.02

向关联方收取的大额资金使用费	1.59
向关联方支付的大额资金使用费	0.04

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联方资金拆借（借出）	9.85

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为201.87亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的
适用 不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 594.03 亿元，其中公司信用类债券余额 149.10 亿元，占有息债务余额的 25.10%；银行贷款余额 311.27 亿元，占有息债务余额的 52.40%；非银行金融机构贷款 79.25 亿元，占有息债务余额的 13.34%；其他有息债务余额 54.41 亿元，占有息债务余额的 9.16%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	

信用类债券		45.95	58.89	44.26	-	149.10
银行贷款		40.35	34.95	45.10	190.87	311.27
非银行金融机构贷款		25.48	10.6	36.28	6.89	79.25
其他有息债务（CMBS/ABN）		21.51	-	5.78	27.12	54.41
合计		133.29	104.44	131.42	224.88	594.03

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 105.0025 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 66.0025 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	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)(品种一)
2、债券简称	20 红星 03
3、债券代码	163509.SH
4、发行日	2020 年 5 月 29 日
5、起息日	2020 年 5 月 29 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 5 月 29 日
7、到期日	2023 年 5 月 29 日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.82
10、还本付息方式	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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司
13、受托管理人（如有）	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价，询价，协议，竞价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	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）(品种一)
2、债券简称	17 红星 01
3、债券代码	143344.SH
4、发行日	2017 年 11 月 3 日
5、起息日	2017 年 11 月 7 日
6、最近回售日（如有）	-

7、到期日	2022年11月7日
8、债券余额	0.0025
9、截止报告期末的利率(%)	6.80
10、还本付息方式	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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司
13、受托管理人	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价，询价，协议，竞价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	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）(品种二)
2、债券简称	17红星02
3、债券代码	143345.SH
4、发行日	2017年11月7日
5、起息日	2017年11月7日
6、最近回售日（如有）	2022年11月7日
7、到期日	2024年11月7日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.50
10、还本付息方式	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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司
13、受托管理人	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价，询价，协议，竞价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	红星美凯龙控股集团有限公司公开发行2020年公司债券(第三期)(品种一)
2、债券简称	20红星05
3、债券代码	175459.SH
4、发行日	2020年11月26日
5、起息日	2020年11月26日
6、最近回售日（如有）	2022年11月26日
7、到期日	2023年11月26日
8、债券余额	25.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.88
10、还本付息方式	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。
11、交易场所	上交所

12、主承销商	中山证券有限责任公司, 国泰君安证券股份有限公司, 中国银河证券股份有限公司
13、受托管理人	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价, 询价, 协议, 竞价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	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）（品种二）
2、债券简称	20红星02
3、债券代码	163128.SH
4、发行日	2020年1月21日
5、起息日	2020年1月21日
6、最近回售日（如有）	2023年1月21日
7、到期日	2025年1月21日
8、债券余额	4.00
9、截止报告期末的利率（%）	7.20
10、还本付息方式	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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司
13、受托管理人	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价, 询价, 协议, 竞价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	红星美凯龙控股集团有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	21红星01
3、债券代码	175752.SH
4、发行日	2021年3月10日
5、起息日	2021年3月10日
6、最近回售日（如有）	2023年3月10日
7、到期日	2024年3月10日
8、债券余额	30.00
9、截止报告期末的利率（%）	7.00
10、还本付息方式	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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司, 国泰君安证券股份有限公司, 中国银河证券股份有限公司
13、受托管理人	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券

15、适用的交易机制	报价，询价，协议，竞价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	红星美凯龙控股集团有限公司公开发行2020年公司债券(第四期)
2、债券简称	20红星07
3、债券代码	175587.SH
4、发行日	2020年12月23日
5、起息日	2020年12月23日
6、最近回售日（如有）	2023年12月23日
7、到期日	2025年12月23日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	7.00
10、还本付息方式	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。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中山证券有限责任公司
13、受托管理人	中山证券有限责任公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价，询价，协议，竞价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

1、债券名称	红星美凯龙控股集团有限公司2019年非公开发行可交换公司债券(第一期)
2、债券简称	19红01EB
3、债券代码	137079.SH
4、发行日	2019年5月14日
5、起息日	2019年5月14日
6、最近回售日（如有）	不适用
7、到期日	2024年5月14日
8、债券余额	41.0940
9、截止报告期末的利率(%)	1.00
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资交易的债券
15、适用的交易机制	协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：143344.SH

债券简称：17 红星 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发执行

债券代码：143345.SH

债券简称：17 红星 02

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发

债券代码：137079.SH

债券简称：19 红 01EB

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

19 红 01EB 换股期限自发行结束之日起满 6 个月后的第一个交易日及 2021 年 1 月 18 日孰晚之日起至债券到期日止。如非交易日，则顺延至下一个交易日。

