
红星美凯龙控股集团有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

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。

发行人及其全体董事、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）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

重大风险提示

投资者在评价和投资本公司债券之前，应认真考虑下述各项可能对本公司债券的偿付、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。

1、对外担保风险

截至2023年末，公司除按揭担保外合计对外担保余额154.43亿元，较上年末增加了83.40亿元。主要原因系截至报告期末，红星美凯龙家居集团股份有限公司不再纳入发行人合并报表范围，发行人对红星家居及其合并范围内公司的担保从发行人对内担保转为对外担保所致。此外，发行人其他担保对象也以合营联营公司为主，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。

2、净利润为负的风险

2023年度，公司合并范围净利润为-271.85亿元，较上年同期减少241.18%，主要系报告期内红星美凯龙家居集团股份有限公司不再纳入发行人合并报表范围所致；此外公司受市场行情、外部环境等影响，各业务板块收入下降，同时部分对手方因市场影响，其经营情况及资产价值发生重大不利变化，公司采取保守的会计政策，计提大额减值损失所致。报告期内公司转让红星家居29.95%的股份从而产生投资损益-179.95亿元，从而导致公司亏损大幅增加。

3、公司债务兑付风险

截至2023年末，红星控股合并报表范围内有息债务总额156.29亿元，红星控股合并一年及一年以内到期的短期债务合计为55.55亿元。受市场不利行情的影响，发行人的现金流持续承压，面临较大的债券刚性兑付压力。报告期内，发行人存续的H17红星2、H20红星2、H20红星3、H20红星5、H20红星7及H21红星1公司债分别召开了债券持有人会议，对债券本息兑付方案进行了调整。

4、房地产经营风险

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，据交易约定，截至2020年末，红星企发已售但未结转的项目及自持物业的利润，将由红星控股及远洋按85%：15%的比例进行分配；截至2020年末未售的开发项目及自持物业的利润，将由红星控股及远洋按70%：30%的比例进行分配。此外，发行人仍保留了部分地产项目，由上海红星美凯龙置业有限公司（以下简称“红星置业”）负责，项目主要分布在江浙沪及核心省会等区域。房地产行业受政策影响波动性较大，目前处于行业下行期，上述转让至远洋的房地产项目及红星置业存量房地产项目，受行业下行不利影响、以及项目合作对手方风险等原因导致回款大幅下滑，销售回款主要用于项目保交楼，受地方政府及金融机构等监管，公司集团层面实际可动用资金有限。

5、重大资产重组

2023年1月17日，公司、公司实际控制人车建兴先生和厦门建发股份有限公司共同签署附生效条件的《厦门建发股份有限公司与红星美凯龙控股集团有限公司及车建兴关于红星美凯龙家居集团股份有限公司之股份转让协议》，约定公司将其持有的红星家居29.95%的股份转让给建发股份。

2023年4月26日，红星控股、车建兴先生、建发股份、联发集团有限公司（建发股份下属子公司）共同签署了《关于〈股份转让协议〉之补充协议》。各方同意，本次交易标的股份仍为红星控股持有的公司1,304,242,436股A股股份及标的股份所对应的所有股东权利和权益，标的股份对价仍为628,644.8542万元。根据建发股份内部决策及安排，标的股份受让方由建发股份变更为建发股份、联发集团；其中，建发股份受让1,042,958,475股A股股份，占公司总股本的23.95%，联发集团受让261,283,961股A股股份，占公司总股本的6.00%。

2023年6月1日，红星控股、车建兴先生、建发股份、联发集团共同签署了《关于〈股份转让协议〉之补充协议二》，就股份交割安排、交割后事项进行了补充约定。

2023年6月18日，红星控股、车建兴先生、建发股份、联发集团共同签署了《关于〈股份转让协议〉之补充协议三》，就原协议条款修改进行了补充约定。

2023年6月21日，红星控股已将持有的红星家居1,042,958,475股A股股份过户至建发股份，已将持有的红星家居261,283,961股A股股份过户至联发集团。本次协议转让的股份过户登记手续已完成。

2023年12月19日，红星控股、车建兴先生、建发股份、联发集团共同签署《关于〈股份转让协议〉之补充协议（四）》，就股份转让的第二期对价支付进行了补充约定。

2024年2月6日，红星控股、车建兴先生、建发股份、联发集团、上海投凯企业管理有限公司共同签署《关于〈股份转让协议〉之补充协议（五）》就股份转让的剩余第二期对价支付进行了补充约定。

此外，2023年1月18日及1月19日，阿里巴巴（中国）网络技术有限公司作为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）的唯一持有人，以可交债换股的方式将其持有的部分可交债合计转换为公司248,219,904股A股股份。

截至报告期末，本公司及其一致行动人合计持有红星家居的比例下降至23.90%，同时，在完成红星家居董事会选举后，根据《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》等规定，红星家居实际控制人变更为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会，控股股东变更为建发股份。

目录

| | |
|----------------------------------|----|
| 重要提示..... | 2 |
| 重大风险提示..... | 3 |
| 释义..... | 6 |
| 第一节 发行人情况..... | 7 |
| 一、 公司基本信息..... | 7 |
| 二、 信息披露事务负责人..... | 7 |
| 三、 控股股东、实际控制人及其变更情况..... | 8 |
| 四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况..... | 10 |
| 五、 公司业务和经营情况..... | 10 |
| 六、 公司治理情况..... | 16 |
| 七、 环境信息披露义务情况..... | 17 |
| 第二节 债券事项..... | 17 |
| 一、 公司信用类债券情况..... | 17 |
| 二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况..... | 18 |
| 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、 公司债券募集资金使用情况..... | 25 |
| 五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况..... | 27 |
| 六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况..... | 27 |
| 七、 中介机构情况..... | 34 |
| 第三节 报告期内重要事项..... | 44 |
| 一、 财务报告审计情况..... | 44 |
| 二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正..... | 45 |
| 三、 合并报表范围调整..... | 46 |
| 四、 资产情况..... | 47 |
| 五、 非经营性往来占款和资金拆借..... | 50 |
| 六、 负债情况..... | 51 |
| 七、 利润及其他损益来源情况..... | 55 |
| 八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十..... | 56 |
| 九、 对外担保情况..... | 57 |
| 十、 重大诉讼情况..... | 61 |
| 十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况..... | 65 |
| 十二、 向普通投资者披露的信息..... | 66 |
| 第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项..... | 66 |
| 一、 发行人为可交换公司债券发行人..... | 66 |
| 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..... | 66 |
| 三、 发行人为绿色公司债券发行人..... | 66 |
| 四、 发行人为永续期公司债券发行人..... | 66 |
| 五、 发行人为扶贫债券发行人..... | 66 |
| 六、 发行人为乡村振兴债券发行人..... | 66 |
| 七、 发行人为一带一路债券发行人..... | 66 |
| 八、 科技创新债或者双创债..... | 66 |
| 九、 低碳转型（挂钩）公司债券..... | 67 |
| 十、 纾困公司债券..... | 67 |
| 十一、 中小微企业支持债券..... | 67 |
| 十二、 其他专项品种公司债券事项..... | 67 |
| 第五节 发行人认为应当披露的其他事项..... | 67 |
| 第六节 备查文件目录..... | 68 |
| 附件一： 发行人财务报表..... | 70 |

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 2023 年年度报告 |
| H17 红星 2 | 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） |
| H20 红星 2 | 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） |
| H20 红星 3 | 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） |
| H20 红星 5 | 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） |
| H20 红星 7 | 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） |
| H21 红星 1 | 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、红星家居 | 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 |
| 建发股份 | 指 | 厦门建发股份有限公司 |
| 中山证券 | 指 | 中山证券有限责任公司 |
| 联合评级 | 指 | 联合资信评估股份有限公司 |
| 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 | 2023 年 1-12 月 |
| 报告期末 | 指 | 2023 年末 |
| 上年同期 | 指 | 2022 年 1-12 月 |
| 上年末 | 指 | 2022 年末 |
| 《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） | 20,000 |
| 注册地址 | 上海市浦东新区临御路518号6楼F8020-1 |
| 办公地址 | 上海市闵行区申长路1466弄5号红星美凯龙总部A座北楼5F |
| 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 | 储琴华 |
| 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5F |
| 电话 | 021-53209136 |
| 传真 | 021-53209136 |
| 电子信箱 | chuqinhua@chinaredstar.cn |

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）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

报告期末实际控制人名称：车建兴

报告期末控股股东资信情况：根据 2024 年 4 月 26 日的《征信报告》，报告期内，车建兴先生资信情况良好。

报告期末实际控制人资信情况：根据 2024 年 4 月 26 日的《征信报告》，报告期内，车建兴先生资信情况良好。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权受限情况：控股股东车建兴对发行人持股比例为 92%。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：实际控制人车建兴对发行人持股比例为 92%。

发行人与控股股东、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）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至本报告期末控股股东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 | 控股股东持股情况 |
|------------|-----------|---|----------|
| 红星家具集团有限公司 | 10,000.00 | 一般项目：家具销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；五金产品零售；家用电器销售；日用百货销售；针纺织品销售；企业管理咨询；创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；物业管理（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） | 90.00 |
| 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 | 100.00 |

| | | | |
|-----------------|----------|---|--------|
| | | 项目,经相关部门批准后方可开展经营活动) | |
| 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 |
| 香港红星美凯龙国际家居有限公司 | HKD1.00 | 商业地产投融资。 | 100.00 |

上述资产不存在受限情况。

实际控制人为自然人

适用 不适用

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 | 一般项目：家具销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；五金产品零售；家用电器销售；日用百货销售；针纺织品销售；企业管理咨询；创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；物业管理（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） | 90.00 |
| 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 |
| 香港红星美凯龙国际家居有限公司 | HKD1.00 | 商业地产投融资。 | 100.00 |

上述资产不存在受限情况。

（二） 报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三） 报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

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

| 变更人员类型 | 变更人员名称 | 变更人员职务 | 变更类型 | 辞任生效时间（新任职生效时间） | 工商登记完成时间 |
|--------|--------|--------|------|-----------------|-----------|
| 高级管理人员 | 孙晏卿 | 财务负责人 | 离任 | 2023年8月24日 | 2023年9月6日 |
| 高级管理人员 | 储琴华 | 财务负责人 | 就任 | 2023年8月24日 | 2023年9月6日 |
| 监事 | 储琴华 | 监事 | 离任 | 2023年8月24日 | 2023年9月6日 |
| 监事 | 潘宁 | 监事 | 就任 | 2023年8月24日 | 2023年9月6日 |

（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：2人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 33.33%。

（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：

发行人的法定代表人：车建兴

发行人的董事长或执行董事：车建兴

发行人的其他董事：车建芳、陈淑红

发行人的监事：潘宁

发行人的总经理：王琦琦

发行人的财务负责人：储琴华

发行人的其他非董事高级管理人员：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、主营业务开展情况

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；广告制作；广告设计、代理；家具销售；建筑材料销售；日用百货销售；日用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（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）

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。

2023年6月21日，红星控股已将持有的红星家居1,042,958,475股A股股份过户至建发股份，已将持有的红星家居261,283,961股A股股份过户至联发集团。本次协议转让的股份过户登记手续已完成，未来家居建材商场相关业务将不再纳入发行人合并报表范围。

（2）商业地产住宅项目开发业务

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，据交易约定，截至2020年末，红星企发已售但未结转的项目及自持物业的利润，将由红星控股及远洋按85%：15%的比例进行分配；截至2020年末未售的开发项目及自持物业的利润，将由红星控股及远洋按70%：30%的比例进行分配。同时发行人仍保留了部分地产板块业务，由上海红星美凯龙置业有限公司（以下简称“红星置业”）负责，项目主要分布在江浙沪及核心省会等区域。公司房地产业务受不利行情影响销售回款大幅下降，随着房地产鼓励政策的逐步出台，预期房地产行业未来将有望出现回暖迹象。未来公司将加紧推进项目开发建设，提升销售回款，同时部分项目可通过引入战投、项目合作开发等方式提升项目经营及现金流水平。

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、装饰装潢等广泛涵义上的泛家居产品。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9,661.60亿元、10,057.10亿元和7624.17亿元；受外部环境影响，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11,773.92亿元，同比上涨54.43%。2022年，全国规模以上建材家居卖场累计销售额达到11,610.76亿元，同比微跌1.39%。2023年，全国规模以上建材家居卖场累计销售额为15,505.39亿元，同比上涨33.54%。

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。

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%。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%，全国建材家居市场逆势增长，表现超出预期。2022年，全国规模以上建材家居卖场累计销售额为11610.76亿元，同比微跌1.39%，这展现出了全国建材家居市场行业发展的强大韧性。2022年全国建材家居市场经历了外部环境冲击、地产行业下行、原材料上涨、购买力下降等重重挑战，但全年行业发展仍然韧性十足，市场在诸多不确定中坚持与探索。2023年，全国规模以上建材家居卖场累计销售额为15,505.39亿元，同比上涨33.54%，在国内消费需求的释放以及行业政策支持下，建材家居市场在2023年展现出了强劲复苏势头。

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。

2023年，全国房地产开发投资110,913亿元，同比下降9.6%；其中，住宅投资83,820亿元，下降9.3%。

2023年，商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116,622亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。

2023年，房地产开发企业到位资金127,459亿元，比上年下降13.6%。其中，国内贷款15,595亿元，下降9.9%；利用外资47亿元，下降39.1%；自筹资金41,989亿元，下降19.1%；定金及预收款43,202亿元，下降11.9%；个人按揭贷款21,489亿元，下降9.1%。

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，企业品牌具有一定市场认可度。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，发行人地产板块曾多次入选“中国房地产百强企业”。

②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. 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

受行业下行、外部环境冲击以及公开市场融资受限的影响，公司各业务收板块收入下降，现金流持续承压，公司面临较大的债券刚性兑付压力。公司一直在努力通过洽谈资产出售、引入战略投资者等方式加快资产处置进程，同时与债权人沟通进行债务展期，确保公司稳定、持续经营和发展，同时截至报告出具日公司已完成了所有存续公司债券的展期工作。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务板块

是 否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

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 | 74.40 | 49.92 | 32.91 | 53.57 | 44.75 | 36.90 | 17.54 | 21.23 |
| 租赁及管理 | 35.27 | 11.36 | 67.79 | 25.40 | 81.60 | 24.30 | 70.22 | 38.71 |
| 与委托经营管理商场相关 | 10.77 | 5.83 | 45.87 | 7.76 | 26.99 | 16.34 | 39.47 | 12.81 |
| 商品销售及家装 | 2.22 | 2.12 | 4.47 | 1.60 | 8.49 | 6.60 | 22.27 | 4.03 |
| 主营业务-其他 | 16.08 | 10.11 | 37.16 | 11.58 | 39.84 | 26.68 | 33.03 | 18.90 |
| 其他业务 | 0.14 | 0.20 | -43.06 | 0.10 | 9.12 | 2.40 | 73.73 | 4.33 |
| 合计 | 138.89 | 79.54 | 42.73 | 100.00 | 210.80 | 113.21 | 46.29 | 100.00 |

