

红星美凯龙家居集团股份有限公司

2019年度第二期资产支持票据募集说明书

发起机构：红星美凯龙家居集团股份有限公司

发行载体管理机构：华润深国投信托有限公司

牵头主承销商/簿记管理人：交通银行股份有限公司

注册发行总额：**【14.5】**亿元

信用评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

基础资产类型：信托受益权

产品	评级	规模(万元)	占比	期限(年)	摊还方式	利率类型
优先A档	AAA _{sf}	125000	86.21%	3+3+3+3+3+3 (可提前结束)	固定摊还 每半年还本付息	固定利率
优先B档	AAA _{sf}	15000	10.34%	3+3+3+3+3+3 (可提前结束)	每半年付息，到 期一次还本	固定利率
次级	无评级	5000	3.45%	---	---	---
合计	---	145000	100%	---	---	---

二零一九年九月

声明

本期资产支持票据已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期资产支持票据的投资价值作出任何评价，也不代表对本期资产支持票据的投资风险作出任何判断。投资者购买本期资产支持票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发起机构董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺本募集说明书涉及发起机构内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

发起机构负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述发起机构财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期资产支持票据的，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。

发起机构及相关中介机构承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，发起机构无其他影响偿债能力的重大事项。

资产支持票据仅代表信托权益的相应份额，不属于发行载体管理机构或者任何其他机构的负债。认购或受让资产支持票据的投资者，视为作为受益人签署《信托合同》，接受《信托合同》全部约定。

发起机构、发行载体管理机构、信托资金保管人及其他业务参与人因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，信托资产不属于其清算资产。

目录

第一章释义	6
一、定义	6
第二章资产支持票据的基本情况	39
一、发行条款	39
二、资产支持票据分层情况及本金摊还计划	45
三、开放期内的申购赎回安排	48
四、发行安排	48
第三章风险提示及说明	51
一、投资风险	51
二、基础资产相关风险	51
三、交易结构相关风险	56
第四章资产支持票据的交易结构	69
一、交易结构图	69
二、交易结构介绍	69
三、各当事方的权利与义务	75
第五章资产支持票据的信用增进方式	82
一、内部增信安排	82
二、外部增信安排	82
三、资产抵质押等增信安排	83
四、回售支持	84
第六章发起机构、发行载体及相关中介机构的基本情况	85
一、发起机构基本情况	85
二、差额补足承诺人基本情况	223
三、发行载体管理机构基本情况	223
四、主承销商/监管银行/保管银行基本情况	226
五、联席主承销商基本情况	227
六、其他相关中介情况基本情况	227
七、与相关机构的关系	229
第七章基础资产情况及现金流预测分析	231
一、基础资产基本情况	231

二、现金流预测分析	262
第八章 现金流归集与管理机制、投资及分配机制	275
一、现金流的归集和资金监管安排	275
二、现金流运用及投资安排	277
三、现金流的分配机制	278
第九章 风险自留的相关情况	285
第十章 募集资金用途及合法合规性声明	286
一、募集资金用途	286
二、合法合规性声明	286
三、发起机构承诺	287
第十一章 信息披露安排	288
一、资产支持票据发行前的信息披露	288
二、资产支持票据存续期内重大事项的信息披露	288
三、资产支持票据存续期内定期信息披露	290
四、到期兑付信息披露	290
第十二章 投资者保护机制	291
一、违约事件	291
二、违约责任	291
三、投资者保护机制	291
四、资产支持票据持有人会议的机制与权力	293
五、不可抗力	300
六、弃权	300
七、投资人保护条款	300
第十三章 法律适用及争议解决机制	306
第十四章 有关税费安排	307
第十五章 主要交易文件摘要	308
一、《信托合同》	308
二、《资产服务合同》	320
第十六章 评级状况	325
一、资产支持票据评级情况	325
二、发起机构主体评级情况	328
第十七章 备查文件存放及查阅方式	330

一、备查文件	330
二、查询地址	332
三、网站	333
第十八章发行有关机构	334

第一章 释义

一、定义

(一) 相关机构

1、信托当事人

- (1) **单一资金信托委托人/资产支持票据信托委托人/委托人/发起机构/红星美凯龙**：系指红星美凯龙家居集团股份有限公司。
- (2) **单一资金信托受托人/资产支持票据信托受托人/受托人/抵押权人/质权人/华润信托**：系指华润深国投信托有限公司，以及任何允许的继任机构。
- (3) **投资者**：系指按照“《募集说明书》”的约定，认购或受让“资产支持票据”并受“交易文件”约束的合格主体。
- (4) **受益人/资产支持票据信托受益人**：统指“资产支持票据持有人”。
- (5) **单一资金信托受益人**：系指享有“单一资金信托受益权”的主体，“单一资金信托”设立时“委托人”为唯一受益人。“单一资金信托”存续期间发生“单一资金信托受益权”转让、赠与、继承/承继等情形的，“单一资金信托受益人”为通过受让等合法方式取得“单一资金信托受益权”的主体。
- (6) **贷款人**：系指华润深国投信托有限公司。
- (7) **沈阳美凯龙**：系指沈阳红星美凯龙世博家居有限公司。
- (8) **重庆美凯龙**：系指重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司。
- (9) **借款人/抵押人/出质人**：系指沈阳美凯龙和重庆美凯龙的统称。
- (10) **担保人**：系指“抵押人”和“出质人”的统称。
- (11) **差额补足承诺人/回售和赎回承诺人**：系指红星美凯龙家居集团股份有限公司。
- (12) **资产支持票据持有人**：系指任何持有“资产支持票据”的持有人，包括“优先级资产支持票据持有人”和“次级资产支持票据持有人”。
- (13) **优先级资产支持票据持有人**：系指任何持有“优先级资产支持票据”的持有人，包括“优先A档资产支持票据持有人”和“优先B档资产支持票据持有人”。
- (14) **优先A档资产支持票据持有人**：系指任何持有“优先A档资产支持票据”的持有人。
- (15) **优先B档资产支持票据持有人**：系指任何持有“优先B档资产支持票据”的持有人。
- (16) **次级资产支持票据持有人**：系指任何持有“次级资产支持票据”的持有人。

2、参与机构

- (17) **受托机构/发行载体管理机构**：系指华润深国投信托有限公司。

- (18) **交通银行/牵头主承销商/簿记管理人**：系指交通银行股份有限公司。
- (19) **上海银行/联席主承销商**：系指上海银行股份有限公司。
- (20) **资产服务机构**：系指作为“《资产服务合同》”项下的“资产服务机构”的红星美凯龙、沈阳美凯龙和重庆美凯龙的统称，或“《资产服务合同》”允许的继任机构。
- (21) **后备资产服务机构**：系指“受托人”根据“《资产服务合同》”的规定任命的“后备资产服务机构”，以及任何允许的继任机构。
- (22) **替代资产服务机构**：系指“受托人”根据“《资产服务合同》”的规定任命的“替代资产服务机构”，以及任何允许的继任机构。
- (23) **优先收购权人/红星美凯龙**：系指根据“《优先收购权协议》”享有“信托受益权”优先收购权的红星美凯龙家居集团股份有限公司或“《优先收购权协议》”允许的继任机构。
- (24) **保管银行/交通银行上海分行**：系指交通银行股份有限公司上海市分行或“《保管合同》”允许的继任机构。
- (25) **替代保管银行**：系指“受托人”根据“《保管合同》”的规定任命的“替代保管银行”，以及任何允许的继任机构。
- (26) **单一资金信托保管银行**：系指交通银行股份有限公司上海市分行或“《单一资金信托保管协议》”允许的继任机构。
- (27) **替代单一资金信托保管银行**：系指“单一资金信托受托人”根据“《单一资金信托保管协议》”的规定任命的“替代单一资金信托保管银行”，以及任何允许的继任机构。
- (28) **监管银行**：系指“《监管协议》”约定的监管银行，即交通银行股份有限公司上海市分行或“《监管协议》”允许的继任机构。
- (29) **上海清算所**：系指银行间市场清算所股份有限公司。
- (30) **北金所**：系指北京金融资产交易所有限公司。
- (31) **登记托管机构**：系指“上海清算所”或监管部门指定的其他提供“资产支持票据”登记托管服务的机构。
- (32) **支付代理机构**：系指“上海清算所”或监管部门指定的其他提供“资产支持票据”本息兑付服务的机构。
- (33) **评级机构/中诚信**：系指中诚信国际信用评级有限责任公司。
- (34) **法律顾问/锦天城**：系指上海市锦天城律师事务所，系特殊的普通合伙。

- (35) **资产评估机构/仲量联行**：系指仲量联行(北京)土地房地产评估顾问有限公司。
- (36) **现金流评估机构/国友大正**：系指北京国友大正资产评估有限公司。
- (37) **评估机构**：系指“资产评估机构”和“现金流评估机构”的统称。
- (38) **会计师**：系指经“委托人”/“受托人”委托为“信托”提供跟踪审计的审计机构。
- (39) **同业拆借中心**：系指全国银行间同业拆借中心。

3、相关机构

- (40) **银保监会**：系指中国银行保险监督管理委员会。
- (41) **人民银行**：系指中国人民银行。
- (42) **交易商协会**：系指中国银行间市场交易商协会。

(二) 交易文件

- (43) **交易文件**：系指“《主定义表》”、“《信托合同》”、“《差额补足承诺函》”、“《回售和赎回承诺函》”、“《资产服务合同》”、“《保管合同》”、“《承销协议》”、“《优先收购权协议》”、《募集说明书》、“《发行人服务协议》”、“收费文件”、“单一资金信托文件”以及其他与“信托”相关的协议和文件。各方具体权利义务以交易文件的约定为准。
- (44) **《主定义表》**：系指“委托人”与“受托人”共同签署的编号为【2019-0181-DY001】的本《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之主定义表》及其任何修改或补充。
- (45) **《信托合同》**：系指“委托人”与“受托人”共同签署的编号为【2019-0181-XT001】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之信托合同》及对该合同的任何修改或补充。
- (46) **《差额补足承诺函》**：系指“差额补足承诺人”向“受托人”出具的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之差额补足承诺函》及对该承诺函的任何修改或补充。
- (47) **《回售和赎回承诺函》**：系指“回售和赎回承诺人”向“受托人”出具的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之回售和赎回承诺函》及对该承诺函的任何修改或补充。
- (48) **《优先收购权协议》**：系指“受托人”与“优先收购权人”签署的编号为【2019-0181-YXSG001】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之优先收购协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

