

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Red Star Macalline Group Corporation Ltd.

紅星美凱龍家居集團股份有限公司

(一家於中華人民共和國註冊成立的中外合資股份有限公司)

(股份代號：1528)

截至2020年12月31日止年度業績公告

紅星美凱龍家居集團股份有限公司(「本公司」、「公司」或「紅星美凱龍」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」或「我們」)截至2020年12月31日止年度(「報告期」)之經審核綜合年度業績，連同2019年同期的比較數字。有關本公告內的財務業績已獲本公司外部核數師安永華明會計師事務所(特殊普通合伙)認可。

財務摘要

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
	(人民幣千元，另有註明者除外)	
	(經審核)	(經審核)
營業收入	14,236,460	16,469,238
毛利	8,756,290	10,733,627
毛利率	61.5%	65.2%
淨利潤	2,064,077	4,686,242
歸屬於母公司所有者的淨利潤	1,730,582	4,479,682
歸屬於母公司所有者的淨利潤率	12.2%	27.2%
扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤	1,162,324	2,613,622
扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤率	8.2%	15.9%
每股收益	人民幣0.44元	人民幣1.15元

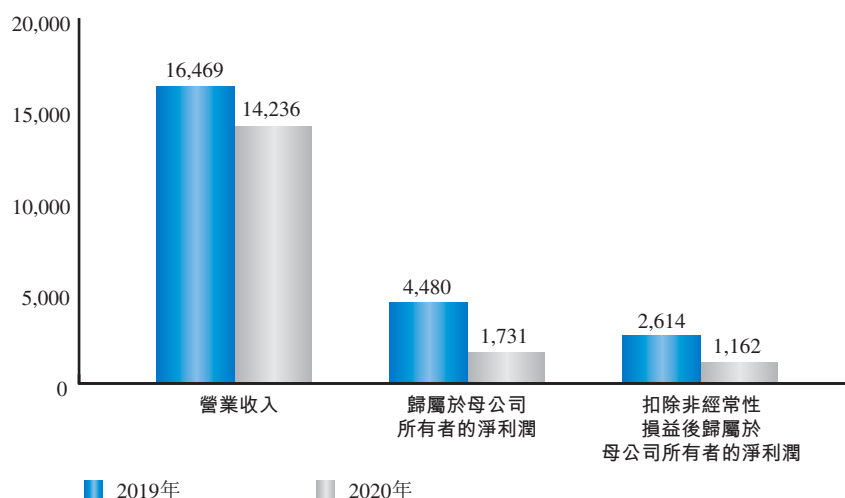
附註：(1) 倘本公告的中文版本與英文版本存在分歧，則以中文版本為準。

(2) 於2020年，本公司以資本公積金向全體股東每10股轉增1股，根據相關規定公司對上年同期的每股收益，按轉增後的股數重新計算並列示。

主要財務業績指標

主要財務業績指標

人民幣百萬元



經營摘要

下表載列若干有關於所示日期運營中自營商場⁽¹⁾及委管商場⁽¹⁾的經營數據：

	於2020年 12月31日	於2019年 12月31日
商場數量	365	337
商場經營面積(平方米)	22,055,668	20,986,950
覆蓋城市數量	223	212
自營商場數量	92	87
自營商場經營面積(平方米)	8,034,277	7,736,844
自營商場平均出租率	92.1%	93.4%
委管商場數量	273	250
委管商場經營面積(平方米)	14,021,390	13,250,106
委管商場平均出租率	90.7%	93.5%

附註：

(1) 定義見本公司日期為2015年6月16日的招股章程(「招股章程」)。

合併利潤表

截至2020年12月31日止年度

(除特別註明外，所有金額以人民幣元列示)

		截至12月31日止年度	
		2020年	2019年
		(經審核)	(經審核)
	附註		
一、營業收入	5	14,236,460,098.98	16,469,237,788.92
減：營業成本		5,480,170,024.86	5,735,611,011.50
税金及附加		377,414,782.27	429,040,601.76
銷售費用	6	1,693,772,759.64	2,290,930,826.31
管理費用	7	1,680,856,568.05	1,751,866,715.59
研發費用		36,035,643.66	38,206,412.50
財務費用	8	2,464,418,667.68	2,260,079,805.40
其中：利息費用		2,548,719,302.83	2,411,290,093.44
利息收入		194,886,018.04	195,395,541.15
加：其他收益		184,249,900.19	104,900,495.94
投資收益		222,015,867.89	786,438,650.13
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		44,959,080.07	137,729,826.00
公允價值變動收益		494,132,525.69	1,632,073,263.93
信用減值損失(損失以括號填列)		(126,335,204.00)	(252,135,593.72)
資產減值損失(損失以括號填列)		(333,165,778.40)	(45,726,468.34)
資產處置收益(損失以括號填列)		1,368,758.55	8,101,725.36
二、營業利潤		2,946,057,722.74	6,197,154,489.16
加：營業外收入		57,938,296.96	46,074,966.28
減：營業外支出	9	189,847,568.12	40,151,435.89
三、利潤總額		2,814,148,451.58	6,203,078,019.55
減：所得稅費用	10	750,071,048.61	1,516,836,338.46
四、淨利潤		2,064,077,402.97	4,686,241,681.09
(一) 按經營持續性分類			
1. 持續經營淨利潤		2,064,077,402.97	4,686,241,681.09
2. 終止經營淨利潤		-	-
(二) 按所有權歸屬分類			
1. 少數股東損益		333,495,611.41	206,560,028.48
2. 歸屬於母公司所有者的淨利潤		1,730,581,791.56	4,479,681,652.61

	附註	截至12月31日止年度	
		2020年 (經審核)	2019年 (經審核)
五. 其他綜合收益(損失)的稅後淨額		1,261,871,486.11	1,004,835,312.35
歸屬母公司所有者的其他綜合收益(損失)的稅後淨額		1,253,005,655.52	940,241,172.07
(一) 不能重分類進損益的其他綜合收益			
1. 其他權益工具投資公允價值變動		1,081,989,482.82	964,367,163.82
(二) 將重分類進損益的其他綜合收益(損失)			
1. 公允價值套期的有效部份		92,080,050.37	(24,125,991.75)
2. 自用房地產轉換為以公允價值模式計量的投資性房地產		77,663,553.12	—
3. 其他		1,272,569.21	—
歸屬於少數股東的其他綜合收益(損失)的稅後淨額		8,865,830.59	64,594,140.28
六. 綜合收益總額		3,325,948,889.08	5,691,076,993.44
歸屬於母公司所有者的綜合收益總額		2,983,587,447.08	5,419,922,824.68
歸屬於少數股東的綜合收益總額		342,361,442.00	271,154,168.76
七. 每股收益			
(一) 基本每股收益	11	0.44	1.15
(二) 稀釋每股收益		不適用	不適用

合併資產負債表

於2020年12月31日

	附註	於2020年12月31日 (經審核)	於2019年12月31日 (經審核)
流動資產			
貨幣資金		6,511,092,198.09	7,229,239,369.35
交易性金融資產		247,611,072.73	233,385,470.05
衍生金融資產		2,160,732.11	31,751,504.22
應收賬款	13	1,934,826,113.43	1,805,663,937.18
應收款項融資		5,872,800.00	41,040,000.00
預付款項		323,626,340.62	340,717,638.07
其他應收款	14	1,524,654,743.28	710,012,095.26
存貨		328,295,668.02	330,978,528.99
合同資產		1,375,364,101.48	1,039,368,953.49
一年內到期的非流動資產		248,704,377.99	555,066,245.64
其他流動資產		2,634,575,271.37	1,637,221,709.44
流動資產合計		15,136,783,419.12	13,954,445,451.69
非流動資產			
長期應收款		532,498,896.89	800,494,682.51
長期股權投資		3,703,895,492.49	3,654,279,035.20
其他權益工具投資		4,206,678,046.54	3,999,157,825.44
其他非流動金融資產		396,924,540.60	368,774,540.60
投資性房地產	15	93,150,000,000.00	85,107,000,000.00
固定資產		2,737,965,196.94	897,496,154.61
在建工程		80,629,155.83	2,329,221,258.37
使用權資產		3,852,597,418.85	3,087,184,216.82
無形資產		343,768,582.72	449,262,332.89
開發支出		30,837,675.61	34,245,602.45
商譽		97,597,047.85	97,597,047.85
長期待攤費用		454,054,803.22	489,797,913.40
遞延所得稅資產		1,541,067,156.39	1,174,578,160.89
其他非流動資產	16	5,282,621,202.44	5,850,884,335.94
非流動資產合計		116,411,135,216.37	108,339,973,106.97
資產總計		131,547,918,635.49	122,294,418,558.66

