

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2021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」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2021年12月31日止年度(「報告期」)之經審核綜合年度業績，連同2020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

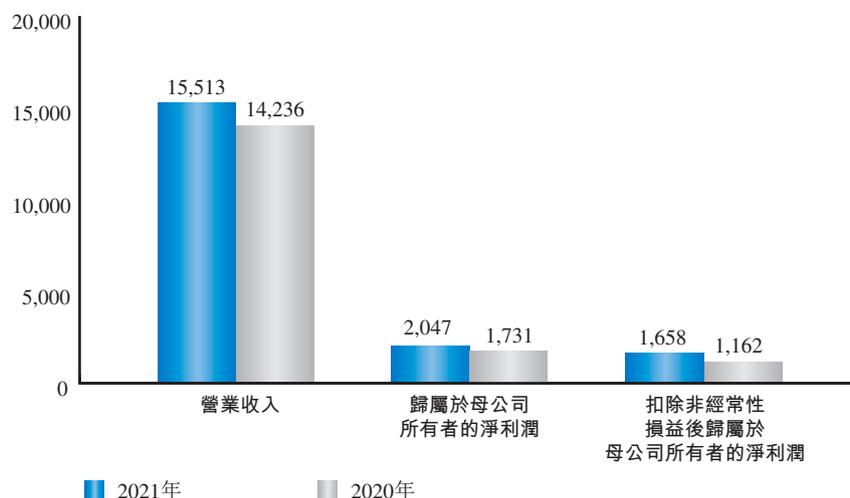
	截至12月31日止年度	
	2021年 (人民幣千元，另有註明者除外) (經審核)	2020年 (經審核)
營業收入	15,512,792	14,236,460
毛利	9,566,316	8,756,290
毛利率	61.7%	61.5%
淨利潤	2,189,000	2,064,077
歸屬於母公司所有者的淨利潤	2,047,402	1,730,582
歸屬於母公司所有者的淨利潤率	13.2%	12.2%
扣除非經常性損益後歸屬於母公司 所有者的淨利潤	1,657,758	1,162,324
扣除非經常性損益後歸屬於母公司 所有者的淨利潤率	10.7%	8.2%
每股收益	人民幣0.51元	人民幣0.44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。

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2021年 12月31日	於2020年 12月31日
商場數量	373	365
商場經營面積(平方米)	22,303,548	22,055,668
覆蓋城市數量	224	223
自營商場數量	95	92
自營商場經營面積(平方米)	8,455,486	8,034,277
自營商場平均出租率	94.1%	92.1%
委管商場數量	278	273
委管商場經營面積(平方米)	13,848,062	14,021,390
委管商場平均出租率	91.4%	90.7%

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2021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)

	附註	截至12月31日止年度	
		2021年 (經審核)	2020年 (經審核)
一. 營業收入	4	15,512,792,215.84	14,236,460,098.98
減：營業成本		5,946,476,374.29	5,480,170,024.86
税金及附加		444,213,449.40	377,414,782.27
銷售費用	5	2,063,508,529.45	1,693,772,759.64
管理費用	6	2,004,068,303.50	1,680,856,568.05
研發費用		60,662,404.01	36,035,643.66
財務費用	7	2,461,030,413.09	2,464,418,667.68
其中：利息費用		2,694,541,165.59	2,548,719,302.83
利息收入		227,196,077.05	194,886,018.04
加：其他收益		157,986,045.42	184,249,900.19
投資收益		539,056,113.92	222,015,867.89
其中：對聯營企業和合營企業的投資收益		45,193,914.37	44,959,080.07
公允價值變動收益		371,721,560.94	494,132,525.69
信用減值損失(損失以括號填列)		(482,324,412.32)	(126,335,204.00)
資產減值損失(損失以括號填列)		(270,517,522.20)	(333,165,778.40)
資產處置收益(損失以括號填列)		13,583,009.15	1,368,758.55
二. 營業利潤		2,862,337,537.01	2,946,057,722.74
加：營業外收入		43,461,098.33	57,938,296.96
減：營業外支出	8	103,823,054.44	189,847,568.12
三. 利潤總額		2,801,975,580.90	2,814,148,451.58
減：所得稅費用	9	612,975,607.73	750,071,048.61
四. 淨利潤		2,188,999,973.17	2,064,077,402.97
(一) 按經營持續性分類			
1. 持續經營淨利潤		2,188,999,973.17	2,064,077,402.97
2. 終止經營淨利潤		-	-
(二) 按所有權歸屬分類			
1. 少數股東損益		141,598,066.19	333,495,611.41
2. 歸屬於母公司所有者的淨利潤		2,047,401,906.98	1,730,581,791.56

		截至12月31日止年度	
		2021年	2020年
		(經審核)	(經審核)
附註			
五.	其他綜合收益的稅後淨額	688,050,541.49	1,261,871,486.11
	歸屬母公司所有者的其他綜合收益的稅後淨額	689,070,931.36	1,253,005,655.52
	(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	671,394,288.08	1,081,989,482.82
	(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	18,917,420.31	92,080,050.37
	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	3,734,825.31	77,663,553.12
	3. 其他	(4,975,602.34)	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	(1,020,389.87)	8,865,830.59
六.	綜合收益總額	2,877,050,514.66	3,325,948,889.08
	歸屬於母公司所有者的綜合收益總額	2,736,472,838.34	2,983,587,447.08
	歸屬於少數股東的綜合收益總額	140,577,676.32	342,361,442.00
七.	每股收益		
	(一) 基本每股收益	<i>10</i> 0.51	0.44
	(二) 稀釋每股收益	不適用	不適用

合併資產負債表

於2021年12月31日

	附註	於2021年12月31日 (經審核)	於2020年12月31日 (經審核)
流動資產			
貨幣資金		6,903,715,249.53	6,511,092,198.09
交易性金融資產		1,018,692,853.25	247,611,072.73
衍生金融資產		—	2,160,732.11
應收票據		86,554,182.13	—
應收賬款	12	1,957,650,342.07	1,934,826,113.43
應收款項融資		—	5,872,800.00
預付款項		305,043,459.08	323,626,340.62
其他應收款	13	935,666,616.98	1,524,654,743.28
存貨		329,087,511.33	328,295,668.02
合同資產		1,705,475,178.70	1,375,364,101.48
一年內到期的非流動資產		140,144,400.00	248,704,377.99
其他流動資產		2,270,860,332.29	2,634,575,271.37
流動資產合計		15,652,890,125.36	15,136,783,419.12
非流動資產			
長期應收款		433,325,229.21	532,498,896.89
長期股權投資		3,929,090,179.77	3,703,895,492.49
其他權益工具投資		4,169,970,944.17	4,206,678,046.54
其他非流動金融資產		370,774,540.60	396,924,540.60
投資性房地產	14	95,575,000,000.00	93,150,000,000.00
固定資產		2,655,001,955.04	2,737,965,196.94
在建工程		88,911,088.97	80,629,155.83
使用權資產		3,899,861,973.84	3,852,597,418.85
無形資產		125,191,951.03	343,768,582.72
開發支出		12,238,146.01	30,837,675.61
商譽		97,597,047.85	97,597,047.85
長期待攤費用		504,900,607.96	454,054,803.22
遞延所得稅資產		2,670,232,754.70	1,541,067,156.39
其他非流動資產	15	5,002,555,455.51	5,282,621,202.44
非流動資產合計		119,534,651,874.66	116,411,135,216.37
資產總計		135,187,542,000.02	131,547,918,635.49