- (49) 《**资产服务合同**》：系指“受托人”与“资产服务机构”签署的编号为【2019-0181-FW001】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之资产服务合同》及对该合同的任何修改或补充。
- (50) 《**保管合同**》：系指“受托人”与“保管银行”签署的编号为【2019-0181-BG001】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之资金保管合同》及对该合同的任何修改或补充。
- (51) 《**承销协议**》：系指“发起机构”、“受托人”与“主承销商”签署的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据承销协议》及对该协议的任何修改或补充。
- (52) 《**募集说明书**》/发行文件：系指为通过“发行载体”发行“资产支持票据”并向投资者披露“资产支持票据”发行相关信息而按照监管机构的要求专门撰写并制作的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据募集说明书》。
- (53) 《**发行人服务协议**》：系指“受托人”与“登记托管机构”/“支付代理机构”签署的“《发行人服务协议》”及对该协议的任何修改或补充。
- (54) **收费文件（如有）**：统指“受托人”与“委托人”、“资产服务机构”、“保管银行”、“评级机构”、“评估机构”、“会计师”、“登记托管机构/“支付代理机构”及其他为“信托”提供服务的机构签署的、有关报酬和费用支付的合同、协议或其他文件（如有）。
- (55) **单一资金信托文件/基础资产文件**：系指与“单一资金信托”有关的主要交易文件，包括但不限于：（1）“《单一资金信托合同》”；（2）“《单一资金信托保管协议》”；（3）“《信托贷款合同》”；（4）“《监管协议》”；（5）“《抵押合同》”；（6）“《质押合同》”；（7）“《应收账款质押登记合同》”；（8）“《保障基金委托认购协议》”；（9）其他约束“单一资金信托”委托人、受益人和受托人权利义务的法律文件。
- (56) 《**单一资金信托合同**》：系指“委托人”与“单一资金信托受托人”签署的编号为【2019-0180-XT001】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托合同》及对该合同的有效修订和补充。
- (57) 《**单一资金信托保管协议**》：系指“单一资金信托受托人”与“单一资金信托保管银行”签署的编号为【2019-0180-BG001】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之资金保管协议》及对该协议的任何有效修订

和补充。

- (58) **《信托贷款合同》**：系指以下合同的统称：（1）“贷款人”与“沈阳美凯龙”签署的编号为【2019-0180-DK001】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之信托贷款合同（一）》（简称“《信托贷款合同（一）》”）及对该合同的任何有效修订和补充；（2）“贷款人”与“重庆美凯龙”签署的编号为【2019-0180-DK002】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之信托贷款合同（二）》（简称“《信托贷款合同（二）》”）及对该合同的任何有效修订和补充。
- (59) **《监管协议》**：系指以下合同的统称：（1）“单一资金信托受托人”与“监管银行”、“沈阳美凯龙”签署的编号为【2019-0180-JG001】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之资金监管协议（一）》（简称“《监管协议（一）》”）及对该协议的任何有效修订和补充（如有）；（2）“单一资金信托受托人”与“监管银行”、“重庆美凯龙”签署的编号为【2019-0180-JG002】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之资金监管协议（二）》（简称“《监管协议（二）》”）及对该协议的任何有效修订和补充（如有）。“监管银行”根据该等协议对“监管账户”进行监管。
- (60) **《抵押合同》**：系指以下合同的统称：（1）“贷款人”与“沈阳美凯龙”签署的编号为【2019-0180-DYBL001】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之抵押合同（一）》（简称“《抵押合同（一）》”）及对该合同的任何有效修订和补充；（2）“贷款人”与“重庆美凯龙”签署的编号为【2019-0180-DYBL002】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之抵押合同（二）》（简称“《抵押合同（二）》”）及对该合同的任何有效修订和补充。
- (61) **《质押合同》**：系指以下合同的统称：（1）“贷款人”与“沈阳美凯龙”签署的编号为【2019-0180-ZYBL001】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之质押合同（一）》（简称“《质押合同（一）》”）及对该合同的任何有效修订和补充；（2）“贷款人”与“重庆美凯龙”签署的编号为【2019-0180-ZYBL002】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之质押合同（二）》（简称“《抵押合同（二）》”）及对该

合同的任何有效修订和补充。

- (62) 《担保合同》：系指“《抵押合同》”和“《质押合同》”的统称。
- (63) 《应收账款质押登记合同》：系指以下合同的统称：（1）“贷款人”与“沈阳美凯龙”签署的编号为【2019-0180-ZYDJ001】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之应收账款质押登记合同（一）》（简称“《应收账款质押登记合同（一）》”）及对该合同的任何有效修订和补充；（2）“贷款人”与“重庆美凯龙”签署的编号为【2019-0180-ZYDJ002】的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之应收账款质押登记合同（二）》（简称“《应收账款质押登记合同（二）》”）及对该合同的任何有效修订和补充。
- (64) 《保障基金委托认购协议》：系指以下合同的统称：（1）“单一资金信托受托人”与“沈阳美凯龙”签署的编号为【2019-0180-WTRG001】的《保障基金委托认购协议》及对该协议的任何有效修订和补充；（2）“单一资金信托受托人”与“重庆美凯龙”签署的编号为【2019-0180-WTRG002】的《保障基金委托认购协议》及对该协议的任何有效修订和补充。

（三）资产与信托

1、基础资产与底层资产

- (65) **基础资产**：系指由“委托人”为设立“信托”而在“信托生效日”信托给“受托人”的“单一资金信托受益权”。“基础资产”的基本信息见“资产清单”。
- (66) **资产清单**：就“委托人”信托予“受托人”的“基础资产”而言，系指由“委托人”准备的、截至“初始起算日”（含该日）的、有关“基础资产”和“底层资产”信息的一览表（该等信息的形式和内容应为“受托人”所接受，该一览表可为计算机文档或缩影胶片）。“资产清单”至少应载明的信息见“《信托合同》”附件一。
- (67) **资产保证**：系指“委托人”在“《信托合同》”第5.4条中所做的关于“基础资产”和“底层资产”在“初始起算日”和“信托生效日”的状况的全部陈述和保证。
- (68) **单一资金信托**：系指依据“《单一资金信托合同》”，由“委托人”和“单一资金信托受托人”设立的红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托。
- (69) **单一资金信托财产**：系指“单一资金信托资金”及“单一资金受托人”对“单一资金信托资金”管理、运用、处分所取得的财产的总和。

- (70) **单一资金信托受益人**：系指“《单一资金信托合同》”项下的受益人。
- (71) **单一资金信托受益权**：系指“单一资金信托受益人”在“单一资金信托”中享有的权利，包括但不限于取得“单一资金信托受托人”分配“单一资金信托利益”的权利。
- (72) **单一资金信托利益**：系指“单一资金信托受益人”因持“有单一资金信托受益权”在“单一资金信托”项下享有的利益。
- (73) **单一资金信托单位**：系指“单一资金信托受益权”的份额化表现。
- (74) **单一资金信托资金**：系指货币形态的“单一资金信托财产”。
- (75) **单一资金信托账户资金**：系指“单一资金信托账户”中的资金。
- (76) **信托贷款/贷款**：系指“借款人”依据“《信托贷款合同》”获得的“信托贷款”。
- (77) **抵押物/抵押财产**：系指由“抵押人”抵押给“贷款人”的“目标项目”中沈阳红星美凯龙项目以及重庆美凯龙项目项下的房屋所有权及其对应的土地使用权，具体以“《抵押合同》”约定为准。
- (78) **质押财产/质押收入**：系指“出质人”依据“《质押合同》”质押给“贷款人”的“目标项目物业”自“放款日”至“单一资金信托终止日”的未来“租金收入”应收账款，具体以“《质押合同》”约定为准。
- (79) **底层资产**：系指“目标项目物业”在“放款日”至“单一资金信托终止日”期间的“租金收入”，即自“放款日”至“单一资金信托终止日”期间，基于“目标项目物业”，“借款人”与“承租人”已经签订或未来拟签订的“《租赁合同》”项下产生的“租金收入”。“底层资产”的基本信息见“资产清单”。“借款人”将“底层资产”作为“质押财产”出质给“贷款人”并作为“信托贷款”的主要还款来源及“基础资产”的现金流支持。
- (80) **租金收入**：系指“借款人”依据“《租赁合同》”约定可获得的应由“承租人”支付的租赁款项（该等款项包括但不限于“承租人”基于“《租赁合同》”向“借款人”支付的租金、管理费及其他应付款项）。
- (81) **目标项目/目标项目物业**：系指以下项目的统称：（1）沈阳红星美凯龙家居生活广场二店（简称“沈阳美凯龙项目”），由“沈阳美凯龙”合法持有并对外出租，位于浑南区浑南西路10号(10号)，国有土地使用证编号为沈阳国用（2005）第HN00426号、房屋所有权证编号为沈房权证浑南字第N100072361号；（2）重庆红星美凯龙博览家居生活广场项目（简称“重庆美凯龙项目”），由“重庆美凯龙”合法持有并对外出租，位于九龙坡区迎宾大道11号，对应的房地产权证编号为105房地证2015字第17806

号。

- (82) **商铺/展位**：系指“借款人”合法所持有或所承租的“目标项目物业”中可向“承租人”提供的用于经营收益的商业物业。
- (83) **商户/承租人**：系指根据“《租赁合同》”约定，可对“商铺”经营使用并需向“借款人”履行“租金收入”支付义务及其他《租赁合同》项下权利义务的主体。
- (84) **《租赁合同》**：系指自“放款日”至“单一资金信托终止日”期间，“借款人”基于“目标项目物业”与“承租人”已经签订或未来拟签订的所有出租“目标项目物业”的租赁合同（具体名称包括但不限于《红星美凯龙家居商场展位租赁及管理服务合同》等，以实际签署的为准）及其所有变更或补充协议。
- (85) **底层资产文件**：系指以下协议、文件及其他法律文件（包括任何修改和补充）：
（1）“目标项目物业”对应的国有土地使用证和房屋所有权证/房地产权证等产权证书；（2）自“放款日”至“单一资金信托终止日”期间，“借款人”基于“目标项目物业”与“承租人”已经签订或未来拟签订的所有出租“目标项目物业”的“《租赁合同》”及其所有变更或补充协议；（3）“借款人”持有与“底层资产”有关的、以实物形式或电子形式存在的其他所有文档、表单、凭证和其他任何性质的协议，包括但不限于与“租金收入”收取有关的记录、凭证、“资产服务机构”为提供服务而支出的费用的记录、凭证等。

2、信托与信托财产

- (86) **信托/资产支持票据信托/发行载体**：系指根据“《信托合同》”设立的“红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托”。
- (87) **信托财产**：系指“信托”下“基础资产”及对其管理、运用、处分或者其他情形而取得的财产，包括任何收入和权益。
- (88) **信托资金**：系指“信托财产”中表现为货币形式的部分。
- (89) **信托单位**：系指“受益权”的份额化表现形式。
- (90) **保管资金**：系指“信托账户”中的资金。
- (91) **归集资金**：系指“监管账户”中的资金。
- (92) **归集款**：系指每个“归集日”向“归集账户”中归集的款项。
- (93) **现金流回款/回收款**：系指“本金回收款”和“收入回收款”的统称。
- (94) **回收款**：系指从“基础资产”及“底层资产”所产生的“现金流回款”中的包括但不限于以下各项：