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（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 | 74.40 | 49.92 | 32.91 | 66.24 | 35.26 | 87.59 |
| 租赁及管理 | 租赁 | 35.27 | 11.36 | 67.79 | -56.77 | -53.24 | -3.47 |
| 与委托经营管理商场相关 | 商场管理 | 10.77 | 5.83 | 45.87 | -60.09 | -64.31 | 16.23 |
| 商品销售及家装 | 商品销售 | 2.22 | 2.12 | 4.47 | -73.90 | -67.92 | -79.91 |
| 主营业务-其他 | 其他主营业务 | 16.08 | 10.11 | 37.16 | -59.63 | -62.12 | 12.50 |

| | | | | | | | |
|------|------|--------|-------|--------|--------|--------|---------|
| 其他业务 | 其他业务 | 0.14 | 0.20 | -43.06 | -98.45 | -91.57 | -158.40 |
| 合计 | — | 138.89 | 79.54 | — | -34.11 | -29.75 | — |

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增加 66.24%，成本较上年同期增加 35.26%，毛利率较上年同期增加 87.59%，主要系房地产销售业务中大批量房屋集中交付，同时本期集中交付结转收入的楼盘由于拿地早，预售时市场行情较好，毛利率较高。

（2）租赁及管理收入较上年同期减少 56.77%，成本较上年同期减少 53.24%，主要系红星家居出表所致。

（3）与委托经营管理商场相关收入较上年同期减少 60.09%，成本较上年同期减少 64.31%，主要系红星家居出表的原因导致，此外系公司受外部环境影响，项目前期品牌咨询委托管理、工程项目商业管理咨询费与商业咨询费及招商佣金项目收入降低所致。

（4）商品销售及家装收入较上年同期减少 73.90%，成本较上年同期减少 67.92%，毛利率较上年同期减少 79.91%，主要系红星家居出表的原因导致，此外系公司受外部环境影响，家装相关项目数量及工程进度较上年同期减少，同时商品销售收入减少所致。

（5）主营业务-其他业务收入较上年同期减少 59.63%，成本较上年同期减少 62.12%，主要系家居出表所致。

（6）其他业务收入较上年同期减少 98.45%，成本较上年同期减少 91.57%，主要系家居出表所致。

（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。

2023年6月21日，红星控股已将持有的红星家居 1,042,958,475 股 A 股股份过户至建发股份，已将持有的红星家居 261,283,961 股 A 股股份过户至联发集团。本次协议转让的股份过户登记手续已完成，未来家居建材商场相关业务将不再纳入发行人合并报表范围。

（2）商业地产住宅项目开发业务

发行人仍保留了部分地产板块业务，由红星置业负责，项目主要分布在江浙沪及核心省会等区域。随着房地产鼓励政策的逐步出台，预计未来房地产行业将有望出现回暖迹象。

未来公司将加紧推进项目开发建设，提升销售回款，同时部分项目可通过引入战投、项目合作开发等方式提升项目经营及现金流水平。

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

受行业下行、公开市场融资受限以及外部环境冲击对产业链传导的影响，公司各业务收板块经营活动受到较大不利影响，回款速度下降，经营活动现金流不达预期，公司现金流持续承压，公司面临较大的债券刚性兑付压力。

在此情况下，公司积极应对，制定风险处置预案，多措并举筹措资金，努力保障公司正常、稳定经营。公司已于2023年2-3月陆续召开债券持有人会议，变更“H17红星2”、“H20红星2”、“H20红星3”、“H20红星5”、“H20红星7”和“H21红星1”本息兑付安排，并为债券增加增信保障措施，上述展期方案均已获得持有人会议审议通过。展期方案通过后，公司可以通过“时间换空间”的方式确保债券不违约。

同时，公司积极引入战略投资者，洽谈资产出售方案，截至2023年6月21日，红星控股已将持有的红星家居1,042,958,475股A股股份过户至建发股份，已将持有的红星家居261,283,961股A股股份过户至联发集团。本次协议转让的股份过户登记手续已完成。

未来公司将继续采取措施加速资金回款，包括但不限于继续对各种交易对手方进行欠款催收以加快回款、积极盘活存量房地产项目资产加快项目销售、积极洽谈资产出售，确保实现所有债务的全额偿付。

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） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司治理结构完善，在资产、人员、机构、财务及业务经营方面均保持了独立性。

（三） 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。

（四） 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 | 4.07 |
| 出售商品/提供劳务 | 2.47 |
| 作为出租方的关联租赁 | 0.49 |
| 作为承租方的关联租赁 | 0.41 |

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 |
|---------------|-----------|
| 应收关联交易款项 | 83.21 |
| 应付关联交易款项 | 33.85 |
| 其他关联方对公司的担保余额 | 150.66 |

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 142.94 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金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

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

是 否

（六） 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

七、环境信息披露义务情况

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

公司债券基本信息列表（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 2017 年公司债券（第一期）（品种二） |
| 2、债券简称 | H17 红星 2 |
| 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、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日 | - |
| 7、到期日 | 2026 年 5 月 7 日 |
| 8、债券余额 | 9.82507 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 6.50 |
| 10、还本付息方式 | 1、本期债券本金兑付期限调整为自 2023 年 11 月 7 日起 30 个月；2、发行人已于 2023 年 6 月 30 日向每个持有本期债券的证券账户（以约定债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户为准）兑付不超过 1,000 张（含 1,000 张）债券的本息；3、本期债券截至 2023 年 11 月 7 日的应计未付利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息；本期债券自 2023 年 11 月 7 日（含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025 年 2 月 7 日、2025 年 5 月 7 日、2025 年 8 月 7 日、2025 年 11 月 7 日、2026 年 2 月 7 日、2026 年 5 月 7 日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。 |
| 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 | 面向专业投资者交易的债券 |
| 15、适用的交易机制 | 点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交 |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 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 | H20 红星 5 |
| 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、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日 | - |
| 7、到期日 | 2026 年 5 月 26 日 |
| 8、债券余额 | 24.99 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 6.88 |
| 10、还本付息方式 | 1、本期债券本金兑付期限调整为自 2023 年 11 月 26 日起 30 个月；2、发行人已于 2023 年 6 月 30 日向每个持有本期债券的证券账户（以约定债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户为准）兑付不超过 1,000 张（含 1,000 张）债券的本息；3、本期债券 |

| | |
|----------------------------|---|
| | 截至 2022 年 11 月 26 日利息于宽限期到期前（即 2023 年 8 月 26 日）完成支付；4、本期债券截至 2023 年 11 月 26 日的应计未付利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息；本期债券自 2024 年 11 月 26 日（含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025 年 2 月 26 日、2025 年 5 月 26 日、2025 年 8 月 26 日、2025 年 11 月 26 日、2026 年 2 月 26 日、2026 年 5 月 26 日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。 |
| 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 | 面向专业投资者交易的债券 |
| 15、适用的交易机制 | 点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交 |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 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 | H20 红星 2 |
| 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、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日 | - |
| 7、到期日 | 2026 年 7 月 21 日 |
| 8、债券余额 | 3.997 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 7.20 |
| 10、还本付息方式 | 1、本期债券本金兑付期限调整为自 2023 年 1 月 21 日起 42 个月；2、发行人已于 2023 年 6 月 30 日向每个持有本期债券的证券账户（以约定债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户为准）兑付不超过 1,000 张（含 1,000 张）债券的本息；3、本期债券截至 2023 年 1 月 21 日的利息，发行人已于 2023 年 7 月 21 日以现金兑付该部分利息的 50%，未免疑义，不包含在 2023 年 6 月 30 日小额兑付时利随本清部分；本期债券截至 2023 年 1 月 21 日剩余应付利息的 50%，不再单独支付，展期至本期债券兑付日调整期间的后 1.5 年利随本清或增信资产处置回款日孰早之日；本期债券自 2023 年 1 月 21 日（含）至 2024 年 1 月 21 日（不含）产生的利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息；本期债券自 2024 年 1 月 21 日（含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025 年 4 月 21 日、2025 年 7 月 21 日、2025 年 10 月 21 日、2026 年 1 月 21 日、2026 年 4 月 21 日、2026 年 7 月 21 日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。 |
| 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 | 面向专业投资者交易的债券 |
| 15、适用的交易机制 | 点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交 |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 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 | H21 红星 1 |
| 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、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日 | - |
| 7、到期日 | 2026 年 9 月 10 日 |
| 8、债券余额 | 29.993 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 7.00 |
| 10、还本付息方式 | 1、本期债券本金兑付期限调整为自 2023 年 3 月 10 日起 42 个月；2、发行人已于 2023 年 6 月 30 日向每个持有本期债券的证券账户（以约定债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户为准）兑付不超过 1,000 张（含 1,000 张）债券的本息；3、本期债券截至 2023 年 3 月 10 日的利息，发行人分别于 2023 年 9 月 10 日及 2024 年 3 月 10 日以现金兑付该部分利息的 50%，未免疑义，不包含在 2023 年 6 月 30 日小额兑付时利随本清部分；本期债券自 2023 年 3 月 10 日（含）至 2024 年 3 月 10 日（不含）产生的利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息；本期债券自 2024 年 3 月 10 日（含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025 年 6 月 10 日、2025 年 9 月 10 日、2025 年 12 月 10 日、2026 年 3 月 10 日、2026 年 6 月 10 日、2026 年 9 月 10 日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。 |
| 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 | 面向专业投资者交易的债券 |
| 15、适用的交易机制 | 点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交 |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 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(第二期)(品种一) |
| 2、债券简称 | H20 红星 3 |

| | |
|----------------------------|--|
| 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、2024年4月30日后的最近回售日 | - |
| 7、到期日 | 2026年11月29日 |
| 8、债券余额 | 18.29 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 7.80 |
| 10、还本付息方式 | 1、本期债券本金兑付期限调整为自2023年5月29日起42个月；2、发行人已于2023年6月30日向每个持有本期债券的证券账户（以约定债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户为准）兑付不超过1,000张（含1,000张）债券的本息；3、本期债券截至2023年5月29日的利息，发行人分别于2023年11月29日及2024年5月29日以现金兑付该部分利息的50%，未免疑义，不包含在2023年6月30日小额兑付时利随本清部分；本期债券自2023年5月29日（含）至2024年5月29日（不含）产生的利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息；本期债券自2024年5月29日（含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2025年8月29日、2025年11月29日、2026年2月28日、2026年5月29日、2026年8月29日、2026年11月29日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。 |
| 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 | 面向专业投资者交易的债券 |
| 15、适用的交易机制 | 点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交 |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 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 | H20 红星7 |
| 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、2024年4月30日后的最近回售日 | - |
| 7、到期日 | 2027年6月23日 |
| 8、债券余额 | 4.997 |
| 9、截止报告期末的利率(%) | 7.00 |
| 10、还本付息方式 | 1、本期债券本金兑付期限调整为自2023年12月23日起42个月；2、发行人已于2023年6月30日向每个持有本期债券的证券账户（以约定债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户为准）兑付不超过1,000张（含1,000张）债券的本息；3、本期债券 |

| | |
|----------------------------|---|
| | 截至 2022 年 12 月 23 日的利息已于 2023 年 3 月 23 日前支付；本期债券截至 2023 年 12 月 23 日的利息，发行人分别于 2024 年 6 月 23 日及 2024 年 12 月 23 日以现金兑付该部分利息的 50%，未免疑义，不包含在 2023 年 6 月 30 日小额兑付时利随本清部分；本期债券自 2023 年 12 月 23 日（含）至 2024 年 12 月 23 日（不含）产生的利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息；本期债券自 2024 年 12 月 23 日（含）以后产生的利息不再单独支付，按分期兑付日（2026 年 3 月 23 日、2026 年 6 月 23 日、2026 年 9 月 23 日、2026 年 12 月 23 日、2027 年 3 月 23 日、2027 年 6 月 23 日）随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清。 |
| 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 | 面向专业投资者交易的债券 |
| 15、适用的交易机制 | 点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交 |
| 16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施 | 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 本公司的公司债券有选择权条款

| | |
|--|--|
| 债券代码 | 143345.SH |
| 债券简称 | H17 红星 2 |
| 债券约定的选择权条款名称 | <input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权 |
| 选择权条款是否触发或执行 | 否 |
| 条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的） | |

| | |
|--|--|
| 债券代码 | 175459.SH |
| 债券简称 | H20 红星 5 |
| 债券约定的选择权条款名称 | <input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权 |
| 选择权条款是否触发或执行 | 否 |
| 条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的） | |

| | |
|--|--|
| 债券代码 | 163128.SH |
| 债券简称 | H20 红星 2 |
| 债券约定的选择权条款名称 | <input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权 |
| 选择权条款是否触发或执行 | 是 |
| 条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的） | <p>投资者回售选择权： 发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整；</p> <p>发行人调整票面利率选择权： 发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第3年末调整本期债券品种二后2年的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变；</p> <p>触发执行的具体情况： 发行人于2023年1月3日发布了本期债券的回售实施结果公告，回售有效期登记数量为300,000手，回售金额30,000万元；随后，根据2023年2月28日发布的《关于召开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)2023年第二次债券持有人会议结果的公告》，“H20 红星 2”全部债券持有人（含已登记回售和未登记回售的全体债券持有人）的本金兑付时间调整为自2023年1月21日起42个月。</p> <p>对投资者权益的影响： 本次回售对投资者权益未造成重大不利影响。</p> |

| | |
|--|---|
| 债券代码 | 175752.SH |
| 债券简称 | H21 红星 1 |
| 债券约定的选择权条款名称 | <input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权 |
| 选择权条款是否触发或执行 | 是 |
| 条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的） | <p>投资者回售选择权： 发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人，或选择继续持有本期债券并接受上述调整；</p> <p>发行人调整票面利率选择权： 发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期的第2年末调整本期债券品种一第3年的票面利率。若发行人未行使调整票面利率选</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>择权,则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变; 触发执行的具体情况: 发行人于2023年2月16日发布了本期债券的回售实施结果公告,回售有效期登记数量为1,250,000手,回售金额125,000万元;随后,根据2023年3月1日发布的《关于召开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)2023年第一次债券持有人会议结果的公告》,“H21 红星 1”全部债券持有人(含已登记回售和未登记回售的全体债券持有人)的本金兑付时间调整为自2023年3月10日起42个月。 对投资者权益的影响: 本次回售对投资者权益未造成重大不利影响。</p> |
|--|--|

| | |
|--|--|
| 债券代码 | 163509.SH |
| 债券简称 | H20 红星 3 |
| 债券约定的选择权条款名称 | <input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权 |
| 选择权条款是否触发或执行 | 否 |
| 条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的） | |

| | |
|--|--|
| 债券代码 | 175587.SH |
| 债券简称 | H20 红星 7 |
| 债券约定的选择权条款名称 | <input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权 |
| 选择权条款是否触发或执行 | 否 |
| 条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的） | |