	附註	於2021年12月31日 (經審核)	於2020年12月31日 (經審核)
流動負債			
短期借款	16	2,957,088,415.02	3,448,371,909.45
衍生金融負債		18,167,670.06	—
應付票據		9,000,000.00	—
應付賬款	17	2,400,880,410.78	2,085,329,223.24
預收款項		1,692,678,416.28	960,787,153.16
合同負債		1,925,076,587.06	2,287,548,874.89
應付職工薪酬		609,186,211.11	563,788,624.24
應交稅費		828,853,545.05	671,338,917.19
其他應付款	18	9,770,693,294.55	8,987,388,645.49
一年內到期的非流動負債	19	11,699,289,233.98	11,897,443,643.72
其他流動負債		220,624,831.48	736,850,395.29
流動負債合計		32,131,538,615.37	31,638,847,386.67
非流動負債			
長期借款	20	21,606,316,908.01	22,212,429,627.44
應付債券		532,619,987.37	4,432,634,711.35
租賃負債		3,957,786,655.49	4,082,933,276.21
長期應付款		730,548,821.82	712,856,318.61
遞延收益		213,857,300.87	224,943,229.90
遞延所得稅負債		13,401,316,273.63	12,517,571,618.93
其他非流動負債		5,082,339,292.35	4,627,859,670.75
非流動負債合計		45,524,785,239.54	48,811,228,453.19
負債合計		77,656,323,854.91	80,450,075,839.86
股東權益			
股本	21	4,354,732,673.00	3,905,000,000.00
資本公積		6,880,495,088.02	3,648,120,125.82
其他綜合收益		1,877,732,755.94	1,720,585,961.74
盈餘公積		2,206,429,308.76	2,076,486,432.95
未分配利潤		38,662,409,591.69	36,213,026,423.36
歸屬於母公司股東權益合計		53,981,799,417.41	47,563,218,943.87
少數股東權益		3,549,418,727.70	3,534,623,851.76
股東權益合計		57,531,218,145.11	51,097,842,795.63
負債和股東權益總計		135,187,542,000.02	131,547,918,635.49

綜合財務報表附註

截至2021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傢飾品有限公司、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,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年股東週年大會、A股類別股東會及H股類別股東會審議,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。

經本公司2019年股東週年大會、A股類別股東會及H股類別股東會審議,本公司以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。本公司已於2021年1月20日完成工商變更登記。

經本公司於2020年召開的2019年股東週年大會、A股類別股東會及H股類別股東會,審議並通過了《關於公司符合非公開發行A股股票條件的議案》、《關於公司2020年非公開發行A股股票方案的議案》、《關於公司2020年非公開發行A股股票預案的議案》等非公開發行相關決議。2021年4月19日,本公司收到中國證監會出具的《關於核准紅星美凱龍家居集團股份有限公司非公開發行股票的批覆》(證監許可[2021]1361號)。於2021年10月,本公司實際發行股份數量為449,732,673股,發行價格人民幣8.23元/股,經安永華明會計師事務所(特殊普通合夥)出具的《紅星美凱龍家居集團股份有限公司驗證報告》(安永華明(2021)驗字第60954737_B01號)驗證,非公開發行股票認購對象的認購款項共計人民幣3,701,299,898.79元。扣除不含稅的發行費用後募集資金淨額為人民幣3,678,363,799.29元,其中增加股本人民幣449,732,673.00元,增加資本公積人民幣3,228,631,126.29元。本公司已於2021年12月2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2021年12月31日，本集團流動負債合計金額超過流動資產合計金額人民幣16,478.6百萬元。本集團管理層對自2022年1月1日起12個月的持續經營活動進行了評估，考慮到截至2021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流入及融資安排，認為本集團因截至2021年12月31日的流動資產小於流動負債而承擔的流動性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，本財務報表係在持續經營假設的基礎上編製。

3. 記賬基礎和計價原則

本集團會計核算以權責發生制為記賬基礎。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。

4. 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
2021年(經審核)							
分部營業收入							
- 對外交易收入	<u>8,094,818,286.35</u>	<u>3,256,244,786.68</u>	<u>1,498,607,716.09</u>	<u>1,395,546,601.53</u>	<u>1,267,574,825.19</u>	<u>-</u>	<u>15,512,792,215.84</u>
分部營業利潤(虧損)	<u>3,829,883,803.53</u>	<u>740,699,929.31</u>	<u>249,936,468.69</u>	<u>(158,788,051.81)</u>	<u>392,793,409.48</u>	<u>(2,192,188,022.19)</u>	<u>2,862,337,537.01</u>
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>

5. 銷售費用

	2021年 (經審核)	2020年 (經審核)
廣告及宣傳費用	1,204,955,693.93	953,948,821.11
能源及維修費用	544,679,944.15	478,987,583.59
職工薪酬及福利費	166,659,698.54	126,610,432.31
售後服務費用	43,758,593.82	43,557,632.21
折舊及攤銷	30,307,714.65	17,822,601.66
辦公及行政費用	30,228,101.90	38,205,086.49
其他費用	42,918,782.46	34,640,602.27
合計	<u>2,063,508,529.45</u>	<u>1,693,772,759.64</u>

6. 管理費用

	2021年 (經審核)	2020年 (經審核)
職工薪酬及福利費	1,056,932,015.49	854,698,037.03
辦公及行政費用	499,465,886.28	394,343,198.11
其他專業服務費用	167,772,990.25	143,584,512.71
折舊及攤銷	160,486,879.04	148,167,974.44
審計費用	17,661,367.55	18,348,251.47
網絡通信費	68,174,343.66	95,275,353.19
其他費用	33,574,821.23	26,439,241.10
合計	<u>2,004,068,303.50</u>	<u>1,680,856,568.05</u>