“19 红 01EB”于 2021 年 9 月 22 日换股 2,338.63 万股，换股价为 10.69 元/股。

债券代码：163128.SH

债券简称：20 红星 02

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发

债券代码：163509.SH

债券简称：20 红星 03

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发

债券代码：175459.SH

债券简称：20 红星 05

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发

债券代码：175587.SH

债券简称：20 红星 07

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发

债券代码：175752.SH

债券简称：21 红星 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内未触发

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：163128.SH

债券简称：20 红星 02

债券约定的投资者保护条款：

控制权变更,事先约束,交叉保护,评级下调, 财务指标承诺

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发

债券代码：163127.SH

债券简称：20 红星 01

债券约定的投资者保护条款：

控制权变更,事先约束,交叉保护,评级下调, 财务指标承诺

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发

债券代码：163509.SH

债券简称：20 红星 03

债券约定的投资者保护条款：

控制权变更,事先约束,交叉保护,评级下调, 财务指标承诺

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发

债券代码：175459.SH

债券简称：20 红星 05

债券约定的投资者保护条款：

控制权变更,事先约束,交叉保护,评级下调, 财务指标承诺

投资者保护条款的触发和执行情况：

报告期内未触发

债券代码：175587.SH

债券简称：20 红星 07
 债券约定的投资者保护条款：
 控制权变更,事先约束,交叉保护,评级下调，财务指标承诺
 投资者保护条款的触发和执行情况：
 报告期内未触发

债券代码：175752.SH
 债券简称：21 红星 01
 债券约定的投资者保护条款：
 控制权变更,事先约束,交叉保护,评级下调，财务指标承诺
 投资者保护条款的触发和执行情况：
 报告期内未触发

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金
 本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175752

债券简称	21 红星 01
募集资金总额	30
募集资金报告期内使用金额	30
募集资金期末余额	0
报告期内募集资金专项账户运作情况	截至报告期末，21 红星 01 现有 1 个募集资金专户，具体信息如下：开户银行：盛京银行股份有限公司，银行帐号：0330150102000039969，账户名称：红星美凯龙控股集团有限公司。截至报告期末，该募集资金专项账户运作正常。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	否
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	偿还公司债券
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项	不适用

目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	
----------------------	--

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：137079.SH

债券简称	19 红 01EB
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债计划：</p> <p>（一）利息的支付</p> <p>1、付息频率及计息起始日：本期发行的可交换债采用每年付息一次的付息方式，计息起始日为可交换债发行首日。</p> <p>2、付息日：每年的付息日为本期发行的可交换债发行首日起每满一年的当日，即 2020 年至 2024 年的 5 月 14 日，如该日为法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日，顺延期间不另付息。每相邻的两个付息日之间为一个计息年度。</p> <p>3、债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。</p> <p>4、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的偿付</p> <p>1、对于未在换股期内转换为美凯龙 A 股股票的可交换债，在当期发行的可交换债期满后五个交易日内，公司将以前期发行的可交换债的票面面值（含最后一期年度利息）的价格向投资者赎回全部未换股的可交换债。当由于客观原因，公司无法补充提供预备用于交换的股票或无法将持有的股票办理担保登记时，公司应当以现金方式补足担保，若公司在 15 日内未能完成担保补足，则本期债券持有人有权要求公司以现金赎回部分可交换公司债券，具体方法如下：公司将根据调整后的换股价格与剩余预备用于交换的股票数量乘积去除以未偿还可交换债券余额，得到覆盖比例 X，发行人将按照票面本金和票面利率计算的应计利息之和，赎回每名投资者所持有的债券余额中的部分债券，每名投资者被赎回债券金额为：该名投资者所持有的债券余额×（1-X）。</p> <p>2、本期债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的兑付公告中予以说明。</p>

	<p>增信机制：</p> <p>一、股票质押担保 本期债券采用股票担保形式，发行人以其持有并用于交换的美凯龙股份A股股票（即标的股票）及其法定孳息（不包含现金分红）作为担保财产并办理担保登记，以保障本期债券持有人交换标的股票和本期债券本息按照约定如期足额兑付。</p> <p>二、其他：</p> <p>（一）设立专门的偿付工作小组本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。（二）制定并严格执行资金管理计划本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。（三）充分发挥债券受托管理人的作用本次债券拟引入债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。（四）设立由受托管理人监管的偿债保障金专户和募集资金专户偿债保障金专户和募集资金专户为同一账户，独立于发行人其他账户，分别用于兑息、兑付资金归集和募集资金接收、存储及划转，确保专款专用，不得挪作他用。（五）制定《债券持有人会议规则》发行人和债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序及其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付作出了合理的制度安排。（六）严格履行信息披露义务发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

债券代码：143344.SH、143345.SH

债券简称	17 红星 01、17 红星 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债计划：</p> <p>本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证</p>

	<p>监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。</p> <p>（一）利息的支付</p> <p>1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的计息期限为2017年11月7日至2022年11月6日；若债券持有人行使回售期权，则回售部分债券的计息期限为2017年11月7日至2020年11月6日。本期债券品种二的计息期限为2017年11月7日至2024年11月6日；若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2017年11月7日至2022年11月6日。利息登记日为付息日之前的第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。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。</p> <p>2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的偿付</p> <p>本期债券到期一次还本。本期债券品种一的兑付日期为2022年11月7日；若债券持有人行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为2020年11月7日。本期债券品种二的兑付日期为2024年11月7日，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2022年11月7日。兑付登记日为兑付日之前的第3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。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。</p> <p>其他偿债保障措施： 发行人募集资金专款专用，于利息和到期本金偿付日前十五个工作日内组成偿付小组，制定并严格执行年度、月度资金运用计划，充分发挥受托管理人的作用，制定《持有人会议规则》，严格履行信息披露义务。发行人原执行董事于2016年8月1日作出决定，发行人股东于2016年8月16日召开临时股东会，审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、不向股东分配利润； 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施； 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金； 4、主要责任人不得调离。
<p>担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）</p>	<p>不适用</p>
<p>报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况</p>	<p>执行情况良好</p>

