
债券简称：H20 红星 5

债券代码：175459.SH

债券简称：H20 红星 7

债券代码：175587.SH

债券简称：H21 红星 1

债券代码：175752.SH

**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)、
(第四期)、2021 年公司债券(第一期)
受托管理事务报告（2023 年度）**

发行人：红星美凯龙控股集团有限公司

住所：上海市浦东新区临御路 518 号 6 楼 F8020-1



受托管理人：中山证券有限责任公司

（住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区芳芷一路 13 号舜远金融
大厦 1 栋 23 层）

2024 年 6 月

重要提示/声明

中山证券有限责任公司(以下简称“中山证券”)编制本报告的内容及信息均来源于红星美凯龙控股集团有限公司(以下简称“发行人”、“红星控股”)提供的《红星美凯龙控股集团有限公司公司债券 2023 年年度报告》等相关信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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

目录

重要提示/声明.....	2
目录.....	3
第一章 本期债券概况.....	5
一、本期债券主要条款.....	5
(一) H20 红星 5 主要条款.....	5
(二) H20 红星 7 主要条款.....	6
(三) H21 红星 1 主要条款.....	7
二、核准或备案情况.....	8
第二章 发行人 2023 年度经营及财务状况.....	10
一、发行人基本情况.....	10
二、发行人 2023 年度经营情况.....	10
二、发行人 2023 年度经营情况.....	10
(一) 2023 年度主要业务开展情况.....	10
(二) 各项主营业务分析.....	11
(三) 未来发展战略及经营计划.....	13
三、发行人 2023 年度财务情况.....	14
(一) 主要会计数据.....	14
(二) 主要财务指标.....	15
第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况	16
一、本期债券募集资金使用用途约定情况.....	16
二、本期债券募集资金实际使用情况.....	16
(一) 募集资金基本情况.....	16
(二) 本期募集资金的实际使用情况.....	17
(三) 闲置募集资金情况说明.....	18
三、专项账户运作与核查情况.....	18
第四章 本期债券兑付兑息及回售情况.....	20
一、H20 红星 5.....	20
二、H20 红星 7.....	20
三、H21 红星 1.....	21
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况	23
一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析.....	23
二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况.....	24
三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	24
第六章 债券持有人会议召开情况.....	25
第七章 本期债券跟踪评级情况.....	27
一、募集说明书约定情况.....	27

二、实际执行情况.....	27
第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况	28
第九章 受托管理人履行职责情况.....	29
一、持续关注发行人和增信机构的资信情况.....	29
二、募集资金使用情况监督.....	29
三、定期跟踪机制及履行情况.....	29
四、债券兑付兑息及回售工作的监督.....	32
五、债券持有人会议情况.....	34
六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况.....	34
七、其他履职事项.....	35
第十章 偿债能力及偿债意愿分析.....	36
一、发行人偿债能力及偿债意愿分析.....	36
二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施.....	36
第十一章 其他事项.....	37
一、发行人的对外担保情况.....	37
二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项.....	39
三、相关当事人.....	41
四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况.....	41
五、发行人非经营性往来占款情况.....	43
六、是否存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形.....	43
七、其他重大事项.....	43

第一章 本期债券概况

一、本期债券主要条款

(一) H20 红星 5 主要条款

1、发行主体：红星美凯龙控股集团有限公司

2、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)，债券简称为“H20 红星 5”。

3、发行总额：25 亿元。截至本报告出具之日，债券余额为 24.99 亿元。

4、当期票面利率：6.88%

5、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 26 日。

6、债券期限：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)2023 年第一次债券持有人会议结果的公告》(以下简称“《“H20 红星 5”会议结果公告》”)，本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 11 月 26 日起 30 个月，即本期债券全部债券持有人的最终兑付日为 2026 年 5 月 26 日。

7、还本付息方式：根据《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》和《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 年第二次债券持有人会议结果的公告》，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；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。

8、担保情况：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》和《“H20 红星 5”

会议结果公告》，“H20 红星 5”担保情况为：①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；②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；③东风设计研究院有限公司（以下简称“东风设计院”）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，优先用于债券的本息支付（与其他 5 支存续公司债券共享）。

（二）H20 红星 7 主要条款

1、发行主体：红星美凯龙控股集团有限公司

2、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)，债券简称为“H20 红星 7”。

3、发行总额：5 亿元。截至本报告出具之日，债券余额为 4.997 亿元。

4、当期票面利率：7.00%

5、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 12 月 23 日。

6、债券期限：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》（以下简称“《“H20 红星 7”会议结果公告》”），本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 12 月 23 日起 42 个月，即本期债券全部债券持有人的最终兑付日为 2027 年 6 月 23 日。

7、还本付息方式：根据《“H20 红星 7”会议结果公告》，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；③本期债券截至 2022 年 12 月 23 日的利息于 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。

8、担保情况:根据《“H20 红星 7”会议结果公告》,“H20 红星 7”担保情况为:
①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东风设计研究院有限公司(以下简称“东风设计院”)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,优先用于债券的本息支付(与其他 5 支存续公司债券共享)。

(三) H21 红星 1 主要条款

1、发行主体:红星美凯龙控股集团有限公司

2、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),债券简称为“H21 红星 1”。

3、发行总额:30 亿元。截至本报告出具之日,债券余额为 29.993 亿元。

4、当期票面利率:7.00%

5、起息日:本期债券的起息日为 2021 年 3 月 10 日。

6、债券期限: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》(以下简称“《“H21 红星 1”会议结果公告》”),本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 3 月 10 日起 42 个月,即本期债券全部债券持有人的最终兑付日为 2026 年 9 月 10 日。

