

公司代码：601828

公司简称：美凯龙

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：155458

债券简称：19 红美 02

债券代码：163259

债券简称：20 红美 01

债券代码：163587

债券简称：20 红美 02

债券代码：175330

债券简称：20 红美 03

红星美凯龙家居集团股份有限公司

2021 年年度报告摘要



第一节 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 www.sse.com.cn 网站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性、准确性、完整性，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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以2021年年末总股本4,354,732,673股进行计算，每10股派发现金股利人民币1.00元（含税，实际派发金额因尾数四舍五入可能略有差异）。即拟派发2021年度现金股利为人民币435,473,267.30元（含税）。本年度公司现金分红占当年实现的可分配利润的21.27%；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1,657,757,700.57元计，上述拟派发现金股利占2021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26.27%。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2021年度利润分配预案已经公司第四届董事会第九次会议（定期）审议通过，尚需公司股东大会审议通过。

第二节 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	邱喆	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

2021年，面对先紧后稳的国内地产政策调控、疫情散发、消费环境承压等多重考验，在党中央坚强领导下，全国上下认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，科学统筹疫情防控和经济社会发展，我国经济持续稳定恢复，经济发展和疫情防控保持全球领先地位，“十四五”实现良好开局。

根据国家统计局的相关数据显示，2021年全年我国国内生产总值同比增长8.1%，全国居民人均可支配收入比上年同期名义增长9.1%，扣除价格因素，实际增长8.1%，居民收入增长与经济增长基本同步。2021年全国居民人均消费支出在上年基数较低的基础上名义增长13.6%，扣除价格因素，实际增长12.6%。随着居民收入持续恢复性增长，居民消费需求逐步释放，消费支出保持恢复性反弹态势。

2021年全年社会消费品零售总额同比增长12.5%，扣除价格因素，实际增长10.7%。社零总额中，商品零售同比增长11.8%，家具类同比增长14.5%，建筑及装潢材料类同比增长20.4%。消费市场规模稳步扩大，市场销售持续恢复。

2021年人口总量有所增加，城镇化率继续提高，城镇人口占全国人口比重（城镇化率）为64.7%，比上年末提高0.83个百分点。

长期来看，在国家房地产政策层面持续坚持“房住不炒”和去杠杆的大环境下，房地产行业的发展将趋于良性和稳健。居民收入水平的增长、持续推进的城镇化进程、存量房翻新需求的持续增长、家居产品的消费升级等因素，都将为家居装饰及家具行业带来持续稳步的发展。公司将发挥龙头企业的优势，积极把握行业发展的良好机遇。

公司是国内领先的家居装饰及家具商场运营商和泛家居业务平台服务商，主要通过经营和管理自营商场、委管商场、特许经营商场和战略合作商场，为商户、消费者和合作方提供全面服务。同时，公司还提供包括互联网零售、家装、设计等泛家居消费服务。

自营模式是就自营商场而言，公司战略性地在一线和二线城市通过自建、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，以收取固定且稳定增长的租金及相关收入。

委管模式是就委管商场而言，公司利用强大的渠道品牌心智和多年的经营管理经验，通过组建管理团队，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、招商开业以及以“红星美凯龙”品牌名称日常经营及管理合作方的家居装饰及家具商场；

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前期品牌咨询费、工程项目商业管理咨询费、招商佣金、项目年度品牌咨询费等不同费用。

特许经营模式是就特许经营家居建材项目而言，公司利用强大的品牌心智和多年的经营管理经验，根据合作方要求提供咨询及招商服务，授权合作方以公司同意的方式使用公司旗下品牌“星艺佳”，并部分参与项目开业后的日常经营管理，以向合作方收取商业咨询费。

公司在一、二线城市核心地区通过自营业务模式构建行业进入壁垒，稳固其市场领导地位，并从土地增值中获益；通过委管及特许经营模式在三线及以下城市拓展商场网络，对下沉市场进行快速的渗透。