7. 財務費用

	2021年 (經審核)	2020年 (經審核)
利息支出	3,076,834,271.11	2,914,464,907.10
減：利息收入	227,196,077.05	194,866,018.04
減：資本化利息支出	382,293,105.52	365,745,604.27
利息淨支出	<u>2,467,345,088.54</u>	<u>2,353,833,284.79</u>
匯兌損益	(47,305,649.44)	66,960,466.83
其他	40,990,973.99	43,624,916.06
合計	<u>2,461,030,413.09</u>	<u>2,464,418,667.68</u>

8. 營業外支出

	2021年 (經審核)	2020年 (經審核)
賠付金	11,372,205.84	123,687,842.36
公益性捐贈支出	31,042,689.38	32,147,040.00
其他	61,408,159.22	34,012,685.76
合計	<u>103,823,054.44</u>	<u>189,847,568.12</u>

9. 所得稅費用

	2021年 (經審核)	2020年 (經審核)
當期所得稅費用	749,038,535.89	678,648,161.51
遞延所得稅費用	(136,062,928.16)	71,422,887.10
合計	<u>612,975,607.73</u>	<u>750,071,048.61</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。

10. 每股收益

截至2021年及2020年12月31日，基本每股收益的計算以下列數據為依據：

	2021年 (經審核)	2020年 (經審核)
歸屬於母公司所有者的當期淨利潤	2,047,401,906.98	1,730,581,791.56
其中：歸屬於持續經營的淨利潤	2,047,401,906.98	1,730,581,791.56
用於計算基本每股收益的普通加權平均數	4,004,940,594	3,905,000,000
基本每股收益	0.51	0.44

本集團不存在稀釋性普通股。

11. 股息

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。由於本公司非公開發行A股股票申請於2021年3月1日中國證監會發行審核委員會審核通過，為保證本公司非公開發行股票的順利實施，經本公司第四屆董事會第五次會議審議及2020年股東週年大會同意，本公司2020年度未進行利潤分配，也未進行資本公積轉增股本和其他形式的利潤分配。

董事會建議派付截至2021年12月31日止年度之一般末期股息每股人民幣0.1元。派息惟須待本公司股東（「股東」）於2022年5月20日舉行之股東週年大會（「股東週年大會」）批准後方可實施。預計派付股息日期為2022年7月20日或前後。

12. 應收賬款

應收賬款按種類披露：

種類	於2021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	852,768,282.65	25.32	835,725,727.04	98.00	17,042,555.61
按信用風險特徵組合計提壞賬準備	2,514,635,068.35	74.68	574,027,281.89	22.83	1,940,607,786.46
合計	<u>3,367,403,351.00</u>	<u>100.00</u>	<u>1,409,753,008.93</u>	<u>41.86</u>	<u>1,957,650,342.07</u>

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>

按信用風險特徵組合計提壞賬準備的應收賬款組合：

	於2021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	1,182,585,398.96	47.03	92,308,435.84	7.81	1,090,276,963.12
1至2年	458,665,807.52	18.24	95,716,276.77	20.87	362,949,530.75
2至3年	357,702,779.16	14.22	110,940,514.31	31.01	246,762,264.85
3至4年	251,027,186.27	9.98	94,578,970.40	37.68	156,448,215.87
4至5年	149,148,147.89	5.93	89,552,081.72	60.04	59,596,066.17
5至6年	73,755,748.55	2.93	49,181,002.85	66.68	24,574,745.70
6年以上	41,750,000.00	1.66	41,750,000.00	100.00	—
合計	<u>2,514,635,068.35</u>	<u>100.00</u>	<u>574,027,281.89</u>	<u>22.83</u>	<u>1,940,607,786.46</u>

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>

13. 其他應收款

	於2021年12月31日 (經審核)	於2020年12月31日 (經審核)
應收利息	10,680,396.48	44,648,521.46
應收股利	31,000,000.00	31,000,000.00
其他應收款	893,986,220.50	1,449,006,221.82
合計	<u>935,666,616.98</u>	<u>1,524,654,743.28</u>

其他應收款按性質列示如下：

	於2021年12月31日 (經審核)	於2020年12月31日 (經審核)
往來款及代墊款	408,880,022.33	871,981,239.12
代收代付商家款	303,122,173.95	395,455,585.15
定金及保證金	134,813,513.39	107,860,274.61
其他	47,170,510.83	73,709,122.94
合計	<u>893,986,220.50</u>	<u>1,449,006,221.82</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：

2021年	第一階段	第二階段	第三階段	合計
	未來12個月 預期信用損失	整個存續期 預期信用損失 (未發生信用減值)	整個存續期 預期信用損失 (已發生信用減值)	
於2021年1月1日壞賬準備餘額	118,845,867.20	-	169,678,471.03	288,524,338.23
本年計提	73,546,778.32	-	18,000,000.00	91,546,778.32
本年轉回	(5,022,544.61)	-	-	(5,022,544.61)
本年核銷	(4,016,434.82)	-	-	(4,016,434.82)
於2021年12月31日壞賬準備餘額	183,353,666.09	-	187,678,471.03	371,032,137.12

14. 投資性房地產

	建成物業	在建物業	合計
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
購置	2,297,051,276.85	1,016,632,177.65	3,313,683,454.50
在建工程／固定資產轉入	92,434,440.72	-	92,434,440.72
在建物業完工	4,745,000,000.00	(4,745,000,000.00)	-
資產收購	584,491,857.29	-	584,491,857.29
資產處置	(1,479,000,000.00)	(461,000,000.00)	(1,940,000,000.00)
公允價值變動	615,022,425.14	(240,632,177.65)	374,390,247.49
於2021年12月31日(經審核)	88,337,000,000.00	7,238,000,000.00	95,575,000,000.00

15. 其他非流動資產

	於2021年12月31日 (經審核)	於2020年12月31日 (經審核)
預付工程款及土地補償代墊款	1,288,435,475.70	1,326,576,727.23
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	372,705,127.77	401,627,213.28
委託貸款及資金拆借	1,040,139,405.08	1,002,358,840.38
預付股權轉讓款	191,400,000.00	318,600,000.00
預付回購款	247,705,000.00	247,705,000.00
預付土地款	—	132,664,000.00
保證金	26,302,506.78	17,221,481.37
	<u>5,002,555,455.51</u>	<u>5,282,621,202.44</u>
合計	<u>5,002,555,455.51</u>	<u>5,282,621,202.44</u>

16. 短期借款

	於2021年12月31日 (經審核)	於2020年12月31日 (經審核)
抵押借款	2,037,694,511.95	2,948,438,306.13
質押借款	213,041,171.15	153,978,641.66
信用借款	568,969,591.62	250,563,239.75
保證借款	80,061,000.00	30,000,000.00
質押及保證借款	—	65,391,721.91
抵押及質押借款	57,322,140.30	—
	<u>2,957,088,415.02</u>	<u>3,448,371,909.45</u>
合計	<u>2,957,088,415.02</u>	<u>3,448,371,909.45</u>