- (a) “单一资金信托受托人”向“单一资金信托受益人”分配的“单一资金信托利益”相应款项；
 - (b) “差额补足承诺人”履行“《差额补足承诺函》”项下差额补足义务所含的“信托利益”相应款项；
 - (c) “优先收购权人”履行“《优先收购协议》”项下义务所支付的“权利维持费”；
 - (d) “受托人”对非现金“信托财产”进行处置而取得的回收资金；
 - (e) 其他各交易参与方因违反“交易文件”约定向“信托”支付的违约金、赔偿金等款项。
- (95) **差额补足承诺：**“委托人”作为“差额补足承诺人”出具“《差额补足承诺函》”，承诺在发生“差额支付启动事件”时，承担差额补足义务，并无条件的在“差额支付划款日”将该期“差额补足款”资金足额划付至“信托账户”。
- (96) **差额补足款：**系指在“差额支付启动日”，“信托账户”中资金与该“差额支付启动日”后第一个“兑付日”应付未付的“信托”项下“税收”、“信托费用”以及优先级资产支持票据的预期应付本息、以及其他按照《信托合同》对优先级资产支持票据持有人的应付未付款项（如有）所需支付金额之间的差额。
- (97) **票面利率调整权：**系“委托人”的一项可单方行使并生效的选择权，为“委托人”根据“《信托合同》”的约定对“优先级资产支持票据”的票面利率在初始票面利率的基础上进行调整的权利。
- (98) **回售权：**系各“优先级资产支持票据持有人”的一项可单方行使并生效的选择权，在满足“《信托合同》”约定条件的情况下，各“优先级资产支持票据持有人”可以行使“回售权”，按照约定的“回售价格”将其所持的“优先级资产支持票据”部分或全部回售给“委托人”。
- (99) **回售：**系指各“优先级资产支持票据持有人”根据“《信托合同》”的约定通过行使“回售权”，按照约定的“回售价格”将其所持的“优先级资产支持票据”部分或全部回售给“委托人”。
- (100) **回售价格/回售价款：**系指“优先级资产支持票据持有人”根据“《信托合同》”的约定进行“回售”时应由“委托人”支付的相应的对价，除非“委托人”与“受托人”另行协商同意，“回售价格”原则上等额于“回售”的“优先级资产支持票据”“未偿本金余额”。

- (101) **赎回权**: 系“委托人”的一项可单方行使并生效的选择权, 在满足“《信托合同》”约定条件的情况下, “委托人”可以行使“赎回权”, 按照约定的“赎回价格”“赎回”部分或全部剩余“优先级资产支持票据”。
- (102) **赎回**: 系指“委托人”根据“《信托合同》”的约定通过行使“赎回权”, 按照约定的“赎回价格”“赎回”部分或全部剩余“优先级资产支持票据”。
- (103) **赎回价格/赎回价款**: 系指“委托人”根据“《信托合同》”的约定进行“赎回”时, 应由“委托人”支付的相应的对价, 除非“委托人”与“受托人”另行协商同意, “赎回价格”原则上等额于“赎回”的“优先级资产支持票据”“未偿本金余额”。
- (104) **优先购买权**: 系指“优先收购权人”根据“《优先收购权协议》”所享有的优先收购“单一资金信托受益权”的权利。
- (105) **行权价格**: 系指“优先收购权人”根据“《优先收购权协议》”的约定向“信托”支付的购买“单一资金信托受益权”的对价。
- (106) **权利维持费**: 系指“优先收购权人”为取得优先收购“单一资金信托受益权”的权利, 根据“《优先收购权协议》”的约定向“信托”支付的资金。
- (107) **分配目标金额**: 系指在每一个“兑付日”, “信托”应向“资产支持票据持有人”分配的全部金额以及“《信托合同》”项下应付未付税费之总和。
- (108) **预备分配金额**: 系指截至每一“兑付日”前第【12】个工作日下午17:00时“信托账户”内可供分配的款项金额, “预备分配金额”应由受托机构核算后, 于每一“兑付日”前第【12】个工作日(T-【12】)下午18:00前通知“优先收购权人”。

3、信托受益权和资产支持票据

- (109) **信托利益**: 系指“信托财产”扣除相关应由“信托财产”承担的“税收”、“信托费用”后的利益。
- (110) **信托受益权/受益权**: 系指自“信托生效日”起至“信托终止日”止, “受益人”获得“信托利益”的权利, 包括“优先级信托受益权”和“次级信托受益权”。
- (111) **优先级信托受益权**: 系指由“优先级资产支持票据”所代表的来自于“信托”分配的优先于“次级信托受益权”的权益; “优先级信托受益权”包括优先A档信托受益权和优先B档信托受益权。
- (112) **优先A档信托受益权**: 系指由“优先A档资产支持票据”所代表的来自于“信托”分配的优先于“优先B档信托受益权”和“次级信托受益权”获得“信托利益”的信托受益权。

- (113) **优先B档信托受益权**:系指由“优先B档资产支持票据”所代表的来自于“信托”分配的劣后于“优先A档信托受益权”但优先于“次级信托受益权”获得“信托利益”的信托受益权。
- (114) **次级信托受益权**:系指由“次级资产支持票据”所代表的来自于“信托”分配的劣后于“优先级信托受益权”的权益。
- (115) **资产支持票据**:系指“受托人”依据“《信托合同》”向“投资者”发行的债务融资工具,“资产支持票据持有人”根据其所拥有的“信托”的“资产支持票据”份数享有“信托利益”,承担“信托”的风险。根据不同的风险和不同的分配顺序,“资产支持票据”分为“优先级资产支持票据”和“次级资产支持票据”。
- (116) **优先级资产支持票据**:系指代表优先于“次级资产支持票据”获得“信托利益”分配权利的“资产支持票据”。“优先级资产支持票据”包括“优先A档资产支持票据”和“优先B档资产支持票据”。
- (117) **优先A档资产支持票据**:系指由“优先A档资产支持票据”所代表的优先于“优先B档资产支持票据”和“次级资产支持票据”从“信托”获得“信托利益”分配权利的“资产支持票据”。
- (118) **优先B档资产支持票据**:系指代表劣后于“优先A档资产支持票据”但优先于“次级资产支持票据”获得“信托利益”分配权利的“资产支持票据”。
- (119) **次级资产支持票据**:系指代表劣后于“优先级资产支持票据”获得“信托利益”分配权利的“资产支持票据”。
- (120) **各档位资产支持票据/各类别资产支持票据**:系指“资产支持票据”中的任一档“资产支持票据”。

4、账户信息

- (121) **信托账户/资产支持票据信托账户**:系指以“受托人”名义为“资产支持票据信托”在“保管银行”开立的专用于存放“信托资金”、支付“信托费用”的独立人民币银行结算账户,该账户名称为华润深国投信托有限公司,账号为【】,开户银行为交通银行股份有限公司上海市分行营业部。“信托”的一切货币收支活动,包括但不限于存放“信托资金”、接收“单一资金信托利益”、“权利维持费”、“行权价格”和“差额补足款”、支付“信托利益”及相关税费、“信托费用”,均须通过该账户进行。
- (122) **单一资金信托账户**:系指为“单一资金信托”在“单一资金信托保管银行”开立的

独立人民币银行结算账户，该账户名称为华润深国投信托有限公司，账号为【】，开户银行为交通银行股份有限公司上海市分行营业部，“单一资金信托”的一切货币收支活动，包括但不限于接收“单一资金信托资金”、接收“借款人”偿还的“贷款”本息、处置“抵押物”、“质押财产”的款项及其他应属“单一资金信托”的款项、分配“单一资金信托利益”、支付“单一资金信托”费用，均必须通过该账户进行。

(123) **租金收入收款账户**：系指任一“借款人”为其全部“租金收入”设置的全部收款账户，该等账户明细见“《监管协议》”。

(124) **归集账户/监管账户**：系指任一“借款人”在相应“监管银行”开立的专门用于接收来自“租金收入收款账户”转付的“租金收入”及其他款项的人民币资金账户。

(125) **发行收入缴款账户**：系指“受托机构”以其名义开立的用于接收“主承销商”划付的“资产支持票据募集资金净额”的账户。

(126) **信托账**：系指用以记录“信托财产”的收支情况的会计账。

(四) 日期、期间与报告

1、日期类

(127) **初始起算日**：系指“基础资产”的确定日，“初始起算日”与“信托生效日”为同一天。从该日起（含该日）“基础资产”产生的“现金流回款”应归入“信托财产”。

(128) **发行日**：系指以“簿记建档”方式通过“发行载体”发行“资产支持票据”的日期，具体日期以“发行文件”所载日期为准。

(129) **缴款日**：系指“主承销商”将“资产支持票据募集资金净额”划至“发行收入缴款账户”的日期。在本“信托”中，“信托财产交付日”、“信托生效日”与“缴款日”为同一天。

(130) **信托财产交付日**：系指“委托人”将“信托财产”交付给受托人之日。在本“信托”中，“信托财产交付日”、“信托生效日”与“缴款日”为同一天。

(131) **信托生效日**：系指“信托”生效之日。在本“信托”中，“信托财产交付日”、“信托生效日”与“缴款日”为同一日。

(132) **放款日**：“贷款人”在“《信托贷款合同》”所约定的条件全部满足后向“借款人”一次性发放“信托贷款”之日，具体日期以“信托贷款”的贷款人向“借款

人”实际发放贷款的日期为准，且任一《信托贷款合同》项下的“放款日”均为同一日。

- (133) **信托贷款到期日/贷款到期日：**“《信托贷款合同》”项下贷款期限届满之日，原则上为自“放款日”起届满18年之日，“信托贷款”提前到期的，为“贷款提前到期事件”发生后，除“交易文件”另有约定外，“单一资金信托受托人”宣布的贷款提前到期之日。
- (134) **计算日：**为每自然年度的2月25日、5月25日、8月25日和11月25日（该等2月25日、5月25日、8月25日和11月25日遇非“工作日”顺延至下一个“工作日”）前第16个“工作日”，其中，第一个“计算日”为【2019】年【8】月【25】日（遇非“工作日”顺延至下一个“工作日”）前第16个工作日，最后一个“计算日”应为“贷款到期日”前第2个“工作日”。
- (135) **归集日/租金收入归集日：**系指“借款人”将约定金额的“租金收入”及其他款项自“租金收入收款账户”划付至“监管账户”之日，为“计算日”后的第1个“工作日”。在发生“加速归集事件”之后，“租金收入”及其他款项的归集日期为每月【25】日（遇非“工作日”顺延至下一个“工作日”），该日亦称“加速归集日”。如果发生“加速归集事件”因此需要改变“归集日”时，自该“归集期间”届满之日起，相关“归集日”按照前述规则进行相应的改变。“归集日”发生上述改变之后，即使“加速归集事件”不再发生，“归集日”的频率也不再恢复。
- (136) **借款人报告日：**系指“借款人”根据“《监管协议》”约定出具“《租金收入报告》”之日，与每个“归集日”为同一日。
- (137) **监管银行核对日：**系指“监管银行”对“租金收入收款账户”和“监管账户”数据进行审核之日，为每个“归集日”后的第【1】个“工作日”。
- (138) **信托贷款担保责任启动日：**系指：
- (a) 在“单一资金信托终止日”之前，发生“信托贷款担保责任启动事件”的情况下，系指“还款日”前的第【1】个“工作日”或“单一资金信托受托人”向“担保人”发出指令之日；
- (b) 在“单一资金信托终止日”之后，发生“信托贷款担保责任启动事件”的情况下，系指“单一资金信托受托人”向“担保人”发出指令之日。
- (139) **结息日：**系指“信托贷款”结息日，为每个“兑付日”前第【14】个“工作日”，