	附註	於2020年12月31日 (經審核)	於2019年12月31日 (經審核)
流動負債			
短期借款	17	3,448,371,909.45	3,387,894,541.95
應付賬款	18	2,085,329,223.24	1,476,370,855.07
預收款項		960,787,153.16	1,159,059,013.47
合同負債		2,287,548,874.89	2,221,835,457.96
應付職工薪酬		563,788,624.24	830,362,911.55
應交稅費		671,338,917.19	739,393,813.25
其他應付款	19	8,987,388,645.49	7,799,973,358.09
一年內到期的非流動負債	20	11,897,443,643.72	9,804,740,633.43
其他流動負債		736,850,395.29	348,314,909.66
流動負債合計		31,638,847,386.67	27,767,945,494.43
非流動負債			
長期借款	21	22,212,429,627.44	15,919,626,315.76
應付債券		4,432,634,711.35	6,592,440,970.73
租賃負債		4,082,933,276.21	3,321,817,733.91
長期應付款		712,856,318.61	634,392,235.62
遞延收益		224,943,229.90	225,902,560.47
遞延所得稅負債		12,517,571,618.93	11,989,277,103.64
其他非流動負債		4,627,859,670.75	6,858,165,749.37
非流動負債合計		48,811,228,453.19	45,541,622,669.50
負債合計		80,450,075,839.86	73,309,568,163.93
股東權益			
股本	22	3,905,000,000.00	3,550,000,000.00
資本公積		3,648,120,125.82	4,239,976,571.04
其他綜合收益		1,720,585,961.74	1,483,127,041.17
盈餘公積		2,076,486,432.95	1,954,818,567.23
未分配利潤		36,213,026,423.36	34,486,715,762.57
歸屬於母公司股東權益合計		47,563,218,943.87	45,714,637,942.01
少數股東權益		3,534,623,851.76	3,270,212,452.72
股東權益合計		51,097,842,795.63	48,984,850,394.73
負債和股東權益總計		131,547,918,635.49	122,294,418,558.66

綜合財務報表附註

截至2020年12月31日止年度

1. 公司基本情況

紅星美凱龍家居集團股份有限公司(原名:上海紅星美凱龍家居家飾品有限公司、上海紅星美凱龍企業管理有限公司),是由紅星美凱龍控股集團有限公司(「紅星美凱龍控股」)和紅星傢俱集團有限公司(「紅星傢俱集團」)於2007年6月18日在中華人民共和國(「中國」)上海市共同出資成立的有限責任公司。2011年1月6日,本公司依法整體變更為外商投資股份有限公司並更名為紅星美凱龍家居集團股份有限公司。

本公司於2015年6月26日完成了首次公開發行境外上市外資股即H股並在香港聯交所主版上市。

於2017年12月22日獲中國證券監督管理委員會證監許可[2017]2373號文《關於核准紅星美凱龍家居集團股份有限公司首次公開發行股票的批覆》許可,本公司公開發行不超過315,000,000股人民幣普通股(A股),並在上海證券交易所上市交易。截至2018年1月17日止,本公司完成了公開發行人民幣普通股(A股)計315,000,000股,每股面值人民幣1.00元,每股發行價人民幣10.23元。本次發行完成後本公司實收資本(股本)為人民幣3,938,917,038.00元,其中包括有限售條件的人民幣普通股(A股)2,561,103,969股,無限售條件的人民幣普通股(A股)315,000,000股及無限售條件的境外上市外資股(H股)1,062,813,069股。本公司已於2018年3月20日完成工商變更登記。

經本公司2017年年度股東大會、A股及H股類別股東大會審議,本公司以附條件的自願現金要約方式對境外上市外資股(H股)實施回購,本次回購境外上市外資股(H股)的價格為每股港幣11.78元,回購數量為388,917,038股。於2018年7月,本公司已完成要約並註銷購回H股,本次註銷購回股本後本公司實收資本(股本)為人民幣3,550,000,000.00元。本公司已於2018年9月29日完成工商變更登記。

經公司2019年年度股東大會、A股及H股類別股東會審議,公司以2019年度利潤分配方案實施前的總股本3,550,000,000股為基數,以資本公積金向全體股東每股轉增0.1股,共計轉增355,000,000股。本次分配後實收資本(股本)為人民幣39.05億元,增加人民幣3.55億元,同時沖減資本公積金人民幣3.55億元。公司已於2021年1月20日完成工商變更登記。

本公司的經營範圍包括為所投資企業提供管理服務,企業管理諮詢,商品信息諮詢;為經營家居賣場提供設計規劃及管理服務;傢俱、建築材料(鋼材除外)、裝飾材料的批發,並提供相關配套服務;展覽展示服務。(涉及配額許可證管理、專項規定管理的商品按照國家有關規定辦理)(涉及許可經營的憑許可證經營)。本公司控股股東為紅星美凱龍控股,為一家於中國註冊成立的有限責任公司,實際控制人為車建興先生。

2. 編製基礎

本財務報表按照財政部頒佈的《企業會計準則－基本準則》以及其後頒佈及修訂的具體會計準則、應用指南、解釋以及其他相關規定（統稱「**企業會計準則**」）編製。

截至2020年12月31日止，本集團流動負債合計金額超過流動資產合計金額人民幣16,502.1百萬元。本集團管理層對自2021年1月1日起12個月的持續經營活動進行了評估，考慮到2020年12月31日本集團持有未使用的銀行授信額度、本集團預期經營現金淨流入及融資安排，認為本集團因截至2020年12月31日的流動資產小於流動負債而承擔的流動風險保持在可控範圍內，對本集團的持續經營和財務報表不構成重大影響。因此，本財務報表系在持續經營假設的基礎上編製。

3. 應用新訂及經修訂的企業會計準則

新冠肺炎疫情相關租金減讓會計處理

根據《新冠肺炎疫情相關租金減讓會計處理規定》，可以對新冠肺炎疫情相關租金減讓根據該會計處理規定選擇採用簡化方法。作為承租人，本集團對於2020年1月1日起發生的租賃的相關租金減讓，採用了該會計處理規定中的簡化方法，相關租金減讓計入本年稅前利潤的金額為人民幣25.5百萬元。

財務報表列報方式變更

根據2020年12月財政部《企業會計準則實施問答》，本集團將利潤表中原計入「信用減值損失」的合同資產減值損失重分類至「資產減值損失」，並相應追溯調整比較數據。該會計政策變更影響對合併及公司淨利潤和所有者權益無影響。

4. 記賬基礎和計價原則

本集團會計核算以權責發生制為記帳基礎。除投資性房地產及某些金融工具以公允價值計量外，本財務報表以歷史成本作為計量基礎。資產如果發生減值，則按照相關規定計提相應的減值準備。

5. 營業收入

以下為本集團按營業分部劃分的營業收入及業績：

	自有/ 租賃商場	委管商場	建造施工 及設計	家裝相關 及商品銷售	其他	未分配項目	合計數
2020年(經審核)							
分部營業收入							
－對外交易收入	<u>6,682,413,448.77</u>	<u>3,580,465,132.95</u>	<u>1,668,238,075.14</u>	<u>1,224,005,416.99</u>	<u>1,081,338,025.13</u>	<u>-</u>	<u>14,236,460,098.98</u>
分部營業利潤(虧損)	<u>3,274,876,535.08</u>	<u>1,190,385,302.06</u>	<u>405,574,683.42</u>	<u>(68,400,378.90)</u>	<u>201,809,822.50</u>	<u>(2,058,188,241.42)</u>	<u>2,946,057,722.74</u>
2019年(經審核)							
分部營業收入							
－對外交易收入	<u>7,798,760,658.12</u>	<u>4,702,248,186.58</u>	<u>2,250,505,124.04</u>	<u>568,999,157.09</u>	<u>1,148,724,663.09</u>	<u>-</u>	<u>16,469,237,788.92</u>
分部營業利潤(虧損)	<u>3,559,376,430.83</u>	<u>1,994,033,791.37</u>	<u>665,342,383.56</u>	<u>(141,768,419.27)</u>	<u>184,804,447.27</u>	<u>(64,634,144.60)</u>	<u>6,197,154,489.16</u>

6. 銷售費用

	2020年 (經審核)	2019年 (經審核)
廣告及宣傳費用	953,948,821.11	1,599,900,465.91
能源及維修費用	478,987,583.59	458,457,126.20
職工薪酬及福利費	126,610,432.31	73,609,099.43
售後服務費用	43,557,632.21	54,116,114.43
折舊及攤銷	17,822,601.66	38,446,684.21
辦公及行政費用	38,205,086.49	28,284,770.57
其他費用	34,640,602.27	38,116,565.56
合計	<u>1,693,772,759.64</u>	<u>2,290,930,826.31</u>

