

中国国际金融股份有限公司

关于红星美凯龙家居集团股份有限公司

2020 年度经营业绩的专项现场检查报告

根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等法律法规的相关规定，上市公司业绩出现亏损或营业利润比上年同期下降 50%以上，保荐人应对上市公司进行专项现场检查。

红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“美凯龙”、“公司”）2020 年度营业利润为 294,605.77 万元，较上年同期下降 52.46%。中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“保荐机构”）作为美凯龙首次公开发行 A 股股票并在上海证券交易所主板上市的保荐机构，对公司进行了专项现场检查。本次现场检查的具体情况如下：

一、本次现场检查的基本情况

保荐机构知悉美凯龙营业利润下滑的情形后，于 2021 年 4 月 6 日-8 日对美凯龙进行了专项现场检查，通过访谈公司相关人员、查看公司经营场所、查阅、复制、记录相关文件、进行财务分析等手段，对公司 2020 年度营业利润同比下滑的主要原因进行了分析。

二、现场检查事项

（一）美凯龙 2020 年度主要财务数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
营业收入	1,423,646.01	1,646,923.78

项目	2020 年度	2019 年度
营业利润	294,605.77	619,715.45
利润总额	281,414.85	620,307.80
净利润	206,407.74	468,624.17
归属于母公司所有者的净利润	173,058.18	447,968.17

（二）美凯龙 2020 年度业绩下滑的主要原因

1、受新冠疫情影响导致营业收入及毛利下降

2020 年度，发行人实现营业收入 1,423,646.01 万元，较 2019 年度减少 111,634.73 万元，降幅为 13.56%，主要系受新冠疫情的影响，公司推出免租政策，公司部分自营商场受疫情影响导致出租率短期内下降，公司委管商场相关项目履约进度推迟致使咨询服务确认收入项目减少，以及公司为了支持委管商场免租而免除部分委管商场委托经营管理费所致；此外，公司建造施工及设计等各项服务收入也因疫情影响而有所下降。

2020 年度，发行人实现毛利 875,629.01 万元，较 2019 年度减少 197,733.67 万元，降幅为 18.42%，主要系受新冠疫情的影响引起的收入下降，且受影响较大的主要为毛利率相对较高的自营商场经营及管理业务、委管商场经营及管理业务为主，使发行人综合毛利率较 2019 年度有所下降所致。

2、投资性房地产公允价值变动收益减少

公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，并聘请评估师对投资性房地产公允价值进行评估，相关的公允价值变动损益计入公司当期损益。2020 年度，由于新冠疫情的影响，公司投资性房地产租约期内租金收入下降，使得 2020 年度公司投资性房地产增值放缓，相关公允价值变动收益较 2019 年度同比下降 110,399.06 万元，降幅为 68.97%。

3、2020 年度处置子公司、处置/转换联营公司产生的投资收益减少

2019 年度，公司因处置子公司、处置/转换联营公司产生的投资收益为 45,052.38 万元；2020 年度公司该等处置情形明显减少，相应地相关投资收益下

降至 2,438.77 万元，相关投资收益明显减少。

三、提请上市公司注意的事项及建议

公司应根据所处行业发展趋势以及自身发展目标，加强经营管理，防范相关经营风险。对于公司营业利润下滑的情况，公司应当做好有关信息披露工作，及时、充分地揭示相关风险，切实保护投资者的利益。

四、是否存在《证券发行上市保荐业务管理办法》及交易所相关规则规定应向中国证监会和交易所报告的事项

根据《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》的相关规定，保荐机构需要对上市公司业绩出现亏损或营业利润比上年同期下降 50%以上情形进行专项现场检查，现场检查报告需要上报上海证券交易所。

五、上市公司及其他中介机构的配合情况

在本次专项现场检查工作中，美凯龙积极提供所需文件资料，并安排保荐机构与相关人员进行访谈，为保荐机构的现场检查工作提供便利。

六、本次专项现场检查的结论

通过本次专项现场检查，保荐机构认为：公司 2020 年度业绩下滑主要系受新冠疫情的影响导致营业收入、毛利降低，投资性房地产公允价值变动收益减少及处置子公司、处置/转换联营公司产生的投资收益减少等原因所致。对于公司未来的经营情况，保荐机构将本着勤勉尽责的态度进行持续关注和督导，并督促上市公司及时披露相关信息。

（本页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年度经营业绩的专项现场检查报告》之签章页）

保荐代表人：

谢晶欣

谢晶欣

辛科

辛科