7、还本付息方式:根据《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》《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)2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，①本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 3 月 10 日起 42 个月；②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；③本期债券截至 2023 年 3 月 10 日的利息，发行人于 2023 年 9 月 10 日以现金兑付该部分利息的 50%，未免疑义，不包含小额兑付时利随本清部分；本期债券截至 2023 年 3 月 10 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 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。

8、担保情况：根据《“H21 红星 1”会议结果公告》，“H21 红星 1”担保情况为：①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东风设计研究院有限公司(以下简称“东风设计院”)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，优先用于债券的本息支付(与其他 5 支存续公司债券共享)。根据《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)2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，H21 红星 1 新增股权质押增信尚在办理阶段。

二、核准或备案情况

经发行人董事会及股东大会审议通过，并经中国证监会“证监许可[2020]2275号”注册，本次债券发行总额不超过100亿元，采取分期发行。发行人已于2020年11月26

日完成25亿元发行，债券简称“H20红星5”。发行人已于2020年12月23日完成5亿元发行，债券简称“H20红星7”。发行人已于2021年3月10日完成30亿元发行，债券简称“H21红星1”。该批文下剩余40亿元额度已过期。

第二章 发行人 2023 年度经营及财务状况

一、发行人基本情况

中文名称：红星美凯龙控股集团有限公司

法定代表人：车建兴

注册资本：20,000.00 万元

注册地址：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

信息披露负责人：储琴华

联系电话：021-53209136

固定电话：021-53209136

传真：021-53209136

邮箱：chuqinhua@chinaredstar.cn

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）

二、发行人 2023 年度经营情况

二、发行人 2023 年度经营情况

（一）2023 年度主要业务开展情况

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。发行人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。未来发行人拟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。

(二) 各项主营业务分析

表2-1 发行人2023年度及2022年度营业收入情况

单位:亿元、%

业务板块	2023年度		2022年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
商业地产、住宅销售	74.40	53.57	44.75	21.23	66.24
租赁及管理	35.27	25.40	81.60	38.71	-56.77
与委托经营管理商场相关	10.77	7.76	26.99	12.80	-60.09
商品销售及家装	2.22	1.60	8.49	4.03	-73.90
主营业务-其他	16.08	11.58	39.84	18.90	-59.63
其他业务	0.14	0.10	9.12	4.33	-98.45
合计	138.89	100.00	210.80	100.00	-34.11

表2-2 发行人2023年度及2022年度营业成本情况

单位：亿元、%

业务板块	2023 年度		2022 年度		变动比例
	金额	占比	金额	占比	
商业地产、住宅销售	49.92	62.76	36.90	32.60	35.26
租赁及管理	11.36	14.29	24.30	21.46	-53.24
与委托经营管理商场相关	5.83	7.33	16.34	14.43	-64.31
商品销售及家装	2.12	2.66	6.60	5.83	-67.92
主营业务-其他	10.11	12.71	26.68	23.57	-62.12
其他业务	0.20	0.25	2.40	2.12	-91.57
合计	79.54	100.00	113.21	100.00	-29.75

2023 年，发行人商业地产、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%，主要系报告期内房地产销售业务中大批量房屋集中交付，报告期内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。

2023 年，发行人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。

2023 年，发行人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的影响，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。

2023 年，发行人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%，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所致。

2023 年，发行人主营业务-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。

2023 年，发行人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。

(三) 未来发展战略及经营计划

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。未来发行人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。

三、发行人 2023 年度财务情况

(一) 主要会计数据

表2-3 发行人2023年及2022年主要会计数据

单位：亿元、%

项目	2023年末	2022年末	本年末比上年末变化
总资产	341.46	1,706.38	-79.99
总负债	325.25	1,144.14	-71.57
净资产	16.22	562.23	-97.12
项目	2023年度	2022年度	本年比上年变化
营业收入	138.89	210.80	-34.11
归属于母公司股东的净利润	-271.74	-82.06	-231.13
经营活动产生的现金流量净额	2.54	58.91	-95.69
投资活动产生的现金流量净额	5.40	23.18	-76.71
筹资活动产生的现金流量净额	-47.72	-140.92	66.13

2023 年度，发行人总资产为 341.46 亿元，较上年度减少 79.99%，总负债为 325.25 亿元，较上年度减少 71.57%，净资产为 16.22 亿元，较上年度减少 97.12%，主要系红星家居出表所致。

2023 年度，发行人营业收入为 138.89 亿元，较上年度减少 34.11%，主要系租赁及管理业务收入、与委托经营管理商场相关业务收入、其他业务收入下降所致。

2023 年度，发行人归属于母公司股东净利润为-271.74 亿元，较上年度减少 231.13%，主要系报告期内投资收益大幅减少所致。

2023 年度，发行人经营活动产生的现金流净额为 2.54 亿元，较上年度减少 95.69%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金较上年度大幅减少所致。

2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额为 5.40 亿元，较上年度减少 76.71%，主要系报告期内收回投资收到的现金减少所致。

2023 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-47.72 亿元，较上年度筹资活动现金净流出减少 66.13%，主要系报告期内偿还债务支付的现金大幅减少

所致。

(二) 主要财务指标

表2-4 发行人2023年及2022年主要财务指标

项目	2023年末	2022年末	年末比年初变化(%)
流动比率	0.81	0.72	12.99
速动比率	0.51	0.52	-1.09
资产负债率(%)	95.25	67.05	42.06
项目	2023年度	2022年度	本年比上年变化(%)
EBITDA	-217.49	-15.68	-1287.28
EBITDA利息保障倍数	-7.20	-0.32	-2126.12
应收账款周转率	12.66	9.26	36.62
存货周转率	0.92	0.98	-6.54