7. 管理費用

	2020年 (經審核)	2019年 (經審核)
職工薪酬及福利費	854,698,037.03	990,808,570.15
辦公及行政費用	394,343,198.11	431,822,807.54
其他專業服務費用	143,584,512.71	143,858,698.41
折舊及攤銷	148,167,974.44	65,109,886.61
審計費用	18,348,251.47	15,493,248.61
網絡通信費	95,275,353.19	63,464,453.78
其他費用	26,439,241.10	41,309,050.49
合計	<u>1,680,856,568.05</u>	<u>1,751,866,715.59</u>

8. 財務費用

	2020年 (經審核)	2019年 (經審核)
利息支出	2,914,464,907.10	2,677,320,391.98
減：利息收入	194,866,018.04	195,395,541.15
減：資本化利息支出	365,745,604.27	266,030,298.54
利息淨支出	2,353,833,284.79	2,215,894,552.29
匯兌損益	66,960,466.83	15,630,888.33
其他	43,624,916.06	28,554,364.78
合計	<u>2,464,418,667.68</u>	<u>2,260,079,805.40</u>

9. 營業外支出

	2020年 (經審核)	2019年 (經審核)
賠付金	123,687,842.36	18,829,460.94
公益性捐贈支出	32,147,040.00	5,759,200.00
其他	34,012,685.76	15,562,774.95
合計	<u>189,847,568.12</u>	<u>40,151,435.89</u>

10. 所得稅費用

	2020年 (經審核)	2019年 (經審核)
當期所得稅費用	678,648,161.51	997,629,354.82
遞延所得稅費用	71,422,887.10	519,206,983.64
合計	<u>750,071,048.61</u>	<u>1,516,836,338.46</u>

根據《中華人民共和國企業所得稅法》(「《企業所得稅法》」)以及《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》，位於中國境內的公司所得稅率為25%，除以下所述附屬公司外：

本集團在中國的部分附屬公司享受西部大開發稅收優惠，已獲准在本報告期內按照《企業所得稅法》以及相關法規享受15%的優惠稅率；本集團在中國的部分附屬公司享受西藏自治區的15%的優惠稅率；本集團在中國的部分附屬公司取得《高新技術企業證書》，享受15%的優惠稅率；本集團在中國的部分附屬公司享受新疆喀什、霍爾果斯兩個特殊經濟開發區新辦企業所得稅優惠，已獲准在本報告期內按照《企業所得稅法》以及相關法規享受免徵企業所得稅。

11. 每股收益

截至2020年及2019年12月31日止，基本每股收益的計算以下列數據為依據：

	2020年 (經審核)	2019年 (經審核)
歸屬於母公司所有者的當期淨利潤	1,730,581,791.56	4,479,681,652.61
其中：歸屬於持續經營的淨利潤	<u>1,730,581,791.56</u>	<u>4,479,681,652.61</u>
用於計算基本每股收益的普通加權平均數	<u>3,905,000,000</u>	<u>3,905,000,000</u>
基本每股收益	<u>0.44</u>	<u>1.15</u>

本集團不存在稀釋性普通股。

12. 股息

本公司已於報告期內向本公司擁有人宣派截至2019年12月31日止年度之一般末期股息每股人民幣0.253元及以資本公積金每10股轉增1股派發355,000,000股。根據中國證監會《證券發行與承銷管理辦法》規定，上市公司發行證券，存在利潤分配方案、公積金轉增股本方案尚未提交股東大會表決或者雖經股東大會表決通過但未實施的，應當在方案實施後發行。鑒於本公司非公開發行A股股票工作正在有序推進中，若實施利潤分配可能會與本次非公開發行股票的時間窗口產生衝突。綜合考慮本公司長遠發展戰略及短期經營狀況，為保證本公司非公開發行股票的順利實施，兼顧本公司現有及未來投資資金需求、經營資金周轉及其他重大資金安排，滿足新冠疫情下本公司流動資金需求等因素，本公司2020年度暫不進行利潤分配，也不進行資本公積轉增股本和其他形式的利潤分配。待本公司非公開發行股票完成後，本公司將擇機考慮利潤分配事宜。

13. 應收賬款

應收賬款按種類披露：

種類	於2020年12月31日（經審核）				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	金額
單項計提壞賬準備	814,054,233.01	26.30	794,579,233.01	97.61	19,475,000.00
按信用風險特徵組合計提壞賬準備	2,281,598,862.50	73.70	366,247,749.07	16.05	1,915,351,113.43
合計	<u>3,095,653,095.51</u>	<u>100.00</u>	<u>1,160,826,982.08</u>	<u>37.50</u>	<u>1,934,826,113.43</u>

種類	於2019年12月31日（經審核）				
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	金額
單項計提壞賬準備	861,591,858.42	28.96	855,591,858.42	99.30	6,000,000.00
按信用風險特徵組合計提壞賬準備	2,113,059,595.50	71.04	313,395,658.32	14.83	1,799,663,937.18
合計	<u>2,974,651,453.92</u>	<u>100.00</u>	<u>1,168,987,516.74</u>	<u>39.30</u>	<u>1,805,663,937.18</u>

按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款組合：

於2020年12月31日（經審核）					
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	金額
應收賬款					
1年以內	1,252,375,192.74	54.89	85,493,276.03	6.83	1,166,881,916.71
1至2年	446,717,131.06	19.58	73,648,037.77	16.49	373,069,093.29
2至3年	279,885,496.12	12.27	59,325,427.19	21.20	220,560,068.93
3至4年	175,014,399.61	7.67	64,982,171.15	37.13	110,032,228.46
4至5年	85,856,642.97	3.76	49,358,086.93	57.49	36,498,556.04
5至6年	22,500,000.00	0.99	14,190,750.00	63.07	8,309,250.00
6年以上	19,250,000.00	0.84	19,250,000.00	100.00	—
合計	<u>2,281,598,862.50</u>	<u>100.00</u>	<u>366,247,749.07</u>	<u>16.05</u>	<u>1,915,351,113.43</u>
於2019年12月31日（經審核）					
	賬面餘額		壞賬準備		賬面價值
	金額	比例(%)	金額	計提比例(%)	金額
應收賬款					
1年以內	1,123,622,127.62	53.18	79,698,946.78	7.09	1,043,923,180.84
1至2年	481,813,634.70	22.80	61,147,117.16	12.69	420,666,517.54
2至3年	256,143,833.18	12.12	54,569,654.38	21.30	201,574,178.80
3至4年	167,890,000.00	7.95	64,361,767.00	38.34	103,528,233.00
4至5年	37,050,000.00	1.75	19,677,255.00	53.11	17,372,745.00
5至6年	41,540,000.00	1.97	28,940,918.00	69.67	12,599,082.00
6年以上	5,000,000.00	0.23	5,000,000.00	100.00	—
合計	<u>2,113,059,595.50</u>	<u>100.00</u>	<u>313,395,658.32</u>	<u>14.83</u>	<u>1,799,663,937.18</u>

14. 其他應收款

	於2020年12月31日 (經審核)	於2019年12月31日 (經審核)
應收利息	44,648,521.46	31,717,766.99
應收股利	31,000,000.00	31,000,000.00
其他應收款	<u>1,449,006,221.82</u>	<u>647,294,328.27</u>
合計	<u><u>1,524,654,743.28</u></u>	<u><u>710,012,095.26</u></u>

其他應收款按性質列示如下：

	於2020年12月31日 (經審核)	於2019年12月31日 (經審核)
往來款及代墊款	871,981,239.12	417,486,046.46
代收代付商家款	395,455,585.15	93,108,529.97
定金及保證金	107,860,274.61	58,350,162.76
其他	<u>73,709,122.94</u>	<u>78,349,589.08</u>
合計	<u><u>1,449,006,221.82</u></u>	<u><u>647,294,328.27</u></u>

其他應收款按照12個月預期信用損失及整個存續期預期信用損失分別計提的壞賬準備的變動如下：

2020年	第一階段 未來12個月 預期信用損失	第二階段 整個存續期 預期信用損失 (未發生信用減值)	第三階段 整個存續期 預期信用損失 (已發生信用減值)	合計
於2020年1月1日壞賬準備餘額	101,184,008.04	–	154,888,749.02	256,072,757.06
－轉入第三階段	(24,260,000.00)	–	24,260,000.00	–
本年計提	41,976,398.51	–	1,394,490.00	43,370,888.51
本年核銷	(54,539.35)	–	(10,864,767.99)	(10,919,307.34)
於2020年12月31日壞賬準備餘額	118,845,867.20	–	169,678,471.03	288,524,338.23

15. 投資性房地產

	建成物業	在建物業	合計
於2019年12月31日（經審核）	75,574,000,000.00	9,533,000,000.00	85,107,000,000.00
本年購置	2,057,201,474.02	1,548,763,987.95	3,605,965,461.97
在建工程轉入	821,000,000.00	–	821,000,000.00
在建物業完工	2,782,000,000.00	(2,782,000,000.00)	–
資產收購	206,227,107.71	3,020,104,494.63	3,226,331,602.34
資產處置	(107,000,000.00)	–	(107,000,000.00)
公允價值變動	148,571,418.47	348,131,517.42	496,702,935.69
於2020年12月31日（經審核）	81,482,000,000.00	11,668,000,000.00	93,150,000,000.00

