

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

红星美凯龙家居集团股份有限公司

2018 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

2018 年公司拟派发现金股利人民币 958,500,000.00 元（含税），以 2018 年 7 月 H 股回购之后总股本 3,550,000,000 股进行计算，每 10 股派发现金股利人民币 2.7 元（含税），拟派发现金股息占 2018 年合并报表归属于上市公司股东净利润 21.41%。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 2018 年度利润分配预案已经公司第三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。

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	

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	上海市普陀区怒江北路598号9楼	上海市普陀区怒江北路598号9楼
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家装、互联网零售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 80 家自营商场，228 家委管商场，此外，公司以特许经营方式授权开业 22 家特许经营家居建材项目（1），共包括 359 家家居建材店/产业街(2)。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 199 个城市，商场总经营面积 18,939,341 平方米。2018 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 15.2%，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 6.0%，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）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。

（2）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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	110,860,717,818.56	97,014,624,091.31	14.27	81,535,404,103.12

2018 年年度报告摘要

营业收入	14,239,792,500.44	10,959,512,669.77	29.93	9,436,081,755.29
归属于上市公司股东的净利润	4,477,411,242.46	4,077,897,749.46	9.80	3,397,183,234.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,566,153,840.44	2,305,431,475.69	11.31	2,072,651,764.43
归属于上市公司股东的净资产	41,714,060,715.39	40,426,771,945.61	3.18	36,565,852,072.42
经营活动产生的现金流量净额	5,857,930,704.35	6,528,468,928.83	-10.27	3,983,928,756.95
基本每股收益(元/股)	1.20	1.13	6.19	0.94
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	/	不适用
加权平均净资产收益率(%)	10.63	10.48	增加15.00个百分点	9.55

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	2,888,685,164.00	3,485,198,955.04	3,617,526,668.68	4,248,381,712.72
归属于上市公司股东的净利润	1,182,330,231.79	1,856,279,481.42	1,121,625,910.94	317,175,618.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	800,974,751.70	813,850,923.58	584,467,274.10	366,860,891.06
经营活动产生的现金流量净额	-108,049,000.15	1,242,351,924.39	2,057,152,751.53	2,666,475,028.58

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

2018 年年度报告摘要

单位：股

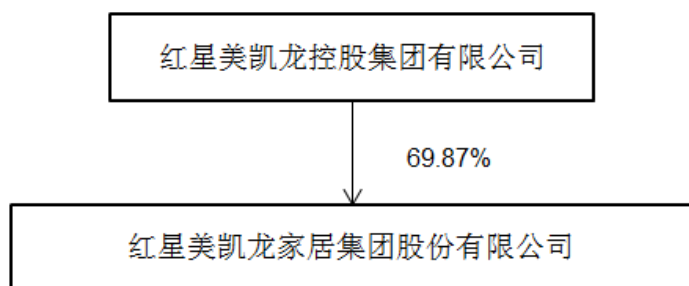
截止报告期末普通股股东总数（户）					89,187		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					83,347		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限售条 件的股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
红星美凯龙 控股集团有 限公司	-70,000,000	2,410,315,772	67.90	2,410,315,772	质 押	895,168,085	境 内 非 国 有 法 人
香港中央结 算（代理人） 有限公司	-388,869,470	673,762,499	18.98	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 2018 年 非公开发 行可交换公 司债券（第 一期）质押 专户	70,000,000	70,000,000	1.97	0	无		其 他
上海晶海资 产管理中心 （有限合伙）	0	56,849,998	1.60	56,849,998	无		境 内 非 国 有 法 人
上海弘美投 资管理中心 （有限合伙）	0	12,659,994	0.36	12,659,994	无		境 内 非 国

2018 年年度报告摘要

							有法人
上海凯星企业管理中心 (有限合伙)	0	7,589,999	0.21	7,589,999	无		境内非国有法人
香港中央结算有限公司	6,600,121	6,600,121	0.19	0	未知		其他
上海平安大药房有限公司	0	3,688,206	0.10	3,688,206	无		境内非国有法人
胡诗雨	2,620,000	2,620,000	0.07	0	无		境内自然人
中国建设银行股份有限公司—华宝行业精选混合型证券投资基金	2,541,984	2,541,984	0.07	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	无						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

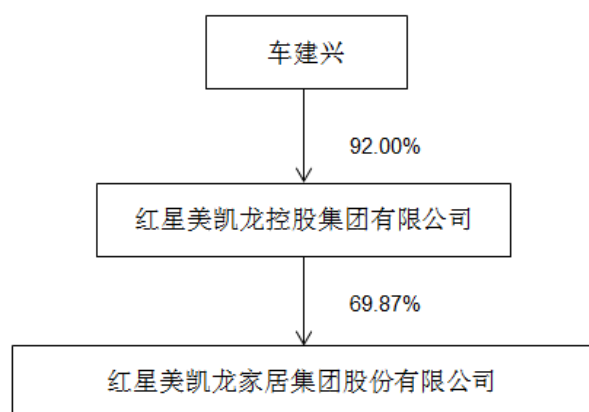
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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限公司 2015 年公司债券（第一期）	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。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）（品种一）	16 红美 01	136490	2016-07-13	2021-07-13	15	4.3	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 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	2018-11-02	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

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

报告期内，除“18 红美 01”外，上述公司债券及其他债券和债务融资工具均按时、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

2018 年 5 月 28 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。2018 年 5 月 18 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》，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	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	59.14	54.72	8.09
EBITDA 全部债务比	0.22	0.26	-13.83
利息保障倍数	4.10	4.89	-16.09

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

2017 年，财政部发布了经修订的《企业会计准则第 14 号——收入》（简称“新收入准则”）、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》和《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本公司自 2018 年 1 月 1 日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整本报告期初未分配利润或其他综合收益。首次执行新收入准则和新金融工具准则对当年年初财务报表的影响详见“财务报告五、40.重要会计政策和会计估计的变更”。

根据《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）要求，资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目，将“应收利息”和“应收股利”归并至“其他应收款”项目，将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目，将“工程物资”归并至“在建工程”项目，将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目，将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目；在利润表中，增设“研发费用”项目列报研究与开发过程中发生的费用化支出，“财务费用”项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；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股东权益无影响。

根据财政部《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，编制现金流量表时，将原作为投资活动的现金流量，变更作为经营活动的现金流量。本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更减少了合并及公司现金流量表中投资活动产生的现金流量净额并以相同金额增加了经营活动现金产生的现金流量净额，但对现金和现金等价物净增加额无影响。

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉的通知》（财会[2018]35 号）。在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。母公司或子公司在境外上市且按照国际财务报告准则或企业会计准则编制其境外财务报表的企业，可以提前执行本准则，但不应早于其同时执行财政部 2017 年 3 月 31 日印发的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和 2017 年 7 月 5 日印发的《企业会计准则第 14 号——收入》的日期。

由于上述会计准则的颁布或修订，本公司需对相关会计政策进行相应变更，并按上述文件规定的起始日执行：

本公司关于租赁的会计处理将按照财政部于 2018 年 12 月 7 日新颁布的《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉的通知》（财会[2018]35 号）的相关规定，自 2019 年 1 月 1 日起执行。

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”。