债券代码：163128.SH

债券简称	20 红星 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债计划： 本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。</p> <p>（一）利息的支付</p> <p>1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种二的计息期限为2020年1月21日至2025年1月20日；若债券持有人在存续期的第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2020年1月21日至2023年1月20日。利息登记日为付息日之前的第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。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。</p> <p>2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的偿付</p> <p>本期债券到期一次还本。本期债券品种二的兑付日期为2025年1月21日；若债券持有人在存续期的第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为2023年1月21日。兑付登记日为兑付日之前的第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。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。</p> <p>其他偿债保障措施： 发行人募集资金专款专用，于利息和到期本金偿付日前十五个工作日内组成偿付小组，制定并严格执行年度、月度资金运用计划，充分发挥受托管理人的作用，制定《持有人会议规则》，严格履行信息披露义务。发行人董事会于2018年4月23日作出决议，发行人股东于2018年5月9日召开临时股东会，审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：</p> <p>1、不向股东分配利润； 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施； 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金； 4、主要责任人不得调离。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

债券代码：163509.SH

债券简称	20 红星 03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债计划： 本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。</p> <p>（一）利息的支付</p> <p>1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券品种一的计息期限为2020年5月29日至2023年5月28日；若债券持有人在存续期的第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2020年5月29日至2022年5月28日。利息登记日为付息日之前的第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。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。</p> <p>2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的偿付</p> <p>本期债券到期一次还本。本期债券品种一的兑付日期为2023年5月29日；若债券持有人在存续期的第2年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为2022年5月29日。兑付登记日为兑付日之前的第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。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。</p> <p>其他偿债保障措施： 发行人募集资金专款专用，于利息和到期本金偿付日前十五个工作日内组成偿付小组，制定并严格执行年度、月度资金运用计划，充分发挥受托管理人的作用，制定《持有人会议规则》，严格履行信息披露义务。发行人董事会于2018年4月23日作出决议，发行人股东于2018年5月9日召开临时股东会，审议通过的关于本次债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：</p> <p>1、不向股东分配利润； 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施； 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金； 4、主要责任人不得调离。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

债券代码：175459.SH

债券简称	20 红星 05
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债计划： 本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。</p> <p>（一）利息的支付 1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的计息期限为 2020 年 11 月 26 日至 2023 年 11 月 25 日；若债券持有人在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2020 年 11 月 26 日至 2022 年 11 月 25 日。利息登记日为付息日之前的第 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。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。 2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的偿付 本期债券到期一次还本。本期债券品种一的兑付日期为 2023 年 11 月 26 日；若债券持有人在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2022 年 11 月 26 日。兑付登记日为兑付日之前的第 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。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。</p> <p>其他偿债保障措施： 发行人募集资金专款专用，于利息和到期本金偿付日前十五个工作日内组成偿付小组，制定并严格执行年度、月度资金运用计划，充分发挥受托管理人的作用，制定《持有人会议规则》，严格履行信息披露义务。发行人董事会于 2020 年 5 月 6 日作出决议，发行人股东于 2020 年 5 月 29 日召开临时股东会，审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施： 1、不向股东分配利润； 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施； 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金； 4、主要责任人不得调离。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	不适用

况	
---	--

债券代码：175587.SH

债券简称	20 红星 07
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债计划： 本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。</p> <p>（一）利息的支付 1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的计息期限为2020年12月23日至2025年12月22日；若债券持有人在存续期的第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2020年12月23日至2023年12月22日。 利息登记日为付息日之前的第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。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。 2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的偿付 本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日期为2025年12月23日；若债券持有人在存续期的第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为2023年12月23日。兑付登记日为兑付日之前的第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。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。</p> <p>其他偿债保障措施： 发行人募集资金专款专用，于利息和到期本金偿付日前十五个工作日内组成偿付小组，制定并严格执行年度、月度资金运用计划，充分发挥受托管理人的作用，制定《持有人会议规则》，严格履行信息披露义务。发行人董事会于2020年5月6日作出决议，发行人股东于2020年5月29日召开临时股东会，审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施： 1、不向股东分配利润； 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施； 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金； 4、主要责任人不得调离。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及	不适用