17. 應付賬款

	於2021年12月31日 (經審核)	於2020年12月31日 (經審核)
應付工程款	1,830,593,397.18	1,565,661,468.95
應付工程物資或廣告款	570,287,013.60	519,667,754.29
合計	<u>2,400,880,410.78</u>	<u>2,085,329,223.24</u>

於2021年12月31日，本集團無賬齡超過1年的重要應付賬款。

18. 其他應付款

	於2021年12月31日 (經審核)	於2020年12月31日 (經審核)
應付股利	—	11,079,608.27
其他應付款	9,770,693,294.55	8,976,309,037.22
合計	<u>9,770,693,294.55</u>	<u>8,987,388,645.49</u>

其他應付款按性質列示如下：

	於2021年12月31日 (經審核)	於2020年12月31日 (經審核)
合作方往來款項	3,041,579,942.58	2,633,408,701.43
商戶質量保證金及押金	2,579,297,828.41	2,394,737,162.29
代收商戶貨款	1,418,021,404.41	1,176,979,759.01
應付建築商款項	562,641,968.36	839,211,748.32
商戶租賃定金	500,514,879.68	580,980,073.12
應付物業購置款	1,056,332,095.49	371,429,592.85
預提費用	241,680,959.90	346,424,787.39
應付股權轉讓款	40,067,427.31	142,937,133.94
應付預付卡款項	35,395,541.57	14,705,587.76
其他	295,161,246.84	475,494,491.11
合計	<u>9,770,693,294.55</u>	<u>8,976,309,037.22</u>

19. 一年內到期的非流動負債

	於2021年12月31日 (經審核)	於2020年12月31日 (經審核)
一年內到期的長期借款	4,174,414,497.59	4,258,554,857.19
一年內到期的長期借款－利息	73,399,378.88	51,864,659.11
一年內到期的應付債券	3,903,697,116.05	4,033,264,470.43
一年內到期的應付債券－利息	110,002,413.84	213,894,153.03
一年內到期的商業地產抵押貸款支持證券	2,151,307,811.16	2,451,753,879.27
一年內到期的商業地產抵押貸款支持證券－利息	19,944,444.45	—
一年內到期的提前採購20年物業服務收取的折扣(註)	74,021,164.22	—
一年內到期的應付融資租賃款	337,732,502.20	192,084,555.22
一年內到期的租賃負債	854,769,905.59	696,027,069.47
合計	<u>11,699,289,233.98</u>	<u>11,897,443,643.72</u>

註：本集團於本年與旭輝永升(海南)投資有限公司(以下簡稱「旭輝永升」)簽訂協議，約定本集團的71家自營商場未來20年的物業服務，由旭輝永升的子公司上海美凱龍物業管理服務有限公司提供，並收取折扣款，該折扣應在後續接受物業服務的期間分攤，沖減物業服務成本。

20. 長期借款

	於2021年12月31日 (經審核)	於2020年12月31日 (經審核)
抵押借款	7,647,993,688.73	8,654,687,256.72
抵押及質押借款	5,236,837,451.15	5,757,725,594.28
抵押及保證借款	6,267,604,471.30	5,592,041,776.44
信用借款	—	97,000,000.00
抵押、質押及保證借款	<u>2,453,881,296.83</u>	<u>2,110,975,000.00</u>
合計	<u>21,606,316,908.01</u>	<u>22,212,429,627.44</u>

21. 股本

	年初餘額	本年增減變動			年末餘額
		發行新股	其他	小計	
截至2021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	-	38,882,138	-	38,882,138	38,882,138
3、其他內資持股	2,728,347,349	396,269,734	(2,728,347,349)	(2,332,077,615)	396,269,734
其中：境內非國有法人持股	2,728,347,349	384,119,066	(2,728,347,349)	(2,344,228,283)	384,119,066
境內自然人持股	-	12,150,668	-	12,150,668	12,150,668
4、外資持股	-	14,580,801	-	14,580,801	14,580,801
其中：境外法人持股	-	14,580,801	-	14,580,801	14,580,801
境外自然人持股	-	-	-	-	-
有限售條件股份合計	2,728,347,349	449,732,673	(2,728,347,349)	(2,278,614,676)	449,732,673
二、無限售條件流通股份					
1、人民幣普通股	435,367,017	-	2,728,347,349	2,728,347,349	3,163,714,366
2、境內上市的外資股	-	-	-	-	-
3、境外上市的外資股	741,285,634	-	-	-	741,285,634
無限售條件流通股份合計	1,176,652,651	-	2,728,347,349	2,728,347,349	3,905,000,000
股份總數	3,905,000,000	449,732,673	-	449,732,673	4,354,732,673

管理層討論及分析

一 行業回顧

2021年，面對先緊後穩的國內地產政策調控、疫情散發、消費環境承壓等多重考驗，在黨中央堅強領導下，全國上下科學統籌疫情防控和經濟社會發展，我國經濟持續穩定恢復，經濟發展和疫情防控保持全球領先地位，「十四五」實現良好開局。

根據國家統計局的相關數據顯示，2021年全年我國國內生產總值同比增長8.1%，全國居民人均可支配收入比上年同期名義增長9.1%，扣除價格因素，實際增長8.1%，2021年全國居民人均消費支出在上年基數較低的基礎上名義增長13.6%，扣除價格因素，實際增長12.6%。居民收入增長與經濟增長基本同步，隨著居民收入持續恢復性增長，居民消費需求逐步釋放，消費支出保持恢復性反彈態勢。

2021年全年社會消費品零售總額同比增長12.5%，扣除價格因素，實際增長10.7%。社零總額中，商品零售同比增長11.8%，家具類同比增長14.5%，建築及裝潢材料類同比增長20.4%。消費市場規模穩步擴大，市場銷售持續恢復。

2021年人口總量有所增加，城鎮化率繼續提高，城鎮人口占全國人口比重（城鎮化率）為64.7%，比上年末提高0.83個百分點。

長期來看，在國家房地產政策層面持續堅持「房住不炒」和去槓桿的大環境下，房地產行業的發展將趨於良性和穩健。居民收入水平的增長、持續推進的城鎮化進程，存量房翻新需求的持續增長、家居產品的消費升級等因素，都將為家居裝飾及家具行業帶來持續穩步的發展。本公司將發揮龍頭企業的優勢，積極把握行業發展的良好機遇。

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，旨在利用原有家居商場渠道網絡能力、強大的供應鏈整合能力和積累多年的家居行業運營管理經驗，借助自有的家裝業務管理平台和IMP智慧營銷平台，提升家裝設計交付能力和線上消費者觸達線下流量承接轉化能力，進而為顧客提供覆蓋整個裝修週期的更加個性化、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。

