

公司代码：601828

公司简称：美凯龙

债券代码：136032

债券简称：15 红美 01

债券代码：136490

债券简称：16 红美 01

债券代码：136491

债券简称：16 红美 02

债券代码：155001

债券简称：18 红美 01

债券代码：155458

债券简称：19 红美 02

债券代码：163259

债券简称：20 红美 01

## 红星美凯龙家居集团股份有限公司

### 2019 年年度报告摘要



## 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、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，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

### 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以 2019 年年末总股本 3,550,000,000 股进行计算，每 10 股派发现金股利人民币 2.53 元（含税），同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。即拟派发 2019 年度现金股利人民币 898,150,000.00 元（含税），转增 355,000,000 股。本年度公司现金分红占当年实现的可分配利润的 20.05%；以扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为人民币 2,613,622,255.31 元计，上述拟派发现金股利占 2019 年合并报表归属于上市公司股东扣除非经常性损益净利润的 34.36%。现金股利以人民币计值和宣布，以人民币向 A 股股东支付，以港币向 H 股股东支付。公司 2019 年度利润分配预案已经公司第四届董事会第一次会议（定期）审议通过，尚需公司股东大会审议通过。

## 二 公司基本情况

### 1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	美凯龙	601828	无
H股	香港联合交易所	红星美凯龙	01528	无

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭丙合	陈健
办公地址	上海市闵行区申长路1466弄2号/5号红星美凯龙总部	上海市闵行区申长路1466弄2号/5号红星美凯龙总部
电话	021-52820220	021-52820220
电子信箱	ir@chinaredstar.com	ir@chinaredstar.com

## 2 报告期公司主要业务简介

本公司是国内领先的家居装饰及家具商场运营商，主要通过经营和管理自营商场和委管商场，为商户、消费者和合作方提供全面服务。同时，本公司还提供包括互联网零售、家装等泛家居消费服务及物流配送业务。

自营模式是指就自营商场而言，公司通过自建、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，公司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，公司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。

公司战略性地在一线和二线城市开设多家自营商场，从商户获得持续的租赁及管理收入；同时，凭借多年的商场经营管理经验，公司以“红星美凯龙”品牌名称经营合作方的家居装饰及家具商场(委管商场)，并收取咨询费及管理费。公司自营与委管双轮驱动的业务模式使得公司在最发达的地区通过自营业务模式（重资产）巩固其市场领导地位，并从土地增值中获益；与此同时，通过委管业务模式（轻资产）迅速在三线及其他城市拓展商场布局，而无需承担大量资本开支。

根据弗若斯特沙利文的数据，本公司是国内经营面积最大、商场数量最多以及地域覆盖面最广阔的全国性家居装饰及家具商场运营商。截至报告期末，公司经营了 87 家自营商场，250 家委管商场，通过战略合作经营 12 家家居商场（1），此外，公司以特许经营方式授权开业 44 家特许经营家居建材项目（2），共包括 428 家家居建材店/产业街(3)。我们经营的自营商场和委管商场，覆盖全国 29 个省、直辖市、自治区的 212 个城市，商场总经营面积 20,986,950 平方米。2019 年，就零售额而言，公司占中国连锁家居装饰及家具商场行业的市场份额为 15.5%，占家居装饰及家具商场行业（包括连锁及非连锁）的市场份额为 6.3%，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额。

附注：（1）2019 年上半年，公司收购了山东银座家居有限公司 46.5% 股权，与山东省商业集团有限公司并列成为山东银座家居有限公司第一大股东。截至 2019 年 12 月 31 日，山东银座家居有限公司及其下属控股子公司在中国境内合计运营 12 处家居商场。战略合作经营商场是指公司基于战略目的考虑，通过与合作方共同投资、共同持有物业并且共同经营的家居商场。

（2）特许经营家居建材项目指公司以特许经营方式开业经营的家居建材店、家居建材产业街。对

于该类特许经营家居建材项目，公司不参与项目开业后的日常经营管理。

(3) 家居建材店/产业街指公司在综合考虑经营物业物理形态、经营商品品类等情况下，从便于经营管理角度出发,将拥有独立场馆标识的家居建材店及街区称作家居建材店/产业街。