其他偿债保障措施的执行情况	
---------------	--

债券代码：175752.SH

债券简称	21 红星 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>偿债计划： 本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。</p> <p>（一）利息的支付</p> <p>1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的计息期限为 2021 年 3 月 10 日至 2024 年 3 月 9 日；若债券持有人在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2021 年 3 月 10 日至 2023 年 3 月 9 日。利息登记日为付息日之前的第 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。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。</p> <p>2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。</p> <p>（二）本金的偿付</p> <p>本期债券到期一次还本。本期债券品种一的兑付日期为 2024 年 3 月 10 日；若债券持有人在存续期的第 2 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 3 月 10 日。兑付登记日为兑付日之前的第 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。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。</p> <p>其他偿债保障措施： 发行人募集资金专款专用，于利息和到期本金偿付日前十五个工作日内组成偿付小组，制定并严格执行年度、月度资金运用计划，充分发挥受托管理人的作用，制定《持有人会议规则》，严格履行信息披露义务。发行人董事会于 2020 年 5 月 6 日作出决议，发行人股东于 2020 年 5 月 29 日召开临时股东会，审议通过的关于本期债券发行的有关决议，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：</p> <p>1、不向股东分配利润； 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施； 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金； 4、主要责任人不得调离。</p>
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	本期债券报告期内不涉及兑付兑息工作。本债券的其他偿债保障措施在报告期内均按约定执行
---------------------------	---

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区阜成门外大街2号22层A24
签字会计师姓名	孙国伟，汤志奇

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	143344.SH 、 143345.SH 、 163128.SH 、 163509.SH 、 175459.SH 、 175587.SH 、 175752.SH
债券简称	17 红星 01、17 红星 02、20 红星 02、20 红星 03、20 红星 05、20 红星 07、21 红星 01
名称	中山证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道210号二十一世纪大厦10楼
联系人	梅佳
联系电话	021-50801138

债券代码	137079.SH
债券简称	19 红 01EB
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	中国上海静安区新闻路669号博华广场33层
联系人	张睿
联系电话	021-38676666

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	143344.SH 、 143345.SH 、 163128.SH 、 163509.SH 、 175459.SH 、 175587.SH 、 175752.SH
债券简称	17 红星 01、17 红星 02、20 红星 02、20 红星 03、20 红星 05、20 红星 07、21 红星 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
143344.SH 、 143345.SH	资信评级机构	大公国际资信评估有限公司	联合资信评估股份有限公司	2021年6月28日	由于商业合作原因，终止评级合作	已聘任新任符合要求的评级机构	对公司经营及业务无重大不利影响，对投资者利益无影响

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更

（1）因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

新金融工具准则

财政部 2017 年发布了修订后《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》（以下简称“新金融工具准则”，修订前的金融工具准则简称“原金融工具准则”），本集团下属除家居集团外的子公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及未提用的贷款承诺和财务担保合同等。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已

发生信用损失模型。

2021年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入期初留存收益或其他综合收益。

新收入准则

财政部2017年发布了修订后的《企业会计准则14号—收入》（以下简称“新收入准则”），本公司2021年度财务报表按照新收入准则编制。根据新收入准则的相关规定，本集团对于首次执行该准则的累积影响数调整2021年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，不对比较财务报表数据进行调整。

新租赁准则

财政部2018年12月7日发布了修订后的《企业会计准则第21号—租赁》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”），本公司2021年1月1日起执行新租赁准则。根据新租赁准则的相关规定，本公司对于首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

（二）会计估计变更

报告期内不涉及会计估计变更。

（三）重大会计差错更正

报告期内不涉及重大会计差错更正。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	主营房地产开发及相关业务	【此处财务数据来源于红星企发（不包括根据有关收购事项的重组步骤将予剥离的上海红星美凯龙置业有限公司、上海新华成城资产管理公司等若干公司）2020年模	减少	红星控股与远洋基于双方业务发展和战略合作需要签订协议

		拟财务数据， 对应 100% 股 权】2020 年 末 总 资 产 为 1.003.14 亿元； 2020 年营业收 入为 96.54 亿 元，净利润为 18.11 亿元		
--	--	---	--	--

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

本次红星控股与远洋的合作，是发行人推进轻资产战略发展的重要举措，交易完成后，大幅降低了红星控股有息负债水平，资产负债率有显著优化。同时红星控股仍持有红星企发存量房地产项目的 70%以上利润分配权，可获取对应项目产生的主要收益，未来将带来持续稳定的现金流。

四、资产情况

（一） 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总 额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	107.77	5.56	192.02	-43.87
交易性金融资产	10.19	0.53	2.48	311.41
衍生金融资产	-	-	0.02	-100.00
应收款项融资	-	-	0.06	-100.00
存货	122.76	6.34	713.33	-82.79
一年内到期的非 流动资产	1.55	0.08	2.49	-37.63
其他流动资产	35.27	1.82	84.00	-58.01
可供出售金融资 产	-	-	26.32	-100.00
其他权益工具投 资	70.87	3.66	42.07	68.48
无形资产	1.48	0.08	3.84	-61.42
商誉	7.31	0.38	11.76	-37.83
应收票据	0.87	0.04	-	-
使用权资产	59.51	3.07	-	-

发生变动的的原因：

- 1、货币资金：主要系 2021 年红星控股与远洋签订协议，将红星企发 70%股权转让给远洋，红星企发公司出表,同时公司降低债务规模，以自有资金偿还到期债务所致；
- 2、交易性金融资产：主要系本年新增持有短期投资所致；
- 3、衍生金融资产：主要系持有的衍生金融资产公允价值下降所致；
- 4、应收款项融资：主要系期末应计入应收款项融资的银行承兑汇票减少所致；
- 5、存货：主要系 2021 年红星控股与远洋签订协议，将红星企发 70%股权转让给远洋，红星企发公司出表所致；