根据弗若斯特沙利文的数据，公司是内地域覆盖面最广阔、商场数量最多且经营面积最大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 95 家自营商场，278 家委管商场，10 家战略合作商场，69 个特许经营家居建材项目，共包括 485 家家居建材店/产业街，覆盖全国 30 个省、直辖市、自治区的 224 个城市，商场总经营面积 22,303,548 平方米。2021 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 17.5%，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 7.4%，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，具备绝对领先优势。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	135,187,542,000.02	131,547,918,635.49	2.77	122,294,418,558.66
归属于上市公司股东的净资产	53,981,799,417.41	47,563,218,943.87	13.49	45,714,637,942.01
营业收入	15,512,792,215.84	14,236,460,098.98	8.97	16,469,237,788.92
归属于上市公司股东的净利润	2,047,401,906.98	1,730,581,791.56	18.31	4,479,681,652.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,657,757,700.57	1,162,324,473.64	42.62	2,613,622,255.31
经营活动产生的现金流	5,380,669,282.08	4,159,732,441.59	29.35	4,093,981,030.60

量净额				
加权平均净资产收益率 (%)	4.12	3.72	增加0.40个百分点	10.25
基本每股收益 (元 / 股)	0.51	0.44	15.91	1.15
稀释每股收益 (元 / 股)	不适用	不适用	不适用	不适用

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	3,341,114,612.93	4,161,481,925.65	3,851,648,082.98	4,158,547,594.28
归属于上市公司股东的净利润	722,498,174.71	787,168,537.31	555,238,922.28	-17,503,727.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	412,626,993.50	593,391,426.69	462,434,881.31	189,304,399.07
经营活动产生的现金流量净额	736,290,528.64	1,347,485,635.06	2,690,436,944.67	606,456,173.71

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

于 2021 年一季度，本集团与旭辉永升（海南）投资有限公司（“旭辉永升”）签订股权转让协议将集团子公司上海星悦物业服务有限公司（“星悦物业”）90.1%股份转让予旭辉永升，并于第二季度当期确认相应股权转让收益。

后于 2021 年四季度，本集团与旭辉永升签订股权转让协议将集团子公司上海美凯龙物业管理服务有限公司（“美凯龙物业”）80%股权转让予旭辉永升。同时本集团与美凯龙物业签订股权转让协议，将持有的星悦物业股份的 9.9%转让给美凯龙物业。转让完成以后，美凯龙物业持有星悦物业 100%的股份，星悦物业成为美凯龙物业的全资子公司（美凯龙物业和星悦物业统称为“美凯龙物业集团”）。

在上述转让协议中，本集团已与与美凯龙物业集团签署了多家自营商场的物业服务协议，并同时向旭辉永升提供了美凯龙物业集团未来 20 年的合理业绩承诺。集团管理层认为，上述股权转让协议应视做一揽子交易，来综合考虑相关的会计处理。

基于谨慎性原则，集团收取的转让对价可视为基于未来 20 年物业服务承诺所收取的一次性折扣，在后续接受物业服务的期间分摊确认，冲减相关物业服务费用。基于此，本集团对第二季度确认的转让星悦物业的投资收益进行相关调整。

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

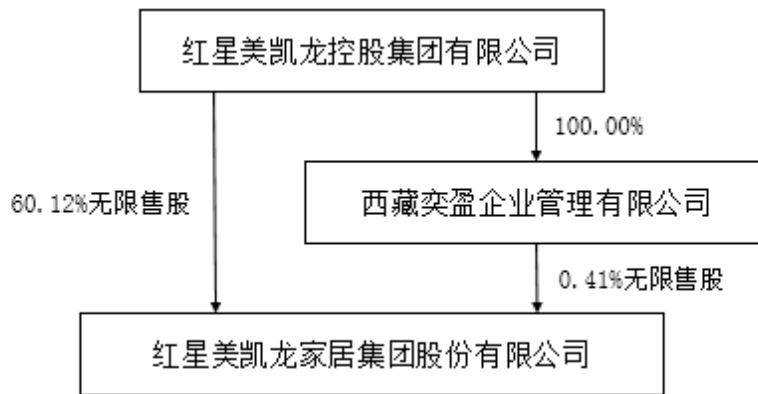
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）						51,960	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						48,793	
截至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、标记或冻结 情况		股 东 性 质
					股 份 状 态	数 量	
红星美凯龙控股集团 有限公司	-86,880,000	2,067,172,349	47.47	0	质 押	511,858,508	境 内 非 国 有 法 人
香港中央结算（代 理人）有限公司	-147,410	740,982,796	17.02	0	未 知		境 外 法 人
红星美凯龙控股集团 有限公司— 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	-23,386,342	550,908,658	12.65	0	无		其 他
上海骅林企业管 理合伙企业（有限 合伙）	68,880,000	68,880,000	1.58	0	无		其 他