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 本公司的公司债券有投资者保护条款

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| 债券代码 | 143345.SH |
| 债券简称 | H17 红星 2 |
| 债券约定的投资者保护条款名称 | 控制权变更,事先约束,交叉保护,评级下调,财务指标承诺 |
| 债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况 | 按约定进行 |
| 投资者保护条款是否触发或执 | 是 |

| | |
|-----------------|--|
| 行 | |
| 投资者保护条款的触发和执行情况 | 根据 2023 年 3 月 2 日发布的《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，鉴于发行人对本期债券增加了相应偿债保障措施，《募集说明书》中“本期债券违约的情形”、“交叉违约保护条款触发情形”、“控制权变更或评级下调条款触发情形”、“财务指标承诺触发情形”、“其他情形”等所属“五、投资人保护机制”中各类触发情形和相关条款以及《债券受托管理协议》中关于违约责任的条款不再适用，不触发本期债券相关违约责任；本次会议形成的决议均为有效决议，对全体债券持有人（含已登记回售和未登记回售的债券持有人）具有法律约束力。 |

| | |
|------------------------|---|
| 债券代码 | 175459.SH |
| 债券简称 | H20 红星 5 |
| 债券约定的投资者保护条款名称 | 控制权变更,事先约束,交叉保护,评级下调, 财务指标承诺 |
| 债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况 | 按约定进行 |
| 投资者保护条款是否触发或执行 | 是 |
| 投资者保护条款的触发和执行情况 | 根据 2023 年 2 月 24 日发布的《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，鉴于发行人对本期债券增加了相应偿债保障措施，《募集说明书》中“本期债券违约的情形”、“交叉违约保护条款触发情形”、“控制权变更或评级下调条款触发情形”、“财务指标承诺触发情形”、“其他情形”等所属“五、投资人保护机制”中各类触发情形和相关条款以及《债券受托管理协议》中关于违约责任的条款不再适用，不触发本期债券相关违约责任；本次会议形成的决议均为有效决议，对全体债券持有人（含已登记回售和未登记回售的债券持有人）具有法律约束力。 |

| | |
|------------------------|---|
| 债券代码 | 163128.SH |
| 债券简称 | H20 红星 2 |
| 债券约定的投资者保护条款名称 | 控制权变更,事先约束,交叉保护,评级下调, 财务指标承诺 |
| 债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况 | 按约定进行 |
| 投资者保护条款是否触发或执行 | 是 |
| 投资者保护条款的触发和执行情况 | 根据 2023 年 2 月 28 日发布的《关于召开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）2023 年第二次债券持有人会议结果的公告》，鉴于发行人对本期债券增加了相应偿债保障措施，《募集说明书》中“本期债券违约的情形”、“交叉违约保护条款触发情形”、“控制权变更或评级下调条款触发情形”、“财务指标承诺触发情形”、“其他情形”等所属 |

| | |
|--|--|
| | “五、投资人保护机制”中各类触发情形和相关条款以及《债券受托管理协议》中关于违约责任的条款不再适用，不触发本期债券相关违约责任；本次会议形成的决议均为有效决议，对全体债券持有人（含已登记回售和未登记回售的债券持有人）具有法律约束力。 |
|--|--|

| | |
|------------------------|--|
| 债券代码 | 175752.SH |
| 债券简称 | H21 红星 1 |
| 债券约定的投资者保护条款名称 | 控制权变更,事先约束,交叉保护,评级下调, 财务指标承诺 |
| 债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况 | 按约定进行 |
| 投资者保护条款是否触发或执行 | 是 |
| 投资者保护条款的触发和执行情况 | 根据 2023 年 3 月 1 日发布的《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，鉴于发行人对本期债券增加了相应偿债保障措施，《募集说明书》中“本期债券违约的情形”、“交叉违约保护条款触发情形”、“控制权变更或评级下调条款触发情形”、“财务指标承诺触发情形”、“其他情形”等所属“五、投资人保护机制”中各类触发情形和相关条款以及《债券受托管理协议》中关于违约责任的条款不再适用，不触发本期债券相关违约责任；本次会议形成的决议均为有效决议，对全体债券持有人（含已登记回售和未登记回售的债券持有人）具有法律约束力。 |

| | |
|------------------------|--|
| 债券代码 | 163509.SH |
| 债券简称 | H20 红星 3 |
| 债券约定的投资者保护条款名称 | 控制权变更,事先约束,交叉保护,评级下调, 财务指标承诺 |
| 债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况 | 按约定进行 |
| 投资者保护条款是否触发或执行 | 是 |
| 投资者保护条款的触发和执行情况 | 根据 2023 年 3 月 1 日发布的《关于召开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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，鉴于发行人对本期债券增加了相应偿债保障措施，《募集说明书》中“本期债券违约的情形”、“交叉违约保护条款触发情形”、“控制权变更或评级下调条款触发情形”、“财务指标承诺触发情形”、“其他情形”等所属“五、投资人保护机制”中各类触发情形和相关条款以及《债券受托管理协议》中关于违约责任的条款不再适用，不触发本期债券相关违约责任；本次会议形成的决议均为有效决议，对全体债券持有人（含已登记回售和未登记回售的债券持有人）具有法律约束力。 |

| | |
|------|-----------|
| 债券代码 | 175587.SH |
| 债券简称 | H20 红星 7 |

| | |
|------------------------|---|
| 债券约定的投资者保护条款名称 | 控制权变更,事先约束,交叉保护,评级下调,财务指标承诺 |
| 债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况 | 按约定进行 |
| 投资者保护条款是否触发或执行 | 是 |
| 投资者保护条款的触发和执行情况 | 根据 2023 年 3 月 1 日发布的《关于召开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)2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，鉴于发行人对本期债券增加了相应偿债保障措施，《募集说明书》中“本期债券违约的情形”、“交叉违约保护条款触发情形”、“控制权变更或评级下调条款触发情形”、“财务指标承诺触发情形”、“其他情形”等所属“五、投资人保护机制”中各类触发情形和相关条款以及《债券受托管理协议》中关于违约责任的条款不再适用，不触发本期债券相关违约责任；本次会议形成的决议均为有效决议，对全体债券持有人（含已登记回售和未登记回售的债券持有人）具有法律约束力。 |

四、公司债券募集资金使用情况

- 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者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、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

- 适用 不适用

债券代码：143345.SH

| | |
|----------------------------|---|
| 债券简称 | H17 红星 2 |
| 原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况 | 偿债计划：根据《关于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）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》：1、本期债券全部债券持有人（含已登记回售和未登记回售的全体债券持有人）的本金兑付时间调整为 2023 年 11 月 7 日（上述兑付日如遇非交易日，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、发行人以票面利率 6.50% 兑付 2021 年 11 月 7 日至 2022 年 11 月 6 日期间本期债券的全部利息，兑息日为 2022 年 11 月 7 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。兑付日调整期间维持本期债券原有票面利率不变，兑付日调整期间新增利息随本金的兑付一起支付。增信机制：根据《关于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）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，发行人承诺增加实际控制人车建兴先生为“H17 红星 |

| | |
|---------------|---|
| | <p>2”的还本付息提供不可撤销的连带责任保证担保，并将上海金山红星国际广场项目的项目公司上海红星美凯龙置业有限公司持有的上海洪美置业有限公司 100%股权、宁波慈溪北二环路项目的项目公司上海红星美凯龙置业有限公司持有的上海劲米实业有限公司 100%股权用于本期债券的质押增信。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：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> |
| 变更原因 | <p>鉴于发行人的经营情况，为稳妥推进本期债券本息兑付工作，本期债券召开持有人会议，通过了进一步调整债券本息兑付安排及提供增信保障措施的议案</p> |
| 变更取得有权机构批准情况 | <p>已于 2023 年 3 月 2 日获得债券持有人会议审议通过</p> |
| 变更对债券持有人利益的影响 | <p>有利于保障债券持有人的权益</p> |

债券代码：175459.SH

| | |
|----------------------------|--|
| 债券简称 | H20 红星 5 |
| 原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况 | <p>偿债计划：根据《关于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）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》及《关于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）2022 年第二次债券持有人会议结果的公告》：1、本期债券全部债券持有人（含已登记回售和未登记回售的全体债券持有人）的本金兑付时间调整为 2023 年 11 月 26 日（上述兑付日如遇非交易日，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、本期债券 2021 年 11 月 26 日至 2022 年 11 月 25 日期间的全部利息，延长给予发行人 3 个月的宽限期（即宽限至 2023 年 2 月 26 日）。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。兑付日调整期间维持本期债券原有票面利率不变，兑付日调整期间新增利息随本金的兑付一起支付。</p> <p>增信机制：根据《关于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）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，发行人承诺增加实际控制人车建兴先生为“H20 红星 5”的还本付息提供不可撤销的连带责任保证担保，并将湛江坡头项目上海红星美凯龙置业有限公司持有的上海极米实业有限公司 100%股权用于本期债券的质押增信。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《</p> |

| | |
|---------------|--|
| | 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。 |
| 变更原因 | 鉴于发行人的经营情况，为稳妥推进本期债券本息兑付工作，本期债券召开持有人会议，通过了进一步调整债券本息兑付安排及提供增信保障措施的议案 |
| 变更取得有权机构批准情况 | 已于2023年2月24日获得债券持有人会议审议通过 |
| 变更对债券持有人利益的影响 | 有利于保障债券持有人的权益 |

债券代码：163128.SH

| | |
|----------------------------|---|
| 债券简称 | H20 红星 2 |
| 原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况 | <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。（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。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。（二）本金的偿付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。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：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</p> |

| | |
|---------------|---|
| | 工资和奖金；4、主要责任人不得调离。 |
| 变更原因 | 鉴于发行人的经营情况，为稳妥推进本期债券本息兑付工作，本期债券召开持有人会议，通过了进一步调整债券本息兑付安排及提供增信保障措施的议案 |
| 变更取得有权机构批准情况 | 已于2023年2月28日获得债券持有人会议审议通过 |
| 变更对债券持有人利益的影响 | 有利于保障债券持有人的权益 |

债券代码：175752.SH

| | |
|----------------------------|--|
| 债券简称 | H21 红星 1 |
| 原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况 | <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。（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。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。（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。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> |
| 变更原因 | 鉴于发行人的经营情况，为稳妥推进本期债券本息兑付工作，本期债券召开持有人会议，通过了进一步调整债券本息兑付安排及提供增信保障措施的议案 |
| 变更取得有权机构批准情况 | 已于2023年3月1日获得债券持有人会议审议通过 |
| 变更对债券持有人利益的影响 | 有利于保障债券持有人的权益 |

债券代码：163509.SH

| | |
|----------------------------|---|
| 债券简称 | H20 红星 3 |
| 原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况 | <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。（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。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。（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 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。其他偿债保障措施：发行人募集资金专户专用，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：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> |
| 变更原因 | 鉴于发行人的经营情况，为稳妥推进本期债券本息兑付工作，本期债券召开持有人会议，通过了进一步调整债券本息兑付安排及提供增信保障措施的议案 |
| 变更取得有权机构批准情况 | 已于 2023 年 3 月 1 日获得债券持有人会议审议通过 |
| 变更对债券持有人利益的影响 | 有利于保障债券持有人的权益 |

债券代码：175587.SH

| | |
|----------------------------|--|
| 债券简称 | H20 红星 7 |
| 原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况 | <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。（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；</p> |

| | |
|---------------|--|
| | <p>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。</p> <p>2、根据《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）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，发行人以票面利率7.00%兑付2021年12月23日至2022年12月22日期间本期债券的全部利息，兑息日为2023年3月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。</p> <p>3、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。（二）本金的偿付</p> <p>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：发行人募集资金专户专用，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日召开临时股东大会，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> |
| 变更原因 | 鉴于发行人的经营情况，为稳妥推进本期债券本息兑付工作，本期债券召开持有人会议，通过了进一步调整债券本息兑付安排及提供增信保障措施的议案 |
| 变更取得有权机构批准情况 | 已于2023年3月1日获得债券持有人会议审议通过 |
| 变更对债券持有人利益的影响 | 有利于保障债券持有人的权益 |

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：143345.SH

| | |
|----------------------|--|
| 债券简称 | H17 红星 2 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容 | <p>偿债计划：根据《关于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）增信措施发生变更的公告》：1、本期债券的本金兑付期限调整为自2023年11月7日（以下简称“基准日”）起30个月。兑付</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 6.50% 计息）；2、截至基准日（2023 年 11 月 7 日）的应计未付利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息；截至基准日（不含）每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（“每张债券单价”），每张债券单价乘以截至第一期本金兑付日本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”），本金兑付金额按（《关于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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》调整后的各兑付日相应支付。特别说明，本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整；3、基准日后新增利息：兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 6.50%计息），且每张债券新增利息将以每张债券单价为基数计息。本期债券自 2023 年 11 月 7 日（含）以后产生的利息不再单独付息，按调整后的兑付日随每期本金兑付金额同时支付，利随本清。4、上述本息分期兑付日分别为：2025 年 2 月 7 日、2025 年 5 月 7 日、2025 年 8 月 7 日、2025 年 11 月 7 日、2026 年 2 月 7 日、2026 年 5 月 7 日；5、发行人已于 2023 年 6 月 30 日向每个持有本期债券的证券账户（以债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户为准）兑付不超过 1,000 张（含 1,000 张）债券的本息；</p> <p>增信机制：1、根据《关于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）2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，公司实际控制人车建兴先生为“H17 红星 2”的还本付息提供不可撤销的连带责任保证担保，公司将上海红星美凯龙置业有限公司持有的上海洪美置业有限公司 100%股权、上海红星美凯龙置业有限公司持有的上海劲米实业有限公司 100%股权用于“H17 红星 2”的质押增信。2、根据《关于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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，红星控股通过东风设计研究院有限公司控股的武汉东研智慧设计研究院有限公司未来若上市后，东风设计院将其持有的上市公司的股票分红、股票部分或整体出售等途径获得的现金中可用作对红星控股的股东分红部分；或东风设计院股票质押融资红星控股可使用的部分，在清偿东风设计院相关的贷款本息及为推动上述事项的相关必要费用后，在符合监管规定及相关融资、出售合同等规定用途基础上实际可动用的归属于红星控股的现金，优先用于“H17 红星 2”、“H20 红星 2”、“H20 红星 3”、“H20 红星 5”、“H20 红星 7”和“H21 红星 1”的本息支付。上述债券持有人在权利实现时属于同一顺位、按份共有。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</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| | 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。 |
| 增信机制、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） | 上述增信措施的补充对“H17 红星 2”的偿付无重大不利影响，有利于保障债券持有人的权益 |
| 报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况 | 报告期内，公司实际控制人车建兴先生已签署担保函，为本期债券的还本付息提供不可撤销的连带责任保证担保。发行人已为本期债券提供上海红星美凯龙置业有限公司持有的上海洪美置业有限公司 100%股权、上海红星美凯龙置业有限公司持有的上海劲米实业有限公司 100%股权质押增信。受托管理人中山证券作为被授权人已与上海红星美凯龙置业有限公司签署股权质押合同，已完成股权质押手续的办理，并取得《股权出质设立登记通知书》。同时发行人已出具承诺函，承诺通过东风设计研究院控股的武汉东研智慧设计研究院有限公司给予未来若上市，可将其持有的上市公司的股票分红、股票部分或整体出售等途径获得的现金中可用作对红星控股的股东分红部分；或东风设计院股票质押融资红星控股可使用的部分，在清偿东风设计院相关的贷款本息及为推动上述事项的相关必要费用后，在符合监管规定及相关融资、出售合同等规定用途基础上实际可动用的归属于红星控股的现金，优先用于相关债券的本息支付。 |