1. 業務發展與佈局：持續拓展下沉市場，建立覆蓋全國的全渠道商業網絡

本集團在保持自營商場健康增長的同時，不斷夯實自身核心優勢，累積平台精細化的運營管理能力，從資本撬動進化為管理賦能。本集團持續踐行「輕資產、重運營」的經營決策，通過拓展委管商場和特許經營商場數量，穩步提升市場佔有率的同時控制本集團自建商場的資本投入。

報告期內，本集團制定多店態並行的規劃，甄選代表集團商品及消費者分層精準運營戰略佈局的百MALL商場：32家1號店、9家至尊MALL及59家標杆商場。同時，持續貫徹「拓品類、重運營」戰略，優化品牌結構，加速品類主題館打造，以期快速搶佔所在市場中高端市場的消費者心智，現已完成逾三百個主題館的打造。

截至報告期末，本集團經營了95家自營商場，278家委管商場，10家戰略合作商場⁽¹⁾，69個特許經營家居建材項目⁽²⁾，共包括485家家居建材店／產業街⁽³⁾，覆蓋全國30個省、直轄市、自治區的224個城市，商場總經營面積22,303,547.50平方米。

截至報告期末，本集團經營著95家自營商場，總經營面積8,455,485.57平方米，平均出租率94.1%。其中，一、二線城市自營商場經營面積佔比超80%，通過先發及選址優勢構築起了強大的護城河。報告期內，成熟商場同店增長率⁽⁴⁾為16.8%。自營商場穩健的出租率及租金收入增長充分體現了本公司作為家居裝飾及家具商場領先運營商的專業水平和管理能力，也為持續吸引潛在優質品牌商戶、拓展與鞏固委管商場合作方的合作關係起到積極示範作用。

報告期內，本集團新開設了3家自營商場，關閉了1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19家籌備中的自營商場。

截至報告期末，本集團經營著278家委管商場，總經營面積13,848,061.93平方米，平均出租率91.4%。其中，三線及以下城市委管商場經營面積佔比約70%。委管商場助本力公司實現區域補位並以輕資產模式實現下沉市場的快速滲透。報告期內，本集團新開設了20家委管商場，關閉了14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327個簽約項目已取得土地使用權證／已獲得地塊。其中，三線及以下城市籌備中的委管商場數量佔比超70%。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2021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10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) 「成熟商場同店增長率」指所有已有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。

1.2 家裝家居一體化

截至報告期末，依托本公司線下商場實體網絡，家裝門店覆蓋全國25個省、直轄市、自治區的200余個城市，累計已開設了253家門店。

本公司加大新一代家裝平台系統項目的建設，已完成了包括流量管理平台（投放聚合、營銷網站、CRM、分發）、業務經營管理平台（家裝、公裝）、供應鏈管理平台（採購管理、招採投標平台等）的開發建設，並建立了從流量投放、獲取到二次分發的專業數字化營銷能力。

1.3 線上線下一體化

本公司積極開拓同城新零售模式，已初顯成效，基於商場的數字化升級及線上流量入口的有效佈局已初見成效。報告期內，本公司核心商場已實現數字化升級，除了對於商場端的場域數字化升級之外，先後完成對線上選品、內容供給、數字運營、流量承接及營銷模式的升級與創新。本公司將持續推進本公司數字化基礎設施能力建設，實現對於商品及消費者即貨和人的數字化升級，從而打造人貨場三位一體的互聯網運營平台。

2. 營運管理持續升級，以用戶心智為出發點，踐行“輕資產、重運營”戰略

2.1 招商管理

面對市場消費態勢和市場競爭趨勢的變化，本公司從區域定位、客群劃分、品類優選等更精細的顆粒度出發，陸續在全國商場落地超級百MALL及九大品類館，構建起了橫跨建材、家具、家電的高端流量生態。在商場店態升級方面，2021年本公司推進一省一標桿商場戰略落地，統籌同城多店商場差異化定位規劃，甄選了代表集團戰略佈局的百MALL商場：32家1號店、9家至尊MALL及59家標桿商場，並加速實現構建落地。

持續優選符合消費者需求的主流品類和品牌，通過打造家居生活體驗館來優化商場品類佈局，推動體驗式、沉浸式消費。2021年，本公司升級了9大主題館戰略，實現智能電器、國際進口、設計客廳、高端定制、軟裝陳設、系統門窗、精品衛浴、睡眠生活、潮流家具9大品類的全面覆蓋，越來越多的品類進入紅星美凱龍平台，豐富商場生態圈的同時也幫助更多的家居品牌實現跨區域市場的拓展。三大店態九大主題館聚合全域流量，本公司基於對商品及消費者的數字化全面解析，細分品類及品牌，將消費者流量高精度的二次分發至品牌商家店鋪，實現公私域流量的互通聯動，最終實現場內流量的承接復用與深度運營。

在具體品類落位上，通過對於商場內高樓層佈局主題館做支撐，鼓勵趨勢或高毛利品類，從而釋放高區樓層租金價值，進一步減小級差地租；在提升坪效的同時，通過品類規整、二級品類不跨層等具體營運舉措，精準運營到店流量，助力租金收入持續增長。

2.2 營運管理

報告期內，本公司推動以現場管理、環保宣傳、服務提升、人才建設為核心的營運管理升級，通過升級智能客服、營運風控體系，更新完善營運管理標準、商品質量管理體系及商戶信用管理體系，全方位提升顧客家居消費體驗及滿意度。

綠色環保方面，本公司聯合中國質量認證中心，深入工廠開展源頭生產檢查、產品抽樣檢測。同時，針對全國核心商場終端展位完成綠色展陳升級，為品牌發聲宣傳的同時，科普消費者如何選購更綠色的環保家居產品。

顧客服務體系方面，推動以服務到家為核心的服務升級，在提升商場服務能力、提高聯盟商戶服務規範的同時，充分融合品類節打造主題月／主題季活動，截至目前，服務到家板塊已結合睡眠生活館、軟裝陳設館、智能電器館等九大主題館，為顧客提供包括床墊除蟎、沙發保養、家電清洗、窗簾清洗等專業優質的到家服務，以軟裝品類為例，先後聯合15大軟裝品牌打造了「軟裝煥新服務季」活動，通過提供維保服務、軟裝設計方案等方式為軟裝品類實現全方位引流。報告期內，「服務到家」全年累計服務42萬戶家庭，客戶滿意度高達100%。