第一个“结息日”为【2019】年【11】月【25】日（遇非“工作日”顺延至下一个“工作日”）前第14个工作日，最后一个“结息日”为“贷款到期日”。

(140) **还款日**：系指“《信托贷款合同》”约定的还本付息之日，为每个“兑付日”前第【14】个“工作日”。“借款人”应于“还款日”将当期应偿还本息划付至“单一资金信托账户”。

(a) 在“《信托贷款合同》”正常履行的前提下，“还款日”与“结息日”为同一天，其中第一个“还款日”为【2019】年【11】月【25】日（遇非“工作日”顺延至下一个“工作日”）前第14个工作日，最后一个“还款日”应为“贷款到期日”。

(b) “《信托贷款合同》”提前到期的，“还款日”为“贷款到期日”。

(141) **单一资金信托保管银行报告日**：系指“单一资金信托保管银行”根据“《单一资金信托保管协议》”的约定向“单一资金信托受托人”出具《单一资金信托保管报告》之日，即每个“还款日”后的第【1】个“工作日”。

(142) **单一资金信托核算日**：系指“单一资金信托受托人”根据“《单一资金信托合同》”的约定对“单一资金信托利益”进行核算的日期，和“结息日”/“还款日”为同一日。

(143) **单一资金信托分配日**：系指“单一资金信托受托人”根据“《单一资金信托合同》”的约定向“单一资金信托受益人”分配“单一资金信托利益”之日，具体为相应“还款日”后的第【2】个“工作日”，最后一个“单一资金信托分配日”为“单一资金信托终止日”后的15个“工作日”内任一天。在“单一资金信托分配日”，“单一资金信托受托人”将“单一资金信托利益”划付至“信托账户”。

(144) **预备分配金额通知日**：系指每一“兑付日”前第【12】个工作日(T-【12】)， “受托机构”应在核算截至每一“兑付日”前第【12】个工作日(T-【12】)下午17:00时“信托账户”内可供分配的款项金额后，于当日下午18:00前通知“优先收购权人”。

(145) **权利维持费支付日**：系指“优先收购权人”向“信托账户”划付当期的“权利维持费”之日，即每个“兑付日”前的第【11】个“工作日”(T-【11】)。

(146) **资产服务机构报告日**：系指“资产服务机构”出具期间“《资产服务机构报告》”之日，即每个“兑付日”前的第【11】个“工作日”。

(147) **信托账户核算日**：系指“保管银行”根据“《保管合同》”约定对“信托账户”内资金进行初始核算，并向“受托人”出具初始核算报告的日期，为每个“兑付日”

前的第【11】个“工作日”。

- (148) **差额支付启动日**：(a) 在“信托终止日”之前，发生“差额支付启动事件”的情况下，系指当期“兑付日”前的第【10】个“工作日”；(b) 在发生“加速清偿事件”或“违约事件”且“资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”的情况下，系指发生“借款人”提前清偿的“信托贷款”本息与“优先收购权人”支付的“权利维持费”之和不足以支付“税收”、“信托费用”、“优先A档资产支持票据”的未付利息和未分配本金、“优先B档资产支持票据”的未付利息情形后的第【1】个“工作日”；(c) 在“信托终止日”之后，发生“差额支付启动事件”的情况下，系指“受托人”向“差额补足承诺人”发出指令之日。
- (149) **差额支付划款日**：系指“差额支付启动日”后1个“工作日”，即当期“兑付日”前的第【9】个“工作日”。
- (150) **差额支付资金核算日**：系指“保管银行”根据“《保管合同》”约定对“信托账户”内资金进行核算，并向“受托人”出具核算报告的日期，为当期“兑付日”前的第【8】个“工作日”。
- (151) **保管银行报告日**：系指“保管银行”根据“《保管合同》”的约定向“受托人”出具《保管报告》之日，即每个“兑付日”前的第【8】个“工作日”。
- (152) **受托人报告日/资产运营报告日**：系指“受托人”根据“《信托合同》”的约定向“资产支持票据持有人”披露当期“《资产运营报告》”之日，即每个“兑付日”前的第【5】个“工作日”。
- (153) **信托利益核算日**：系指每个“兑付日”前的第【5】个“工作日”。
- (154) **受托人分配日**：系指“受托人”根据“《信托合同》”的约定向“保管银行”发送“划款指令”的日期，具体为每个“兑付日”前的第【2】个“工作日”。
- (155) **保管银行划款日**：系指每个“兑付日”前的第【2】个“工作日”。
- (156) **计息日**：系指资产支持票据计息日，第一个“计息日”为“信托生效日”，之后每个“计息日”与“兑付日”为同一天。
- (157) **兑付日/T日**：系指“代理支付机构”将“信托”分配资金划付至“资产支持票据持有人”资金账户的日期。具体为“信托期限”内每年的【5】月【25】日及【11】月【25】日（遇非“工作日”顺延至下一个“工作日”），其中，第一个“兑付日”为2019年【11】月【25】日（遇非“工作日”顺延至下一个“工作日”），最后一个“兑付日”为“信托终止日”后的【15】个“工作日”内任一天。

- (158) **预期到期日**：对于“优先A档资产支持票据”而言，预期到期日为【】年【】月【】日；对于“优先B档资产支持票据”而言，预期到期日为【】年【】月【】日；对于“次级资产支持票据”而言，其“预期到期日”为【】年【】月【】日。
- (159) **预期还本日**：对“优先A档资产支持票据”而言，其“预期还本日”为“信托生效日”起的每一个“兑付日”，每个“预期还本日”的预期本金还款金额见“《信托合同》”附件三；对“优先B档资产支持票据”与“次级资产支持票据”而言，其“预期还本日”为其“预期到期日”。
- (160) **法定到期日**：系指“信托”最晚结束的日期，即“次级资产支持票据”的“预期到期日”后满【三】年的对应日。若该日为非“工作日”则为该日后的第一个“工作日”。
- (161) **票据利率调整公告日**：根据“《信托合同》”，“委托人”有权对“优先级资产支持票据”的票面利率进行调整，“票据利率调整公告日”为自“信托生效日”起，“信托期限”内第6、12、18、24、30个“兑付日”前三个自然月的对日（如非“工作日”顺延至下一“工作日”）。
- (162) **票据利率调整日**：若“委托人”根据“《信托合同》”对“优先级资产支持票据”的票面利率进行调整，“票据利率调整日”为当个“票据利率调整公告日”对应的下一个“兑付日”，于该日零时（0:00）起按照调整后的票面利率执行。
- (163) **回售权行权日**：系指各“优先级资产支持票据持有人”按“《信托合同》”约定选择行使“回售权”之日，为“票据利率调整公告日”后的第【35】个“工作日”。
- (164) **回售登记日**：系指每一个“回售权行权日”前第【25】个“工作日”。
- (165) **回售登记截止日**：系指每一个“回售权行权日”前第【10】个“工作日”。
- (166) **回售起算日**：原则上为“回售权行权日”后第一个“兑付日”，除非各方同意的更晚日期。
- (167) **回售价款支付日**：系指“委托人”支付“回售价款”之日，原则上不得晚于“回售权行权日”后第一个“兑付日”前的第2个“工作日”，除非各方同意的更晚日期。
- (168) **赎回权行权日**：系指“委托人”选择行使“赎回权”之日，为“票据利率调整公告日”后的第【45】个“工作日”。
- (169) **回售权、赎回权行权情况公告日**：系指“受托人”向“委托人”及各“优先级资产支持票据持有人”公告“回售权”和“赎回权”行权情况之日，为“票据利率调整

公告日”后的第【46】个“工作日”。

- (170) **赎回起算日**：原则上为“赎回权行权日”后第一个“兑付日”，除非各方同意的更晚日期。
- (171) **赎回价款支付日**：系指“委托人”支付“赎回价款”之日，原则上不得晚于“赎回权行权日”后第一个“兑付日”前的第2个“工作日”，除非各方同意的更晚日期。
- (172) **优先收购权行权价格核算日**：(1)“优先收购权人”根据“《优先收购权协议》”第3.1条行使“优先收购权”的，系指该“票据利率调整日”，在此情形下，“行权价格核算日”与“票据利率调整日”为同一日；(2)“优先收购权人”根据“《优先收购权协议》”第3.1(2)条行使“优先收购权”的，系指行权通知中确认的“信托”终止日期。
- (173) **优先收购权行权价格通知日**：系指优先收购权行权价格核算日前第【】个工作日，根据“《优先收购权协议》”，“受托人”应于该日下午18:00时将行权价格的具体金额核算完毕，并通知“优先收购权人”。
- (174) **优先收购权行权日**：系指优先收购权行权价格核算日前第【】个工作日，根据“《优先收购权协议》”，“优先收购权人”应就其收购“单一资金信托受益权”事宜，于该日12:00前向“信托账户”实际支付优先收购权行权价格。
- (175) **信托受益权登记日**：系指“缴款日”后的次一个“工作日”，具体见“发行文件”。
- (176) **单一资金信托终止日**：系指根据“《单一资金信托合同》”约定，“单一资金信托”终止之日。
- (177) **信托终止日**：系指下列任一情形发生之日：
- (a) “信托”之信托目的已经无法实现；
 - (b) “信托”被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；
 - (c) 相关监管部门依法命令终止“信托”；
 - (d) “资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”；
 - (e) “法定到期日”届至；
 - (f) “信托财产”全部变现完毕；
 - (g) 全部“优先级资产支持票据”均“回售”完毕后的第一个“兑付日”；

- (h) “红星美凯龙”“赎回”全部剩余“优先级资产支持票据”后的第一个“兑付日”；
- (i) “优先级资产支持票据”的本金及利息全部偿付完毕，“次级资产支持票据持有人”有权根据“《信托合同》”的约定书面要求提前终止“信托”；
- (j) “优先级资产支持票据持有人”与“次级资产支持票据持有人”均为“委托人”时，“委托人”有权根据“《信托合同》”的约定书面要求提前终止“信托”；
- (k) “贷款提前到期事件”发生后，“单一资金信托受托人”宣布贷款提前到期之日；
- (l) 法律规定的其他情形。