2023 年，发行人资产负债率为 95.25%，较上年同期增加 42.06%，主要系红星家居出表所致。

2023 年，发行人 EBITDA 为-217.49 亿元，较上年同期下降 1287.28%，主要系报告期内利润总额大幅下降所致。

2023 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数为-7.20，较上年同比减少 2126.12%，主要系 EBITDA 大幅减少所致。

2023 年，发行人应收账款周转率为 12.66，较上年同期增加 36.62%，主要系报告期内应收账款减少所致。

第三章 本期债券募集资金使用及专项账户运作与核查情况

一、本期债券募集资金使用用途约定情况

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)募集说明书》(以下简称“募集说明书”),募集资金扣除承销费用等相关费用后拟全部用于偿还借款。

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)募集说明书》(以下简称“募集说明书”),募集资金扣除承销费用等相关费用后拟全部用于偿还借款。

根据《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)募集说明书》(以下简称“募集说明书”),募集资金扣除承销费用等相关费用后拟全部用于偿还借款。

二、本期债券募集资金实际使用情况

(一) 募集资金基本情况

1、实际募集资金金额和资金到账时间

“H20 红星 5”实际募集资金金额为 250,000.00 万元,主承销商中山证券已于发行后汇入发行人募集资金监管账户。

“H20 红星 7”实际募集资金金额为 50,000.00 万元,主承销商中山证券已于发行后汇入发行人募集资金监管账户。

“H21 红星 1”实际募集资金金额为 300,000.00 万元,主承销商中山证券已于发行后汇入发行人募集资金监管账户。

2、募集资金使用和结余情况

截至本报告出具之日,“H20 红星 5”实际使用募集资金 250,000.00 万元,全部用于偿还到期公司债券,募集资金已全部使用完毕。

截至本报告出具之日,“H20 红星 7”实际使用募集资金 50,000.00 万元,全部用于偿还到期公司债券,募集资金已全部使用完毕。

截至本报告出具之日，“H21 红星 1”实际使用募集资金 300,000.00 万元，全部用于偿还到期公司债券，募集资金已全部使用完毕。

(二) 本期募集资金的实际使用情况

1、募集资金使用情况核查表

截至本报告出具之日，“H20 红星 5”的募集资金使用情况如下：

表3-1 发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况		对比
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额
1	偿还借款	250,000.00	偿还借款	250,000.00	
合计	-	250,000.00	-	250,000.00	-

截至本报告出具之日，“H20 红星 7”的募集资金使用情况如下：

表3-2 发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况		对比
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额
1	偿还借款	50,000.00	偿还借款	50,000.00	
合计	-	50,000.00	-	50,000.00	-

截至本报告出具之日，“H21 红星 1”的募集资金使用情况如下：

表3-3 发行人募集资金使用情况

单位：万元

序号	承诺情况		实际情况		对比
	承诺资金用途	承诺使用金额	实际资金用途	实际使用金额	实际使用金额与承诺使用金额的差额

1	偿还借款	300,000.00	偿还借款	300,000.00	
合计	-	300,000.00	-	300,000.00	-

2、募集资金实际投资项目变更情况说明

截至本报告出具之日，发行人不存在募集资金实际使用项目变更情况。

3、募集资金使用项目对外转让或置换情况说明

截至本报告出具之日，不存在募集资金使用项目对外转让或置换情况。

4、募集资金使用计划变更说明

无。

(三) 闲置募集资金情况说明

截至本报告出具之日，募集资金已全部使用完毕，不存在使用闲置募集资金购买理财产品等情况。

三、专项账户运作与核查情况

截至本报告出具之日，“H20 红星 5”共有 1 个募集资金专用账户，募集资金专项账户运作正常。募集资金存放情况如下：

表3-4 发行人募集资金存放情况

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本报告出具之日 募集资金余额 ¹	备注
盛京银行股份有限公司	0330150102000039969	-	募集资金及 偿债保障金 专户

截至本报告出具之日，“H20 红星 7”共有 1 个募集资金专用账户，募集资金专项账户运作正常。募集资金存放情况如下：

表3-5 发行人募集资金存放情况

¹ 不含本期债券募集资金所产生的利息和孳息。

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本报告出具之日 募集资金余额 ²	备注
盛京银行股份有限公司	0330150102000039969	-	募集资金及 偿债保障金 专户

截至本报告出具之日，“H21 红星 1”共有 1 个募集资金专用账户，募集资金专项账户运作正常。募集资金存放情况如下：

表3-6 发行人募集资金存放情况

单位：万元

开户银行	银行账号	截至本报告出具之日 募集资金余额 ³	备注
盛京银行股份有限公司	0330150102000039969	-	募集资金及 偿债保障金 专户

² 不含本期债券募集资金所产生的利息和孳息。

³ 不含本期债券募集资金所产生的利息和孳息。

第四章 本期债券兑付兑息及回售情况

一、H20 红星 5

根据《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》和《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 年第二次债券持有人会议结果的公告》，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；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。

截止本年度受托报告出具日，发行人已于宽限期到期前(即 2023 年 8 月 26 日)按时足额支付 H20 红星 5 的 2022 年度利息，于 2023 年 6 月 30 日向每个持有 H20 红星 5 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。

二、H20 红星 7

根据《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》，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；③本期债券截至 2022 年 12 月 23 日的利息于 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。