### 3 公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	122,294,418,558.66	110,860,717,818.56	10.31	97,014,624,091.31
营业收入	16,469,237,788.92	14,239,792,500.44	15.66	10,959,512,669.77
归属于上市公司股东的净利润	4,479,681,652.61	4,477,411,242.46	0.05	4,077,897,749.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,613,622,255.31	2,566,153,840.44	1.85	2,305,431,475.69
归属于上市公司股东的净资产	45,714,637,942.01	41,714,060,715.39	9.59	40,426,771,945.61
经营活动产生的现金流量净额	4,093,981,030.60	5,857,930,704.35	-30.11	6,528,468,928.83
基本每股收益 (元/股)	1.26	1.20	5.00	1.13
稀释每股收益 (元/股)				
加权平均净资产收益率(%)	10.25	10.63	减少0.38个百分点	10.48

#### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)

营业收入	3,534,967,245.82	4,222,147,241.64	4,066,642,242.87	4,645,481,058.59
归属于上市公司股东的净利润	1,313,999,492.97	1,391,544,864.47	1,077,925,845.47	696,211,449.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	847,689,668.62	865,347,486.96	599,108,130.15	301,476,969.58
经营活动产生的现金流量净额	116,476,958.11	1,062,600,759.64	1,746,272,109.26	1,168,631,203.59

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股本及股东情况

##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）						72,425	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						65,946	
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）						0	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）						0	
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限售条 件的股份数量	质押或冻结情况		股 东 性 质
					股 份 状 态	数 量	
红星美凯龙控股集团 集团有限公司	-433,087,900	1,977,227,872	55.70	1,967,615,772	质 押	694,114,085	境 内 非 国 有 法 人
香港中央结算（代 理人）有限公司	-11,783	673,750,716	18.98	0	未 知		境 外 法 人
红星美凯龙控股集团 集团有限公司一 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）质押 专户	456,700,000	456,700,000	12.86	456,700,000	无		其 他
红星美凯龙控股	-14,000,000	56,000,000	1.58	56,000,000	无		其

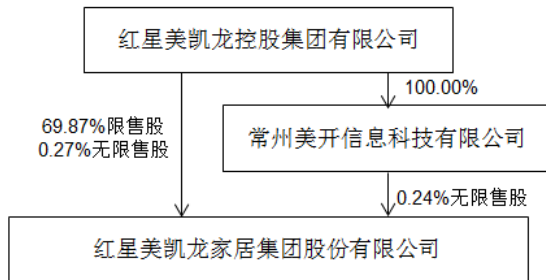
集团有限公司— 红星美凯龙控股 集团有限公司 2018年非公开发 行可交换公司债 券（第一期）质 押专户							其他
陕西省国际信托 股份有限公司— 陕国投·美凯龙 第二期员工持股 集合资金信托计 划	17,579,549	17,579,549	0.50	0	无		其他
陕西省国际信托 股份有限公司— 陕国投·美凯龙 第一期员工持股 集合资金信托计 划	16,050,356	16,050,356	0.45	0	无		其他
常州美开信息科 技有限公司	8,460,697	8,460,697	0.24	0	无		境内 非国 有法 人
陕西省国际信托 股份有限公司— 陕国投·美凯龙 控股股东及附属 企业员工持股第 一期集合资金信 托计划	7,754,506	7,754,506	0.22	0	无		其他
香港中央结算有 限公司	-1,607,587	4,992,534	0.14	0	未知		其他
上海平安大药房 有限公司	0	3,688,206	0.10	0	无		境内 非国 有法 人
上述股东关联关系或一致行动的 说明	红星美凯龙控股集团有限公司与常州美开信息科技有限公司 构成《上市公司收购管理办法》规定下的一致行动关系。						