16. 其他非流動資產

	於2020年12月31日 (經審核)	於2019年12月31日 (經審核)
預付工程款及土地補償代墊款	1,326,576,727.23	1,118,428,360.33
土地整理相關收益權	1,835,867,940.18	1,835,867,940.18
預付物業購置款	401,627,213.28	1,126,150,960.96
委託貸款及資金拆借	1,002,358,840.38	1,221,159,903.72
預付股權轉讓款	318,600,000.00	230,549,000.00
預付回購款	247,705,000.00	247,705,000.00
預付土地款	132,664,000.00	32,923,170.75
保證金	17,221,481.37	38,100,000.00
合計	<u>5,282,621,202.44</u>	<u>5,850,884,335.94</u>

17. 短期借款

	於2020年12月31日 (經審核)	於2019年12月31日 (經審核)
抵押借款	2,948,438,306.13	2,434,380,441.26
質押借款	153,978,641.66	—
信用借款	250,563,239.75	350,568,684.02
保證借款	30,000,000.00	302,428,750.00
質押及保證借款	65,391,721.91	300,516,666.67
合計	<u>3,448,371,909.45</u>	<u>3,387,894,541.95</u>

18. 應付賬款

	於2020年12月31日 (經審核)	於2019年12月31日 (經審核)
應付工程款	1,565,661,468.95	945,247,859.30
應付工程物資或廣告款	519,667,754.29	531,122,995.77
合計	<u>2,085,329,223.24</u>	<u>1,476,370,855.07</u>

於2020年12月31日，本集團無賬齡超過1年的重要應付賬款。

19. 其他應付款

	於2020年12月31日 (經審核)	於2019年12月31日 (經審核)
應付股利	11,079,608.27	48,000,000.00
其他應付款	<u>8,976,309,037.22</u>	<u>7,751,973,358.09</u>
合計	<u><u>8,987,388,645.49</u></u>	<u><u>7,799,973,358.09</u></u>

其他應付款按性質列示如下：

	於2020年12月31日 (經審核)	於2019年12月31日 (經審核)
合作方往來款項	2,633,408,701.43	1,907,521,251.46
商戶質量保證金及押金	2,394,737,162.29	2,226,343,504.62
代收商戶貨款	1,176,979,759.01	703,358,452.32
應付建築商款項	839,211,748.32	902,975,131.35
商戶租賃定金	580,980,073.12	681,454,337.68
應付物業購置款	371,429,592.85	—
預提費用	346,424,787.39	330,712,588.52
應付股權轉讓款	142,937,133.94	756,899,618.95
應付預付卡款項	14,705,587.76	9,996,855.95
其他	<u>475,494,491.11</u>	<u>232,711,617.24</u>
	<u><u>8,976,309,037.22</u></u>	<u><u>7,751,973,358.09</u></u>

20. 一年內到期的非流動負債

	於2020年12月31日 (經審核)	於2019年12月31日 (經審核)
一年內到期的長期借款－本金	4,258,554,857.19	3,407,200,952.18
一年內到期的長期借款－利息	51,864,659.11	38,733,650.00
一年內到期的應付債券－本金	4,033,264,470.43	3,157,772,715.57
一年內到期的應付債券－利息	213,894,153.03	171,858,690.41
一年內到期的商業地產抵押貸款支持證券－本金	2,451,753,879.27	2,426,270,000.00
一年內到期的商業地產抵押貸款支持證券－利息	—	54,507,456.43
一年內到期的應付融資租賃款	192,084,555.22	—
一年內到期的租賃負債	<u>696,027,069.47</u>	<u>548,397,168.84</u>
合計	<u><u>11,897,443,643.72</u></u>	<u><u>9,804,740,633.43</u></u>

21. 長期借款

	於2020年12月31日 (經審核)	於2019年12月31日 (經審核)
抵押借款	8,654,687,256.72	7,219,210,000.03
質押借款	—	602,350,000.00
抵押及質押借款	5,757,725,594.28	5,176,096,029.92
抵押及保證借款	5,592,041,776.44	2,777,970,285.81
信用借款	97,000,000.00	—
抵押、質押及保證借款	2,110,975,000.00	144,000,000.00
合計	<u>22,212,429,627.44</u>	<u>15,919,626,315.76</u>

22. 股本

		本年增減變動			
	年初餘額	發行新股	其他 ^(註1)	小計	年末餘額
截至2020年12月31日止年度：					
一、有限售條件股份					
1. 國家持股	—	—	—	—	—
2. 國有法人持股	—	—	—	—	—
3. 其他內資持股	2,480,315,772	—	248,031,577	248,031,577	2,728,347,349
其中：境內非國有法人持股	2,480,315,772	—	248,031,577	248,031,577	2,728,347,349
境內自然人持股	—	—	—	—	—
有限售條件股份合計	2,480,315,772	—	248,031,577	248,031,577	2,728,347,349
二、無限售條件股份					
1. 人民幣普通股	395,788,197	—	39,578,820	39,578,820	435,367,017
2. 境外上市的外資股	673,896,031	—	67,389,603	67,389,603	741,285,634
無限售條件股份合計	1,069,684,228	—	106,968,423	106,968,423	1,176,652,651
股份總數	3,550,000,000	—	355,000,000	355,000,000	3,905,000,000

註1：於2020年宣派2019年末期股息以資本公積金每10股轉增1股。

管理層討論及分析

一 行業回顧

2020年，突如其來的新冠肺炎疫情帶來的衝擊前所未有，世界經濟陷入二戰以來最為嚴重的衰退，全國經濟面對嚴峻風險挑戰。在黨中央的領導下，全國上下統籌推進疫情防控和經濟社會發展工作，在一系列政策作用下，中國經濟運行先降後升、穩步復甦。

根據國家統計局的相關數據顯示，2020年3月下旬，本土疫情傳播基本阻斷，2020年4月中旬，規模以上企業開工率超過了90%。自2020年第二季度，國內生產總值同比增長由負轉正。我國2020年國內生產總值同比增長2.3%，全國居民人均可支配收入比上年同期名義增長4.7%，扣除價格因素，實際增長2.1%。同期社會消費品零售總額同比下降3.9%，傢俱類同比下降7.0%，建築及裝潢材料類同比下降2.8%。

同時，疫情加快了大數據、雲計算和人工智能等新業態的快速發展，有效地化解了現實生活中的一些堵點、難點，為經濟回升提供了有力支撐。本集團自2018年起已經在這些新業態方面開始戰略佈局，在企業數字化、智能化、商場智慧化和智慧營銷等方面取得顯著成效，遠程辦公、商場數字化營銷、天貓同城零售、招商線上路演等舉措在疫情期間有效解決了很多公司面臨的實際困難。長期來看，持續推進的城鎮化進程、居民收入水平的增長，將會繼續推進國民對家居裝飾及家具的消費需求；此外，家庭的二次裝修和家居產品的消費升級也將為行業帶來持續的發展空間。

一 業務回顧

報告期內，本集團繼續圍繞「全渠道泛家居業務平台服務商」的戰略定位，積極把握市場發展機會，制定了「新零售變革增強主業競爭力，家裝業務打造第二增長曲線」的戰略部署，重點發展同城零售、家裝等新業態，旨在利用原有家居商場渠道能力、強大的供應鏈整合能力和積累多年的家居行業經營經驗，借助自有的家裝業務管理平台和IMP智慧營銷平台以及天貓「家裝同城站」，提升家裝設計交付能力和線上線下流量轉化能力，進而為顧客提供更加個性化、高品質的家裝服務以及更加貼近終端消費者需求的購物體驗。

同時，在經營模式方面，本公司由「自營與委管商場雙輪驅動」模式向「輕資產、重運營」模式轉換，即通過快速擴大委管商場、戰略合作經營商場和特許經營商場業務來降低自營商場的比例，從而大大降低公司的資本開支，加快開店效率和提升市場佔有率；同時，本公司加大在天貓「家裝同城站」以及新一代家裝平台系統項目的建設，進一步提升為消費者提供一站式泛家居消費產業鏈服務的能力，鞏固公司在中國家居裝飾及傢俱行業的市場領導地位。

在經營業務方面，報告期內，為更有效整合公司各條線資源，本集團成立了大營運中心，將原招商管理中心、企劃管理中心和營運管理推進中心合併，旨在促進體系融合，協同增效。同時，通過推進本集團全面數字化和智能化的信息化建設工作，本集團在商場智慧化、業務財務一體化、信息安全化以及大數據分析智能化方面都取得了一定的成績。未來，本公司將繼續以建成中國最領先、最專業的「全渠道泛家居業務平台服務商」為企業的長期發展目標。