截止本年度受托报告出具日，发行人已于宽限期到期前（即 2023 年 3 月 23 日）按时足额支付 H20 红星 7 的 2022 年度利息，于 2023 年 6 月 30 日向每个持有 H20 红星 7 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。（原定 2024 年 6 月 23 日应支付的 H20 红星 7 截至 2023 年 12 月 23 日的应付利息的 50%，发行人被给予了 2 个月的宽限期）。

三、H21 红星 1

根据《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》《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) 2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，①本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 3 月 10 日起 42 个月；②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；③本期债券截至 2023 年 3 月 10 日的利息，发行人于 2023 年 9 月 10 日以现金兑付该部分利息的 50%，未免疑义，不包含小额兑付时利随本清部分；本期债券截至 2023 年 3 月 10 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 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。

截止本年度受托报告出具日，发行人已于 2023 年 6 月 30 日向每个持有 H21 红星 1 的证券账户（以债权登记日登记在册的每个持有 H21 红星 1 的证券账户

为准) 兑付不超过 1,000 张(含 1,000 张) 债券的本息, 于 2023 年 9 月 10 日以现金兑付本期债券截至 2023 年 3 月 10 日的利息的 50% (剩余 50% 的应付利息, 不再单独支付, 已展期至 H21 红星 1 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)。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析及执行情况

一、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

截至本报告出具之日，“H20 红星 5”的增信措施发生变化。根据《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)2022 年第一次债券持有人会议结果的公告》及《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》，发行人承诺为“H20 红星 5”偿付增加下述增信保障措施：①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；②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；③东风设计研究院有限公司（以下简称“东风设计院”）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，优先用于债券的本息支付（与其他 5 支存续公司债券共享）。

截至本报告出具之日，“H20 红星 7”的增信措施发生变化。根据《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》，发行人承诺为“H20 红星 7”偿付增加下述增信保障措施：①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东风设计研究院有限公司（以下简称“东风设计院”）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，优先用于债券的本息支付（与其他 5 支存续公司债券共享）。

截至本报告出具之日，“H21 红星 1”的增信措施发生变化。根据《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》，发行人承诺为“H21 红星 1”偿付增加下述增信保障措施：①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东风设计研究院有限公司（以下简称“东风设计院”）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，优先用于债券的本息支付（与其他 5 支存续公司债券共享）。根据《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）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，H21 红星 1 新增股权质押增信尚在办理阶段。

二、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况

报告期内，发行人偿债保障措施执行良好。

三、与发行人增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

截至本报告出具之日，实际控制人已为“H20 红星 5”签署担保函，“H20 红星 5”及“H20 红星 7”的上述股权质押相关的工商登记手续已办理完毕。受托管理人将继续监督发行人增信保障措施的实施与相关事项的披露。根据《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）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，H21 红星 1 新增股权质押增信尚在办理阶段。

第六章 债券持有人会议召开情况

报告期内,“H20 红星 5”分别于 2023 年 1 月 17 日至 2023 年 2 月 24 日召开了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,于 2023 年 5 月 19 日至 2023 年 5 月 25 日召开了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 年第二次债券持有人会议,鉴于发行人经营现状,为稳妥推进“H20 红星 5”债券本息兑付工作,发行人拟变更债券本息兑付安排及增加增信保障措施。根据《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》和《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 年第二次债券持有人会议结果的公告》,持有人会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限的议案》、《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》、《关于同意增加 2 个月宽限期的议案》、《关于同意延长 2022 年利息支付宽限期的议案》。

报告期内,“H20 红星 7”于 2023 年 1 月 17 日至 2023 年 2 月 28 日召开了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,鉴于发行人经营现状,为稳妥推进“H20 红星 7”债券本息兑付工作,发行人拟变更债券本息兑付安排及增加增信保障措施。根据《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》,持有人会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限的议案》、《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》、《关于同意增加 2 个月宽限期的议案》。

报告期内,“H21 红星 1”于 2023 年 1 月 17 日至 2023 年 2 月 28 日召开了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)2023 年第一次债券持有人会议,鉴于发行人经营现状,为稳妥推进“H20 红星 1”债券本息兑付工作,发行人拟变更债券本息兑付安排及增加增信保障措施。根据《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》,持有人会议审议通过了《关于豁免债券持

有人会议相关期限的议案》、《关于进一步调整债券本息兑付安排及提供增信措施的议案》、《关于同意增加 2 个月宽限期的议案》。

截止本报告出具日，“H21 红星 1”于 2024 年 4 月 30 日至 2024 年 5 月 10 日召开了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)2024 年第一次债券持有人会议，鉴于发行人经营现状，为稳妥推进“H20 红星 1”债券本息兑付工作，发行人拟变更债券利息兑付安排及增加增信保障措施。根据《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)2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，持有人会议审议通过了《关于豁免债券持有人会议相关期限的议案》、《关于进一步调整债券利息兑付安排及提供增信措施的议案》。

第七章 本期债券跟踪评级情况

一、募集说明书约定情况

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合资信评估股份有限公司子公司，业务合并后项目由联合资信评估股份有限公司承做）对跟踪评级的有关要求，联合信用评级有限公司将在本期债券存续期内，在每年红星美凯龙控股集团有限公司年报公告后的两个月内，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

二、实际执行情况

2023 年 6 月 29 日，联合资信评估股份有限公司披露了《关于延迟出具红星美凯龙控股集团有限公司及相关债券定期跟踪评级报告的公告》，因发行人目前无法提供评级所需相关关键资料，考虑到重大事项可能对评级结果产生的影响，联合资信评估股份有限公司决定延迟披露发行人及相关债券的定期跟踪评级报告，并将于上述资料提供完全后完成定期跟踪评级工作。