债券代码：175459.SH

| | |
|----------------------|--|
| 债券简称 | H20 红星 5 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容 | 偿债计划：根据《关于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）增信措施发生变更的公告》：1、本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 11 月 26 日（以下简称“基准日”）起 30 个月。兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 6.88%计息）；2、截至 2022 年 11 月 26 日利息：在“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)2022 年第二次债券持有人会议”的结果的基础上，增加 3 个月宽限期，于宽限期到期前（即 2023 年 5 月 26 日）完成支付。后在“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)2023 年第一次债券持有人会议”的结果的基础上，将宽限期延长 3 个月，即于宽限期到期前(即 2023 年 8 月 26 日)完成支付。3、截至基准日（2023 年 11 月 26 日）的应计未付利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息：截至基准日（不含）每张债券全部应计未付利息与截至基准日每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（“每张债券单价”），每张债券单价乘以截至第一期本金兑付日本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”），本金兑付金额按《关于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 |

| | |
|--|---|
| | <p>一）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》调整后的各兑付日相应支付。特别说明，本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整；4、基准日后新增利息：兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照6.88%计息），且每张债券新增利息将以每张债券单价为基数计息。本期债券自2023年11月26日（含）以后产生的利息不再单独付息，按调整后的兑付日随每期本金兑付金额同时支付，利随本清。5、上述本息分期兑付日分别为：2023年8月26日、2025年2月26日、2025年5月26日、2025年8月26日、2026年11月26日、2026年2月26日、2026年5月26日；6、发行人已于2023年6月30日向每个持有本期债券的证券账户（以债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户为准）兑付不超过1,000张（含1,000张）债券的本息；增信机制：1、根据《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）2022年第一次债券持有人会议结果的公告》，公司实际控制人车建兴先生为“H20 红星 5”的还本付息提供不可撤销的连带责任保证担保，公司将上海红星美凯龙置业有限公司持有的上海极米实业有限公司100%股权用于“H20 红星 5”的质押增信。2、根据《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）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》，红星控股通过东风设计研究院有限公司控股的武汉东研智慧设计研究院有限公司未来若上市后，东风设计院将其持有的上市公司的股票分红、股票部分或整体出售等途径获得的现金中可用作对红星控股的股东分红部分；或东风设计院股票质押融资红星控股可使用的部分，在清偿东风设计院相关的贷款本息及为推动上述事项的相关必要费用后，在符合监管规定及相关融资、出售合同等规定用途基础上实际可动用的归属于红星控股的现金，优先用于“H17 红星 2”、“H20 红星 2”、“H20 红星 3”、“H20 红星 5”、“H20 红星 7”和“H21 红星 1”的本息支付。上述债券持有人在权利实现时属于同一顺位、按份共有。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，审议通过的有关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：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> |
| <p>增信机制、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>上述增信措施的补充对“H20 红星 5”的偿付无重大不利影响，有利于保障债券持有人的权益</p> |
| <p>报告期内增信机制、偿债计</p> | <p>报告期内，公司实际控制人车建兴先生已签署担保函，</p> |

| | |
|------------------------|--|
| <p>划及其他偿债保障措施的执行情况</p> | <p>为本期债券的还本付息提供不可撤销的连带责任保证担保。公司已为本期债券提供上海红星美凯龙置业有限公司持有的上海极米实业有限公司 100%股权用于“H20 红星 5”的质押增信。受托管理人中山证券作为被授权人已与上海红星美凯龙置业有限公司签署股权质押合同，已完成股权质押手续的办理，并取得《股权出质设立登记通知书》。同时公司已出具承诺函，承诺通过东风设计研究院控股的武汉东研智慧设计研究院有限公司给予未来若上市，可将其持有的上市公司的股票分红、股票部分或整体出售等途径获得的现金中可用作对红星控股的股东分红部分；或东风设计院股票质押融资红星控股可使用的部分，在清偿东风设计院相关的贷款本息及为推动上述事项的相关必要费用后，在符合监管规定及相关融资、出售合同等规定用途基础上实际可动用的归属于红星控股的现金，优先用于相关债券的本息支付。</p> |
|------------------------|--|

债券代码：163128.SH

| | |
|-----------------------------|--|
| <p>债券简称</p> | <p>H20 红星 2</p> |
| <p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p> | <p>偿债计划：根据《关于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）增信措施发生变更的公告》：1、本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 1 月 21 日（以下简称“基准日”）起 42 个月。兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 7.20% 计息）；2、兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 7.20% 计息），截至基准日（2023 年 1 月 21 日）的利息展期半年及一年支付，2023 年 1 月 21 日（含）至 2024 年 1 月 21 日（不含）的应计未付利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息，每张债券的前述应计未付利息与截至 2024 年 1 月 21 日的每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（“每张债券单价”），2024 年 1 月 21 日（含）起每张债券新增利息将以每张债券单价为基数计息。每张债券单价乘以截至第一期本金兑付日本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”），本金兑付金额按调整后的各兑付日相应支付。特别说明，本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整；3、本期债券截至 2023 年 1 月 21 日的利息，公司将分别于 2023 年 7 月 21 日及 2024 年 1 月 21 日以现金兑付该部分利息的 50%。为免疑义，小额兑付时，同时支付的为该部分本金截至小额兑付日（不含）应付未付的全部利息即利随本清；4、本期债券自 2023 年 1 月 21 日（含）至 2024 年 1 月 21 日（不含）产生的利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息；5、本期债券自 2024 年 1 月 21 日（含）以后产生的利息不再单独支付，按《关于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）2023 年第二次债券持有人会议结果公告》（以下简称“《会议决议》”）调整后的兑付日随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清；6、上述本息分期兑付日分别为：2023 年 7 月 21 日、2024 年 1 月 21 日、2025 年 4 月 21 日、2025 年 7 月 21 日、2025 年 10 月 21 日、2026</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>年1月21日、2026年4月21日、2026年7月21日；7、发行人已于2023年6月30日向每个持有本期债券的证券账户（以债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户为准）兑付不超过1,000张（含1,000张）债券的本息；增信机制：1、根据《关于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)2023年第一次债券持有人会议结果的公告》，发行人同意增加由上海洪美置业有限公司持有的象山洪美置业有限公司100%股权质押增信；2、同时，红星控股通过东风设计研究院有限公司控股的武汉东研智慧设计研究院有限公司未来若上市后，东风设计院将其持有的上市公司的股票分红、股票部分或整体出售等途径获得的现金中可用作对红星控股的股东分红部分；或东风设计院股票质押融资红星控股可使用的部分，在清偿东风设计院相关的贷款本息及为推动上述事项的相关必要费用后，在符合监管规定及相关融资、出售合同等规定用途基础上实际可动用的归属于红星控股的现金，优先用于“H17 红星 2”、“H20 红星 2”、“H20 红星 3”、“H20 红星 5”、“H20 红星 7”和“H21 红星 1”的本息支付。上述债券持有人在权利实现时属于同一顺位、按份共有。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：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> |
| <p>增信机制、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>上述增信措施的补充对“H20 红星 2”的偿付无重大不利影响，有利于保障债券持有人的权益</p> |
| <p>报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况</p> | <p>报告期内，公司已为本期债券提供上海洪美置业有限公司持有的象山洪美置业有限公司100%股权质押增信。受托管理人中山证券作为被授权人已与上海洪美置业有限公司签署股权质押合同，已完成股权质押手续的办理，并取得《股权出质设立登记通知书》。同时公司已出具承诺函，承诺通过东风设计研究院控股的武汉东研智慧设计研究院有限公司给予未来若上市，可将其持有的上市公司的股票分红、股票部分或整体出售等途径获得的现金中可用作对红星控股的股东分红部分；或东风设计院股票质押融资红星控股可使用的部分，在清偿东风设计院相关的贷款本息及为推动上述事项的相关必要费用后，在符合监管规定及相关融资、出售合同等规定用途基础上实际可动用的归属于红星控股的现金，优先用于相关债券的本息支付。</p> |

债券代码：175752.SH

| | |
|-----------------------------|---|
| <p>债券简称</p> | <p>H21 红星 1</p> |
| <p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p> | <p>偿债计划：根据《关于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）增信措施发生变更的公告》：1、本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 3 月 10 日（以下简称“基准日”）起 42 个月。兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 7.00% 计息）；2、兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 7.00% 计息），截至基准日（2023 年 3 月 10 日）的利息展期半年及一年支付，2023 年 3 月 10 日（含）至 2024 年 3 月 10 日（不含）的应计未付利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息，每张债券的前述应计未付利息与截至 2024 年 3 月 10 日的每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（“每张债券单价”），2024 年 3 月 10 日（含）起每张债券新增利息将以每张债券单价为基数计息。每张债券单价乘以截至第一期本金兑付日本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”），本金兑付金额按调整后的各兑付日相应支付。特别说明，本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整；3、本期债券截至 2023 年 3 月 10 日的利息，公司将分别于 2023 年 9 月 10 日及 2024 年 3 月 10 日以现金兑付该部分利息的 50%。为免疑义，小额兑付时，同时支付的为该部分本金截至小额兑付日（不含）应付未付的全部利息即利随本清；4、本期债券自 2023 年 3 月 10 日（含）至 2024 年 3 月 10 日（不含）产生的利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息；5、本期债券自 2024 年 3 月 10 日（含）以后产生的利息不再单独支付，按《关于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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》调整后的兑付日随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清；6、上述本息分期兑付日分别为：2023 年 9 月 10 日、2024 年 3 月 10 日、2025 年 6 月 10 日、2025 年 9 月 10 日、2025 年 12 月 10 日、2026 年 3 月 10 日、2026 年 6 月 10 日、2026 年 9 月 10 日；7、发行人已于 2023 年 6 月 30 日向每个持有本期债券的证券账户（以债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户为准）兑付不超过 1,000 张（含 1,000 张）债券的本息；增信机制：1、根据《关于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）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》，公司同意为本期债券增加由上海红星美凯龙置业有限公司持有上海静辰置业有限公司 100% 股权与重庆远洋红星企业发展有限公司持有上海饶颖企业管理有限公司 100% 股权质押增信；2、同时，红星控股通过东风设计研究院有限公司控股的武汉东研智慧设计研究院有限公司未来若上市后，东风设计院将其持有的上市公司的股票分红、股票部分或整体出售等途径获得的现金中可用作对红星控股的股东分红部分；或东风设计院股票质押融资红星控股可使用的部分，在清偿东风设计院相关的贷款本息及为推动上述事项的相关必要费用后，在符合监管规定及相关融资、出售合同等规定用</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>途基础上实际可动用的归属于红星控股的现金，优先用于“H17 红星 2”、“H20 红星 2”、“H20 红星 3”、“H20 红星 5”、“H20 红星 7”和“H21 红星 1”的本息支付。上述债券持有人在权利实现时属于同一顺位、按份共有。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：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> |
| <p>增信机制、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>上述增信措施的补充对“H21 红星 1”的偿付无重大不利影响，有利于保障债券持有人的权益</p> |
| <p>报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况</p> | <p>报告期内，公司已为本期债券提供上海红星美凯龙置业有限公司持有上海静辰置业有限公司 100%股权与重庆远洋红星企业发展有限公司持有上海饶颖企业管理有限公司 100%股权质押增信。受托管理人中山证券作为被授权人已与上海红星美凯龙置业有限公司和重庆远洋红星企业发展有限公司签署股权质押合同，已完成股权质押手续的办理，并取得《股权出质设立登记通知书》。同时公司已开具承诺函，承诺通过东风设计研究院控股的武汉东研智慧设计研究院有限公司给予未来若上市，可将其持有的上市公司的股票分红、股票部分或整体出售等途径获得的现金中可用作对红星控股的股东分红部分；或东风设计院股票质押融资红星控股可使用的部分，在清偿东风设计院相关的贷款本息及为推动上述事项的相关必要费用后，在符合监管规定及相关融资、出售合同等规定用途基础上实际可动用的归属于红星控股的现金，优先用于相关债券的本息支付。</p> |

债券代码：163509.SH

| | |
|-----------------------------|---|
| <p>债券简称</p> | <p>H20 红星 3</p> |
| <p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p> | <p>偿债计划：根据《关于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）增信措施发生变更的公告》：1、本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 5 月 29 日（以下简称“基准日”）起 42 个月。兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 7.80% 计息）；2、兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 7.80% 计息），截至基准日（2023 年 5 月 29 日）的利息展期半年及一年支付，2023 年 5 月 29 日（含）至 2024 年 5 月 29 日（不含）的应计未付利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息，每张债券的前述应计未付利息与截至 2024 年 5 月 29 日的每张债券的面值之和</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>为每张债券的兑付基数（“每张债券单价”），2024年5月29日（含）起每张债券新增利息将以每张债券单价为基数计息。每张债券单价乘以截至第一期本金兑付日本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”），本金兑付金额按调整后的各兑付日相应支付。特别说明，本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整；3、本期债券截至2023年5月29日的利息，公司将分别于2023年11月29日及2024年5月29日以现金兑付该部分利息的50%。为免疑义，小额兑付时，同时支付的为该部分本金截至小额兑付日（不含）应付未付的全部利息即利随本清；4、本期债券自2023年5月29日（含）至2024年5月29日（不含）产生的利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息；5、本期债券自2024年5月29日（含）以后产生的利息不再单独支付，按《关于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）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》调整后的兑付日随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清；6、上述本息分期兑付日分别为：2023年11月29日、2024年5月29日、2025年8月29日、2025年11月29日、2026年2月28日、2026年5月29日、2026年8月29日、2026年11月29日；7、发行人已于2023年6月30日向每个持有本期债券的证券账户（以债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户为准）兑付不超过1,000张（含1,000张）债券的本息；增信机制：1、根据《关于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）2023年第一次债券持有人会议结果的公告》，公司同意为本期债券增加由上海红星美凯龙置业有限公司持有上海沐雅实业有限公司100%股权、上海红星美凯龙置业有限公司持有象山星龙置业有限公司100%股权质押增信；2、同时，红星控股通过东风设计研究院有限公司控股的武汉东研智慧设计研究院有限公司未来若上市后，东风设计院将其持有的上市公司的股票分红、股票部分或整体出售等途径获得的现金中可用作对红星控股的股东分红部分；或东风设计院股票质押融资红星控股可使用的部分，在清偿东风设计院相关的贷款本息及为推动上述事项的相关必要费用后，在符合监管规定及相关融资、出售合同等规定用途基础上实际可动用的归属于红星控股的现金，优先用于“H17 红星 2”、“H20 红星 2”、“H20 红星 3”、“H20 红星 5”、“H20 红星 7”和“H21 红星 1”的本息支付。上述债券持有人在权利实现时属于同一顺位、按份共有。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：1、不向股东分配利润；2、暂缓重</p> |
|--|---|

| | |
|---|--|
| | 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。 |
| 增信机制、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） | 上述增信措施的补充对“H20 红星 3”的偿付无重大不利影响，有利于保障债券持有人的权益 |
| 报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况 | 报告期内，公司已为本期债券提供上海红星美凯龙置业有限公司持有上海沐雅实业有限公司 100%股权、上海红星美凯龙置业有限公司持有象山星龙置业有限公司 100%股权质押增信。受托管理人中山证券作为被授权人已与上海红星美凯龙置业有限公司签署股权质押合同，已完成股权质押手续的办理，并取得《股权出质设立登记通知书》。同时公司已出具承诺函，承诺通过东风设计研究院控股的武汉东研智慧设计研究院有限公司给予未来若上市，可将其持有的上市公司的股票分红、股票部分或整体出售等途径获得的现金中可用作对红星控股的股东分红部分；或东风设计院股票质押融资红星控股使用的部分，在清偿东风设计院相关的贷款本息及为推动上述事项的相关必要费用后，在符合监管规定及相关融资、出售合同等规定用途基础上实际可动用的归属于红星控股的现金，优先用于相关债券的本息支付。 |