此外，報告期內，受新型冠狀病毒肺炎疫情影響，為了積極配合疫情防控及支持商戶發展，本公司主動免除符合條件的自營商場相關租戶一個月的租金及管理費，並對部分受疫情影響嚴重的委管商場給予相應優惠支持，對受疫情影響最嚴重的個別自營商場的商戶在免除一個月租金及管理費的基礎上給予進一步的租金優惠。同時，疫情也使得公司項目前期品牌諮詢委託管理服務以及建造施工業務的推進進度有所延緩。本次免租安排涉及公司2020年營業收入（租金及管理費總金額）為人民幣6.0億元，佔2020年經審計的營業收入的比例約為4.2%；本次免租安排涉及的租金及管理費總金額對公司2020年歸屬於母公司所有者淨利潤的影響約為人民幣4.1億元，佔2020年經審計的歸母淨利潤的比例約為23.7%。針對疫情，本公司通過遠程辦公、商場數字化營銷、天貓同城零售、招商線上路演等舉措在疫情期間有效解決了很多公司面臨的實際困難，全國商場自2020年第二季度開始逐漸恢復至正常經營水平。

1. 業務發展與佈局：穩健的商場發展、覆蓋全國的戰略佈局

截至報告期末，本集團經營了92家自營商場，273家委管商場，通過戰略合作經營11家家居商場⁽¹⁾，此外，本集團以特許經營方式授權開業66個特許經營家居建材項目⁽²⁾，共包括476家家居建材店／產業街⁽³⁾。本集團經營的自營商場和委管商場，覆蓋全國30個省、直轄市、自治區的223個城市，商場總經營面積22,055,668平方米。本集團通過自營商場與委管商場雙輪驅動的發展模式佔領了一線城市、二線城市核心區域的物業，同時快速提高戰略合作經營商場和特許經營商場的比重，積累了豐富的商場營運經驗，不斷提升品牌價值，並構建了較高的進入壁壘。截至報告期末，本集團經營著92家自營商場，總經營面積8,034,277平方米，平均出租率92.1%⁽⁴⁾。其中，有21家分佈在北京、上海、天津、重慶四個直轄市，佔自營商場總數量比例達到22.8%，上述自營商場的經營面積2,156,254平方米，佔自營商場總經營面積比例達到26.8%。報告期內，成熟商場同店增長率⁽⁵⁾為-14.9%，主要是公司自營商場經營受疫情影響，以及公司針對疫情推出免租政策的結果導致。

報告期內，本集團新開設了6家自營商場，關閉了2家自營商場，另有1家商場由委管商場轉為了自營商場。截至報告期末，本集團有24家籌備中的自營商場。截至報告期末，本集團經營著273家委管商場，總經營面積14,021,390平方米，平均出租率90.7%⁽⁶⁾。其中，有147家分佈在華東、華北區域(不含上海、北京、天津)，比例達到53.9%，上述委管商場的經營面積8,023,400平方米，比例達到57.2%。報告期內，本集團新開設了31家委管商場，關閉了7家委管商場。此外，有1家委管商場轉為自營商場。

截至報告期末，本集團籌備的委管商場中，有348個簽約項目已取得土地使用權證／已獲得地塊。隨著全國社會經濟的整體水平的平穩發展、城鎮化戰略持續推進和居民人均可支配收入不斷提升，本集團將在全國範圍內重點加快委管商場的發展步伐。

附註：

- (1) 本公司持有山東銀座家居有限公司46.5%股權，與山東省商業集團有限公司並列為山東銀座家居有限公司第一大股東。截至2020年12月31日，山東銀座家居有限公司及其下屬控股子公司在中國境內合計運營11處家居商場。戰略合作經營商場是指本公司基於戰略目的考慮，通過與合作方共同投資、共同持有物業並且共同經營的家居商場。
- (2) 特許經營家居建材項目指本集團以特許經營方式開業經營的家居建材店、家居建材產業街。對於該類特許經營家居建材項目，本集團不參與項目開業後的日常經營管理。
- (3) 家居建材店／產業街指本集團在綜合考慮經營物業物理形態、經營商品品類等情況下，從便於經營管理角度出發，將擁有獨立場館標識的家居建材店及街區稱作家居建材店／產業街。
- (4) 有2個商場因經營規劃調整，未納入出租率統計。
- (5) 「成熟商場同店增長率」指所有已有三個完整財政年度運營記錄且截至報告期末仍在運營的自營商場(包括聯營、合營)於報告期內的經營收入較去年同期的增長。
- (6) 有8個商場因經營規劃調整，另有1個商場目前處於歇業狀態，均未納入出租率統計。

2. 擴展性業務：新零售變革增強主業競爭力，家裝業務打造第二增長曲線

2020年以來，新冠肺炎疫情給家居行業帶來很多新的挑戰，也帶來很多機遇。如何應對多變的外部環境、如何在新的機遇中實現新的增長成為家居行業中每個公司迫切需要解決的問題。秉承「建設溫馨和諧家園、提升消費者和居家生活品味」的長期願景，順應新的市場變化並結合自身優勢，本公司制定了「新零售變革增強主業競爭力，家裝業務打造第二增長曲線」的戰略部署，重點發展同城零售、家裝等新業態。

2.1 同城零售

報告期內，本公司本著「以用戶需求為中心」的宗旨，繼續深化與阿里巴巴（中國）網絡技術有限公司（「**阿里巴巴**」）的戰略合作，圍繞「天貓同城站」建立線上線下一體化運營體系，全面賦能線下經營，推動家居行業新零售轉型。截至報告期末，本公司與阿里巴巴融合的天貓同城站業務已累計上線22個城市，覆蓋56個商場，數字化升級覆蓋176個城市的241家商場，累計覆蓋品牌商家1.6萬家，上線商品近50萬件，實現全年同城站站內流量5,475萬，各項業務指標行業領先。

2.2 家裝業務

家裝業務以解決顧客的痛點為己任，致力於打造一個集設計、選材、施工、智能、環保和服務於一體的家裝國民品牌，提供「選裝修、買家居，都在紅星美凱龍」的一站式、個性化的高品質服務。報告期內，在全球疫情影響下，家裝業務實現了逆勢增長，全年簽約合同金額超過人民幣45億元，其中人民幣百萬元以上訂單超過131筆。

2.3 設計雲

本公司自主研發了「設計雲」軟件，真正實現了「所見即所得」。截至報告期末，設計雲軟件已在全國推廣，軟件已包含約80萬來自全國各地的小區戶型圖、24萬真實商品模型，使用設計師人數超過11萬。同時，利用設計雲平台設計軟件打通從設計到商品購買的全鏈路服務目前已在多個城市進行推廣，截至報告期末，本公司已與上海多家知名中大型裝修企業達成合作關係，平台帶動商品銷售金額達數百萬元。

3. 業務管理：持續提升的商場經營管理水平

成立大營運中心，促進體系融合，協同增效。

為更有效整合本公司各條線資源，加快提升全國各省營發中心及商場的經營效率，本公司將原招商管理中心、企劃管理中心和營運管理推進中心合併，成立集團大營運中心，旨在促進體系融合，協同增效。2020年，大營運中心圍繞「紮紮實實，聚焦經營，產品為王，流量為王」的主題來開展工作，採取了促進招商聯合營銷和企劃部分團隊融合，通過IMP智慧營銷平台推動家居數字營銷技術深度創新應用；設定有效的獎懲政策、考核體系，保障各條線核心業務有效落地；協同深入家裝業務，全面推進家居家裝一體化；協同新零售中心同城站項目，助力商場運營上線和線上線下一體化運營等措施，充分將公司的全域流量運營能力、遠程服務客戶的溝通能力，以及線下的渠道、供應鏈管理能力相結合，成效顯著。

3.1 招商管理

本集團持續持續優化品牌和品類佈局，推動體驗式消費；持續提升租金精細化管理水平，利用智慧營銷平台提升商戶銷售，實現租金收入持續增長；不斷優化品牌工廠和經銷商服務系統，搭建招商業務中台，提升對品牌和經銷商的服務能力；以展會匯集全球優秀品牌，儲備招商和業務整合資源。

3.2 營運管理

報告期內，本公司全面深度開展以「美譽度」為核心的營運管理提升項目，通過服務承諾升級、智能客服升級等方式，不斷提升顧客服務能力；同時，通過完善疫情專項營運風控體系，持續運行商品質量管理體系、商戶信用體系等，保障顧客家居消費滿意度。

3.3 營銷管理

本公司繼續迭代IMP (Intelligent Marketing Platform，全球家居智慧營銷平台)，將紅星美凱龍從一個可以一站購齊的家居商場，升級成為一個輻射線上線下家居行業的全域型超級流量場，從依賴商場自然流量升級為商戶製造流量。