2023 年 9 月 22 日，联合资信评估股份有限公司披露了《联合资信评估股份有限公司关于终止红星美凯龙控股集团有限公司主体及相关债项信用评级的公告》，联合资信收到发行人发送的《关于终止委托评级的函》，因发行人自身需求及商业安排，并结合相关业务实际情况，发行人不再委托联合资信对公司主体及相关债项进行信用评级。根据有关法规、监管规定、自律规则及联合资信《终止评级制度》，联合资信终止对公司主体及“H17 红星 2”“H20 红星 2”“H20 红星 3”“H20 红星 5”“H20 红星 7”“H21 红星 1”的信用评级，并将不再更新公司主体及“H17 红星 2”“H20 红星 2”“H20 红星 3”“H20 红星 5”“H20 红星 7”“H21 红星 1”的评级结果。

第八章 发行人负责本次债券事务的专人变动情况

报告期内，发行人披露了《红星美凯龙控股集团有限公司关于财务负责人、信息披露事务负责人和监事发生变动的公告》，发行人信息披露事务负责人由孙晏卿变更为储琴华，全面负责发行人在上海证券交易所发行的公司债券的信息披露事务工作。

第九章 受托管理人履行职责情况

一、持续关注发行人和增信机构的资信情况

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

二、募集资金使用情况监督

受托管理人在本期债券存续期内要求发行人按照募集说明书和三方资金监管协议的约定使用募集资金。受托管理人对发行人设立公司债券的募集资金专项账户、募集资金存储、募集资金使用程序及相关信息披露进行持续监督。

受托管理人与发行人、监管行就募集资金监管在三方资金监管协议中进行了约定。发行人已根据内部管理制度履行了募集资金使用相关程序。募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

在受托管理期间,受托管理人严格按照受托管理协议和三方资金监管协议的约定,对发行人募集资金使用进行严格的审核,保证了募集资金使用和募集说明书约定一致。

三、定期跟踪机制及履行情况

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

报告期内,受托管理人每月月初督促发行人进行重大事项核查。2023 年 1 月 1 日至本报告出具之日,本期债券临时受托管理报告情况如下:

日期	报告名称
2023 年 1 月 10 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司公司债券后续转让安排的临时受托管理事务报告

日期	报告名称
2023 年 1 月 18 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司筹划红星美凯龙家居集团股份有限公司部分股权转让事宜的临时受托管理事务报告
2023 年 2 月 2 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司筹划重大资产重组暨签署股份转让协议的临时受托管理事务报告
2023 年 4 月 21 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司筹划重大资产重组暨签署股份转让协议的进展情况的临时受托管理事务报告
2023 年 4 月 27 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司涉及重大诉讼(仲裁)的临时受托管理事务报告
2023 年 5 月 10 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司涉及重大诉讼进展情况的临时受托管理事务报告
2023 年 5 月 11 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司筹划重大资产重组进展暨签署补充协议的临时受托管理事务报告
2023 年 5 月 12 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司发生重大损失的临时受托管理事务报告
2023 年 5 月 29 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司筹划重大资产重组进展的临时受托管理事务报告
2023 年 6 月 9 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司筹划重大资产重组进展的临时受托管理事务报告
2023 年 6 月 9 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司被执行人案件进展的临时受托管理事务报告
2023 年 6 月 20 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司停牌事项进展的临时受托管理事务报告
2023 年 6 月 26 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司筹划重大资产重组进展的临时受托管理事务报告
2023 年 6 月 30 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司筹划重大资产重组进展暨红星美凯龙家居集团股份有限公司控制权变更的临时受托管理事务报告
2023 年 7 月 19 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司增信措施发生变更的临时受托管理事务报告
2023 年 8 月 10 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司涉及重大诉讼(仲裁)的临时受托管理事务报告
2023 年 9 月 4 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司涉及重大诉讼(仲裁)的临时受托管理事务报告
2023 年 9 月 4 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司财务负责人、信息披露事务负责人和监事发生变动的临时受托管理事务报告
2023 年 10 月 10 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司终止信用评级情况的临时受托管理事务报告
2023 年 10 月 16 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司发生重大损失及未能清偿到期债务的临时受托管理事务报告

日期	报告名称
2023 年 10 月 19 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）的临时受托管理事务报告
2023 年 11 月 3 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司未能清偿到期债务的临时受托管理事务报告
2023 年 11 月 9 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）的临时受托管理事务报告
2023 年 11 月 24 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）的临时受托管理事务报告
2023 年 11 月 24 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司未能清偿到期债务的临时受托管理事务报告
2023 年 12 月 28 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）的临时受托管理事务报告
2024 年 1 月 2 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司筹划重大资产重组进展暨签署补充协议的临时受托管理事务报告
2024 年 1 月 18 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司未能清偿到期债务的临时受托管理事务报告
2024 年 1 月 18 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）的临时受托管理事务报告
2024 年 1 月 24 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）的临时受托管理事务报告
2024 年 1 月 25 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司注册地址发生变更的临时受托管理事务报告
2024 年 2 月 20 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）的临时受托管理事务报告
2024 年 3 月 10 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）（品种一）付息安排的临时受托管理事务报告
2024 年 3 月 12 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司筹划重大资产重组进展暨签署补充协议的临时受托管理事务报告
2024 年 4 月 3 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司注册地址发生变更的临时受托管理事务报告
2024 年 4 月 19 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）及未能清偿到期债务的临时受托管理事务报告
2024 年 5 月 15 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）及未能清偿到期债务的临时受托管理事务报告
2024 年 6 月 12 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司向法院申请重整的临时受托管理事务报告
2024 年 6 月 19 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司及子公司涉及重大诉讼（仲裁）及未能清偿到期债务的临时受托管理事务报告