债券代码：175587.SH

| | |
|----------------------|---|
| 债券简称 | H20 红星 7 |
| 增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容 | <p>偿债计划：根据《关于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）增信措施发生变更的公告》：1、本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 12 月 23 日（以下简称“基准日”）起 42 个月。兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 7.00%计息）；2、兑付日调整期间本期债券原有票面利率维持不变（按照 7.00%计息），截至基准日（2023 年 12 月 23 日）的利息展期半年及一年支付，2023 年 12 月 23 日（含）至 2024 年 12 月 23 日（不含）的应计未付利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息，每张债券的前述应计未付利息与截至 2024 年 12 月 23 日的每张债券的面值之和为每张债券的兑付基数（“每张债券单价”），2024 年 12 月 23 日（含）起每张债券新增利息将以每张债券单价为基数计息。每张债券单价乘以截至第一期本金兑付日本期债券存续张数等于本期债券本金偿付的兑付基数（以下简称“本金兑付金额”），本金兑付金额按调整后的各兑付日相应支付。特别说明，本期债券的面值不会因截至基准日全部应计未付利息计入本金兑付金额而调整；3、本期债券截至 2022 年 12 月 23 日利息，根据《关于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)2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》，于宽限期到期前（即 2023 年 3 月 23 日）完成支付；4、本期债券截至 2023 年 12 月 23 日的利息，公司将分别于 2024 年 6 月 23 日及 2024 年 12 月 23 日以现金兑付该部分利息的 50%。为免疑义，小额兑付时，同时支付的为该部分本金</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>截至小额兑付日（不含）应付未付的全部利息即利随本清；5、本期债券自2023年12月23日（含）至2024年12月23日（不含）产生的利息计入后续每张债券的单价，不单独派发利息；6、本期债券自2024年12月23日（含）以后产生的利息不再单独支付，按《关于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)2023年第一次债券持有人会议结果的公告》调整后的兑付日随每期本金兑付金额兑付时支付，利随本清；7、上述本息分期兑付日分别为：2024年6月23日、2024年12月23日、2026年3月23日、2026年6月23日、2026年9月23日、2026年12月23日、2027年3月23日、2027年6月23日；8、发行人已于2023年6月30日向每个持有本期债券的证券账户（以债权登记日登记在册的每个持有本期债券的证券账户为准）兑付不超过1,000张（含1,000张）债券的本息；增信机制：1、根据《关于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)2023年第一次债券持有人会议结果的公告》，公司同意为本期债券增加由上海红星美凯龙置业有限公司持有慈溪凯胜置业有限公司100%股权和上海红星美凯龙置业有限公司持有的上海伽乙实业有限公司100%股权质押增信；2、同时，红星控股通过东风设计研究院有限公司控股的武汉东研智慧设计研究院有限公司未来若上市后，东风设计院将其持有的上市公司的股票分红、股票部分或整体出售等途径获得的现金中可用作对红星控股的股东分红部分；或东风设计院股票质押融资红星控股可使用的部分，在清偿东风设计院相关的贷款本息及为推动上述事项的相关必要费用后，在符合监管规定及相关融资、出售合同等规定用途基础上实际可动用的归属于红星控股的现金，优先用于“H17 红星 2”、“H20 红星 2”、“H20 红星 3”、“H20 红星 5”、“H20 红星 7”和“H21 红星 1”的本息支付。上述债券持有人在权利实现时属于同一顺位、按份共有。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：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> |
| <p>增信机制、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>上述增信措施的补充对“H20 红星 7”的偿付无重大不利影响，有利于保障债券持有人的权益</p> |
| <p>报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况</p> | <p>报告期内，公司已为本期债券提供上海红星美凯龙置业有限公司持有慈溪凯胜置业有限公司100%股权和上海红星美凯龙置业有限公司持有的上海伽乙实业有限公司100%股权质押增信。受托管理人中山证券作为被授权人</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>已与上海红星美凯龙置业有限公司签署股权质押合同，已完成股权质押手续的办理，并取得《股权出质设立登记通知书》。同时公司已出具承诺函，承诺通过东风设计研究院控股的武汉东研智慧设计研究院有限公司给予未来若上市，可将其持有的上市公司的股票分红、股票部分或整体出售等途径获得的现金中可用作对红星控股的股东分红部分；或东风设计院股票质押融资红星控股可使用的部分，在清偿东风设计院相关的贷款本息及为推动上述事项的相关必要费用后，在符合监管规定及相关融资、出售合同等规定用途基础上实际可动用的归属于红星控股的现金，优先用于相关债券的本息支付。</p> |
|--|--|

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 号万通大厦 A 座 24 层 |
| 签字会计师姓名 | 孙国伟、杨王森 |

（二）受托管理人/债权代理人

| | |
|------|---|
| 债券代码 | 143345.SH、163128.SH、163509.SH、175459.SH、175587.SH、175752.SH |
| 债券简称 | H17 红星 2、H20 红星 2、H20 红星 3、H20 红星 5、H20 红星 7、H21 红星 1 |
| 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 18 层 |
| 联系人 | 蒋啸峰 |
| 联系电话 | 021-50801138 |

（三）资信评级机构

适用 不适用

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

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

| | |
|----------|--|
| 会计师事务所名称 | 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 审计意见类型 | 无法表示意见 |
| 所涉及的事项 | <p>1、与持续经营相关的重大不确定性 如财务报表附注二、2所述，美凯龙控股公司2023年度发生净亏损271.85亿元，归属于母公司的净资产13.97亿元，上年度归属于母公司的净资产为304.57亿元，同比断崖式下降。因未决诉讼及担保事项导致大量银行账户及资产被冻结或处于被执行状态，美凯龙控股公司资产负债表日不受限的货币资金仅为1.1亿元，一年内到期的借款本金和逾期利息合计60.83亿元，占期末不受限货币资金的比例为5411.95%。资产负债表日已逾期的借款本金合计37.71亿，面临债务逾期无法偿还以及对外担保承担连带赔偿的资金压力。以上情况表明存在可能导致对美凯龙控股公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。虽然美凯龙控股公司在财务报表附注二、2持续经营中披露了拟采取的应对措施，但我们无法获取充分、适当的审计证据，以判断美凯龙控股公司在持续经营假设的基础上编制财务报表是否恰当。</p> <p>2、担保事项的完整性和准确性 如财务报表附注“九、承诺及或有事项”之“2.或有事项、（1）”所述，截至2023年12月31日，美凯龙控股公司对外担保余额154.43亿元，根据美凯龙控股公司提供的相关资料，我们无法就对外担保事项的完整性和准确性获取充分、恰当的审计证据，也无法判断该事项对财务报表可能产生的影响。</p> <p>3、未决诉讼对财务报表的影响 如财务报表附注“九、承诺及或有事项”之“2.或有事项、（2）”所述，美凯龙控股公司因资金短缺未能偿还到期债务、担保事项等引发诸多诉讼事项，截至2023年12月31日，单项涉案金额超过1,000万元的诉讼或仲裁涉案具体金额合计28.02亿元。由于诉讼事项的复杂性及其结果的不确定性，我们无法获取充分、适当的审计证据，以判断诸如诉讼事项的影响金额、违约金的影响金额、诉讼事项的完整性等对美凯龙控股公司财务报表可能产生的影响。</p> <p>4、应收款项和长期股权投资减值的会计估计合理性 如财务报表附注五、合并财务报表项目注释4应收账款、7其他应收款、13长期股权投资、25其他非流动资产所述，截至2023年12月31日，美凯龙控股公司应收账款余额1.8亿元、其他应收款余额139.32亿元、长期股权投资81.25亿元、25其他非流动资产44.46亿元，以上四项资产的原值总计</p> |

| | |
|---------------------|--|
| | 266.83 亿元，已累计计提的减值准备共计 79.96 亿元，净值总计 186.87 亿元，四项资产净值占资产总额的 54.73%。我们未能取得相应的审计证据评估其减值计提金额的合理性和准确性，以确定应调整的金额。 |
| 所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响 | 对公司生产经营和偿债能力可能产生不利影响 |

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，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。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（1）会计政策变更

①《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）（“解释第 16 号”）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”

根据该规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司自 2023 年 1 月 1 日起适用该规定，对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间合并财务报表项目及金额影响如下：

单位：元

| 合并资产负债表 (于 2022 年 1 月 1 日) | | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
| 项目 | 调整前 | 调整后 | 影响金额 |
| 递延所得税资产 | 3,907,014,687.66 | 3,907,014,687.66 | |
| 递延所得税负债 | 13,858,786,117.31 | 13,858,786,117.31 | |
| 盈余公积 | | | |
| 未分配利润 | | | |
| 少数股东权益 | | | |
| 合并资产负债表 (于 2022 年 12 月 31 日) | | | |
| 项目 | 调整前 | 调整后 | 影响金额 |
| 递延所得税资产 | 4,674,312,387.58 | 4,856,759,268.40 | 182,446,880.82 |
| 递延所得税负债 | 14,005,630,524.61 | 14,188,077,405.43 | 182,446,880.82 |

| | | | |
|--------------------|-------------------|-------------------|------|
| 盈余公积 | | | |
| 未分配利润 | | | |
| 少数股东权益 | | | |
| 合并利润表 (2022 年度) | | | |
| 项目 | 调整前 | 调整后 | 影响金额 |
| 所得税费用 | 306,295,383.13 | 306,295,383.13 | |
| 净利润 | -7,968,053,352.87 | -7,968,053,352.87 | |

对可比期间公司财务报表项目及金额的影响:无

(2) 会计估计变更

本报告期无重要的会计估计变更事项。

(3) 前期会计差错更正

财政部检查组对红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称：美凯龙）2022 年度会计信息质量开展检查，并下达了财政部行政处罚事项告知书（财监法 [2024] 36 号）。根据财政部行政处罚事项告知书，公司投资性房地产核算项目中“北四环商场”和“杭州古墩商场”物业由于土地政策、土地性质等原因尚未办妥产权证书。其中：

美凯龙所属子公司杭州红星美凯龙世博家居有限公司名下坐落于古墩路 701 号的房产，因集体土地政策原因，尚未办理完成公司受让第 2 层裙楼的产权转让过户登记手续。根据公司与杭州紫金实业投资有限公司《房屋预约转让、租赁协议》中“公司未经杭州紫金实业投资有限公司同意，不得将所认购的房产或协议项下之权益以任何方式转让给第三人（公司指定的控股子公司除外），否则，视为公司违约。但协议另有约定的除外”条款约定，该房产不能单独出售。

美凯龙下属全资子公司红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司持有的位于朝阳区北沙滩 1 号院的物业，土地性质为科研用地，因产权人中国农业机械化科学研究院尚未完成划拨用地转为出让用地并将土地用途转为商业经营用途的所有必要变更手续的办理，该房产不能单独出售。

上述会计差错更正具体调整详见红星家居 2023 年审计报告（<http://www.sse.com.cn/>）。

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

单位：亿元 币种：人民币

| 子公司名称 | 子公司主要经营业务及其开展情况 | 子公司营业收入 | 子公司总资产 | 子公司净利润 | 变动类型（新增或减少） | 新增、减少原因 |
|-----------------|---|---------|----------|--------|-------------|---|
| 红星美凯龙家居集团股份有限公司 | 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；展览展示服务等。 | 141.38 | 1,260.92 | 6.68 | 减少 | 发行人将持有的红星家居 29.95% 的股份转让给建发股份及联发集团，交易完成后，红星家居不再纳入合并报表范围 |

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

上述事项系发行人为化解债务、稳定经营而主动做出的资产处置工作。虽然红星家居不再纳入合并范围将对发行人整体资产规模产生一定影响，但这也表明发行人始终在为公司的稳定、持续经营和发展，做着积极的努力。上述举措也有利于保障债券持有人的权益。

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

| 资产项目 | 本期末余额 | 2022 年末余额 | 变动比例（%） | 变动比例超过 30% 的，说明原因 |
|---------|-------|-----------|---------|--------------------------|
| 货币资金 | 8.09 | 44.11 | -81.67 | 主要系公司偿还到期债务，以及红星家居出表所致 |
| 交易性金融资产 | - | 9.22 | -100.00 | 主要系红星家居出表所致 |
| 应收票据 | 0.02 | 0.18 | -91.57 | 主要系红星家居出表所致 |
| 应收账款 | 1.60 | 20.35 | -92.13 | 主要系红星家居出表所致 |
| 应收款项融资 | - | 0.01 | -100.00 | 主要系红星家居出表所致 |
| 预付款项 | 1.42 | 6.54 | -78.35 | 主要系红星家居出表所致 |
| 其他应收款 | 95.66 | 144.38 | -33.75 | 主要系对部分其他应收款计提坏账及红星家居出表所致 |

| 资产项目 | 本期末余额 | 2022年末余额 | 变动比例（%） | 变动比例超过30%的，说明原因 |
|-------------|-------|----------|---------|--------------------|
| 存货 | 65.44 | 108.08 | -39.45 | 主要系开发成本减少及红星家居出表所致 |
| 合同资产 | - | 18.44 | -100.00 | 主要系红星家居出表所致 |
| 一年内到期的非流动资产 | - | 3.46 | -100.00 | 主要系红星家居出表所致 |
| 其他流动资产 | 3.61 | 27.38 | -86.81 | 主要系红星家居出表所致 |
| 长期应收款 | - | 4.98 | -100.00 | 主要系红星家居出表所致 |
| 长期股权投资 | 75.32 | 82.16 | -8.33% | 不适用 |
| 其他权益工具投资 | 23.32 | 54.33 | -57.07 | 主要系红星家居出表所致 |
| 其他非流动金融资产 | - | 3.32 | -100.00 | 主要系红星家居出表所致 |
| 投资性房地产 | 31.57 | 979.28 | -96.78 | 主要系红星家居出表所致 |
| 固定资产 | 3.13 | 31.02 | -89.90 | 主要系红星家居出表所致 |
| 在建工程 | 0.79 | 2.33 | -66.19 | 主要系红星家居出表所致 |
| 使用权资产 | 5.00 | 40.92 | -87.79 | 主要系红星家居出表所致 |
| 无形资产 | 0.02 | 0.97 | -98.18 | 主要系红星家居出表所致 |
| 开发支出 | - | 0.31 | -100.00 | 主要系红星家居和爱家出表所致 |
| 商誉 | 3.34 | 7.07 | -52.69 | 主要系计提减值所致 |
| 长期待摊费用 | 2.80 | 7.69 | -63.57 | 主要系红星家居出表所致 |
| 递延所得税资产 | 5.19 | 48.57 | -89.31 | 主要系红星家居出表所致 |
| 其他非流动资产 | 15.15 | 61.26 | -75.27 | 主要系红星家居出表所致 |