2.3 營銷管理

家居行業逐步進入精細化運營時代，隨着主題館的初步落地，「超級品類節」應運而生，已然成為行業內外極具影響力的品類營銷活動。基於九大品類館全國範圍內的有序落地，「超級品類節」活動使品類營銷得以常態化，通過在多個垂直品類的精細化深耕，有助於補位商場大促活動之外的日常流量運營，進一步提升了消費者對於紅星美凱龍品牌的粘性同時，本公司整合併強化行業資源，進一步聚焦品類精細化營銷，擴大營銷差異化，全年共計打造超級家裝節、51HOME趴節、618理想生活狂歡季、10月全球家裝狂歡季、天貓雙11全球狂歡季五檔全國性大促活動，統一造勢，實現全年活動營銷傳播總曝光30億次。

報告期內，通過聚焦社群營銷、數字化精準營銷、直播、會員營銷、樓盤營銷等8大流量運營渠道，探索流量運營SOP，賦能商場企劃營銷人員，打造商場私域流量池。同時，在線上化運營能力的加持下，本公司以最短的鏈路打造線上線下一體化服務閉環，加速助力品牌商家提升從線上推廣、線下承接到轉化的營銷效率。

聯合營銷模式是本公司構建行業共贏生態圈的全新嘗試，基於本公司自建的精準投放平台，以開放並容的姿態，攜手家居產業鏈利益各方，為生態圈夥伴創造價值。基於IMP平台賦能下，本公司正持續深化與品牌工廠及經銷商線上互動引流、線下體驗成交的全新的家居聯合營銷模式，賦能全行業快速構建數字化的全域全場景全鏈路全周期的用戶運營共同體，逐步從根本上解決精準流量獲取難、流量成本高、流量利用率低的營銷痛點。報告期內，充分整合品牌工廠和商戶的營銷資源，基於全國性大促、「超級品類節」以及「超級尖選王牌」和「超級同城購」為核心的面向品牌而開展的同城營銷場景，進一步提升流量運營能力，實現跨品類跨品牌的聯單復購，高效快速地整合家居行業資源，從而實現資源共享並降低營銷成本。

3 擴展性業務穩步發展：「家裝家居一體化、線上線下一體化」戰略持續升級

3.1 家裝家居一體化

3.1.1 多樣化渠道佈局推動業務增長

本公司開拓了包括在家居商場內開設直營門店、實行合夥人制度拓展加盟門店、全屋整裝、與地產商合作批量精裝業務等模式，為品牌工廠和經銷商引流帶單，形成協同效應，有效降低了家裝和商場家居端整體的獲客成本。

3.1.2 品牌維度全覆蓋助力佈局差異化市場

家裝品牌差異化佈局方面，依托全品類運營能力、供應鏈整合能力、遍佈全國的實體商場網絡，打造「家倍得」、「更好家」、「振洋」等定位於不同終端消費市場的家裝品牌。其中，「家倍得」系定位於中高端全案定制的家裝品牌，門店設立在商場內核心區位，提前獲客鎖客的同時，家裝合同所涉及的主輔材在商場範圍內全量閉環採購，為商場內商戶形成有效地引流帶單並貢獻增量銷售；「更好家」定位於中端整裝市場，通過供應鏈模式實現源頭直採，不僅可以減少產品中間流通環節，同時降低採購成本、讓利消費者。「振洋」服務於豪宅私邸等高端消費群體，提供一站式高端定制解決方案。

3.1.3 搭建技術中台，提升運營效率

數字化建設方面，本公司自主研發了全屋整裝全鏈路ERP系統、數字營銷工具及CRM系統，打造了家裝業務數字化能力；報告期內，本公司完成了包括流量管理平台、業務經營管理平台、供應鏈管理平台的開發，並建立了從廣告投放、獲取消費者線索到流量二次分發的專業數字化營銷能力。家裝系統平台建設方面，通過家裝核心業務流管理系統、C端客戶小程序、供應商訂單管理系統，實現了對家裝核心業務的線上流程化，支持了施工現場的移動化管理，提高了業務管理效能。

3.2 線上線下一體化

3.2.1 同城零售

報告期內，本公司始終重視同城站運營能力建設，先後完成對選品、商品運營、流量承接、內容供給形式及營銷模式的升級與創新。選品方面，公司實行「271」商品分層策略，即20%引流款、70%熱銷款、10%形象款，並制定30個核心二級類目全覆蓋的供給策略，提升商品運營顆粒度；流量承接方面，建立了流量及客資復用機制，通過商品詳情頁推薦算法的優化及針對商場導購帶單激勵機制，實現前段品類為後段品類帶單，提升流量及客資效率；內容供給形式創新方面，本公司推出了全景視頻，並完成了5個城市的上線試點，針對每個商品對象（或單商品的每個講解點）用戶可實現720度自由觀看並在全畫幅視頻中標記錨點，用戶不僅可以在全景視角中一目了然視頻所涉及的講解對象還可通過點擊空間錨點再次進入全景視頻聽導購講解，形成「找品、逛店、找導購講解、預約留資、到店」的閉環體驗，該商品呈現形式也將大幅提升商品點擊率；在營銷模式創新方面，打造了「天貓團新家」運營模式，提供優質線上線下一體化營銷工具，結合家居行業消費特性，通過周一至周五線上蓄客、周末線下活動爆破的方式，使營銷活動可以通過天貓、微信雙線觸達消費者，且用戶在私域留資後服務號將自動推送團購群入群邀請，同時該模式支持和企業微信群打通，並在群內進行活動爆破和長期人群運營，實現公域與私域流量互通。

3.2.2 線上精準引流，賦能商戶

在線上化運營能力的加持下，本公司以最短的鏈路打造新零售線上線下一體化服務閉環，加速提升品牌商家從線上推廣、種草到線下承接轉化的營銷效率。

報告期內，本公司通過優化微信、抖音、小紅書等多平台投放矩陣，優化線上流量採買佈局，並通過統一的客資分發系統，對後鏈路數據進行追蹤，同時系統性地規範流量承接方式，通過客資清洗、隱號外呼等營銷工具將流量二次分發至商戶實現精準匹配，從而賦能商戶進行更標準化的流量承接與轉化。

底層營銷工具方面，依托3D雲設計所構建的全參數化疊加物理實時渲染、RTX實時追光、生長動畫等底層能力，研發出了「螢火引擎」—面向終端商戶和導購的內容營銷解決方案工具，通過該工具用戶可在內容庫中選擇一個或多個模型，自動生成視頻／場景圖／白底圖三種形式的內容，同時，用戶可將滿意的內容快速生成模型詳情頁並完成一鍵分發至各大主流短視頻或者社群平台。目前，螢火引擎已支持6大功能空間及10余大品類的多種風格設計，降低了原本3D雲設計軟件的使用門檻，節省了優質內容的製作成本；同時，提供短視頻營銷增值服務，並對接各大主流平台引擎，解決了產出優質內容之後如何觸達更多消費者的問題；後續通過生成可視化的數據分析，指導產品研發、生產、投放，助力優化視頻營銷ROI。