日期	报告名称
2024 年 6 月 24 日	中山证券有限责任公司关于红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第四期)付息安排的临时受托管理事务报告

四、债券兑付兑息及回售工作的监督

(一) H20 红星 5

根据《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》和《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 年第二次债券持有人会议结果的公告》，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；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。

截止本年度受托报告出具日，发行人已于宽限期到期前(即 2023 年 8 月 26 日)按时足额支付 H20 红星 5 的 2022 年度利息，于 2023 年 6 月 30 日向每个持有 H20 红星 5 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。

(二) H20 红星 7

根据《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》，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；③本期债券截至 2022 年 12 月 23 日的利息于 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。

截止本年度受托报告出具日，发行人已于宽限期到期前（即 2023 年 3 月 23 日）按时足额支付 H20 红星 7 的 2022 年度利息，于 2023 年 6 月 30 日向每个持有 H20 红星 7 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。（原定 2024 年 6 月 23 日应支付的 H20 红星 7 截至 2023 年 12 月 23 日的应付利息的 50%，发行人被给予了 2 个月的宽限期）。

（三）H21 红星 1

根据《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》《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）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告》，①本期债券的本金兑付期限调整为自 2023 年 3 月 10 日起 42 个月；②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；③本期债券截至 2023 年 3 月 10 日的利息，发行人于 2023 年 9 月 10 日以现金兑付该部分利息的 50%，未免疑义，不包含小额兑付时利随本清部分；本期债券截至 2023 年 3 月 10 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 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。

截止本年度受托报告出具日,发行人已于 2023 年 6 月 30 日向每个持有 H21 红星 1 的证券账户(以债权登记日登记在册的每个持有 H21 红星 1 的证券账户为准)兑付不超过 1,000 张(含 1,000 张)债券的本息,于 2023 年 9 月 10 日以现金兑付本期债券截至 2023 年 3 月 10 日的利息的 50%(剩余 50%的应付利息,不再单独支付,已展期至 H21 红星 1 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)。

五、债券持有人会议情况

详见本报告“第六章 债券持有人会议召开情况”。

六、报告期内发行人监管检查情况及整改落实情况

发行人收到中国证券监督管理委员会上海监管局于 2023 年 4 月 27 日下发的《关于做好公司债券发行人自查工作的通知》(沪证监公司字(2023)126 号),就信息披露情况、募集资金情况、偿债能力情况、公司治理及其他情况认真自查,形成自查工作报告,并于 2023 年 5 月 15 日报送发行人自查报告和自查工作底稿。经自查,发行人因相关经办人对信息披露规则理解程度不够,且诉讼等事项传达时间较长,存在对重大事项不敏感且信息披露不及时的情况,导致部分临时公告的披露时间晚于指引的要求。发行人对部分存在延时披露的重大事项已及时补充披露,未来发行人将加强公司债券的信息披露管理,按照监管机构的相关规定及要求,严格履行信息披露义务。

发行人收到中国证券监督管理委员会上海监管局于 2024 年 5 月 6 日下发的《关于做好公司(企业)债券发行人自查工作的通知》(沪证监公司字(2024)181 号),就信息披露情况、募集资金情况、偿债能力情况、公司治理及其他情况认真自查,形成自查工作报告,并于 2024 年 5 月 17 日报送发行人自查报告和自查工作底稿。经自查,发行人因相关经办人对信息披露规则理解程度不够,存在对重大事项不敏感且信息披露不及时的情况,导致部分临时公告的披露时间晚于指引的要求。发行人对部分存在延时披露的重大事项已及时补充披露,未来发行人将加强公司债券的信息披露管理,按照监管机构的相关规定及要求,严格履

行信息披露义务；此外发行人在偿债能力方面，发行人短期偿债能力偏弱，有息债务规模较大，融资能力受限，存在一定流动性风险；发行人受限资产规模较大，若发行人或借款方无法按时偿还相关借款，相应的资产将面临转移风险，发行人的正常经营将可能因此受到影响；发行人对外担保规模较大，如果未来宏观经济形势等因素发生重大不利变化，被担保对象的经营状况可能发生变化，进而对发行人的正常经营产生影响。

七、其他履职事项

无。

第十章 偿债能力及偿债意愿分析

一、发行人偿债能力及偿债意愿分析

从短期偿债能力指标来看,截至 2023 年末,发行人流动比率为 0.81,较上年末增加 12.99%;发行人速动比率为 0.51,较上年末下降 1.09%。从长期偿债能力指标来看,发行人资产负债率为 95.25%。

截至本报告出具之日,发行人偿债意愿良好,但现金流持续承压,偿债能力存在较大风险。

二、可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施

红星控股合并报表范围内境内外到期债券主要依赖于债务滚动融资维持,受目前市场不利行情、债券二级价格下跌、多家民营企业违约等因素的影响下,发行人目前通过债券市场进行再融资较为困难。报告期内外部环境冲击影响消费者短期内的消费需求,并通过产业链的传导对发行人的业务产生一定影响。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影响,部分资产回款受到一定影响,发行人的现金流持续承压,发行人面临较大的债券刚性兑付压力,存在一定信用风险。截至本报告出具之日,发行人已向法院递交重整申请,但发行人的重整申请能否被法院裁定受理,后续是否进入重整程序均存在重大不确定性。