(178) **工作日**：系指除中国的法定公休日和节假日之外的任何一日。

(179) **日/天**：除“工作日”另有定义外，均指自然日。

2、期间类

- (180) **收款期间**：系指自一个“计算日”起（不含该日）至下一个“计算日”（含该日）之间的期间，其中第一个“收款期间”应自“初始起算日”（含该日）起至第一个“计算日”（含该日）结束。
- (181) **归集期间**：系指自一个“归集日”起（含该日）至下一个“归集日”（不含该日）之间的期间，其中第一个“归集期间”应自“初始起算日”（含该日）起至第一个“归集日”（不含该日）结束。
- (182) **还款期间**：系指自一个“还款日”起（含该日）至下一个“还款日”（不含该日）之间的期间，其中第一个“还款期间”应自“放款日”（含该日）起至第一个“还款日”（不含该日）结束。
- (183) **信托贷款计息期间**：系指自一个“结息日”（含该日）至下一个“结息日”（不含该日）之间的期间。
- (184) **计息期间**：系指自一个“计息日”（含该日）至下一个“计息日”（不含该日）之间的期间。
- (185) **信托期限**：系指自“信托生效日”（含该日）起至“信托终止日”（含该日）止的期间。
- (186) **贷款期限**：系指自“信托贷款”“放款日”（含该日）至“信托贷款到期日”（含该日）的期间。
- (187) **回售登记期**：系指自“回售登记日”（含该日）至“回售登记截止日”（含该日）

的期间，累计16个“工作日”。

- (188) **优先收购权行权通知期**：系指“优先收购权人”有权根据“《优先收购权协议》”的约定向“信托”“受托人”发出行权通知，要求行使“优先收购权”的期间，即“优先收购权人”有权在任一“信托”设立日后第6、12、18、24、30个“兑付日”所对应的“票据利率调整日”前第【】个工作日(含)至该“票据利率调整日”前第【】个工作日(含)的期间以及上述任一“票据利率调整日”前第【】个工作日(含)至该“票据利率调整日”前第【】个工作日(含)的期间内发出行权通知，要求行使“优先收购权”。
- (189) **现金流预测期间**：系指“现金流评估机构”于“《租金收入预测表》”项下设置的现金流预测期间，具体为每年11月1日至次年4月30日的期间、每年5月1日至10月31日的期间，以“《租金收入预测表》”列示的情况为准。
- (190) **年、季、月**：系指日历年、日历季、日历月。

3、报告

- (191) **《受托机构报告》/《资产运营报告》**：系指由“受托人”根据“《信托合同》”附件所约定的格式准备的报告。
- (192) **《资产服务机构报告》**：系指由“资产服务机构”根据“《资产服务合同》”附件所约定的格式准备的报告，包括期间报告和年度报告。
- (193) **《租金收入报告》**：系指“借款人”根据“《监管协议》”约定出具的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托租金收入报告》，包括期间报告和年度报告。
- (194) **《单一资金信托保管报告》**：系指“单一资金信托保管银行”按照《单一资金信托保管协议》的约定出具的有关资金保管情况的报告。
- (195) **《保管报告》**：系指“保管银行”按照“《保管合同》”的约定出具的有关资金保管情况的报告。
- (196) **《租金收入预测表》**：系指“现金流评估机构”就“现金流回款”预测情况出具的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据底层资产现金净流入预测商定程序报告》中所列示的《底层资产现金净流入情况表》。
- (197) **分配指令**：系指“受托人”向“保管银行”发出的要求其在“信托账户”进行会计记账及相应分配的指令。

(198) **划款指令**：系指“受托人”向“保管银行”发出的要求其划付资金的指令。

(五) **重大事件与指标**

项目涉及的重大事件

加速清偿事件：系指自动生效的“加速清偿事件”和需经“资产支持票据持有人会议”决议后由“受托人”宣布生效的“加速清偿事件”：

自动生效的“加速清偿事件”：

“委托人”、任一“借款人”/“抵押人”/“出质人”发生“丧失清偿能力事件”；

发生“资产服务机构解任事件”且未在【30】日内找到替代的“后备资产服务机构”；

“信托财产”灭失；

任一“借款人”逾期偿还“信托贷款”本息超过8个“工作日”（含8个“工作日”）。

需经“资产支持票据持有人会议”决议后由“受托人”宣布生效的“加速清偿事件”：

“委托人”、任一“借款人”/“抵押人”/“出质人”发生可能导致无法按期足额履行义务的违约行为，并且“受托人”合理地认为该等行为无法补救或在“受托人”发出要求其补救的书面通知后30天内未能得到补救；

“委托人”、任一“借款人”/“抵押人”/“出质人”在“交易文件”中提供的任何陈述、保证在提供时存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

发生对“委托人”、任一“借款人”/“抵押人”/“出质人”、“受托人”或者“基础资产”、“抵押物”、“质押财产”有“重大不利影响”的事件；

“交易文件”的全部或部分被终止，成为或将成为无效、违法或不可根据其条款主张权利，并由此产生“重大不利影响”；

“委托人”、任一“借款人”出现可能影响“租金收入”收取及“信托贷款”本息按期足额偿付的情形；

任一“借款人”、“委托人”被其他债权人因重大（标的金额达到或超过“借款人”、“委托人”最近一期经审计的净资产的5%）债务纠纷起诉(仲裁)或被法院(仲裁机构)作出查封、冻结、扣押财产的裁决或被法院作出强制执行的裁决，且由此产生“重大不利影响”的；

连续两个“收款期间”，“商铺”合计空置面积达到可作为“商铺”面积的【20】%以上（即空置率在【20】%以上）；

发生“目标项目物业”因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围，或因地震、火灾等不可抗力致使房屋损毁、灭失或造成其他损失的情形；

“租金收入”连续两个“收款期间”均低于“现金流评估机构”于“《租金收入预测表》”项下对应“现金流预测期间”（即当个“收款期间”初始之日所在的“现金流预测期间”，特别地，第一个“收款期间”视为与第一个“现金流预测期间”相对应）“租金收入”预测值的30%；

因其他任何原因导致无法获取“租金收入”可能对“基础资产”造成“重大不利影响”的；

未经“贷款人”书面同意，“借款人”所持有的“目标项目物业”被抵押或转让予“单一资金信托受托人”以外的第三方或设置其他权利负担，或以“借款人”所持有的“目标项目物业”及其产生的收益为标的进行其他融资；

发生“受托人解任事件”；

任一档“优先级资产支持票据”信用评级结果下调。

发生以上A项所列的任何一起自动生效的“加速清偿事件”时，“加速清偿事件”应视为在该等事件发生之日发生。发生以上B项所列的任何一起需经宣布生效的“加速清偿事件”时，“受托人”应通知所有的“资产支持票据持有人”。“资产支持票据持有人会议”决议宣布发生“加速清偿事件”的，由“受托人”宣布“加速清偿事件”已经发生。

违约事件：系指以下任一事件：

在“兑付日”（或在“资产支持票据持有人”会议允许的宽限期内），“优先级资产支持票据”应付未付“信托利益”未能足额支付的；

“优先收购权人”未能根据“《优先收购权协议》”的约定按时足额支付任何一期“权利维持费”的；

在“法定到期日”（或在“资产支持票据持有人”会议允许的宽限期内），当期应偿付但尚未清偿的“资产支持票据”偿还本金未能足额清偿的；

未经“贷款人”书面同意，“借款人”所持有的“目标项目物业”被抵押或转让予“单一资金信托受托人”以外的第三方或设置其他权利负担，或以“借款人”所持有的“目标项目物业”及其产生的收益为标的进行其他融资，“资产支持票据持有人会议”做出决议宣布构成“违约事件”；

“交易文件”的相关方（“委托人”、“受托人”、“借款人”/“抵押人”/“出质人”、“监管银行”、“单一资金信托保管银行”、“保管银行”、“差额补足承诺人”、“优先收购权人”等）的主要相关义务未能履行或实现，导致对“资产支持票据持有人”权益产生“重大不利影响”，该“重大不利影响”情形在出现后30日内未能得到补正或改善，经“资产支持票据持有人会议”做出决议宣布构成“违约事件”。

加速归集事件：系指以下任一事件：

上一个“收款期间”，“商铺”合计空置面积达到可作为“商铺”面积的【20】%以上（即空置率在【20】%以上）；

上一个“收款期间”，“租金收入”低于“现金流评估机构”于“《租金收入预测表》”项下对应“现金流预测期间”（即当个“收款期间”初始之日所在的“现金流预测期间”，特别地，第一个“收款期间”视为与第一个“现金流预测期间”相对应）“租金收入”预测值的【30】%。

丧失清偿能力事件：就“交易文件”的相关方（“委托人”、“受托人”、“借款人”/“抵押人”/“出质人”、“监管银行”、“单一资金信托保管银行”、“保管银行”、“差额补足承诺人”等）而言，系指以下任一事件：

经相关监管机构同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或相关监管机构向人民法院提出对上述机构进行重整或破产清算的申请；

其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在120个“工作日”内被驳回或撤诉；

上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；

相关监管机构根据有关法律规定责令上述机构解散；

相关监管机构公告将上述机构接管；

上述机构不能或宣布不能按期偿付债务；根据应适用的法律被视为不能按期偿付债务；

上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

受托人解任事件：系指以下任一事件：

“受托人”违反“信托”目的处分“信托财产”或者管理、处分“信托财产”有重大过失的，违背其在“《信托合同》”项下的职责，“资产支持票据持有人会议”决议解任“受托人”的；

“受托人”未能实质性遵守或履行“《信托合同》”或其他“交易文件”中规定的有关“受托人”的承诺或义务；

“受托人”实质性地违反其在“《信托合同》”或其他“交易文件”中所作的任何陈述和保证；

“受托人”不再符合“受托人合格标准”；

“受托人”发生任何“丧失清偿能力事件”；

因欺诈、违约、故意不当行为或疏忽被“资产支持票据持有人会议”解任。

资产服务机构解任事件：系指以下任一事件：

“资产服务机构”未能按照“《资产服务合同》”履行约定义务，包括但不限于未能于“归集日”及/或“还款日”根据“《资产服务合同》”约定及时划转“现金流回款”（除非由于“资产服务机构”不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障导致未能及时付款，而使该“归集日”或“还款日”顺延），且“资产服务机构”在“归集日”或“还款日”（如发生前述顺延情形，则指顺延后的日期）后3个“工作日”内仍未付款；

“资产服务机构”停止经营或计划停止经营其全部或主要业务；

发生“资产服务机构”有关的“丧失清偿能力事件”；

“资产服务机构”未能保持履行“《资产服务合同》”项下实质性义务所需的资格、许可、批准、授权和/或同意，或上述资格、许可、批准、授权和/或同意被中止、收回或撤销；

“资产服务机构”未能在约定期限或之前提交“《资产服务机构报告》”（除非由于“资产服务机构”不能控制的技术故障、计算机故障或电汇支付系统故障导致未能及时出具报告），且在收到“受托人”书面通知后3个“工作日”内仍未提交；