一 財務回顧

1. 收入

報告期內，本集團的營業收入為人民幣15,512.8百萬元，相比2020年度的人民幣14,236.5百萬元上升9.0%，我們的營業收入上升，主要是2021年自營商場出租率提升帶來的自有／租賃商場收入增加。報告期內自有／租賃商場的租金及相關收入上升21.1%，主要是2020年本集團推出免租政策及報告期內本集團以重運營戰略為導向，積極進行品類調整帶動單位租金收入和出租率增長所致。報告期內，委管商場相關收入下降9.1%，主要係本年工程項目諮詢及商業諮詢結轉收入項目數量變少。建造施工及設計收入較2020年下降10.2%。此外家裝相關服務及商品銷售收入及其他收入較2020年均不同幅度的上升。

下表載列我們按分部劃分的收入：

	截至12月31日止年度			
	2021年(經審核)		2020年(經審核)	
	金額	%	金額	%
自有／租賃商場	8,094,818,286.35	52.1	6,682,413,448.77	46.9
委管商場	3,256,244,786.68	21.0	3,580,465,132.95	25.2
建造施工及設計	1,498,607,716.09	9.7	1,668,238,075.14	11.7
家裝相關及商品銷售	1,395,546,601.53	9.0	1,224,005,416.99	8.6
其他	1,267,574,825.19	8.2	1,081,338,025.13	7.6
合計	<u>15,512,792,215.84</u>	<u>100.00</u>	<u>14,236,460,098.98</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9,566.3百萬元，相比2020年的人民幣8,756.3百萬元上升9.3%；綜合毛利率為61.7%相比2020年的61.5%基本持平。

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	
	2021年 (經審核)	2020年 (經審核)
自有／租賃商場	77.1	76.6%
委管商場	52.4	59.8%
建造施工及設計	27.3	32.7%
家裝相關及商品銷售	20.5	21.9%
其他	72.9	63.4%
合計	<u>61.7</u>	<u>61.5%</u>

3. 銷售費用

報告期內，本集團銷售費用為人民幣2,063.5百萬元（佔營業收入的13.3%），相比2020年的人民幣1,693.8百萬元（佔營業收入的11.9%）上升21.8%，主要是本集團2020年應對疫情控制品牌宣傳推廣及報告期內恢復常態化促銷活動等導致廣告費用及宣傳費同比上升。

4. 管理費用

報告期內，本集團管理費用為人民幣2,004.1百萬元（佔營業收入的12.9%），相比2020年的人民幣1,680.9百萬元（佔營業收入的11.8%）上升19.2%，主要是本集團2020年應對疫情影響縮減辦公、行政費用等各類開支，報告期內恢復正常辦公開展業務導致同比增長。

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2020年的人民幣2,464.4百萬元減少至2021年的人民幣2,461.0百萬元，基本持平。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。

6. 所得稅費用

報告期內，本集團所得稅費用為人民幣613.0百萬元，相比2020年的人民幣750.1百萬元下降18.3%，主要是由於報告期內合理籌劃所致。

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2,047.4百萬元，相比2020年的人民幣1,730.6百萬元上升18.3%；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1,657.8百萬元，相比2020年的人民幣1,162.3百萬元上升42.6%。

	截至12月31日止年度		增加／減少
	2021年 (經審核)	2020年 (經審核)	
歸屬於母公司所有者的淨利潤	2,047,401,906.98	1,730,581,791.56	18.3%
歸屬於母公司所有者的淨利潤率	13.2%	12.2%	增加1.0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	1,657,757,700.21	1,162,324,473.64	42.6%
扣除非經常性損益後歸屬於 母公司所有者的淨利潤率	10.7%	8.2%	增加2.5個百分點

報告期內本集團每股收益為人民幣0.51元，2020年同期為人民幣0.44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1,957.7百萬元（其中，應收賬款餘額為人民幣3,367.4百萬元，已計提的壞賬準備為人民幣1,409.8百萬元），相比2020年末的人民幣1,934.8百萬元增加人民幣22.9百萬元。

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935.7百萬元，相比2020年末的人民幣1,524.7百萬元減少人民幣589.0百萬元，主要是報告期內代收代付商家貨款以及往來款項減少所致。

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4,170.0百萬元，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95,575.0百萬元，相比2020年末的人民幣93,150.0百萬元增長2.6%，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374.4百萬元。主要是報告期內我們在建自有商場工程進度推進，以及本期處置部分物流板塊物業所致。

12. 資本開支

報告期內，本集團資本性支出為人民幣2,388.2百萬元（2020年：人民幣2,897.0百萬元），主要包括投資性房地產的購置支出和建設開發支出。2021年較2020年支出下降17.6%，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6,903.7百萬元（其中現金及現金等價物餘額為人民幣6,160.6百萬元），相比2020年末人民幣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）增加人民幣392.6百萬元。

	截至12月31日止年度	
	2021年 (經審核)	2020年 (經審核)
經營活動產生的現金流量淨額	5,380,669,282.08	4,159,732,441.59
投資活動產生的現金流量淨額	(126,813,546.19)	(4,851,801,126.36)
籌資活動產生的現金流量淨額	(5,053,632,975.99)	(181,898,109.56)
匯率變動對現金及現金等價物的影響	(3,297,946.51)	(1,064,656.34)
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	<u>196,924,813.39</u>	<u>(875,031,450.67)</u>

報告期內，本集團經營活動產生的淨現金流入為人民幣5,380.7百萬元，相比2020年淨現金流入人民幣4,159.7百萬元增加了人民幣1,221.0百萬元，主要由於2020年受疫情影響減免及延遲收取租金及管理費所致。

報告期內，本集團投資活動產生的淨現金流出為人民幣126.8百萬元，相比2020年淨現金流出人民幣4,851.8百萬元流出減少人民幣4,725.0百萬元，主要是報告期內收回投資款、投資項目分紅增加及處置子公司所致。

報告期內，本集團籌資活動產生的淨現金流出為人民幣5,053.6百萬元，相比2020年淨現金流出人民幣181.9百萬元流出增加了人民幣4,871.7百萬元，主要是報告期內償還債務較上年同期增加所致。

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13,538.5百萬元，應於一年以上但不超過兩年償還部分為人民幣4,821.9百萬元，應於兩年以上但不超過五年償還部分為人民幣11,816.9百萬元，應於五年以上償還部分為人民幣9,374.3百萬元；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2021年 12月31日 (經審核)	於2020年 12月31日 (經審核)
資產負債率 ⁽¹⁾	57.4%	61.2%
淨資本負債率 ⁽²⁾	56.7%	76.9%