表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明

无

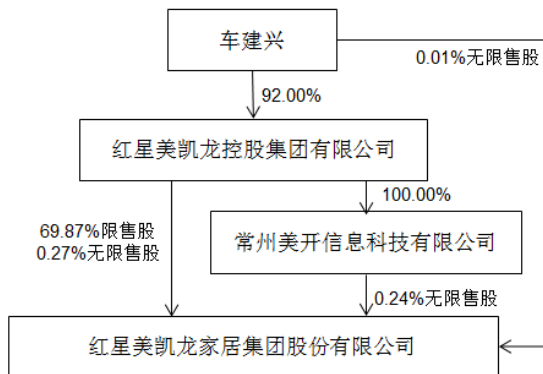
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

### 5 公司债券情况

√适用 □不适用

#### 5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
红星美凯龙家居集团股份有	15 红美01	136032	2015-11-10	2020-11-10	1.68	5.9	按年付息、到期一次还本。	上海证券交易所

限公司 2015年 公司债 券（第 一期）							利息每 年支付 一次， 最后一 期利息 随本金 一起支 付。	
红星美 凯龙家 居集团 股份有 限公司 公开发 行2016 年公司 债 券 （第一 期）（品 种一）	16 红美 01	136490	2016-07-13	2021-07-13	0.468	5.4	按年付 息、到 期一次 还本。 利息每 年支付 一次， 最后一 期利息 随本金 一起支 付。	上海证 券交易 所
红星美 凯龙家 居集团 股份有 限公司 公开发 行2016 年公司 债 券 （第一 期）（品 种二）	16 红美 02	136491	2016-07-13	2023-07-13	15	5.29	按年付 息、到 期一次 还本。 利息每 年支付 一次， 最后一 期利息 随本金 一起支 付。	上海证 券交易 所
红星美 凯龙家 居集团 股份有 限公司 2018年 公开发 行公司 债 券 （第一 期）	18 红美 01	155001	2018-11-06	2021-11-06	30	6.3	按年付 息、到 期一次 还本。 利息每 年支付 一次， 最后一 期利息 随本金 一起支 付。	上海证 券交易 所



红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	19 红美 02	155458	2019-06-10	2023-06-10	20	5.35	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）[LL1]	20 红美 01	163259	2020-03-10	2023-03-10	5	4.95	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所

## 5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，除“19 红美 02”和“20 红美 01”外，上述公司债券均按时、足额进行了付息兑付。

## 5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

### （一）跟踪评级情况

2019 年 5 月 14 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《红星美凯龙家居集团股份有限公司及其发行的 15 红美 01、16 红美 01 与 16 红美 02 跟踪评级报告》，维持公司 AA+ 主体信用等级，评级展望维持稳定。跟踪评级报告已于上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露。2019 年 5 月 22 日，中诚信证券评估有限公司出具《红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）跟踪评级报告》和《红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）跟踪评级报告》，维持公司 AAA 主体信用等级，评级展望维持稳定。跟踪评级报告已于上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露。

## （二） 主体评级差异

中诚信证券评估有限公司对红星美凯龙家居集团股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）的跟踪评级结果，与其他评级机构对公司的跟踪评级结果有所不同，主要是由于不同评级机构在评级理念、评级方法与体系、评级标准及评级观点等方面存在一些差异，这些因素共同导致不同资信评级机构对同一家企业的评级结果可能会出现不同。

### 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	59.95	59.14	1.36
EBITDA 全部债务比	0.23	0.22	2.7
利息保障倍数	3.22	4.1	-21.60

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

详见第一部分经营情况讨论与分析。

### 2 导致暂停上市的原因

□适用 √不适用

### 3 面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

### 4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用 □不适用

#### 新租赁准则

2018 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本集团自 2019 年 1 月 1 日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，并根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日新租赁准则与现行租赁准则的差异追溯调整 2019 年年初留存收益。首次执行新租赁准则当年年初财务报表的影响详见“财务报告五、44.重要会计政策和会计估计的变更”。

## 财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”，原计入“其他流动资产”项目中的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的票据改为在“应收款项融资”项目单独列示，“其他应收款”项目中的“应收利息”改为仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中），“其他应付款”项目中的“应付利息”改为仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中）；利润表中，“研发费用”项目除反映进行研究与开发过程中发生的费用化支出外，还包括了原在“管理费用”项目中列示的自行开发无形资产的摊销；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

## 5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

## 6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见“财务报告 八、合并范围的变更”。