（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 | 受限资产的账面价值 (非受限价值) | 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 | 8.09 | 6.96 | | 86.10 |
| 存货 | 65.44 | 1.05 | | 1.61 |
| 固定资产 | 3.13 | 0.65 | | 20.80 |
| 投资性房地产 | 31.57 | 31.45 | 31.45 | 99.61 |
| 其他权益工具投资 | 23.32 | 8.90 | | 38.17 |
| 长期股权投资 | 75.32 | 43.78 | | 58.13 |
| 应收股利 | 0.76 | 0.76 | | 100.00 |
| 应收账款 | 1.60 | 0.12 | | 7.69 |
| 合计 | 209.23 | 93.68 | — | — |

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 10%

√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 | 5.66 | 5.66 | 5.66 | 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 |
| 投资性房地产 | 3.57 | 3.57 | 3.57 | 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 |
| 投资性房地产 | 2.41 | 2.41 | 2.41 | 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 |
| 投资性房地产 | 6.87 | 6.87 | 6.87 | 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 |
| 投资性房地产 | 1.66 | 1.66 | 1.66 | 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 |
| 其他权益工 | 8.90 | - | 8.90 | 借款质押 | 可能会对发 |

| | | | | | |
|--------|-------|---|-------|-----------|-----------------------|
| 具投资 | | | | | 行人的资产变现能力产生一定的影响 |
| 长期股权投资 | 43.78 | - | 43.78 | 借款质押、司法查封 | 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

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、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：43.02 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：1.58 亿元，收回：14.32 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：30.28 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：4.71 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：186.8%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：主要系与合作方及关联企业的资金往来。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元币种：人民币

| 占款/拆借时间 | 占款/拆借金额 | 占款/拆借比例 |
|--------------------------|---------|---------|
| 已到回款期限的 | 4.70 | 15.54% |
| 尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的 | - | - |
| 尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的 | - | - |
| 尚未到期，且到期日在 1 年后的 | 25.57 | 84.46% |
| 合计 | 30.28 | 100% |

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元币种：人民币

| 拆借方/ 占款人名 称或者姓 名 | 报告期 发生额 | 期末未收 回金额 | 拆借/占 款方的资 信状况 | 拆借/占款 及未收回原 因 | 回款安排 | 回款期限结 构 |
|---------------------------|------------|-------------|---------------------|---------------------|------|------------|
| 上海弘郡 投资有限公司 | 0.26 | 11.81 | 未见重大 异常 | 未到期 | 到期还款 | 合同约定年 限 |
| 上海卓巡 企业管理有 限公司 | -4.00 | 5.08 | 未见重大 异常 | 未到期 | 到期还款 | 合同约定年 限 |
| 红星家具 集团有限公 司 | -0.08 | 3.87 | 未见重大 异常 | 未到期 | 到期还款 | 合同约定年 限 |
| 上海熠星 建筑装饰工 程有限公司 | 1.32 | 3.64 | 未见重大 异常 | 未到期 | 到期还款 | 合同约定年 限 |
| 顾某某 | -0.10 | 1.91 | 未见重大 异常 | 协商延期 | 协商延期 | 协商延期 |

（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

六、 负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为136.56亿元和135.58亿元，报告期内有息债务余额同比变动-0.72%。

单位：亿元币种：人民币

| 有息债务 类别 | 到期时间 | | | | 金额合计 | 金额占有 息债务的 占比 |
|-------------------|-------|--------------|---------------------------|--------------|--------|--------------------|
| | 已逾期 | 6个月以 内（含） | 6个月（ 不含）至 1年（含 ） | 超过1年 （不含） | | |
| 公司信用 类债券 | - | - | - | 98.63 | 98.63 | 72.75% |
| 银行贷款 | - | - | - | 0.48 | 0.48 | 0.35% |
| 非银行金 融机构贷 款 | 13.12 | 9.25 | 5.80 | 1.30 | 29.47 | 21.74% |
| 其他有息 债务 | 7.00 | - | - | - | 7.00 | 5.16% |
| 合计 | 20.12 | 9.25 | 5.80 | 100.40 | 135.58 | — |

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额98.63亿元，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0亿元公司信用类债券在2024年5至12月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 496.98 亿元和 156.29 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-68.55%。

单位：亿元币种：人民币

| 有息债务类别 | 到期时间 | | | | 金额合计 | 金额占有息债务的占比 |
|-----------|-------|-----------|------------------|------------|--------|------------|
| | 已逾期 | 6 个月以内（含） | 6 个月（不含）至 1 年（含） | 超过 1 年（不含） | | |
| 公司信用类债券 | - | - | - | 98.63 | 98.63 | 63.11% |
| 银行贷款 | 0.10 | 0.43 | - | 0.72 | 1.25 | 0.80% |
| 非银行金融机构贷款 | 30.61 | 9.85 | 6.43 | 1.39 | 48.28 | 30.89% |
| 其他有息债务 | 7.00 | 0.20 | 0.94 | - | 8.14 | 5.21% |
| 合计 | 37.71 | 10.48 | 7.37 | 100.73 | 156.29 | — |

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 98.63 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 0 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

(二) 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

| 债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称） | 债务人名称 | 债权人类型 | 逾期金额 | 逾期类型 | 逾期原因 | 截至报告期末的未偿还余额 | 处置进展及未来处置计划 |
|-----------------------------|-----------------|---------|------|-------|--------|--------------|-------------|
| 抵押借款 | 盐城凯龙置业有限公司 | 非银行金融机构 | 0.15 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 0.15 | 协商中 |
| 抵押及担保借款 | 常州市金坛维亿建设工程有限公司 | 非银行金融机构 | 0.60 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 0.60 | 协商中 |
| 抵押及质押借款 | 绍兴星凯置业有限公司 | 非银行金融机构 | 1.11 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 1.11 | 协商中 |
| 抵押及质押借款 | 绍兴星凯置业有限公司 | 非银行金融机构 | 0.40 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 0.40 | 协商中 |
| 质押及担保借款 | 厦门红星美凯龙影视文 | 非银行金融机构 | 9.68 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 9.68 | 协商中 |

| 债务名称 (如为公司信用类债券的,则填写债券代码和简称) | 债务人名称 | 债权人类型 | 逾期金额 | 逾期类型 | 逾期原因 | 截至报告期末的未偿还余额 | 处置进展及未来处置计划 |
|---------------------------------|-------------------|---------|------|-------|--------|--------------|-------------|
| | 化娱乐有限公司 | | | | | | |
| 抵押及担保借款 | 厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司 | 非银行金融机构 | 0.90 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 0.90 | 协商中 |
| 抵押及担保借款 | 厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司 | 非银行金融机构 | 1.60 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 1.60 | 协商中 |
| 质押借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非金融机构 | 3.80 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 3.80 | 协商中 |
| 质押及担保借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非银行金融机构 | 0.12 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 0.12 | 协商中 |
| 质押及担保借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非银行金融机构 | 4.85 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 4.85 | 协商中 |
| 质押及担保借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非银行金融机构 | 0.80 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 0.80 | 协商中 |
| 质押及担保借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非银行金融机构 | 0.72 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 0.72 | 协商中 |
| 质押及担保借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非银行金融机构 | 0.80 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 0.80 | 协商中 |
| 质押及担保借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非银行金融机构 | 1.50 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 1.50 | 协商中 |
| 质押及担保借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非银行金融机构 | 0.13 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 0.13 | 协商中 |
| 质押及担保借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非银行金融机构 | 1.26 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 1.26 | 协商中 |
| 质押及担保借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非银行金融机构 | 0.28 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 0.28 | 协商中 |
| 质押及担保借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非银行金融机构 | 0.73 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 0.73 | 协商中 |

| 债务名称 (如为公司信用类债券的, 则填写债券代码和简称) | 债务人名称 | 债权人类型 | 逾期金额 | 逾期类型 | 逾期原因 | 截至报告期末的未偿还余额 | 处置进展及未来处置计划 |
|----------------------------------|---------------|---------|------|-------|--------|--------------|-------------|
| 质押及担保借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非银行金融机构 | 0.37 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 0.37 | 协商中 |
| 质押及担保借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非银行金融机构 | 0.34 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 0.34 | 协商中 |
| 质押借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非银行金融机构 | 1.15 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 1.15 | 协商中 |
| 质押及担保借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非金融机构 | 2.00 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 2.00 | 协商中 |
| 抵押及担保借款 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 非金融机构 | 1.20 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 1.20 | 协商中 |
| 抵押借款 | 西藏奕盈企业管理有限公司 | 非银行金融机构 | 3.03 | 本息均逾期 | 还款资金不足 | 3.03 | 协商中 |

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

| 负债项目 | 本期末余额 | 2022年末余额 | 变动比例（%） | 变动比例超过30%的, 说明原因 |
|--------|-------|----------|---------|---------------------|
| 短期借款 | 13.27 | 38.36 | -65.41 | 主要系红星家居出表所致 |
| 应付票据 | 0.81 | 1.59 | -49.37 | 主要系红星家居出表所致 |
| 应付账款 | 18.90 | 46.31 | -59.18 | 主要系红星家居出表所致 |
| 预收款项 | - | 8.86 | -100.00 | 主要系红星家居出表所致 |
| 合同负债 | 36.08 | 108.65 | -66.80 | 主要系房屋销售款减少及红星家居出表所致 |
| 应付职工薪酬 | 0.35 | 5.64 | -93.73 | 主要系红星家居出表所致 |
| 应交税费 | 12.72 | 18.17 | -30.01 | 主要系红星家居出表所致 |
| 其他应付款 | 83.83 | 195.04 | -57.02 | 主要系红星家居出表所致 |

| 负债项目 | 本期末余额 | 2022年末余额 | 变动比例（%） | 变动比例超过30%的，说明原因 |
|-------------|-------|----------|---------|----------------------|
| 一年内到期的非流动负债 | 47.56 | 97.83 | -51.38 | 主要系红星家居出表所致 |
| 其他流动负债 | 3.06 | 11.42 | -73.16 | 主要系待转销项税额减少及红星家居出表所致 |
| 长期借款 | 1.86 | 235.67 | -99.21 | 主要系红星家居出表所致 |
| 应付债券 | 98.63 | 145.34 | -32.14 | 主要系红星家居出表及部分债券偿付所致 |
| 租赁负债 | 4.80 | 40.43 | -88.12 | 主要系红星家居出表所致 |
| 长期应付款 | - | 7.99 | -100.00 | 主要系红星家居出表所致 |
| 预计负债 | 0.50 | - | 100.00 | 主要系新增了或有负债所致 |
| 递延收益 | 0.03 | 2.19 | -98.72 | 主要系红星家居出表所致 |
| 递延所得税负债 | 2.86 | 136.83 | -97.91 | 主要系红星家居出表所致 |
| 其他非流动负债 | - | 43.80 | -100.00 | 主要系红星家居出表所致 |

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：-255.15 亿元

报告期非经常性损益总额：-215.57 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

单位：亿元币种：人民币

| 科目 | 金额 | 形成原因 | 属于非经常性损益的金额 | 可持续性 |
|----------|---------|-------------------------|-------------|------|
| 投资收益 | -184.88 | 主要是处置子公司产生投资收益 | -202.12 | 不可持续 |
| 公允价值变动损益 | -9.98 | 主要是按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动 | -9.81 | 不可持续 |
| 资产处置收益 | 0.01 | 主要是使用权资产处置利得 | 0.01 | 不可持续 |
| 其他收益 | 0.44 | 主要是政府补助 | 0.43 | 不可持续 |

| 科目 | 金额 | 形成原因 | 属于非经常性损益的金额 | 可持续性 |
|-------|------|-------------------------|-------------|------|
| 营业外收入 | 1.09 | 主要是无需支付的款项等其他与日常经营无关的收入 | 1.09 | 不可持续 |
| 营业外支出 | 5.17 | 主要是赔付金等 | 5.17 | 不可持续 |

（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 20%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 | 主营业务经营情况 | 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 | 否 | 23.90% | 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；展览展示服务等。 | 1,210.61 | 528.22 | 115.15 | -18.66 |

（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

适用 不适用

存在重大差异的原因

主要系报告期内发行人转让子公司红星美凯龙家居集团股份有限公司部分股权，从而导致投资损益达-179.95亿元所致。

八、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

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

主要系报告期内发行人转让子公司红星美凯龙家居集团股份有限公司部分股权，从而导致投资损益达-179.95亿元所致。上述事项系发行人为化解债务、稳定经营而主动做出的资产处置工作。虽然红星家居不再纳入合并范围将对发行人整体资产规模产生一定影响，但这也表明发行人始终在为公司的稳定、持续经营和发展，做着积极的努力。上述举措也有利

于保障债券持有人的权益。

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：71.03 亿元

报告期末对外担保的余额：154.43 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：83.40 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：137.70 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