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87,626.0百萬元投資性房地產、固定資產和賬面餘額為人民幣403.6百萬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33,856.8百萬元；本集團將餘額為人民幣517.0百萬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

本公司於報告期內簽訂協議將持有的西藏紅星美凱龍企業管理有限公司、紅星美凱龍(上海)企業管理有限公司、天津紅星美凱龍物流有限公司、上海倍博物流有限公司、上海倍正物流有限公司、上海倍躍物流有限公司、上海倍茂物流有限公司等物流公司的全部股權轉讓給北京遠紅企業管理諮詢有限公司。上述股權轉讓已於報告期內完成交割，實現處置收益約人民幣4.48億元，佔本集團2021年稅前利潤比例約16.0%。

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1,479.2百萬元；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348.2百萬元。

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. 重大投資

本集團在報告期內無重大投資。截至本公告日期，本集團概無任何重大投資計劃。

22. 人力資源

截至報告期末，本集團共聘用21,514名員工(2020年12月31日：25,201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。2021年，本集團薪酬開支總額為人民幣3,792.9百萬元(2020年：人民幣3,245.5百萬元)。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。2022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，進而鞏固市場領導地位，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「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，進一步夯實市場領導地位；
2. 深度開展家裝業務，打通家裝消費的全週期服務；
3. 踐行數字化改革，深耕新零售；
4. 優化資本結構，繼續踐行降槓桿戰略；
5. 持續改善本公司治理、規範運作，踐行社會責任。

末期股息

董事會建議派付截至2021年12月31日止年度之一般末期股息每股人民幣0.1元。以截至2021年12月31日的總股本4,354,732,673股為基數，即總計派付人民幣435,473,267.30元的末期股息，其中向A股股東派付現金股利為人民幣361,344,703.90元，向H股股東派付現金股利為人民幣74,128,563.40元，惟須待股東週年大會及批准後方可實施。預計派付股息日期為2022年7月20日或前後。

期後事項

非執行董事變動

本公司於2022年1月19日收到非執行董事徐宏先生的書面辭職報告。徐宏先生因個人工作調整原因，特向本公司第四屆董事會提出辭去非執行董事職務以及董事會戰略與投資委員會委員職務，並不再擔任本公司的其他任何職務。鑒於上述情形，根據《中華人民共和國公司法》和《公司章程》的有關規定，本公司需增補1名非執行董事。經本公司股東Taobao China Holding Limited推薦，提名委員會審查並提名，本公司於2022年2月15日舉行之第四屆董事會第三十八次董事會會議已審議通過相關決議委任胡曉女士為第四屆董事會非執行董事及同意彼於獲委任為本公司非執行董事後，擔任董事會下屬戰略與投資委員會委員。

本公司於2022年3月9日收到非執行董事靖捷先生的書面辭職報告。靖捷先生因個人工作調整原因，特向本公司第四屆董事會提出辭去非執行董事職務，並不再擔任本公司的其他任何職務。鑒於上述情形，根據《中華人民共和國公司法》和《公司章程》的有關規定，本公司需增補1名非執行董事。經本公司股東Taobao China Holding Limited推薦，提名委員會審查並提名，本公司於2022年3月10日舉行之第四屆董事會第四十次臨時會議已審議通過相關決議委任楊光先生為本公司第四屆董事會非執行董事。

胡曉女士及楊光先生的任職已經本公司2022年第一次股東特別大會審議通過。

詳情請參閱本公司日期為2022年2月16日、3月11日、3月31日於國內指定媒體和2022年2月15日、3月10日、3月30日於香港聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權出席將於2022年5月20日舉行之應屆股東週年大會的H股股東身份，本公司將於2022年5月17日（星期二）至2022年5月20日（星期五）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2022年5月16日（星期一）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2022年5月17日（星期二）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》

於報告期間，除偏離守則條文第C.2.1（前《守則》條文第A.2.1條）條外，本公司已遵守《香港聯會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C.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C.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互分離。

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2021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

本公司全球發售所得款項淨額約為人民幣5,573.3百萬元，如本公司日期為2021年9月28日的中期報告所披露，截至2021年6月30日，本集團已將上述款項全部用於招股章程以及日期為2015年7月31日以及2018年1月16日的募集資金用途變更公告約定的用途。

截至2021年6月30日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 2021年6月30日 的實際用途 (人民幣百萬元)	截至 2021年6月30日 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	2,436.0	—

A股公開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人民幣14.42元。有關詳情請參閱本公司日期為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89%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2021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
	長沙金霞商場項目	190,000	146,231	2023年5月 投入完成
	西寧世博商場項目	110,000	110,013	已全數投入
	小計	1,750,000	1,703,893 ⁽¹⁾	
新一代智慧家居商場 項目		400,000	109,307	
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		3,050,008	2,713,209	

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。

A股非公開發行股票及所得款項用途

本公司於2021年9月向特定投資者非公開發行股票449,732,673股，發行價格為8.23元／股，募集資金總額為人民幣3,701,299,898.79元，扣除各項不含稅發行費用人民幣22,936,099.50元後，實際募集資金淨額為人民幣3,678,363,799.29元。有關詳情請參閱本公司日期為2020年5月3日、2020年6月3日、2020年6月23日、2021年4月19日、2021年5月18日及2021年10月21日的公告和本公司日期為2020年6月3日及2021年4月26日的通函。截至報告期末，本公司已累計使用2021年度非公開發行股票資金的約50%投入上述募集資金投資項目。

截至2021年12月31日A股非公開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	3,701,299.9
發行費用	22,936.1
募集資金淨額	<u>3,678,363.8</u>

擬投資項目	計劃投資總額	截至報告 期末累計 投入金額	說明
天貓「家裝同城站」項目	220,000.0	—	—
3D設計雲平台建設項目	283,944.7	4,303.9	—
新一代家裝平台系統建設項目	350,000.0	1,529.6	—
家居商場建設項目			
佛山樂從商場項目	1,000,000.0	200,000.0	預計2023年12月完成投入
南寧定秋商場項目	560,000.0	360,348.6	預計2022年12月完成投入
南昌朝陽新城商場項目	160,910.0	160,910.0	已全數投入使用
	<u>1,720,910.0</u>	<u>721,258.6</u>	—
償還公司帶息債務	<u>1,103,509.1</u>	<u>1,103,509.1</u>	—
合計	<u>3,678,363.8</u>	<u>1,830,601.2</u>	—

審核委員會

本公司審核委員會已審閱截至2021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2021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2021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
2022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、陳朝輝、蔣翔宇、胡曉及楊光；及獨立非執行董事為錢世政、李均雄、王嘯、趙崇佚及秦虹。