- 6、一年内到期的非流动资产：主要系一年内到期的委托贷款及借款减少所致；
 7、其他流动资产：主要系红星企发出表所致；
 8、可供出售金融资产：主要系 2021 年根据新金融准则要求，将原列报在可供出售金融资产科目的投资，重新列报至其他权益工具投资科目所致；
 9、其他权益工具投资：主要系 2021 年根据新金融准则要求，将原列报在可供出售金融资产科目的投资，重新列报至其他权益工具投资科目所致；
 10、无形资产：主要系红星企发出表所致；
 11、商誉：主要系由于疫情等因素影响，影院收购项目业绩不及预期，计提商誉减值所致；
 12、应收票据：主要系本年末持有的应收商业承兑汇票增加所致。
 13、使用权资产：主要系根据新租赁准则要求，需要将注入资产列入使用权资产列报。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	107.77	9.59		8.90
存货	122.76	2.44		1.99
固定资产	31.28	23.1		73.84
投资性房地产	1,014.29	900.86		88.82
其他权益工具投资	70.87	1.37		1.93
合计	1,346.98	937.36	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值（如有）	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
投资性房地产	1,014.29	1,014.29	900.86	借款抵押	可能会对发行人的资产变现能力产生一定的影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期末营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
红星美凯龙家居集团股份有限公司	1,351.88	575.31	155.13	60.53	40.32	主要为融资担保和阿里偏股型可交债担保
合计	1,351.88	575.31	155.13	—	—	—

五、负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例(%)	上年末余额	变动比例(%)
短期借款	36.45	2.93	67.19	-45.75
预收款项	17.55	1.41	603.63	-97.09
合同负债	114.28	9.20	22.62	405.15
应交税费	13.08	1.05	24.57	-46.75
应付债券	76.77	6.18	150.65	-49.04
应付票据	1.23	0.10	0.0045	26,728.24

发生变动的的原因：

- 1、短期借款：主要系公司降低债务规模，以自有资金偿还到期债务所致；
- 2、预收款项：主要系 2021 年红星控股与远洋签订协议，将红星企发 70%股权转让给远洋，红星企发公司出表所致；
- 3、合同负债：主要系 2021 年根据新收入准则要求，将原来列报至预收账款科目的预收款项重新列报入合同负债科目所致；
- 4、应交税费：主要系 2021 年红星控股与远洋签订协议，将红星企发 70%股权转让给远洋，红星企发公司出表所致；
- 5、应付债券：主要系公司以经营活动现金流入偿还了部分债券，信用债规模下降，降杠杆成果显著。另有部分重分类至一年内到期的非流动负债；
- 6、应付票据：主要系红星置业本期增加的商业承兑汇票；

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：866.05 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 594.03 亿元，有息债务同比变动-31.41%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：237.73 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 149.10 亿元，占有息债务余额的 25.10%；银行贷款余额 311.27 亿元，占有息债务余额的 52.40%；非银行金融机构贷款 79.25 亿元，占有息债务余额的 13.34%；其他有息债务余额 54.41 亿元，占有息债务余额的 9.16%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
信用类债券		45.95	58.89	44.26	-	149.10
银行贷款		40.35	34.95	45.10	190.87	311.27
非银行金融机构贷款		25.48	10.60	36.28	6.89	79.25
其他有息债务（CMBS/ABN）		21.51	-	5.78	27.12	54.41
合计		133.29	104.44	131.42	224.88	594.03

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 19.43 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 19.43 亿元人民币。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：37.66 亿元

报告期非经常性损益总额：13.22 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
红星美凯龙家居集团股份有限公司	是	60.53	全渠道泛家居业务平台服务商	1,351.88	575.31	151.75	93.31
上海红星美凯龙置业有限公司	是	93.00	商业地产及住宅开发	236.92	14.69	68.12	16.28

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：19.86 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：13.43 亿元，收回：1.01 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否。

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：32.28 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：20.28 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：4.64%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：83.52 亿元

报告期末对外担保的余额：75.35 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-8.17 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：73.67 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码	137079
债券简称	19 红 01EB
债券余额	41.094
换股价格历次调整或修正情况	<p>红星美凯龙控股集团有限公司 2019 年非公开发行可交换公司债券（第一期）预备用于交换的股票上市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”）已于 2019 年 5 月 16 日召开美凯龙股份 2018 年年度股东大会，审议通过 2018 年度利润分配的议案，向截至 2019 年 6 月 27 日 15:00 时上海证券交易所收市后在中国证券登记结算有限公司上海分公司登记在册的美凯龙股份全体 A 股股东每股派发现金股利（含税）人民币 0.27 元。根据约定，“19 红 01EB”的换股价格自 2019 年 6 月 28 日起由 12.28 元/股调整为 12.01 元/股；红星美凯龙控股集团有限公司 2019 年非公开发行可交换公司债券（第一期）预备用于交换的股票上市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”）已于 2020 年 6 月 18 日召开美凯龙股份 2019 年年度股东大会，审议通过 2019 年度利润分配的议案，向截至 2020 年 7 月 3 日 15:00 时上海证券交易所收市后在中国证券登记结算有限公司上海分公司登记在册的美凯龙股份全体 A 股股东每股派发现金股利（含税）人民币 0.253 元，同时以资本公积金向全体股东每股转增 0.1 股。根据约定，“19 红 01EB”的换股价格自 2020 年 7 月 6 日起由 12.01 元/股调整为 10.69 元/股。</p>
填报日	2022 年 3 月 15 日
最新换股价格（元）	10.69
发行后累计换股情况	“19 红 01EB”于 2021 年 9 月 22 日换股 2,338.63 万股，换股价格为 10.69 元/股。
预备用于交换的股票数量	不适用