单位：亿元币种：人民币

| 被担保人姓名/名称 | 发行人与被担保人的关联关系 | 被担保人实收资本 | 被担保人主要业务 | 被担保人资信状况 | 担保类型 | 担保余额 | 被担保债务到期时间 | 对发行人偿债能力的影响 |
|---|---------------|----------------|-----------------------------------|----------|------|-------|-------------|-------------|
| 上海新华成城资产管理有限公司 | 关联方 | 1.75 | 投资与资产管理 | 正常 | 保证担保 | 18.70 | 2024年6月1日 | 无重大不利影响 |
| 上海新华成城资产管理有限公司 | 关联方 | 1.75 | 投资与资产管理 | 正常 | 保证担保 | 14.96 | 2034年12月1日 | 无重大不利影响 |
| 常州市红星装饰城、徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司、扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司 | 关联方 | 1.00、0.10、0.63 | 五金家具及室内装饰材料专业零售；纺织、服装及家庭用品批发；建材批发 | 正常 | 保证担保 | 3.60 | 2032年10月26日 | 无重大不利影响 |
| 天津市华运商贸物业 | 关联方 | 1.00 | 其他仓储业 | 正常 | 保证担保 | 19.30 | 2037年1月13日 | 无重大不利影响 |

| 被担保人姓名/名称 | 发行人与被担保人的关联关系 | 被担保人实收资本 | 被担保人主要业务 | 被担保人资信状况 | 担保类型 | 担保余额 | 被担保债务到期时间 | 对发行人偿债能力的影响 |
|-------------------|---------------|----------|----------|----------|------|------|-------------|-------------|
| 有限公司 | | | | | | | | |
| 西宁红星美凯龙房地产开发有限公司 | 关联方 | 0.50 | 房地产开发经营 | 正常 | 保证担保 | 2.69 | 2022年8月11日 | 无重大不利影响 |
| 上海远序企业管理有限公司 | 关联方 | 0.50 | 其他综合管理服务 | 正常 | 保证担保 | 4.30 | 2022年10月8日 | 无重大不利影响 |
| 红星美凯龙家居集团股份有限公司 | 关联方 | 43.55 | 其他未列批发业 | 正常 | 保证担保 | 0.96 | 2024年3月31日 | 无重大不利影响 |
| 红星美凯龙家居集团股份有限公司 | 关联方 | 43.55 | 其他未列批发业 | 正常 | 保证担保 | 0.49 | 2024年9月7日 | 无重大不利影响 |
| 天津红星美凯龙国际家居博览有限公司 | 关联方 | 3.14 | 市场管理服务 | 正常 | 保证担保 | 7.90 | 2032年10月22日 | 无重大不利影响 |
| 苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司 | 关联方 | 1.00 | 批发业 | 正常 | 保证担保 | 4.75 | 2030年6月16日 | 无重大不利影响 |
| 红星美凯龙家居集团股份有限公司 | 关联方 | 43.55 | 其他未列批发业 | 正常 | 保证担保 | 4.35 | 2035年12月25日 | 无重大不利影响 |
| 郑州红星美凯龙国际 | 关联方 | 0.30 | 建材批发 | 正常 | 保证担保 | 0.96 | 2029年12月19日 | 无重大不利影响 |

| 被担保人姓名/名称 | 发行人与被担保人的关联关系 | 被担保人实收资本 | 被担保人主要业务 | 被担保人资信状况 | 担保类型 | 担保余额 | 被担保债务到期时间 | 对发行人偿债能力的影响 |
|-----------------------|---------------|----------|----------|----------|------|------|-------------|-------------|
| 家居有限公司 | | | | | | | | |
| 郑州红星美凯龙国际家居有限公司 | 关联方 | 0.30 | 建材批发 | 正常 | 保证担保 | 2.21 | 2030年1月17日 | 无重大不利影响 |
| 郑州红星美凯龙国际家居有限公司 | 关联方 | 0.30 | 建材批发 | 正常 | 保证担保 | 3.05 | 2029年6月20日 | 无重大不利影响 |
| 南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司 | 关联方 | 3.65 | 其他未列明服务业 | 正常 | 保证担保 | 3.03 | 2026年9月17日 | 无重大不利影响 |
| 宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司 | 关联方 | 0.80 | 其他家庭用品批发 | 正常 | 保证担保 | 3.30 | 2031年12月27日 | 无重大不利影响 |
| 南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司 | 关联方 | 3.05 | 其他未列明批发业 | 正常 | 保证担保 | 5.93 | 2030年3月25日 | 无重大不利影响 |
| 杭州伟量机电五金市场有限公司 | 关联方 | 2.44 | 市场管理服务 | 正常 | 保证担保 | 4.91 | 2029年6月20日 | 无重大不利影响 |
| 苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司 | 关联方 | 0.80 | 批发业 | 正常 | 保证担保 | 2.40 | 2028年7月10日 | 无重大不利影响 |

| 被担保人姓名/名称 | 发行人与被担保人的关联关系 | 被担保人实收资本 | 被担保人主要业务 | 被担保人资信状况 | 担保类型 | 担保余额 | 被担保债务到期时间 | 对发行人偿债能力的影响 |
|------------------------------------|---------------|-----------|----------|----------|------|------|-------------|-------------|
| 东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司 | 关联方 | 1.00 | 家具制造业 | 正常 | 保证担保 | 2.80 | 2024年6月17日 | 无重大不利影响 |
| 红星美凯龙家居集团股份有限公司 | 关联方 | 43.55 | 其他未列批发业 | 正常 | 保证担保 | 3.00 | 2024年12月23日 | 无重大不利影响 |
| 红星美凯龙家居集团股份有限公司 | 关联方 | 43.55 | 其他未列批发业 | 正常 | 保证担保 | 7.00 | 2025年7月6日 | 无重大不利影响 |
| 成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司、常州红阳家居生活广场有限公司 | 关联方 | 0.50、0.60 | 家具零售、批发业 | 正常 | 保证担保 | 2.00 | 2024年8月26日 | 无重大不利影响 |
| 佛山郡达企业管理有限公司 | 关联方 | 6.69 | 商业服务业 | 正常 | 保证担保 | 2.96 | 2028年3月20日 | 无重大不利影响 |
| 重庆远洋红星企业发展有限公司 | 关联方 | 21.81 | 企业总部管理 | 正常 | 保证担保 | 1.76 | 2023年1月14日 | 无重大不利影响 |
| 重庆远洋红星企业发展有限公司 | 关联方 | 21.81 | 企业总部管理 | 正常 | 抵押担保 | 0.17 | 2023年6月8日 | 无重大不利影响 |

| 被担保人姓名/名称 | 发行人与被担保人的关联关系 | 被担保人实收资本 | 被担保人主要业务 | 被担保人资信状况 | 担保类型 | 担保余额 | 被担保债务到期时间 | 对发行人偿债能力的影响 |
|------------------------|---------------|-----------|-----------------|----------|---------|--------|-------------|-------------|
| 淮安新美龙置业有限公司 | 关联方 | 1.36 | 房地产开发经营 | 正常 | 保证及抵押担保 | 2.00 | 2025年12月27日 | 无重大不利影响 |
| 上海弘郡投资有限公司、新昌县星龙置业有限公司 | 非关联方 | 0.50、0.10 | 投资与资产管理、房地产开发经营 | 正常 | 抵押担保 | 1.58 | 2024年9月18日 | 无重大不利影响 |
| 上海弘郡投资有限公司 | 非关联方 | 0.50 | 投资与资产管理 | 正常 | 保证担保 | 5.53 | 2024年2月1日 | 无重大不利影响 |
| 上海弘郡投资有限公司、武汉市正凯物流有限公司 | 非关联方 | 0.50、0.60 | 投资与资产管理、危险货物运输 | 正常 | 保证担保 | 1.37 | 2026年6月25日 | 无重大不利影响 |
| 上海弘郡投资有限公司 | 非关联方 | 0.50 | 投资与资产管理 | 正常 | 保证担保 | 1.58 | 2023年9月18日 | 无重大不利影响 |
| 北京海润弘郡商业管理有限公司 | 非关联方 | 0.10 | 其他综合服务 | 正常 | 保证担保 | 5.66 | 2023年7月1日 | 无重大不利影响 |
| 合计 | — | — | — | — | — | 145.20 | — | — |

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

√是 □否

| 原告姓名（名称） | 被告姓名（名称） | 案由 | 一审受理时间 | 一审受理法院 | 标的金额（如有） | 目前所处的诉讼程 |
|----------|----------|----|--------|--------|----------|----------|
| | | | | | | |

| | | | | | | 序 |
|----------------------|--|----------|-----------|--------------------------|------|-------|
| 敏华投资有限公司 | 香港星泰有限公司、红星控股集团有限公司、车建兴、重庆凯幸商业管理有限公司 | 合同纠纷 | 2023/9/12 | 广东省广州市中级人民法院、上海市第一中级人民法院 | 6.26 | 一审进行中 |
| 中国华融资产管理股份有限公司上海市分公司 | 红星美凯龙控股集团有限公司、上海红星美凯龙置业有限公司、余姚星凯置业有限公司、慈溪皓瑞置业有限公司、上海焰序企业管理有限公司、绍兴星凯置业有限公司、天津凯龙置业有限公司、车建兴、陈淑红 | 金融借款合同纠纷 | 2023/9/25 | 上海金融法院 | 4.76 | 一审已判决 |
| 珠海臻尧股权投资中心（有限合伙） | 重庆远洋企业发展有限公司、红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴、陈淑红、天津红美房地产开发有限公司、常州洛星企业管理有限公 | 合同纠纷 | 2023/12/8 | 上海国际经济仲裁委员会 | 4.05 | 仲裁中 |

| | | | | | | |
|----------------------|---|--------|-----------|--------------|------|-------|
| | 司、浙江森野房地产开发有限公司、天津舒发企业管理有限公司、上海远星寰宇房地产集团有限公司 | | | | | |
| 杭州富阳锦茂股权投资合伙企业（有限合伙） | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 合同纠纷 | 2023/3/26 | 杭州市中级人民法院 | 2.11 | 一审进行中 |
| 杭州富阳锦茂股权投资合伙企业（有限合伙） | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 合同纠纷 | 2023/3/18 | 杭州市中级人民法院 | 1.87 | 一审进行中 |
| 杭州洪美股权投资合伙企业（有限合伙） | 上海卓巡企业管理有限公司、红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴 | 合同纠纷 | 2023/3/4 | 杭州市中级人民法院 | 1.49 | 一审进行中 |
| 徐州茂星置业有限公司 | 上海红星美凯龙置业有限公司，慈溪凯胜置业有限公司，红星美凯龙控股集团有限公司，远洋控股集团（中国）有限公司 | 借贷合同纠纷 | 2023/3/6 | 江苏省徐州市中级人民法院 | 1.45 | 一审已判决 |
| 广州康耐登家居用品有限公司 | 红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴、长兴美凯龙七 | 借款合同纠纷 | 2024/2/23 | 上海仲裁委员会 | 1.31 | 仲裁中 |

| | | | | | | |
|----------------------------|---|--------------|------------|----------------------------------|------|-----------|
| | 星酒店投资管理有 限公司 | | | | | |
| 深圳市蛇 口湾厦置 业有限公 司 | 上海红星美 凯龙商贸有 限公司，深 圳红星美凯 龙商业管 理有限公司， 红星美凯龙 家居集团股 份有限公司， 红星美凯龙 控股集团有 限公司 | 房屋租赁 合同纠纷 | 2023/4/29 | 广东省深 圳市南山 区人民法院 | 1.11 | 一审进行 中 |
| 常州东方 新城建设 集团有限 公司 | 红星美凯龙 控股集团有 限公司、红 星美凯龙家 居集团股 份有限公司 | 合同纠纷 | 2023/11/27 | 中国国 际经济贸 易委员会 仲裁委 员会 | 0.82 | 仲裁中 |
| 芜湖歌斐 资产管理 有限公司 | 重庆远 洋企业发 展有限公 司、红星 美凯龙控 股集团有 限公司、 车建兴、 陈淑红、 天津红 美房地 产开发有 限公司、 常州洛 星企业管 理有限公 司、浙江 森野房地 产开发有 限公司、 天津舒 发企业管 理有限公 司、上海 宇远星寰 | 合同纠纷 | 2023/12/8 | 上海国 际经济仲 裁委员会 | 0.57 | 仲裁中 |

| | | | | | | |
|--------------------------|--|----------|------------|----------------|------|-------|
| | 房地产集团有限公司 | | | | | |
| 浙江稠州商业银行股份有限公司上海分行 | 红星美凯龙控股集团有限公司 | 金融借款合同纠纷 | 2024/3/22 | 上海市徐汇区人民法院 | 0.48 | 一审进行中 |
| 陈新刚 | 江苏省建筑工程集团有限公司第三方：西安星凯置业有限公司 | 连带清偿 | 2022/7/11 | 西安市长安区人民法院航天法庭 | 0.15 | 一审进行中 |
| 余姚市赛格混凝土有限公司 | 被告一：余姚星凯置业有限公司（建设单位） 被告二：江苏省建筑工程集团第二工程有限公司（总承包单位） | 连带清偿 | 2023/11/1 | 浙江省余姚市人民法院 | 0.15 | 二审进行中 |
| 广东项目：23-25#群诉案、14-16#群诉案 | 湛江市海新美凯投资有限公司 | 逾期交付 | 2023/8/1 | 广东省湛江市霞山区人民法院 | 暂未确定 | 二审进行中 |
| 宁波优享家商业管理有限公司 | 绍兴星凯置业有限公司 | 欠租 | 2023/12/13 | 绍兴越城区人民法院 | 0.37 | 一审进行中 |
| 广东项目：3#5#逾期交付业主 | 湛江市星凯房地产开发有限公司 | 逾期交付 | 2023/11/14 | 广东省湛江市坡头区人民法院 | 暂未确定 | 二审进行中 |
| 上海仁映企业管理有限公司 | 上海红星美凯龙影业有限公司 | 股权转让纠纷 | 2021/3/19 | 上海国际经济贸易仲裁委员会 | 1.06 | 仲裁中 |

十一、 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

十二、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 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 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、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

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）

（本页无正文，为《红星美凯龙控股集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》
之盖章页）

红星美凯龙控股集团有限公司

2024年4月0日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表 2023年12月31日

编制单位:股份有限公司

单位:元币种:人民币

| 项目 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 808,733,281.65 | 4,411,340,856.67 |
| 结算备付金 | | |
| 拆出资金 | | |
| 交易性金融资产 | 0 | 921,837,612.31 |
| 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 | 1,540,316.00 | 18,278,679.40 |
| 应收账款 | 160,140,845.79 | 2,034,836,266.17 |
| 应收款项融资 | 0 | 767,209.39 |
| 预付款项 | 141,531,519.73 | 653,724,159.47 |
| 应收保费 | | |
| 应收分保账款 | | |
| 应收分保合同准备金 | | |
| 其他应收款 | 9,565,538,680.32 | 14,438,185,832.74 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 6,544,182,017.58 | 10,808,478,888.60 |
| 合同资产 | | 1,844,379,551.33 |
| 持有待售资产 | | |
| 一年内到期的非流动资产 | 0 | 346,261,776.46 |
| 其他流动资产 | 361,291,765.03 | 2,738,216,349.25 |
| 流动资产合计 | 17,582,958,426.10 | 38,216,307,181.79 |
| 非流动资产： | | |
| 发放贷款和垫款 | | |
| 债权投资 | | |
| 可供出售金融资产 | | |
| 其他债权投资 | | |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | - | 498,000,148.25 |
| 长期股权投资 | 7,531,873,941.40 | 8,216,020,940.04 |
| 其他权益工具投资 | 2,332,495,117.15 | 5,433,167,002.41 |