“资产服务机构”严重违反：（1）除及时划转“现金流回款”的义务和提供报告义务以外的其他义务；（2）“资产服务机构”在“交易文件”中所做的任何陈述和保证，且在“资产服务机构”实际得知（不管是否收到受托人的通知）该等违约行为后，该行为仍持续超过15个“工作日”，以致对“基础资产”的回收产生“重大不利影响”；

发生与“资产服务机构”有关的“重大不利变化”将影响其履行作为“资产服务机构”义务的；

“资产服务机构”在“信托生效日”后，未能按照“受托人”的要求，使“《资产服务合同》”指明的所有与“基础资产”有关的所有“基础资产文件”、“底层资产文件”、记录或电子数据按“《资产服务合同》”的约定加注标识和保管。

保管银行解任事件：系指以下任一事件：

“保管银行”被依法取消了资金保管机构的资格；

除“《保管合同》”另有规定以外，“保管银行”没有根据“《保管合同》”的规定，按照“受托人”的指令转付“信托账户”中的资金，且经“受托人”书面通知后5个“工作日”内，仍未纠正的；

“保管银行”实质性地违反了其在“《保管合同》”项下除资金拨付之外的任何其他义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过15个“工作日”；

“保管银行”在“《保管合同》”或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假或错误的；

发生与“保管银行”有关的丧失清偿能力事件。

单一资金信托保管银行解任事件：系指以下任一事件：

“单一资金信托保管银行”被依法取消了资金保管机构的资格；

除“《单一资金信托保管协议》”另有规定以外，“单一资金信托保管银行”没有根据“《单一资金信托保管协议》”的规定，按照“单一资金信托受托人”的指令转付“单一资金信托账户”中的资金，且经“单一资金信托受托人”书面通知后5个“工作日”内，仍未纠正的；

“单一资金信托保管银行”实质性地违反了其在“《单一资金信托保管协议》”项下除资金拨付之外的任何其他义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过15个“工作日”；

“单一资金信托保管银行”在“《单一资金信托保管协议》”或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假或错误的；

发生与“单一资金信托保管银行”有关的丧失清偿能力事件。

监管银行解任事件：系指以下任一事件：

“监管银行”被依法取消了资金监管业务的资格或计划终止该项业务；

“监管银行”违反了其在“《监管协议》”项下任何主要义务，且经“贷款人”书面通知后仍持续超过15个“工作日”；

“监管银行”在“《监管协议》”或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在存在重大虚假或错误的；

发生与“监管银行”有关的“丧失清偿能力事件”。

重大不利变化：系指任何自然人、合伙、有限责任公司、股份有限公司、信托（包括商业信托）、非公司制团体、合资企业、企业法人、政府实体或其他任何实体的法律地位、财务状况、资产或业务前景的不利变化，这些变化对其履行“交易文件”项下义务的能力产生“重大不利影响”。

重大不利影响：系指根据“受托人”的合理判断，可能对以下各项产生重大不利影响的事件、情况、监管行为、制裁或罚款：(a)“基础资产”可回收性、“信托贷款”的清偿；(b)“委托人”、“资产服务机构”或“借款人”的财务或其他状况、业务或财产；(c)“交易文件”的相关方（“委托人”、“受托人”、“借款人”/“抵押人”/“出质人”、“监管银行”、“单一资金信托保管银行”、“保管银行”、“差额补足承诺人”等）履行其在“交易文件”下各自义务的能力；(d)“资产支持票据持有人”的权益；(e)“信托”或“信托财产”；(f)“抵押权人”就“抵押财产”实现抵押权，或“质权人”就“质押财产”实现质权。

信托贷款担保责任启动事件：系指在“还款日”和“贷款到期日”，“贷款人”仍未就“《信托贷款合同》”项下累计应还“信托贷款”本息及“《信托贷款合同》”约定的其他费用(如有)获得清偿，“受托人”决定启动“信托贷款担保责任启动事件”。

贷款提前到期事件：系指以下任一事件：

“借款人”书面通知在“《信托贷款合同》”约定的自“财产权信托”设立日所在自然年度起(不含)第6、12、18、24、30个“还款日”偿还“信托贷款”项下全部本息且前述还款的书面通知在该“还款日”对应的票据利率调整公告日前或回售登记日前送达“单一资金信托受托人”；

“借款人”书面申请提前偿还“信托贷款”项下全部本息，并且取得“资产支持票据持有人大会”决议同意；

“单一资金信托终止”的；

“信托贷款”发放之日起【60】个工作日，“贷款人”未登记为“抵押物”的第一顺位抵押权人；

“信托贷款”发放之日起【60】个工作日，“贷款人”未登记为“质押物”的第一顺位质权人；

发生了“交易文件”项下约定的其他贷款提前到期或“单一资金信托受托人”有权宣布“信托贷款”提前到期的情形。

差额支付启动事件：系指发生下列任一情形：

在“信托终止日”之前，系指截至任何一个“兑付日”前的“信托账户核算日”，“信托账户”内可供分配的资金不足以支付该“兑付日”应付未付的“税收”、“信托费用”、“优先A档资产支持票据”的利息及/或本金、“优先B档资产支持票据”的利息以及其他按照《信托合同》对优先级资产支持票据持有人的应付未付款项（如有）；

在发生“加速清偿事件”或“违约事件”且“资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”时，在“《信托合同》”约定的期限内“借款人”提前偿还的“信托贷款”本息、“优先收购权人”支付的“权利维持费”及委托人支付的赔偿金、补偿金（如有）等不足以支付所有应付未付的“税收”、“信托费用”、“优先级资产支持票据”届时尚未获得支付或分配的所有利息和本金、以及其他按照《信托合同》对优先级资产支持票据持有人的应付未付款项（如有）；

在“信托终止日”之后，系指“受托人”根据经“资产支持票据持有人会议”审议通过的清算方案确认“信托财产”不足以支付所有应付未付的“税收”、“信托费用”、“优先级资产支持票据”届时尚未获得支付或分配的所有利息和本金、以及其他按照《信托合同》对优先级资产支持票据持有人的应付未付款项（如有）。

2、项目涉及的与指标有关的定义

合格投资：系指“受托人”将“信托账户”内的资金在闲置期间按“《信托合同》”的约定以活期存款、定期存款、通知存款、协定存款或银行理财产品的方式存放于“合格实体”。当“保管银行”属于“合格实体”时，“合格投资”只与“保管银行”进行。“合格投资”中相当于当期分配所需的部分应于“兑付日”前第三个“工作日”上午九点（9:00）前到期，且不必就提前提取支付任何罚金或违约金。

受托人合格标准：系指符合以下要求的信托公司：

具有“银保监会”颁发的金融许可证；

经“银保监会”批准获得特定目的信托受托机构资格；

“银保监会”和“人民银行”规定的其他条件；及

经“资产支持票据持有人会议”认可（初始“受托人”除外）。

合格实体：就“评级机构”而言，系指主体长期信用等级高于或等于AAA级的金融机构。

优先支出上限：系指根据“《信托合同》”的约定，在各“信托利益核算日”可以优先于“优先级资产支持票据”本息进行支付的“费用支出”的限额，即人民币【10】万元。

未偿本金余额：就某一日期相对于各类别“资产支持票据”而言，系指A-B：A指“信托生效日”该类别“资产支持票据”的本金余额；B指自“信托生效日”之后起至该日之前，有关该类别“资产支持票据”的所有已经偿还的本金。

（六）发行资产支持票据所涉及的定义

（199） **资产支持票据募集资金/募集资金**：系指截至“缴款日”下午【一点（13:00）】，通过“发行载体”发行“资产支持票据”而募集的资金总和。

（200） **资产支持票据募集资金净额**：系指“资产支持证券募集资金”扣除应在“资产支持证券募集资金”中列支的《承销协议》项下首期“承销费”和其他应付未付费用（如有）后的全部剩余资金。

（201） **承销报酬/承销费**：系指根据“《承销协议》”的约定，“主承销商”提供承销“资产支持票据”服务而获取的对价。

（202） **簿记建档**：系指由“簿记管理人”记录投资者认购数量和/或“优先级资产支持票据”利率水平的意愿的程序。

（203） **发行成功**：系指全部各类别“资产支持票据”发行完毕。反之，视为发行不成功。

（七）与信托有关的费用

（204） **单一资金信托费用**：系指因“单一资金信托”的设立及运营而实际发生的应支出的费用。

（205） **信托费用**：系指“受托人”及“受托人”聘请的其他中介服务机构因处理“资产支

持票据信托”事务所支出的费用。

- (206) **发行费用**：系指因发行“资产支持票据”而支出的费用，包括簿记建档费、发行登记费和银行汇划费。
- (207) **执行费用**：系指与“资产支持票据信托”及“资产支持票据”的诉讼或仲裁相关的税收或费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。
- (208) **单一资金信托保管费用**：系指根据“《单一资金信托保管协议》”应支付给“单一资金信托保管银行”的单一资金信托保管费用（如有）。
- (209) **保管费用**：系指根据“《保管合同》”应支付给“保管银行”的保管费用（如有）。
- (210) **监管费用**：系指根据“《监管协议》”应支付给“监管银行”的监管费用（如有）。
- (211) **费用支出**：就各相关主体而言，系指该等实际支出和费用包括该方作为当事人与其他本次交易相关主体之间发生的与本次交易相关的诉讼或仲裁而发生的合理诉讼费、仲裁费（扣除按照法院判决或仲裁裁决应当由对方承担的律师费、诉讼费、仲裁费和执行费）以及该方为管理“信托财产”所支出的根据“交易文件”的约定由“信托财产”承担的必要费用，但不包括：**(a)**该方因过失、故意的不当行为、违约或欺诈情况下按法院判决或仲裁裁决须由其自身承担的诉讼费、仲裁费，以及**(b)**该方提供服务应获取的报酬。

其中，就“受托人”而言，除上述费用和支出外，该等实际支出和费用还包括“信托”设立公告和通知的费用（如有）、发行信息披露的费用（如有）、相关级别“资产支持票据”的上市流通费用（如有）、召集“资产支持票据持有人会议”发生的费用、“后备资产服务机构”或“替代资产服务机构”接收服务发生的费用等；就“资产服务机构”而言，除上述费用和支出外，该等实际支出和费用还包括因变更“《租赁合同》”而使“资产服务机构”承担的额外费用等，但不包括“执行费用”；就“单一资金信托保管银行”、“保管银行”、“监管银行”而言，除上述费用和支出外，该等实际支出和费用还包括资金汇划费等（如有）。