预备用于交换的股票市值	不适用
预备用于交换的股票市值与可交换债券余额的比例	不适用
质押物基本情况（包括为本期债券质押的标的股票、现金、固定资产等）	截至 2022 年 4 月 27 日，共有 550,908,658.00 股美凯龙股份 A 股股票及其孳息（不会包含现金分红）作为本期可交换债的质押物，该等股票按 2022 年 4 月 27 日收盘价计算的市值为 278,759.7809 万元。
质押物价值与可交换债券余额的比例	67.83
可交换债券赎回及回售情况（如有）	不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

为维护债券市场交易稳定、方便对存续期公司债券的管理，自 2021 年半年报公布起，红星美凯龙控股集团有限公司存续阶段公司债券（具体包括 17 红星 01、17 红星 02、19 红 01EB、20 红星 02、20 红星 03、20 红星 05、20 红星 07、21 红星 01）交易对象调整为仅限符合《公司债券发行与交易管理办法》与《投资者适当性管理办法》规定并在证券登记机构开立合格证券账户的专业机构类投资者（法律、法规禁止购买者除外），原持有以上公司债券的其他投资者可以持有到期或选择卖出债券。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn>。

（以下无正文）

(以下无正文，为红星美凯龙控股集团有限公司 2021 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：红星美凯龙控股集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	10,777,478,846.44	19,202,245,591.90
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	1,018,692,853.25	247,611,072.73
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	-	2,160,732.11
应收票据	86,554,182.13	-
应收账款	2,516,467,451.52	2,345,943,229.44
应收款项融资	-	5,872,800.00
预付款项	646,478,787.45	805,409,049.92
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	17,472,239,629.82	24,533,618,956.09
其中：应收利息	12,407,875.06	51,870,881.25
应收股利	31,000,000.00	31,000,000.00
买入返售金融资产		
存货	12,276,014,301.10	71,333,123,598.69
合同资产	1,687,040,948.64	1,313,897,898.33
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	155,123,691.79	248,704,377.99
其他流动资产	3,526,850,514.02	8,399,707,125.74
流动资产合计	50,162,941,206.16	128,438,294,432.94
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	-	2,632,206,470.63
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	433,054,632.29	578,606,238.70
长期股权投资	9,425,074,163.00	10,057,910,152.67
其他权益工具投资	7,087,422,228.06	4,206,678,046.54

其他非流动金融资产	370,774,540.60	396,924,540.60
投资性房地产	101,428,776,300.00	102,693,751,634.86
固定资产	3,128,349,062.42	3,334,396,462.65
在建工程	618,276,070.65	505,519,558.23
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	5,951,040,028.94	-
无形资产	148,154,282.42	383,987,906.94
开发支出	24,151,711.16	30,837,675.61
商誉	731,215,612.58	1,176,211,822.70
长期待摊费用	1,040,459,150.37	1,110,718,831.89
递延所得税资产	3,907,014,687.66	3,218,996,257.85
其他非流动资产	9,299,280,254.48	9,097,248,523.99
非流动资产合计	143,593,042,724.63	139,423,994,123.86
资产总计	193,755,983,930.79	267,862,288,556.80
流动负债：		
短期借款	3,645,378,520.56	6,719,354,802.22
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	18,167,670.06	-
应付票据	123,231,333.97	459,334.40
应付账款	4,566,394,613.77	6,416,360,457.34
预收款项	1,754,878,730.07	60,362,775,201.39
合同负债	11,428,473,321.83	2,262,411,073.48
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	688,855,658.41	749,669,866.31
应交税费	1,308,049,341.08	2,456,510,968.47
其他应付款	16,551,828,203.49	18,878,171,573.01
其中：应付利息		1,221,355,856.12
应付股利	5,807,338.32	13,016,355.60
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	21,886,193,920.11	26,662,867,518.93
其他流动负债	1,169,315,364.45	1,128,344,395.29
流动负债合计	63,140,766,677.80	125,636,925,190.84

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	27,249,422,865.77	36,117,494,627.44
应付债券	7,677,270,019.19	15,064,825,258.11
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	6,013,364,409.88	-
长期应付款	958,548,821.82	1,254,195,374.25
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	215,081,375.09	225,021,017.50
递延所得税负债	13,858,786,117.31	13,675,401,622.93
其他非流动负债	5,082,339,292.35	4,627,859,670.75
非流动负债合计	61,054,812,901.41	70,964,797,570.98
负债合计	124,195,579,579.21	196,601,722,761.82
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具	2,614,325,660.72	2,688,367,763.02
其中：优先股		
永续债		
资本公积	-	4,756,864,191.32
减：库存股		
其他综合收益	1,124,448,748.23	1,335,064,763.34
专项储备		
盈余公积	-	50,000,000.00
一般风险准备		
未分配利润	38,582,338,408.70	36,864,482,185.40
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	42,421,112,817.65	45,794,778,903.08
少数股东权益	27,139,291,533.93	25,465,786,891.90
所有者权益（或股东权益）合计	69,560,404,351.58	71,260,565,794.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	193,755,983,930.79	267,862,288,556.80