针对发行人存在信用风险的情况,受托管理人已第一时间成立应急处置工作组,全面负责红星控股集团公司债券违约风险应急处置工作,对红星控股整体情况、本期债券兑付可能产生的风险情况、后续风险化解和处置工作安排等进行了整体的专题讨论与研究,及时调整红星控股存续债券的风险分类并进行风险排查,督促发行人制定风险处置预案,并在第一时间与监管机构进行沟通报备。截至本报告出具之日,发行人存续债券的展期工作均已完成,除 H21 红星 1 的补充增信尚在办理中,“H20 红星 5”及“H20 红星 7”的各项补充增信措施均已落实。

第十一章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2023 年末，发行人合计对外担保余额 154.43 亿元，占发行人净资产的比例为 952.23%。

截至 2023 年末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保人	担保余额
上海新华成城资产管理有限公司	187,000.00
上海新华成城资产管理有限公司	149,608.13
上海爱琴海商业集团股份有限公司	13,000.00
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	35,970.00
浦江县华昱房地产开发有限公司	7,500.00
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	8,740.00
西安佳和兴家居有限责任公司	12,000.00
天津市华运商贸物业有限公司	193,000.00
西宁红星美凯龙房地产开发有限公司	26,870.00
上海远序企业管理有限公司	43,000.00
上海檀宫企业发展有限公司、红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴夫妇、个人 1	15,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司	9,600.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司	4,860.00
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	79,000.00
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	47,500.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司	43,450.00
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	9,600.00
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	22,100.00
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	30,455.76
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	30,348.00
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	33,000.00
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	59,300.00
上海赉程企业管理有限公司	5,250.00
杭州伟量机电五金市场有限公司	49,050.00
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	24,000.00
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	28,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司	30,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司	70,000.00
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	20,000.00
常州红阳家居生活广场有限公司	

佛山郡达企业管理有限公司	29,640.00
重庆远洋红星企业发展有限公司	17,574.00
济南星龙房地产开发有限公司、乌鲁木齐市红星星环房地产开发有限公司、乌鲁木齐市红星星民房地产开发有限公司	9,848.00
上海红星美凯龙商贸有限公司	11,127.38
重庆远洋红星企业发展有限公司	1,682.84
淮安新美龙置业有限公司	19,974.00
宜兴红星美凯龙国际家居生活广场有限公司	10,047.97
上海弘郡投资有限公司、新昌县星龙置业有限公司	15,800.00
上海弘郡投资有限公司	55,270.00
上海弘郡投资有限公司、武汉市正凯物流有限公司	13,748.12
上海弘郡投资有限公司	15,800.00
北京海润弘郡商业管理有限公司	56,577.53
合计	1,544,291.73
被担保人	担保余额
上海新华成城资产管理有限公司	187,000.00
上海新华成城资产管理有限公司	149,608.13
上海爱琴海商业集团股份有限公司	13,000.00
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	35,970.00
浦江县华昱房地产开发有限公司	7,500.00
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	8,740.00
西安佳和兴家居有限责任公司	12,000.00
天津市华运商贸物业有限公司	193,000.00
西宁红星美凯龙房地产开发有限公司	26,870.00
上海远序企业管理有限公司	43,000.00
上海檀宫企业发展有限公司、红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴夫妇、个人 1	15,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司	9,600.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司	4,860.00
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	79,000.00
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	47,500.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司	43,450.00
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	9,600.00
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	22,100.00
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	30,455.76
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	30,348.00
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	33,000.00
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	59,300.00
上海赛程企业管理有限公司	5,250.00
杭州伟量机电五金市场有限公司	49,050.00
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	24,000.00
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	28,000.00

红星美凯龙家居集团股份有限公司	30,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司	70,000.00
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	20,000.00
常州红阳家居生活广场有限公司	
佛山郡达企业管理有限公司	29,640.00
重庆远洋红星企业发展有限公司	17,574.00
济南星龙房地产开发有限公司、乌鲁木齐市红星星环房地产开发有限公司、乌鲁木齐市红星星民房地产开发有限公司	9,848.00
上海红星美凯龙商贸有限公司	11,127.38
重庆远洋红星企业发展有限公司	1,682.84
淮安新美龙置业有限公司	19,974.00
宜兴红星美凯龙国际家居生活广场有限公司	10,047.97
上海弘郡投资有限公司、新昌县星龙置业有限公司	15,800.00
上海弘郡投资有限公司	55,270.00
上海弘郡投资有限公司、武汉市正凯物流有限公司	13,748.12
上海弘郡投资有限公司	15,800.00
北京海润弘郡商业管理有限公司	56,577.53
合计	1,544,291.73

二、发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至本报告出具之日，发行人重大未决诉讼情况如下：

序号	案号	原告/申请人	被告/被申请人	管辖机关	案由	案涉本金(万元)	案件进展
1	(2023)浙 01 民初 1 号	中建投信托股份有限公司	绍兴星凯置业有限公司，晋中红星美凯龙房地产开发有限公司，重庆远洋红星企业发展有限公司，上海远星寰宇房地产集团有限公司，远洋控股集团(中国)有限公司	杭州市中级人民法院	借款合同纠纷	19,335.21	二审已判决
2	(2023)粤 13 民初 108 号、(2024)沪 01 民初 78 号	敏华投资投资有限公司	香港星泰有限公司、红星控股集团有限公司、车建兴、重庆割幸商业管理有限公司	广东省惠州市中级人民法院	合同纠纷	62,635.63	尚未判决
3	(2023)沪 74 民初 824 号	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	上海金融法院	金融借款合同纠纷	47,576.69	一审已判决，上诉中
4	(2022)赣 01 民初 556 号	江西省国有资本运营控	上海远序企业管理有限公司、红星美凯龙控股集团有限公司、上海洛	江西省南昌市中级人民法院	借款合同纠纷	52,201.38	二审撤诉，一审判决