3.4 物業管理

疫情爆發，本集團快速開展全國各商場的商場防疫工作，確保商場正常經營；嚴格管控商場安全風險：預防性管控為主，應急方案為輔，人防、技防相結合；持續改善商場環境，提升商戶和顧客滿意度

4. 持續夯實信息化建設成果、逐步推進數字化和智能化建設目標

報告期內，信息技術中心圍繞集團「持續夯實信息化建設成果、逐步推進數字化和智能化」的建設目標，不忘初心，牢記使命，大力推進集團總部及全國商場的信息化建設工作，並通過財務數字化、數據智能化持續賦能業務發展，為集團的目標達成和快速發展保駕護航。

5. 高效的人力資源管理政策：高效支持企業成長

報告期內，本公司人力資源政策以紅星美凱龍的「十三字價值觀」為重點導向，緊緊圍繞公司2020年「紮紮實實，聚焦經營，流量為王，產品為王」的工作主題，積極開展人力資源各項工作，支持家居家裝健康發展。

截至報告期末，本集團共有員工25,201名。

6. 家居商場品牌組合建設

品牌組合建設方面，除了核心品牌「紅星美凱龍」，本公司亦投資平行於核心品牌的新品牌，實現品牌的多元化，進一步豐富本公司提供的服務類別。本公司打造了相對更加時尚、高端的品牌「紅星•歐麗洛雅」，以覆蓋更廣泛的消費者群體，進一步提升市場佔有率。同時，自2016年起，本公司為自營及委管商場之外的經營物業業主方提供開發策劃階段的商業諮詢服務，並提供書面諮詢報告，同時可授權業主方以本公司同意的方式使用「星藝佳」品牌。此外，本公司於2014年取得了高端家居裝飾及傢俱零售品牌「吉盛偉邦」的三十年品牌經營權，本公司有權在自營或受託管理方式設立的商場及與該等商場有關的所有經營業務中使用許可商標，同時本公司有權授予任何第三方在家居商場產業中使用上述許可商標。

截至報告期末，就商場數量和收入貢獻而言，本公司的核心品牌「紅星美凱龍」仍佔絕大多數比例。

— 財務回顧

1. 收入

報告期內，本集團的營業收入為人民幣14,236.5百萬元，相比2019年度的人民幣16,469.2百萬元下降13.6%，我們的營業收入下降，主要是受疫情影響及推出的免租政策所致。報告期內自有／租賃商場的租金及相關收入下降14.3%，主要是本集團自營商場受疫情影響地區出租率短期內下降及本集團推出免租政策所致。報告期內，委管商場相關收入下降23.9%，主要是受疫情影響項目履約進度延緩，致使諮詢服務確認收入項目相較2019年度減少，且本集團免除部分委管商場委託經營管理費。此外建造施工及設計收入和其他收入較2019年均不同幅度下降。同時，本年度公司致力於打造一站式、個性化的高品質家裝服務。在疫情影響下家裝相關服務及商品銷售收入同比增長115.1%。

下表載列我們按分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度			
	2020年(經審核)		2019年(經審核)	
	金額	%	金額	%
自有／租賃商場	6,682,413,448.77	46.9	7,798,760,658.12	47.2
委管商場	3,580,465,132.95	25.2	4,702,248,186.58	28.6
建造施工及設計	1,668,238,075.14	11.7	2,250,505,124.04	13.7
家裝相關及商品銷售	1,224,005,416.99	8.6	568,999,157.09	3.5
其他	1,081,338,025.13	7.6	1,148,724,663.09	7.0
合計	<u>14,236,460,098.98</u>	<u>100.0</u>	<u>16,469,237,788.92</u>	<u>100.0</u>

2. 毛利及毛利率

報告期內，本集團實現毛利人民幣8,756.3百萬元，相比2019年的人民幣10,733.6百萬元下降18.4%；綜合毛利率為61.5%，相比2019年的65.2%下降3.7個百分點，主要是由於報告期內受疫情影響及推出的免租政策所致。

下表載列我們按業務分部劃分的毛利率：

	截至12月31日止年度	
	2020年 (經審核)	2019年 (經審核)
自有／租賃商場	76.6%	78.8%
委管商場	59.8%	65.4%
建造施工及設計	32.7%	35.1%
家裝相關及商品銷售	21.9%	22.6%
其他	63.4%	51.6%
合計	<u>61.5%</u>	<u>65.2%</u>

3. 銷售費用

報告期內，本集團銷售費用為人民幣1,693.8百萬元（佔營業收入的11.9%），相比2019年的人民幣2,290.9百萬元（佔營業收入的13.9%）下降26.1%，主要是本集團迅速應對疫情採取針對性措施，嚴格控制品牌宣傳推廣等活動支出導致廣告費用及宣傳費用下降。

4. 管理費用

報告期內，本集團管理費用為人民幣1,680.9百萬元（佔營業收入的11.8%），相比2019年的人民幣1,751.9百萬元（佔營業收入的10.6%）下降4.1%，主要是本集團有效應對疫情影響，縮減非必要的開支，辦公及行政費用明顯下降。

5. 財務費用

報告期內，本集團的財務費用主要由利息支出、利息收入和匯兌損益等組成。財務費用由2019年的人民幣2,260.1百萬元增加至2020年的人民幣2,464.4百萬元，增幅9.0%。利息支出主要包括銀行及其他借款利息、融資租賃利息、債券利息等。利息支出由2019年的人民幣2,677.3百萬元增加至2020年的人民幣2,914.5百萬元，增幅8.9%，主要是在疫情突發影響下，本集團為獲得充足的流動性及資金保障，導致有息負債規模上升，利息支出有所增加。但同時本公司有效控制投資支出，有息負債規模2020年第三季度即開始回落，至2020年底已有了明顯的下降。

6. 所得稅費用

報告期內，本集團所得稅費用為人民幣750.1百萬元，相比2019年的人民幣1,516.8百萬元下降50.5%，主要是由於報告期內稅前利潤受疫情影響下降所致。

7. 歸屬於母公司所有者的淨利潤、扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤及每股收益

報告期內，歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣1,730.6百萬元，相比2019年的人民幣4,479.7百萬元下降61.4%；扣除非經常性損益後歸屬於母公司所有者的淨利潤為人民幣1,162.3百萬元，相比2019年的人民幣2,613.6百萬元下降55.5%。

以上業績下降主要是受疫情影響及本集團推出的免租政策所致。

	截至12月31日止年度		
	2020年 (經審核)	2019年 (經審核)	增加／減少
歸屬於母公司所有者的淨利潤	1,730,581,791.56	4,479,681,652.61	-61.4%
歸屬於母公司所有者的淨利潤率	12.2%	27.2%	減少15個百分點
扣除非經常性損益後歸屬於 母公司所有者的淨利潤	1,162,324,473.64	2,613,622,255.31	-55.5%
扣除非經常性損益後歸屬於 母公司所有者的淨利潤率	8.2%	15.9%	減少7.7個百分點

報告期內本集團每股收益為人民幣0.44元，2019年同期為人民幣1.15元。

8. 應收賬款

截至報告期末，本集團應收賬款賬面價值為人民幣1,934.8百萬元（其中，應收賬款餘額為人民幣3,095.7百萬元，已計提的壞賬準備為人民幣1,160.8百萬元），相比2019年末的人民幣1,805.7百萬元增加人民幣129.1百萬元，主要是報告期內家裝相關服務及商品銷售板塊收入大幅增長，帶來相關應收賬款增加所致。

9. 其他應收款

截至報告期末，本集團其他應收款賬面價值為人民幣1,524.7百萬元，相比2019年末的人民幣710.0百萬元增加人民幣814.7百萬元，主要是報告期內代收代付商家貨款增加，以及往來款項增加所致。

10. 其他權益工具投資

截至報告期末，本集團其他權益工具投資賬面價值人民幣4,206.7百萬元，主要是本集團出於戰略目的佈局參股家居產業上下游企業以及與人工智能相關家居類產品製造企業，並計劃長期持有該類股權投資。

11. 投資性房地產及公允價值變動收益

截至報告期末，本集團投資物業賬面價值為人民幣93,150.0百萬元，相比2019年末的人民幣85,107.0百萬元增長9.5%，報告期內本集團投資性房地產實現公允價值變動收益人民幣496.7百萬元。主要系報告期內開發中投資物業工程進度推進及新購入物業所致。

12. 資本開支

報告期內，本集團資本性支出為人民幣2,897.0百萬元（2019年：人民幣4,320.3百萬元），主要包括投資性房地產的購置支出和建設開發支出。2020年較2019年支出下降32.9%，主要是本集團深化「重運營、輕資產和降槓桿」的經營戰略，有效控制資本開支，將進一步加大輕資產業務拓展。

13. 貨幣資金及現金流量

截至報告期末，本集團持有貨幣資金為人民幣6,511.1百萬元（其中現金及現金等價物餘額為人民幣5,901.1百萬元），相比2019年末人民幣7,229.2百萬元（其中現金及現金等價物餘額為人民幣6,776.1百萬元）減少人民幣718.1百萬元。