公司负责人：车建兴 主管会计工作负责人：杨琴 会计机构负责人：程茜

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：红星美凯龙控股集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		

货币资金	869,889,658.67	534,257,709.26
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	24,704,839,944.78	18,544,237,125.47
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,417,660.55	134,081.86
流动资产合计	25,577,147,264.00	19,078,628,916.59
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	-	5,009,786,395.93
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,169,530,583.53	6,229,398,891.84
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	808,589,625.40	-
投资性房地产		
固定资产	85,557,692.37	89,792,179.34
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	78,546,834.67	84,005,470.68
递延所得税资产	551,936,281.11	-
其他非流动资产	3,641,276,365.95	3,641,276,365.95
非流动资产合计	12,335,437,383.03	15,054,259,303.74
资产总计	37,912,584,647.03	34,132,888,220.33
流动负债：		

短期借款	126,530,000.00	-
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	1,414,325,660.72	1,500,367,763.02
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	153,790.37	59,089,341.76
其他应付款	6,342,541,552.67	3,793,542,534.49
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,507,262,326.76	8,982,498,915.26
其他流动负债		
流动负债合计	17,390,813,330.52	14,335,498,554.53
非流动负债：		
长期借款	3,208,001,844.76	2,529,880,000.00
应付债券	7,144,650,031.82	10,632,190,546.76
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,352,651,876.58	13,162,070,546.76
负债合计	27,743,465,207.10	27,497,569,101.29
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具	1,200,000,000.00	-
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,123,088.60	2,123,088.60
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	50,000,000.00	50,000,000.00

未分配利润	8,816,996,351.33	6,483,196,030.44
所有者权益（或股东权益）合计	10,169,119,439.93	6,635,319,119.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计	37,912,584,647.03	34,132,888,220.33

公司负责人：车建兴 主管会计工作负责人：杨琴 会计机构负责人：程茜

合并利润表
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	36,128,467,775.51	27,754,572,283.58
其中：营业收入	36,128,467,775.51	27,754,572,283.58
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	33,707,467,533.37	25,771,616,014.65
其中：营业成本	20,570,799,795.73	14,538,122,620.50
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,334,487,925.87	1,166,625,503.56
销售费用	3,098,388,336.01	2,846,264,670.97
管理费用	4,501,244,031.24	4,103,664,635.30
研发费用	129,492,408.91	41,498,877.10
财务费用	4,073,055,035.61	3,075,439,707.22
其中：利息费用	4,365,611,230.34	3,247,029,514.99
利息收入	346,868,026.87	291,841,261.03
加：其他收益	194,977,144.26	236,994,538.73
投资收益（损失以“-”号填列）	2,122,439,451.87	1,534,337,923.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	542,415,429.94	598,340,889.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	455,752,185.64	1,203,680,464.26
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-559,721,184.28	-126,335,204.00
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-656,969,798.93	-335,323,441.19
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	-28,053,954.02	394,289.78
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	3,949,424,086.68	4,496,704,839.66
加: 营业外收入	137,550,113.63	116,648,933.47
减: 营业外支出	320,661,937.63	270,120,563.43
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	3,766,312,262.68	4,343,233,209.70
减: 所得税费用	633,446,660.24	1,363,685,633.75
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	3,132,865,602.44	2,979,547,575.95
(一) 按经营持续性分类	3,132,865,602.44	2,979,547,575.95
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	3,132,865,602.44	2,979,547,575.95
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类	3,132,865,602.44	2,979,547,575.95
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,836,087,683.76	1,893,715,905.28
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	1,296,777,918.68	1,085,831,670.67
六、其他综合收益的税后净额	615,227,386.14	1,231,865,266.93
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	435,936,140.36	861,373,053.06
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	345,791,029.60	761,504,198.01
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益	-	761,504,198.01
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	345,791,029.60	-
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	90,145,110.76	99,868,855.05
(1) 权益法下可转损益的其他综	-	-21,210,890.48

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 公允价值套期储备(公允价值套期的有效部分)	13,967,231.81	64,805,939.45
(8) 外币财务报表折算差额	-3,673,618.82	895,634.21
(9) 投资性房地产转换日公允价值与账面价值差额	79,851,497.77	55,378,171.87
(10) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	179,291,245.78	370,492,213.87
七、综合收益总额	3,748,092,988.58	4,211,412,842.88
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	2,272,023,824.12	2,755,088,958.34
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	1,476,069,164.46	1,456,323,884.54
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：车建兴 主管会计工作负责人：杨琴 会计机构负责人：程茜

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	659,134,946.57	1,475,657,984.35
减：营业成本		
税金及附加	2,033,922.24	5,838,665.57
销售费用		
管理费用	318,236,191.86	378,982,776.00
研发费用		
财务费用	1,821,886,119.37	1,924,891,796.67
其中：利息费用		
利息收入		