(八) 资产支持票据持有人会议

- (212) **资产支持票据持有人会议**：系指按照“《信托合同》”的约定召集并召开的“资产支持票据持有人”的会议。

- (213) **全体同意事项：**系指必须经全体“资产支持票据持有人”一致同意后方可通过的事项。如果不同类别“资产支持票据持有人大会”就同一事项所做的决议不同，或存在冲突，除非“交易文件”另有约定，应按照如下规则确定各类别“资产支持票据持有人大会”决议的效力：如果“优先A档资产支持票据”本息尚未清偿完毕，应以“优先A档资产支持票据持有人”组成的“资产支持票据持有人大会”的决议为准；当全部“优先A档资产支持票据”本息已清偿完毕，应以“优先B档资产支持票据持有人”组成的“资产支持票据持有人大会”的决议为准；当全部“优先B档资产支持票据”本息已清偿完毕，应以“次级资产支持票据持有人”组成的“资产支持票据持有人大会”的决议为准。其中，如果相关类别“资产支持票据持有人大会”没有就某一事项形成决议，则视为该类别“资产支持票据持有人大会”不同意其他类别的“资产支持票据持有人大会”就该事项形成的决议。
- (214) **特别决议事项：**除非另有约定，对每一类别的“资产支持票据持有人”组成的“资产支持票据持有人会议”而言，系指必须经单独或合计持有本类别“资产支持票据”“未偿本金余额”75%以上的“资产支持票据持有人”出席，且经出席的“资产支持票据持有人”表决权总数的75%以上同意方可通过的事项，具体以“《信托合同》”的约定为准。
- (215) **普通决议事项：**对每一类别的“资产支持票据持有人”组成的“资产支持票据持有人会议”而言，系指必须经单独或合计持有本类别“资产支持票据”“未偿本金余额”50%以上的“资产支持票据持有人”出席，且经出席的“资产支持票据持有人”表决权总数的50%以上同意方可通过的事项。

(九) 关于资产服务的定义

- (216) **服务：**系指“《资产服务合同》”附件一中约定的由“资产服务机构”根据“《资产服务合同》”提供的特定服务。
- (217) **后备服务：**系指“《资产服务合同》”附件二中约定的将由“后备资产服务机构”按照“《服务合同》”提供的特定服务。

(十) 其它

- (218) **税收：**指由有管辖权的政府机构或其授权机构征收的现有的和将有的任何税收、规费以及其他任何性质的政府收费。
- (219) **中国：**系指中华人民共和国（就相关“交易文件”而言不包括香港特别行政区、澳门特别行政区以及台湾地区）。

(220) **法律：**系指“中国”的宪法、法律、行政法规、部门规章、地方法规以及由政府机构颁布的其他规范性文件。

第二章资产支持票据的基本情况

一、发行条款

资产支持票据名称:	红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票
发起机构全称:	红星美凯龙家居集团股份有限公司
发起机构待偿还债务融资工具余额:	截至本募集说明书签署日, 发行人待偿还债务融资工具余额总计 23 亿元。
接受注册通知书文号	中市协注[2019]ABN【】号
基础资产类型:	信托受益权
注册总金额:	【14.5】亿元
本期发行金额:	【14.5】亿元
本期票据利率定价方式/发行方式:	通过集中簿记建档、集中配售方式发行, 发起机构以风险自留为目的持有到期的部分除外
本期资产支持票据期限:	18 年(附第 3 年末、第 6 年末、第 9 年末、第 12 年末、第 15 年末发起机构票面利率调整权、投资人在发起机构行使票面利率调整权后有权决定是否接受发起机构提出的利率调整方案,并按照面值向发起机构全部或者部分回售持有的本期资产支持票据,发起机构为回售行为承担回售义务)
本期资产支持票据利率:	(1)本期资产支持票据存续期内前 3 年之票面利率(即初始票面利率),由发起机构与簿记管理人根据集中簿记建档结果确定、且在存续期前 3 年内固定不变。 (2) 在本期资产支持票据存续期的第 3 年末、第 6 年末、第 9 年末、第 12 年末、第 15 年末, 发起机构有权在初始票面利率基础上调整投资人未回售部分本期资产支持票据后 3 年存续期内之票面利率、且在存续期后 3 年内固定不变, 调整后的票面利率以发起机构行使票面利率调整权之行权登记信息为准。

	<p>(3) 本期资产支持票据采用单利按年计息，不计复利。</p>
<p>优先收购权：</p>	<p>(1) 优先收购安排：“优先收购权人”和/或其指定第三方有权在任一“信托”设立日后第 6、12、18、24、30 个“兑付日”所对应的“票据利率调整公告日”后第 1 个工作日(含)至该“票据利率调整公告日”后第 10 个工作日(含)的期间以及上述任一“票据利率调整公告日”后第 47 个工作日(含)至该“票据利率调整公告日”后第 49 个工作日(含)的期间内发出行权通知, 要求行使“优先收购权”。</p> <p>(2) “优先收购权人”和/或其指定第三方应于“优先收购权行权日”12:00 时或之前, 将全部“行权价格”支付至“信托账户”; 具体“行权价格”金额应由“信托”受托人于“优先收购权行权价格通知日”下午 18:00 时前核算完毕, 并书面通知“优先收购权人”。</p> <p>(3) 权利维持费：“优先收购权人”和/或其指定第三人应当于每一“权利维持费支付日”12:00 时前按本协议约定将相应的“权利维持费”支付至“信托账户”。每一“权利维持费支付日”应支付的“权利维持费”的计算方式为：“权利维持费”金额=与该“权利维持费支付日”对应的“兑付日”的“分配目标金额”-与该“权利维持费支付日”对应的“预备分配金额”。</p>
<p>票面利率调整权：</p>	<p>(1) 票面利率调整安排：在每个“票据利率调整公告日”，“委托人”有权根据《信托合同》的约定对“优先级资产支持票据”的票面利率在初始票面利率的基础上进行调整，调整“优先级资产支持票据”于“票据利率调整日”（含当日）后续 3 年的票面利率。</p> <p>(2) 票据利率调整公告日：“票据利率调整公告日”为自“信托生效日”起“信托期限”内第 6、12、18、24、30 个“兑付日”前三个自然月的对日（如非工作日顺延至下一工作日），为“委托人”选择利率调整的最</p>

	<p>后行权期限。“委托人”最迟于该日向投资者披露是否行权及如果行权的具体行权的票面利率调整结果（方案）。</p> <p>（3）行权登记：在当个“票据利率调整公告日”（含）之前，“委托人”仅可行使一次票面利率调整权。“委托人”行使票面利率调整权的，应在向“资产支持票据持有人”披露相关信息的同一工作日，向“资产支持票据”“登记托管机构”进行合规有效的行权登记，且登记后不得撤销。“委托人”向“资产支持票据持有人”披露相关利率调整信息与其向“登记托管机构”登记信息不一致的，视为行权无效、且当个“票据利率调整公告日”前不得再次行权。</p> <p>（4）不行使选择权：如果“委托人”未在“票据利率调整公告日”（含）之前向“资产支持票据持有人”披露是否行权的，视为“委托人”完全放弃当期票面利率调整权；“委托人”对当个“票据利率调整日”后续3年票面利率调整权之放弃，不影响“资产支持票据持有人”享有的其他权利。</p>
<p>投资人回售选择权：</p>	<p>（1）回售整体安排：“优先级资产支持票据持有人”有权决定在“信托期限”内的第6、12、18、24、30个“兑付日”前的“回售权行权日”是否按照“回售价格”向“委托人”“回售”其持有的全部或者部分“优先级资产支持票据”。若“优先级资产支持票据持有人”决定行使“回售权”，须在“回售登记期”向“受托人”提交《回售申报书》进行登记，登记手续完成即视为已不可撤销地行使“回售权”；若“优先级资产支持票据持有人”未在“回售登记期”内向“受托人”进行登记，则视为该“优先级资产支持票据持有人”放弃</p>

	<p>当期“回售权”并同意继续持有其所持有的“优先级资产支持票据”相应份额。</p> <p>(2) 回售登记办法:“受托人”将在“回售登记截止日”对进行“回售”申报的“优先级资产支持票据持有人”拟要求“回售”的“优先级资产支持票据”份额进行核算及确认登记。在“回售权行权日”,“优先级资产支持票据持有人”可选择经“受托人”确认登记的“优先级资产支持票据”份额回售给“委托人”,并根据届时有效的交易规则和操作要求进行相关申报和登记操作。</p> <p>(3) 当“受托人”发现“优先级资产支持票据持有人”申报部分“回售”“优先级资产支持票据”将致使其持有的“优先级资产支持票据”本金余额低于100万元人民币的(不含100万元),“受托人”有权选择:</p> <p>(a)适当减少该“优先级资产支持票据持有人”的“回售”份额,以保证“回售”申报确认后“优先级资产支持票据持有人”持有的“优先级资产支持票据”本金余额不低于100万元人民币;</p> <p>(b)要求该“优先级资产支持票据持有人”“回售”全部“优先级资产支持票据”。</p> <p>(4) 发生“回售”的,申请于该“回售行权日”回售“优先级资产支持票据”的“优先级资产支持票据持有人”仍享有当期“兑付日”之前一个“计息期间”的收益,该等收益按照既定安排由“信托财产”负担。</p>
<p>发起机构赎回安排</p>	<p>(1) 赎回整体安排:发起机构有权在信托期限内的第6、12、18、24、30个兑付日前的赎回权行权日选择行使一次赎回权,发起机构可以按照赎回价格赎回部分或全部剩余优先级资产支持票据。若发起机构选择赎回部分优先级资产支持票据的,则按照截至当个赎回权行权</p>

日各优先级资产支持票据持有人所持优先级资产支持票据份额（指扣除优先级资产支持票据持有人于回售权行权日选择回售的优先级资产支持票据后的部分）的比例向各优先级资产支持票据持有人进行赎回。

若发起机构决定行使赎回权，须在赎回权行权日通知受托人于当日进行公告，公告手续完成即视为已不可撤销地行使赎回权；若发起机构未在赎回权行权日进行公告的，则视为放弃当期赎回权。

（2）赎回登记办法：发起机构决定行使赎回权的，应于赎回权行权日向受托人发出关于赎回部分或全部优先级资产支持票据的书面通知（通知中应载明拟赎回的优先级资产支持票据份额、赎回价格、未偿本金余额、赎回起算日、赎回价款支付日，格式见《信托合同》附件五）及抄送评级机构，并由受托人在登记托管机构网站和受托人网站进行公告，并根据届时有效的交易规则和操作要求进行相关申报和登记操作。

（3）赎回完成后，自赎回起算日零点（0:00）起，已经赎回的优先级资产支持票据的（现时的和未来的、实际的和或有的）权利、权益、利益和收益全部自动转让给公司。发起机构赎回全部剩余优先级资产支持票据后，有权要求受托人提前终止信托；此外，在由发起机构承担费用的前提下，受托人应协助发起机构办理其合理地认为必要的全部变更/转移登记和通知手续（如有）。特别的，发起机构同意，若发起机构未于赎回价款支付日将赎回价格足额支付至登记托管机构指定账户，视为本次赎回无法完成，发起机构构成违约。