	截至12月31日止年度	
	2020年 (經審核)	2019年 (經審核)
經營活動產生的現金流量淨額	4,159,732,441.59	4,093,981,030.60
投資活動產生的現金流量淨額	(4,851,801,126.36)	(4,082,774,044.60)
籌資活動產生的現金流量淨額	(181,898,109.56)	(849,680,902.47)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(1,064,656.34)	80,048.26
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>(875,031,450.67)</u>	<u>(838,393,868.21)</u>

報告期內，本集團經營活動產生的淨現金流入為人民幣4,159.7百萬元，相比2019年淨流入人民幣4,094.0百萬元增加了人民幣65.7百萬元。

報告期內，本集團投資活動產生的淨現金流出為人民幣4,851.8百萬元，相比2019年淨流出人民幣4,082.8百萬元增加人民幣769.0百萬元，主要是報告期內支付的投資相關各類現金增長所致。

報告期內，本集團籌資活動產生的淨現金流出為人民幣181.9百萬元，相比2019年淨流出人民幣849.7百萬元減少了人民幣667.8百萬元。

14. 主要負債比率

本集團債務總額中，於一年內或按要求償還的部分為人民幣14,774.8百萬元，應於一年以上但不超過兩年償還部分為人民幣9,482.4百萬元，應於兩年以上但不超過五年償還部分為人民幣10,498.4百萬元，應於五年以上償還部分為人民幣11,039.7百萬元；本集團將於上述債務到期時及時償還。

下表載列我們的主要負債比率：

	於2020年 12月31日 (經審核)	於2019年 12月31日 (經審核)
資產負債率 ⁽¹⁾	61.2%	59.9%
淨資本負債率 ⁽²⁾	76.9%	69.4%

附註：

(1) 資產負債比率按各期末總負債除以總資產計算。

(2) 淨資本負債率是指各期末有息負債(包括短期借款、長期借款、應付債券、應付融資租賃款、應付商業地產抵押貸款支持證券)扣除貨幣資金後除以所有者權益的比率。

15. 資產抵押及質押

截至報告期末，本集團已抵押賬面價值為人民幣82,219.0百萬元投資性房地產、固定資產和賬面餘額為人民幣504.1百萬元其他權益工具投資及限制性貨幣金用於獲得借款，獲得借款的餘額為人民幣36,263.9百萬元；本集團將餘額為人民幣263.5百萬元的限制性貨幣資金用於存放於央行存款準備金、套期保值業務等。

16. 或有負債

本報告期末無或有負債。

17. 財務資源

本集團未來的資金主要來源於經營活動產生的現金、銀行借款、發行債券及股東提供的股本出資。為了確保本集團資金得以有效運用，本集團將持續定期監管流動資金需要，遵守借貸契約，確保維持充足現金儲備及適當的信貸額度以應付流動資金需求。

18. 重大收購及出售事項

報告期內無重大收購及出售事項。

19. 資本承諾

截至報告期末，本集團已簽訂合約但未於財務報表中確認的有關收購及開發投資性房地產的資本開支金額為人民幣2,373.8百萬元；此外，本集團已與其合夥人訂立協議，承諾與合夥人共同開發的投資性房地產投資的金額為人民幣606.3百萬元。

20. 外匯風險

於報告期末，本集團各實體記賬本位幣之外的金融資產及金融負債主要包括美元債券，港幣短期借款以及少量的外幣存款。面對新增的外匯風險敞口，本集團管理層積極主動地開展了相關風險管控措施：包括合理選擇遠期、貨幣互換等外債保值工具，強化內控理念及策略，加強與國際銀行的探討，持續關注預測匯市走向，隨時做好對沖風險的準備。我們認為該等外幣餘額的資產和負債產生的外匯風險不會對本集團的經營業績產生重大影響。

21. 人力資源

截至報告期末，本集團共聘用25,201名員工（2019年12月31日：27,113名員工）。本集團按照《中華人民共和國勞動法》和員工所在當地有關規定與員工簽訂勞動合同，根據員工的績效表現、工作經驗和市場工資水準確定員工的基本工資和獎金水準，並為員工繳納社會保險及住房公積金。2020年，本集團薪酬開支總額為人民幣3,245.5百萬元（2019年：人民幣3,651.2百萬元）。同時，本集團亦持續投入資源為員工提供多種類型的教育及培訓機會，旨在規範管理工作及提升經營績效，並不斷改善員工的知識技術水準和業務實踐能力。

展望

本集團持續以「建設溫馨和諧家園、提升消費和居家生活品位」為己任。2021年及以後，本集團將繼續遵循「市場化經營，商場化管理」的經營管理模式，為消費者提供更好、更專業的服務，鞏固市場領導地位，鞏固「紅星美凱龍」品牌在消費者心目中的家居生活專家地位，以建成中國最領先的、最專業的「家居裝飾及傢俱行業全渠道平台服務商」為企業的發展目標。

本集團未來的發展計劃如下：

1. 堅持向「輕資產，重運營」的業務模式轉型，加速委管及特許經營模式在下沉市場的滲透，通過全品牌及全渠道網絡組合，進一步夯實市場領導地位；
2. 深度聚焦家裝業務，打通家裝消費的全週期服務，強化「選裝修買家居都在紅星美凱龍」的用戶心智；
3. 踐行數字化改革，深耕新零售，致力於成為家居裝飾及家具行業的新零售標桿；
4. 進一步強化績效考核，深化人才儲備；
5. 持續改善本公司治理、規範運作，踐行社會責任。

末期股息

董事會議決不建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息。

報告期後重要事項

1、非公開發行A股股票進展

公司於2020年6月3日召開的第四屆董事會第十一次臨時會議審議通過了公司2020年非公開發行A股股票相關事項，並於2020年6月18日召開的2019年年度股東大會、A股類別股東會及H股類別股東會審議通過該等事項，具體內容詳見2020年6月4日公司於國內指定媒體和2020年6月3日於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)披露的相關公告。

為貫徹落實中國證券監督管理委員會2020年6月10日《關於發行審核業務問答部分條款調整事項的通知》提升企業信息披露質量的精神與《再融資業務若干問題解答(2020年6月修訂)》的相關要求，公司於2020年6月23日召開第四屆董事會第十二次臨時會議，審議通過了《關於公司2020年非公開發行A股股票預案(修訂稿)的議案》。本次修訂在公司2019年年度股東大會、A股類別股東會、H股類別股東會對董事會的授權範圍內。具體內容詳見2020年6月24日公司於國內指定媒體和2020年6月23日於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)披露的相關公告。

於2020年7月初，本公司收到中國證券監督管理委員會(「**中國證監會**」)出具的《中國證監會行政許可申請受理單》(受理序號：201708)。中國證監會對本公司提交的上市公司非公開發行新股核准事項申請材料予以受理。本公司於2020年7月13日收到中國證監會出具的《中國證監會行政許可項目審查一次反饋意見通知書》[201708號]，於2020年8月4日發佈了對反饋意見的回覆，並分別於2020年8月28日、2020年9月24日、2020年11月7日和2021年1月9日對反饋意見進行了四次修訂。具體內容詳見2020年8月4日、2020年8月28日、2020年9月24日、2020年11月7日和2021年1月9日公司於國內指定媒體和2020年8月3日、2020年8月27日、2020年9月23日、2020年11月6日和2021年1月8日於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)披露的相關公告。

於2021年2月初，本公司收到中國證監會出具的《關於請做好美凱龍非公開發行股票發審委會議準備工作的函》（「《告知函》」），並於2021年2月6日對《告知函》進行了回覆。

於2021年3月1日，中國證監會發行審核委員會對公司非公開發行股票申請進行了審核。根據審核結果，公司本次非公開發行股票申請獲得審核通過。截至本公告日期，本公司尚未收到中國證監會的書面核准文件。

2、 第三期員工持股計劃

本公司擬推出第三期員工持股計劃（「**本次員工持股計劃**」），本次員工持股計劃總規模不超過人民幣3億元，所持有的股票總數累計不超過本公司股本總額的1%，單個員工所獲股份權益對應的股票總數累計不超過本公司股本總額的0.1%。本次員工持股計劃的持有人主要範圍為公司董事、監事、高級管理人員及下屬公司管理及核心骨幹人員。詳情請參閱本公司日期為2021年2月8日於國內指定媒體和2021年2月7日於香港聯交所網站（www.hkexnews.hk）披露的公告。

3、 首次公開發行部分限售股上市流通

本公司於2018年1月17日在上海證券交易所上市，限售股份為由紅星美凱龍控股集團有限公司、紅星美凱龍控股集團有限公司－紅星美凱龍控股集團有限公司2019年非公開發行可交換公司債券（第一期）質押專戶持有的共計2,728,347,349股股份，佔本公司總股本69.87%。於2021年1月17日，鎖定期屆滿，上述股東持有限售股上市流通。詳情請參閱本公司日期為2021年1月13日於國內指定媒體和2021年1月12日於香港聯交所網站（www.hkexnews.hk）披露的公告。