加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）	3,450,764,049.76	1,059,936,473.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-20,713,485.25	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,947,029,277.61	225,881,219.50
加：营业外收入	170,573.22	625,535.02
减：营业外支出	55,951,143.78	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,891,248,707.05	226,506,754.52
减：所得税费用	-524,590,114.29	-
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,415,838,821.34	226,506,754.52
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,415,838,821.34	226,506,754.52
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合		

收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	2,415,838,821.34	226,506,754.52
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：车建兴 主管会计工作负责人：杨琴 会计机构负责人：程茜

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	40,697,787,611.86	49,617,300,478.28
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	272,850,790.72	29,840,197.24
收到其他与经营活动有关的现	5,890,469,626.30	3,185,898,482.19

金		
经营活动现金流入小计	46,861,108,028.88	52,833,039,157.71
购买商品、接受劳务支付的现金	17,709,754,208.44	28,455,117,943.23
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	6,622,265,293.47	5,813,248,890.90
支付的各项税费	4,417,826,904.41	5,269,882,947.31
支付其他与经营活动有关的现金	6,970,316,169.35	6,270,123,210.43
经营活动现金流出小计	35,720,162,575.67	45,808,372,991.87
经营活动产生的现金流量净额	11,140,945,453.21	7,024,666,165.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,262,440,236.56	1,760,254,841.53
取得投资收益收到的现金	111,875,811.00	94,898,128.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	26,604,532.59	15,743,645.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	96,286,054.49	3,331,239,922.13
收到其他与投资活动有关的现金	8,283,917,583.91	3,767,036,904.03
投资活动现金流入小计	10,781,124,218.55	8,969,173,442.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,827,062,269.23	3,762,073,205.14
投资支付的现金	5,128,296,490.60	2,224,260,004.79
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	47,929,156.44	1,649,249,647.13
支付其他与投资活动有关的现金	5,472,276,951.97	4,137,917,322.42
投资活动现金流出小计	13,475,564,868.24	11,773,500,179.48
投资活动产生的现金流量净额	-2,694,440,649.69	-2,804,326,737.03
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金	5,016,381,789.29	2,488,257,463.16
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	5,016,381,789.29	2,488,257,463.16
取得借款收到的现金	25,262,858,636.31	47,381,981,864.45
收到其他与筹资活动有关的现金	3,179,021,664.54	985,526,814.49
筹资活动现金流入小计	33,458,262,090.14	50,855,766,142.10
偿还债务支付的现金	40,678,431,711.22	45,461,622,903.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,194,212,693.38	7,044,760,991.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,061,906,632.99	1,715,720,308.71
筹资活动现金流出小计	49,934,551,037.59	54,222,104,204.00
筹资活动产生的现金流量净额	-16,476,288,947.45	-3,366,338,061.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-5,857,137.65	-1,064,656.34
五、现金及现金等价物净增加额	-8,035,641,281.58	852,936,710.57
加：期初现金及现金等价物余额	18,007,391,601.69	17,154,454,891.12
六、期末现金及现金等价物余额	9,971,750,320.11	18,007,391,601.69

公司负责人：车建兴 主管会计工作负责人：杨琴 会计机构负责人：程茜

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	976,491,304.00	1,541,432,486.59
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	307,175,530.98	76,566,464.60
经营活动现金流入小计	1,283,666,834.98	1,617,998,951.19
购买商品、接受劳务支付的现金	-	21,546,158.20
支付给职工及为职工支付的现金	82,512,140.22	48,111,384.30
支付的各项税费	40,523,410.01	60,082,885.55
支付其他与经营活动有关的现	5,564,916.91	460,860,594.86

金		
经营活动现金流出小计	128,600,467.14	590,601,022.91
经营活动产生的现金流量净额	1,155,066,367.84	1,027,397,928.28
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,834,554,188.34	110,868,232.53
取得投资收益收到的现金	113,792,731.47	647,627,065.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	171,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	429,493,200.00
收到其他与投资活动有关的现金	8,265,212,050.73	1,088,326,874.49
投资活动现金流入小计	13,213,729,970.54	2,276,315,372.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,244,094.89	54,120,129.68
投资支付的现金	3,227,843,568.08	716,265,833.33
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	5,704,174,619.72	3,152,947,686.74
投资活动现金流出小计	8,942,262,282.69	3,923,333,649.75
投资活动产生的现金流量净额	4,271,467,687.85	-1,647,018,277.47
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	7,253,707,263.00	13,029,892,479.45
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,253,707,263.00	13,029,892,479.45
偿还债务支付的现金	10,567,536,693.33	11,028,333,284.24
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,713,127,599.67	1,579,911,873.77
支付其他与筹资活动有关的现金	63,945,076.28	604,004,474.11
筹资活动现金流出小计	12,344,609,369.28	13,212,249,632.12
筹资活动产生的现金流量净额	-5,090,902,106.28	-182,357,152.67
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	335,631,949.41	-801,977,501.86
加：期初现金及现金等价物余额	534,257,709.26	1,336,235,211.12
六、期末现金及现金等价物余额	869,889,658.67	534,257,709.26

公司负责人：车建兴 主管会计工作负责人：杨琴 会计机构负责人：程茜