| | | |
|------------------------|-------------------|--------------------|
| 其他非流动金融资产 | 0 | 332,274,540.60 |
| 投资性房地产 | 3,157,060,000.00 | 97,928,110,000.00 |
| 固定资产 | 313,289,916.99 | 3,101,591,578.39 |
| 在建工程 | 78,915,738.17 | 233,421,152.89 |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | 499,601,351.48 | 4,092,360,404.58 |
| 无形资产 | 1,769,116.72 | 97,090,518.94 |
| 开发支出 | 0 | 31,486,899.74 |
| 商誉 | 334,275,757.62 | 706,573,620.16 |
| 长期待摊费用 | 279,950,714.78 | 768,501,958.56 |
| 递延所得税资产 | 519,286,767.69 | 4,856,759,268.40 |
| 其他非流动资产 | 1,514,964,174.85 | 6,126,015,813.32 |
| 非流动资产合计 | 16,563,482,596.85 | 132,421,373,846.28 |
| 资产总计 | 34,146,441,022.95 | 170,637,681,028.07 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 1,326,580,049.79 | 3,835,622,895.61 |
| 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 | | |
| 应付票据 | 80,711,089.80 | 159,415,060.56 |
| 应付账款 | 1,890,215,852.36 | 4,630,659,623.71 |
| 预收款项 | 0 | 886,246,984.37 |
| 合同负债 | 3,607,577,676.80 | 10,865,410,795.02 |
| 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 | 35,362,470.37 | 563,797,571.27 |
| 应交税费 | 1,271,882,318.61 | 1,817,140,053.60 |
| 其他应付款 | 8,382,519,132.41 | 19,504,254,638.43 |
| 其中：应付利息 | | |
| 应付股利 | | |
| 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 | 4,756,034,488.74 | 9,782,920,615.97 |
| 其他流动负债 | 306,443,234.46 | 1,141,898,132.28 |
| 流动负债合计 | 21,657,326,313.34 | 53,187,366,370.82 |

| | | |
|----------------------|-------------------|--------------------|
| 非流动负债： | | |
| 保险合同准备金 | | |
| 长期借款 | 186,000,000.00 | 23,567,414,568.74 |
| 应付债券 | 9,862,648,782.83 | 14,534,141,949.25 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 租赁负债 | 480,291,726.85 | 4,043,263,813.44 |
| 长期应付款 | 0 | 799,477,715.05 |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 预计负债 | 49,735,899.80 | |
| 递延收益 | 2,799,475.83 | 218,795,657.55 |
| 递延所得税负债 | 285,882,065.42 | 13,683,379,301.64 |
| 其他非流动负债 | 0 | 4,380,374,556.81 |
| 非流动负债合计 | 10,867,357,950.73 | 61,226,847,562.48 |
| 负债合计 | 32,524,684,264.07 | 114,414,213,933.30 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 实收资本（或股本） | 200,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 其他权益工具 | 557,000,000.00 | 1,971,325,660.72 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | 557,000,000.00 | 557,000,000.00 |
| 资本公积 | 90,380,564.43 | 0 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | 16,739,081.68 | 750,776,590.41 |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 50,000,000.00 | 0 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 482,452,971.22 | 27,634,454,369.39 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 1,396,572,617.33 | 30,456,556,620.52 |
| 少数股东权益 | 225,184,141.55 | 25,766,910,474.25 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 1,621,756,758.88 | 56,223,467,094.77 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 34,146,441,022.95 | 170,637,681,028.07 |

公司负责人：车建兴 主管会计工作负责人：储琴华 会计机构负责人：刘敏

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 |
|--------------|-------------|-------------|
| 流动资产： | | |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 货币资金 | 3,766,275.02 | 3,369,440.56 |
| 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 | 1,528,581.82 | 0 |
| 其他应收款 | 11,710,961,498.04 | 18,930,641,633.11 |
| 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 | 1,857,987.62 | 0 |
| 流动资产合计 | 11,718,114,342.50 | 18,934,011,073.67 |
| 非流动资产： | | |
| 债权投资 | | |
| 可供出售金融资产 | | |
| 其他债权投资 | | |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | 5,778,995,154.56 | 5,836,809,554.89 |
| 其他权益工具投资 | 403,689,625.40 | 493,589,625.40 |
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | | |
| 固定资产 | 70,870,701.31 | 78,980,687.41 |
| 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 | 50,815,633.25 | 70,665,824.17 |
| 递延所得税资产 | 0 | 1,196,718,008.51 |
| 其他非流动资产 | 924,879,342.07 | 1,645,241,414.23 |
| 非流动资产合计 | 7,229,250,456.59 | 9,322,005,114.61 |
| 资产总计 | 18,947,364,799.09 | 28,256,016,188.28 |
| 流动负债： | | |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 短期借款 | 964,950,000.00 | 1,364,400,000.00 |
| 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 |
| 应付票据 | | |
| 应付账款 | | |
| 预收款项 | | |
| 合同负债 | | |
| 应付职工薪酬 | 1,180,602.96 | 3,108,009.99 |
| 应交税费 | 303,174,301.33 | 215,278,062.61 |
| 其他应付款 | 1,979,467,134.33 | 6,191,713,246.77 |
| 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 | 2,973,109,787.53 | 2,259,345,022.98 |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 6,221,881,826.15 | 11,448,170,003.07 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 177,500,000.00 | 1,437,132,507.52 |
| 应付债券 | 9,862,648,782.83 | 12,810,742,315.66 |
| 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 | 49,735,899.80 | |
| 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 | 10,089,884,682.63 | 14,247,874,823.18 |
| 负债合计 | 16,311,766,508.78 | 25,696,044,826.25 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 实收资本（或股本） | 200,000,000.00 | 100,000,000.00 |
| 其他权益工具 | 557,000,000.00 | 557,000,000.00 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | 557,000,000.00 | 557,000,000.00 |
| 资本公积 | 2,090,834,940.00 | 2,123,088.60 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | 133,121,035.31 | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 100,000,000.00 | 50,000,000.00 |

| | | |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 未分配利润 | -445,357,685.00 | 1,850,848,273.43 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 2,635,598,290.31 | 2,559,971,362.03 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 18,947,364,799.09 | 28,256,016,188.28 |

公司负责人：车建兴主管会计工作负责人：储琴华会计机构负责人：刘敏

合并利润表
2023年1—12月

单位：元币种：人民币

| 项目 | 2023年年度 | 2022年年度 |
|--------------------|--------------------|-------------------|
| 一、营业总收入 | 13,888,762,337.64 | 21,079,769,192.87 |
| 其中：营业收入 | | |
| 利息收入 | | |
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | | |
| 其中：营业成本 | 7,953,644,847.80 | 11,321,488,280.43 |
| 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 | 812,728,751.32 | 584,573,005.95 |
| 销售费用 | 767,788,948.05 | 1,938,844,993.67 |
| 管理费用 | 1,356,745,785.24 | 2,988,342,848.54 |
| 研发费用 | 32,119,715.26 | 96,719,977.69 |
| 财务费用 | 3,122,054,580.20 | 4,333,278,553.00 |
| 其中：利息费用 | 2,982,206,055.28 | 4,362,514,625.69 |
| 利息收入 | 14,424,629.77 | 267,270,397.82 |
| 加：其他收益 | 44,198,290.23 | 195,542,988.51 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -18,488,233,183.96 | -1,211,805,251.78 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -1,179,618,982.02 | -624,396,361.35 |
| 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) | -998,028,788.75 | -490,633,954.74 |
| 信用减值损失 (损失以“-”号填列) | -3,380,949,264.81 | -5,007,694,293.20 |
| 资产减值损失 (损失以“-”号填列) | -2,129,392,271.27 | -893,578,351.97 |
| 资产处置收益 (损失以“—”号填列) | 1,387,587.70 | 37,396,893.72 |
| 三、营业利润 (亏损以“—”号填列) | -25,107,337,921.09 | -7,554,250,435.87 |
| 加: 营业外收入 | 109,432,959.96 | 135,257,569.64 |
| 减: 营业外支出 | 517,472,405.98 | 242,765,103.51 |
| 四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列) | -25,515,377,367.11 | -7,661,757,969.74 |
| 减: 所得税费用 | 1,670,070,568.37 | 306,295,383.13 |
| 五、净利润 (净亏损以“—”号填列) | -27,185,447,935.48 | -7,968,053,352.87 |
| (一) 按经营持续性分类 | -27,185,447,935.48 | -7,968,053,352.87 |
| 1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列) | -27,185,447,935.48 | -7,968,053,352.87 |
| 2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列) | | |
| (二) 按所有权归属分类 | -27,185,447,935.48 | -7,968,053,352.87 |
| 1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列) | -27,174,238,898.17 | -8,206,392,926.62 |
| 2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列) | -11,209,037.31 | 238,339,573.75 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | -733,295,789.46 | -1,384,483.34 |
| (一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | -734,037,508.73 | |
| 1. 不能重分类进损益的其他综合收益 | -112,402,607.69 | |
| (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 | -52,211,671.74 | |
| (3) 其他权益工具投资公允价值变动 | -60,190,935.95 | |
| (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 | -621,634,901.04 | |
| (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 | -615,281,337.02 | |
| （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 | -6,353,564.02 | |
| （二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | 741,719.27 | -1,384,483.34 |
| 七、综合收益总额 | -27,918,743,724.94 | -7,969,437,836.21 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额 | -27,908,276,406.90 | -8,206,392,926.62 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额 | -10,467,318.04 | 236,955,090.41 |
| 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：储琴华会计机构负责人：刘敏

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

| 项目 | 2023 年年度 | 2022 年年度 |
|---------------|------------------|------------------|
| 一、营业收入 | 5,744,075.90 | 315,491,942.55 |
| 减：营业成本 | | |
| 税金及附加 | 6,535,939.79 | 537,616.98 |
| 销售费用 | | |
| 管理费用 | 138,678,579.69 | 316,185,698.27 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | 1,202,547,838.03 | 1,642,043,570.18 |
| 其中：利息费用 | 1,195,353,682.16 | 652,384,003.24 |
| 利息收入 | -34,782.51 | -15,498.21 |
| 加：其他收益 | 63,848.66 | |
| 投资收益（损失以“－”号填 | 5,867,961,114.51 | -687,172,592.14 |

| | | |
|------------------------|--------------------|-------------------|
| 列) | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -1,278,362,424.87 | -709,653,773.89 |
| 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） | -5,525,593,540.09 | -4,213,702,421.05 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -9,101,160,274.49 | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | -10,100,747,133.02 | -6,544,149,956.07 |
| 加：营业外收入 | 35,662,145.88 | 58,420,150.78 |
| 减：营业外支出 | 62,119,948.43 | 200,000.00 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | -10,127,204,935.57 | -6,485,929,805.29 |
| 减：所得税费用 | 1,307,003,916.25 | -644,781,727.39 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | -11,434,208,851.82 | -5,841,148,077.90 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | -11,434,208,851.82 | -5,841,148,077.90 |
| （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 | 133,121,035.31 | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | 133,121,035.31 | |
| 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 | 143,021,035.31 | |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | -9,900,000.00 | |
| 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 | -11,301,087,816.51 | -5,841,148,077.90 |
| 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：储琴华会计机构负责人：刘敏

合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元币种：人民币

| 项目 | 2023年年度 | 2022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 | 8,582,033,009.89 | 19,398,508,257.43 |
| 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 | 45,087,853.07 | 187,411,102.62 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,797,426,031.13 | 5,562,925,575.31 |
| 经营活动现金流入小计 | 10,424,546,894.09 | 25,148,844,935.36 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 3,073,497,914.65 | 5,819,189,280.54 |
| 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 | 1,707,908,253.16 | 4,642,384,642.70 |
| 支付的各项税费 | 1,079,498,452.53 | 1,672,621,542.25 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 4,309,628,897.64 | 7,124,009,582.85 |
| 经营活动现金流出小计 | 10,170,533,517.98 | 19,258,205,048.34 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 254,013,376.11 | 5,890,639,887.02 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 735,351,931.40 | 2,466,535,908.07 |
| 取得投资收益收到的现金 | 77,523,855.37 | 309,750,681.10 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 122,229,332.95 | 41,822,694.73 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 92,777,735.26 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 924,938,249.70 | 7,645,871,331.02 |
| 投资活动现金流入小计 | 1,860,043,369.42 | 10,556,758,350.18 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 266,541,399.73 | 1,084,794,917.70 |
| 投资支付的现金 | 279,958,560.86 | 1,761,123,386.87 |
| 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 | 0 | 102,500,347.90 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 773,884,063.10 | 5,290,811,698.42 |
| 投资活动现金流出小计 | 1,320,384,023.69 | 8,239,230,350.89 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 539,659,345.73 | 2,317,527,999.29 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | 100,000.00 | 70,858,125.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投 | 100,000.00 | 70,858,125.00 |

| | | |
|---------------------|-------------------|--------------------|
| 资收到的现金 | | |
| 取得借款收到的现金 | 2,439,895,260.86 | 13,032,150,893.33 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 1,143,351,405.03 | 3,781,048,342.31 |
| 筹资活动现金流入小计 | 3,583,346,665.89 | 16,884,057,360.64 |
| 偿还债务支付的现金 | 3,596,254,436.73 | 22,502,936,866.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 1,946,103,941.32 | 4,689,297,343.43 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | 311,016,483.25 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 2,813,404,815.36 | 3,783,679,523.17 |
| 筹资活动现金流出小计 | 8,355,763,193.41 | 30,975,913,732.60 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -4,772,416,527.52 | -14,091,856,371.96 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 0 | 3,074,185.23 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -3,978,743,805.68 | -5,880,614,300.42 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 4,091,136,019.69 | 9,971,750,320.11 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 112,392,214.01 | 4,091,136,019.69 |

公司负责人：车建兴主管会计工作负责人：储琴华会计机构负责人：刘敏

母公司现金流量表

2023年1—12月

单位：元币种：人民币

| 项目 | 2023年年度 | 2022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 | 0 | 98,081,560.32 |
| 收到的税费返还 | 58,517.11 | 0 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 15,746,047.83 | 100,397,078.95 |
| 经营活动现金流入小计 | 15,804,564.94 | 198,478,639.27 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 0 | 0 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 40,197,221.20 | 34,647,744.39 |
| 支付的各项税费 | 195,468.72 | 789,528.30 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 206,087,981.61 | 130,219,638.39 |
| 经营活动现金流出小计 | 246,480,671.53 | 165,656,911.08 |

| | | |
|---------------------------|-----------------|-------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -230,676,106.59 | 32,821,728.19 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 352,661,478.05 | 137,931,640.42 |
| 取得投资收益收到的现金 | 5,284,151.81 | 275,328,995.22 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 1,590,000.00 | 0 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 0 | 5,147,855,387.62 |
| 投资活动现金流入小计 | 359,535,629.86 | 5,561,116,023.26 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 576,310.56 |
| 投资支付的现金 | 3,200,000.00 | 30,636,001.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | 0 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | 3,305,875,458.07 |
| 投资活动现金流出小计 | 3,200,000.00 | 3,337,087,769.63 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 356,335,629.86 | 2,224,028,253.63 |
| 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 | | 2,166,900,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 3,451,210.00 | 277,400,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 3,451,210.00 | 2,444,300,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 105,000,000.00 | 4,312,769,041.64 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 16,325,840.48 | 962,742,452.09 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 10,982,755.10 | 292,158,706.20 |
| 筹资活动现金流出小计 | 132,308,595.58 | 5,567,670,199.93 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -128,857,385.58 | -3,123,370,199.93 |
| 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 | -3,197,862.31 | -866,520,218.11 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 3,369,440.56 | 869,889,658.67 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 171,578.25 | 3,369,440.56 |

公司负责人：车建兴 主管会计工作负责人：储琴华 会计机构负责人：刘敏