宁波鸿煦投资管理合伙企业（有限合伙）	60,753,341	60,753,341	1.40	60,753,341	无		其他
财通基金—五矿信托琮玉系列—福鼎3号集合资金信托计划—财通基金五矿信托琮玉2号单一资产管理计划	48,481,166	48,481,166	1.11	48,481,166	无		其他
中融人寿保险股份有限公司—分红产品	42,999,969	42,999,969	0.99	0	无		其他
阿里巴巴（成都）软件技术有限公司	42,527,339	42,527,339	0.98	42,527,339	无		境内非国有法人
宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）—宁聚量化多策略8号私募证券投资基金	36,452,004	36,452,004	0.84	36,452,004	无		其他
国泰君安证券股份有限公司	29,875,082	29,934,742	0.69	26,731,470	无		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西藏奕盈企业管理有限公司构成《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						

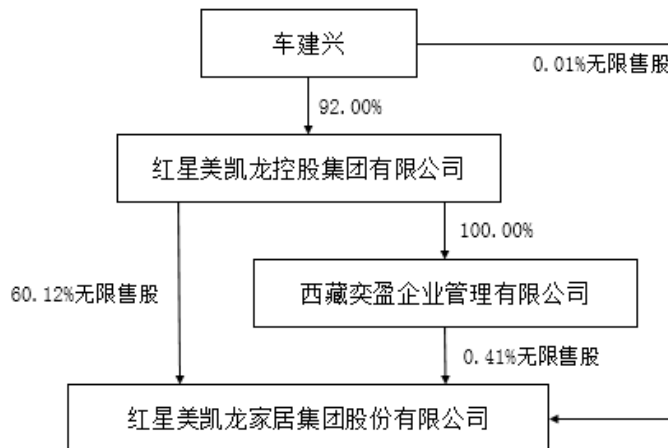
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
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	2023-07-13	0.3253	5.29
红星美凯龙	19红美02	155458	2023-06-10	0.0083	5.35

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)					
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(第二期)	20红美02	163587	2023-06-03	5	5.16
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行2020年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	20红美03	175330	2023-10-30	5	6.20
HKREDSTAR于2022年到期的300,000,000美元3.375%担保债券	HKREDSTARB2209	5278	2022-09-21	美元 3	3.375
红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年度第一期中期票据	20美凯龙MTN001	102000090	2023-01-20	5	5.70

报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
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)	按时、足额完成了本金和付息兑付。
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	按时完成了债券付息兑付和绝大部分债券回售。

一期) (品种二)	
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)	按时完成了债券付息兑付和绝大部分债券回售。
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)	按时、足额完成了付息兑付和回售。
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(第二期)	按时、足额完成了付息兑付。
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	按时、足额完成了付息兑付。
HKREDSTAR 于 2022 年到期的 300,000,000 美元 3.375%担保债券	按时、足额完成了付息兑付。
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	按时、足额完成了本金兑付和付息工作。
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	按时、足额完成了本金兑付和付息工作。
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	按时、足额完成了付息工作。
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据	按时、足额完成了债券回售和付息工作。

报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率 (%)	57.44	61.16	-3.71
扣除非经常性损益后净利润	1,657,757,700.57	1,162,324,473.64	42.62

EBITDA 全部债务比	0.16	0.14	18.79
利息保障倍数	1.79	1.84	-2.92

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

详见第一部分经营情况讨论与分析

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用