4、關於類金融業務的承諾

本公司於2021年2月出具關於類金融業務的承諾函，承諾包括：(1)本公司將根據本次非公開發行預案及其修訂稿所披露的用途使用本次非公開發行的募集資金，不會將募集資金直接或變相用於類金融業務；(2)本公司承諾在本次非公開發行募集資金使用完畢前或募集資金到位36個月內（以兩者中的較晚者為準），不再新增對類金融業務的資金投入；(3)本公司承諾自2021年1月7日起不再新增對融資租賃、商業保理等類金融業務的簽約或對現有存量類金融業務進行續展；(4)本公司承諾將在2021年7月7日前終止上海紅星美凱龍融資租賃有限公司、上海紅星美凱龍商業保理有限公司的現有存量業務經營並將其註銷，或將其全部股權轉讓予公司控股股東紅星美凱龍控股及其子公司或其他第三方；(5)本公司承諾將在定期報告中披露融資租賃、商業保理等類金融業務的處置情況。

以上類金融業務，是指除人民銀行、中國銀行保險監督管理委員會、中國證監會批准從事金融業務的持牌金融機構外，其他從事金融活動的機構（「**類金融機構**」）所開展的金融活動，包括但不限於：融資租賃、商業保理和小貸業務等。

本公司控股股東紅星美凱龍控股已於2021年2月出具承諾函，承諾其將配合本公司對類金融業務的處置安排，具體包括：紅星美凱龍控股將在獲悉本公司關於上海紅星美凱龍融資租賃有限公司、上海紅星美凱龍商業保理有限公司的具體處置安排後的5個工作日內啟動對相關註銷或轉讓安排的配合工作，包括但不限於根據本公司的要求在上述公司註銷或轉讓過程中予以支持、在本公司履行相應決策程序後以合理公允的商業條款與本公司簽署股權轉讓協議並收購上述公司全部股權（如需）等，以配合本公司在2021年7月7日前完成對上海紅星美凱龍融資租賃有限公司、上海紅星美凱龍商業保理有限公司的註銷或股權轉讓。

截至本公告日期，本公司及控股股東紅星美凱龍控股均嚴格履行前述承諾事項。目前本公司類金融業務的具體處置方案尚在論證過程中，相關處置程序尚未正式啟動。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席將於2021年5月18日舉行之應屆股東週年大會的H股股東身份，本公司將於2021年5月13日（星期四）至2021年5月18日（星期二）期間（包括首尾兩日）暫停辦理H股股份過戶登記手續。所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格須於2021年5月12日（星期三）下午四時三十分前送交本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

凡於2021年5月12日（星期三）營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東均有權出席股東週年大會及於會上投票。

遵守《企業管治守則》

截至2020年12月31日止年度期間，除偏離守則條文第A.2.1條外，本公司已遵守《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「《上市規則》」）附錄十四《企業管治守則》（「企業管治守則」）的原則及守則條文。

偏離《企業管治守則》第A.2.1條守則條文

車建興先生（「車先生」）為本公司董事長及首席執行官。鑒於有關車先生的經驗、個人資歷及於本集團擔任的職務，以及車先生自2007年6月以來一直擔任本公司首席執行官及總經理，董事會認為車先生除擔任董事長外，繼續擔任本公司首席執行官有利於本集團業務前景及營運效率。儘管這將構成偏離《企業管治守則》的第A.2.1條守則條文，董事會認為該架構將不會影響董事會及本公司管理層之間的權責平衡，原因為：(i)董事會將作出的任何決策須經至少大多數董事批准，且本公司董事會14名董事中有5名為獨立非執行董事，符合《上市規則》所規定的董事會的三分之一，本公司認為董事會擁有足夠的權力制衡；(ii)車先生及其他董事知悉並承諾履行其作為董事的受信責任，這些責任要求（其中包括）其應為本集團的利益及以符合本集團最佳利益的方式行事，並基於此為本集團作出決策；及(iii)董事會由經驗豐富的優質人才組成，確保董事會權責平衡，這些人才會定期會面以討論影響本集團營運的事宜。此外，本集團的整體戰略及其他主要業務、財務及經營政策乃經董事會及高級管理層詳盡討論後共同制定。

董事會將繼續審核本集團企業管治架構的有效性，以評估是否需要使董事長與總經理的職務相分離。

遵守標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）規定的董事及監事進行證券交易的操守守則。本公司已向全體董事及監事作出特定查詢，全體董事及監事確認彼等於截至2020年12月31日止年度內且直到本公告日期的期間內已遵守標準守則所載規定準則。

購買、出售或贖回上市證券

於報告期內，本集團於報告期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

全球發售所得款項用途

本公司全球發售（「全球發售」）所得款項淨額約為人民幣5,573.3百萬元，截至報告期末本集團累計已使用99.96%所得款項淨額用於約定的募集資金投資項目。董事會已於2015年7月31日及2018年1月16日決議將部分全球發售所得款項淨額的預期用途變更，詳情請參閱本公司2015年7月31日及2018年1月16日的公告（「用途變更公告」）。所有款項淨額已按與招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節及本公司的用途變更公告所披露者一致的方式動用，尚未動用金額預期將於2年內動用。

截至2020年12月31日應用／擬應用及動用全球發售所得款項淨額的分析如下所載：

應用／擬應用	計劃用途 (人民幣 百萬元)	所得款項 於截至 2020年 12月31日 止年度的 實際用途 (人民幣 百萬元)	截至 2020年 12月31日 止年度 未動用的 所得款項 淨額 (人民幣 百萬元)
自營商場項目開發	1,928.5	1,928.5	—
現有債項再融資	1,208.8	1,208.8	—
投資或收購其他家居裝飾行業的 市場參與者，電子商務業務及 信息技術系統的開發資金及 營運資金與日常開支用途	2,436.0	2,433.8	2.2

A股發行及所得款項用途

本公司A股於2018年1月17日在上海證券交易所上市並開始買賣，股份代號為601828，每股發行價人民幣10.23元，發行規模315,000,000股。本次發行募集資金總金額為人民幣3,222,450,000.00元，而經扣除A股發行成本人民幣172,442,150.37元後的募集資金淨額為人民幣3,050,007,849.63元（「A股發行募集資金」），每股認購股份所籌集之淨額：人民幣9.68元／股，每股於上市當日之收市價為14.42元。有關詳情請參閱本公司2018年1月2日、2018年1月16日、2018年2月7日及2018年9月7日的公告。截至報告期末，本集團累計已使用約88.12%所得款項淨額用於約定的募集資金投資項目及補充流動資金。

截至2020年12月31日A股發行募集資金使用情況的分析如下所載：

單位：人民幣千元

募集資金總額	3,222,450
發行費用	172,442
募集資金淨額	<u>3,050,008</u>

擬投資項目	計劃投資 總額 (人民幣 千元)	截至報告 期末累計 投入金額 (人民幣 千元)	說明
家居商場建設項目			
天津北辰商場項目	245,137	245,137	已全數投入
呼和浩特玉泉商場項目	76,825	76,825	已全數投入
東莞萬江商場項目	164,145	164,145	已全數投入
哈爾濱松北商場項目	294,809	294,809	已全數投入
烏魯木齊會展商場項目 ⁽¹⁾	669,084	666,733	已全數投入 預計 2023年5月 投入完成
長沙金霞商場項目	190,000	138,191	
西寧世博商場項目 ⁽¹⁾	110,000	107,786	已全數投入
小計	<u>1,750,000</u>	<u>1,693,626⁽¹⁾</u>	
新一代智慧家居商場 項目	400,000	93,979	
償還銀行借款	400,000	400,000	
補充流動資金	150,008	150,008	
償還帶息債務項目	350,000	350,000	
合計	<u><u>3,050,008</u></u>	<u><u>2,687,613</u></u>	

附註：

(1) 本公司將視後續資金安排確定剩餘募集資金實際用途。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱截至2020年12月31日止年度的年度業績公告及經審核綜合年度財務報表。

發佈年度業績公告及2020年年報

本公告將在香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinaredstar.com)上發佈。於適當時間，本公司載有《上市規則》規定的全部資料的2020年年度報告將寄發予股東並將刊載於香港聯交所網站和本公司網站。

承董事會命
紅星美凱龍家居集團股份有限公司
車建興
董事長

中國，上海
2021年3月30日

於本公告日期，本公司的執行董事為車建興、郭丙合、車建芳及蔣小忠；非執行董事為陳淑紅、靖捷、徐宏、劉金及陳朝輝；及獨立非執行董事為錢世政、李均雄、王嘯、趙崇佚及秦虹。