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)、(第四期)、2021 年公司债券(第一期)受托管理事务报告 (2023 年度)

		股有限公司	颢企业管理有限公司、温州天颢置业有限公司、常州远弘置业有限公司 第三人：华夏银行股份有限公司南昌分行	法院			生效, 执行中
5	(2023)苏 03 民初 3 号	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、远洋控股集团(中国)有限公司、红星美凯龙控股集团有限公司	江苏省徐州市中级人民法院	借贷合同纠纷	14,525.46	一审已判决, 上诉中
6	(2023)沪仲案字第 4808 号	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、长兴美凯龙七星酒店投资管理有限公司	上海仲裁委员会	民间借贷纠纷	13,063.51	尚未裁决
7	(2023)辽 02 民初 1268 号	福佳商业管理有限公司	红星美凯龙控股集团有限公司、大连星琴商业管理有限公司、车建兴	大连市中级人民法院	物业服务协议纠纷	14,144.99	第一期债务执行结束
8	(2023)中国贸仲京字第 119348 号	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	中国国际经济贸易仲裁委员会	合同纠纷	8,230.38	尚未裁决
9	(2023)沪 74 执 1856 号	江苏资产管理有限公司	上海乔欢企业管理有限公司、上海茂序企业管理有限公司、红星美凯龙控股集团有限公司、西藏奕盈企业管理有限公司、车建兴	上海市金融法院	执行	30,402.17	执行阶段
10	(2023)辽 0204 民初 7970 号	福佳商业管理有限公司	红星美凯龙控股集团有限公司、大连星琴商业管理有限公司、车建兴	大连市沙河口区人民法院	房屋租赁合同纠纷	8,691.86	第一期债务执行结束
11	(2023)浙 01 民初 2334 号、(2023)浙 01 执保 313 号	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	杭州市中级人民法院	合同纠纷	18,685.96	二审上诉中
12	(2023)浙 01 民初 2336 号	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	杭州市中级人民法院	合同纠纷	21,106.78	尚未判决
13	(2023)浙 01 民初 1546 号	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	杭州市中级人民法院	合同纠纷	14,916.59	尚未判决
14	(2023)粤 0305 民初 20839 号	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	广东省深圳市南山区人民法院	房屋租赁合同纠纷	11,127.38	尚未判决
15	(2024)沪 0104 民初 5637 号	浙江稠州商业银行股份有限公司上	红星美凯龙控股集团有限公司	上海市徐汇区人民法院	金融借款合同纠纷	4,781.87	一审已判决, 上诉中

		海分行					
16	(2019)京 0115 民初 26351 号	大地影院管 理有限公司	曲尹墨、上海希映文化传播有限公 司	北京市大兴 区人民法院	合同纠 纷	6,400.00	执行阶段
17	SDT20210215	上海仁映企 业管理有限 公司	上海红星美凯龙影业发展有限公司	上海国际经 济贸易仲裁 委员会	股权转 让纠纷	10,585.60	尚未裁决
18	(2021)陕 0116 民初 21804 号	陈心刚	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	西安市长安 区人民法院 航天法庭	连带清 偿	1,548.90	二审进行 中
19	(2023)浙 0281 民初 6742 号	余姚市赛格 混凝土有限 公司	余姚星凯置业有限公司(建设单 位)、江苏省建筑工程集团第二工 程有限公司	浙江省余姚 市人民法院	连带清 偿	1,469.00	二审进行 中
20	(2023)粤 0803 民初 1849 号等	霞山项目: 23-25#群诉 案、14-16#群 诉案	湛江市海新美凯投资有限公司	广东省湛江 市霞山区人 民法院	逾期交 付	-	首批案件 二审已判 决,维持原 判
21	(2024)浙 0602 民诉前 调 4363 号	宁波优享家 商业管理有 限公司	绍兴星凯置业有限公司	绍兴越城区 人民法院	欠租	3,731.70	尚未判决
22	(2023)粤 0804 民初 4445 号	坡头项目: 3#5#逾期交 付业主	湛江市星凯房地产开发有限公司	广东省湛江 市坡头区人 民法院	逾期交 付	-	二审进行 中
23	(2024)沪 02 民初 25 号	泰安复星招 银壹号股权 投资基金合 伙企业(有限 合伙)	红星美凯龙控股集团有限公司、车 建兴、陈淑红	上海市第二 中级人民法 院	金融借 款合同 纠纷	56,346.39	尚未判决

三、相关当事人

报告期内, 本期债券的受托管理人未发生变动情况。

四、是否存在会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正情况

(一) 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

本报告期发行人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/>)。

五、发行人非经营性往来占款情况

截至 2023 年末,发行人未收回的非经营性占款和资金拆借总额为 30.28 亿元,占发行人合并净资产的比例 186.8%。

六、是否存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形

报告期内,发行人不存在违规为控股股东/实际控制人及其关联方担保的情形。

七、其他重大事项

截至本报告出具之日,发行人无其他重大事项。

(本页无正文,为《红星美凯龙控股集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第三期)、(第四期)、2021 年公司债券(第一期)受托管理事务报告(2023 年度)》之盖章页)