（4）发生赎回的，原优先级资产支持票据持有人仍享有当期兑付日之前一个计息期间的利息，该等利息按照既定安排由信托财产负担。

回售和赎回价格	相应优先级资产支持票据回售和赎回价格为 100 元/份，即与优先级资产支持票据面值相同
本期资产支持票据面值：	人民币 100 元
发行价格	面值发行，以 1,000 万元为一个认购单位
资产支持票据形式	采用实名记账方式，投资人认购的本期资产支持票据在开立的托管账户中托管记载。
发行对象	全国银行间债券市场机构投资者（国家法律、法规禁止投资者除外）
承销方式：	主承销商对优先 A 级包销不超过 12.5 亿元、优先 B 级包销不超过 1.5 亿元
发行方式：	通过集中簿记建档、集中配售方式发行，发起机构以风险自留为目的持有到期的部分除外
发行日期：	【2019】年【】月【】日-【】日
缴款日期：	【2019】年【】月【】日
债权登记日：	【2019】年【】月【】日
起息日期：	【2019】年【】月【】日
上市流通日：	【2019】年【】月【】日
兑付价格：	本期资产支持票据按面值兑付，到期一次性还本
兑付方式：	本期资产支持票据兑付日前 5 个工作日，由发行载体按有关规定在指定的网站上披露《兑付公告》，于兑付日由上海清算所代理兑付
法定到期日：	【】年【】月【】日（如遇节假日，则顺延至其后的第一个工作日），法定到期日并不是资产支持票据的实际到期日，资产支持票据的本金将可能于法定到期日前清偿完毕
基础资产：	信托受益权
主承销商	交通银行股份有限公司
发行载体管理机构：	华润深国投信托有限公司

资金保管机构/资金监管机构:	交通银行股份有限公司上海市分行
信用评级机构及信用评级结果:	经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定,本期优先级资产支持票据的信用等级为 AAA _{sf}
信用增进机构:	红星美凯龙家居集团股份有限公司
资产评估机构	仲量联行(北京)土地房地产评估顾问有限公司。
现金流预测评估机构	北京国友大正资产评估有限公司
律师事务所	上海市锦天城律师事务所
登记托管机构	上海清算所
税务提示:	根据国家有关法律、法规的规定,投资人投资本期资产支持票据所应缴纳的税款由投资人自行承担
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所

二、资产支持票据分层情况及本金摊还计划

(一) 分层情况

单位: 万元

产品分层	优先A级资产支持票据	优先B级资产支持票据	次级资产支持票据
发行金额(万元)	125,000.00	15,000.00	5,000.00
占比	86.21%	10.34%	3.45%
预期到期日	2037年【】月【】日	2037年【】月【】日	2037年【】月【】日
评级情况	AAA ⁺ _{sf}	AAA ⁺ _{sf}	-
期限(年)	18(3+3+3+3+3+3)	18(3+3+3+3+3+3)	NR
摊还方式	固定摊还; 每半年还本付息	每半年付息, 到期一次性还本	每半年付息, 到期一次性还本

发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）		发起机构持有
流通范围	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）	除非根据生效判决或裁定或发行载体管理机构的事先书面同意，次级投资者（发起机构）认购次级资产支持票据后不得转让其持有的全部或部分次级资产支持票据

（二）本金摊还计划

单位：万元

兑付时间	“优先A级资产支持票据”本金摊还计划表预期还本金额(万元)
第1个兑付日	2500
第2个兑付日	500
第3个兑付日	600
第4个兑付日	800
第5个兑付日	900
第6个兑付日	1000
第7个兑付日	1250
第8个兑付日	1500
第9个兑付日	1600
第10个兑付日	1750
第11个兑付日	1850

第12个兑付日	2050
第13个兑付日	2150
第14个兑付日	2350
第15个兑付日	2450
第16个兑付日	2700
第17个兑付日	2800
第18个兑付日	3050
第19个兑付日	3200
第20个兑付日	3400
第21个兑付日	3600
第22个兑付日	3900
第23个兑付日	4050
第24个兑付日	4350
第25个兑付日	4550
第26个兑付日	4900
第27个兑付日	5100
第28个兑付日	5450
第29个兑付日	5650
第30个兑付日	6000
第31个兑付日	6250
第32个兑付日	6650
第33个兑付日	6950
第34个兑付日	7350
第35个兑付日	7650
第36个兑付日	4200

合计	125000
----	--------

三、开放期内的申购赎回安排

本期资产支持票据划分为优先级资产支持票据和次级资产支持票据，优先级资产支持票据不再分层。在优先级资产支持票据上设票面利率调整权、回售选择权和赎回权。具体如下：

1、在本期资产支持票据存续期的第3年末、第6年末、第9年末、第12年末、第15年末，发起机构有权决定在初始票面利率的基础上，调整本期资产支持票据后续3年的票面利率。

2、在发起机构行使票面利率调整权后，投资人有权决定是否接受发起机构提出的利率调整方案，暨有权决定在本期资产支持票据存续期的第3年末、第6年末、第9年末、第12年末、第15年末是否按照面值向发起机构全部或者部分回售持有的本期资产支持票据。在发起机构不行使票面利率调整权的情形出现后，投资人亦有权决定在本期资产支持票据存续期的第3年末是否按照面值向发起机构全部或者部分回售持有的本期资产支持票据。

3、发起机构有权在信托期限内的第6、12、18、24、30个兑付日前的赎回权行权日选择行使一次赎回权，发起机构可以按照赎回价格赎回部分或全部剩余优先级资产支持票据。若发起机构选择赎回部分优先级资产支持票据的，则按照截至当个赎回权行权日各优先级资产支持票据持有人所持优先级资产支持票据份额（指扣除优先级资产支持票据持有人于回售权行权日选择回售的优先级资产支持票据后的部分）的比例向各优先级资产支持票据持有人进行赎回。

详见第四章第二部分“财产权信托开放期的相关安排及不同情景下的处置路径”。

四、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期资产支持票据簿记管理人为交通银行股份有限公司，本期资产支持票据承销团成员须在【2019】年【】月【】日9:00至【2019】年【】月【】日17:00整，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为1,000万元（含1,000万元），申购金额超过1,000万元的必须是1,000万元的整数倍。《申购要约》一经到达簿记管理人处，即不得修改及撤回。

（二）分销安排

1、认购本期资产支持票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类托管账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：【2019】年【】月【】日12:00时前。

2、簿记管理人将在【2019】年【】月【】日通过集中簿记建档系统发送《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配资产支持票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日12:00前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：

开户行：

账号：

中国人民银行支付系统号：

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期资产支持票据发行结束后，资产支持票据认购人可按照有关主管机构的规定进行资产支持票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期资产支持票据以实名记帐方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期资产支持票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期资产支持票据进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资人提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期资产支持票据在债权登记日的次一工作日（【2019】年【】月【】日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第三章风险提示及说明

本期资产支持票据风险由投资人自行承担。投资人购买本期资产支持票据，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期资产支持票据依法发行后，因发起机构经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发起机构未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期资产支持票据时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、投资风险

（一）利率风险

在本期资产支持票据存续期限内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期资产支持票据的收益造成一定程度的影响。

（二）流动性风险

本期资产支持票据将在银行间市场上进行交易，在转让时可能由于无法及时找到交易对手而难以将资产支持票据变现，存在一定的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期资产支持票据的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，公司可能出现经营状况不佳或发起机构的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本期资产支持票据的按期足额兑付。

（四）信用评级变化风险

在本期资产支持票据的存续期间，如果发起机构、信用增信机构等利益相关方的外部环境、内部经营与管理等方面出现重大不利变动，可能对本期资产支持票据的信用等级发生不利影响，从而可能导致投资者利益受损。

二、基础资产相关风险

（一）基础资产的现金流预测风险

资产支持票据的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素为宏观经济、发起机构资质、政策变化等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对基础资产未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，优先级资产支持票据持有人可能面临现金流预测偏差导致的资产支持票据投资风险。

（二）基础资产现金流划转的风险

发起机构将按照既定流程收取回款，并依照《信托合同》的约定，定期向信托专户划转基

础资产现金流，相关的划转流程中可能存在一定的风险。

（三）资金混同风险

在本项目回款归集和转付期间，基础资产产生的现金与资产服务机构的自有资金可能存在混同风险。若资产服务机构发生信用危机，可能发生被混用的资金难以区分并导致损失的风险。

（四）信托计划账户管理的管理风险

本项目信托计划账户由资金保管机构代为管理，并签署《保管合同》。资金保管机构有义务按照合同约定对信托账户及信托财产进行保管，执行“分配指令”、“划款指令”。但不排除特殊情形下，资金保管机构有权暂不执行其认定为错误的“分配指令”、“划款指令”。因此具有一定的信托计划账户管理的管理风险。

（五）商业物业租金收入波动的风险

偿还本期资产支持票据本息的现金流来源于目标项目物业运营所得租金收入，在本期资产支持票据存续期内，若目标项目物业持续经营出现困难、现有管理方式和管理水平发生变化、租金市场价格出现较大波动、出租率下降以及不可抗力导致目标项目物业无法正常运行，可能会对租金收入产生影响，进而导致无法按时足额偿付票据本息，直至影响资产支持票据持有人预期收益的实现。

（六）借款人持续运营风险

在本信托计划中，借款人“重庆美凯龙”、“沈阳美凯龙”的持续经营能力与其旗下目标项目物业的预期物业运营租金现金流的产生具有较高的关联性。借款人能否在信托计划存续期内持续经营，决定着预期物业运营租金现金流能否正常产生，进而对优先级资产支持票据预期收益和本金的按期足额偿付产生重要影响。

（七）商业物业价格风险

本期资产支持票据的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：目标项目物业租金收入等。由于上述商业物业价格因素具有一定的不确定性，因此对基础资产未来现金流的预测可能出现一定程度的偏差，资产支持票据持有人可能面临投资风险。

（八）目标项目物业空置风险

本期资产支持票据的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：目标项目物业租金收入等，目标项目物业租金收入的获取受目标物业出租率影响，未来若目标物业空置率出现重大不利变化，将对目标项目物业未来运营收入的实现产生不利影响。

（九）目标项目物业处置风险

若借款人未能履行其在《信托贷款合同》项下任何一项义务或发生其他可能危及、损害《信托贷款合同》项下债权的，信托受托人有权就目标物业行使抵押权，进行折价拍卖、变卖，或请求人民法院对物业进行拍卖、变卖，并以所得款项向资产支持票据持有人进行分配。受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，物业的处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性，从而影响资产支持票据持有人预期收益的实现。

（十）底层资产所依赖的目标项目物业出售、质押、抵押、转让或转移给任何其他主体或被第三方查封、执行的风险

虽然《物权法》对于承租人在租期内有“买卖不破租赁”和“抵押不破租赁”的保护，但在资产支持票据存续期内，若底层资产所依赖的目标项目物业发生出售、质押、抵押、转让或转移给任何其他主体或被第三方查封、执行的情况，可能会造成物业资产相关的权利受限，进而影响资产支持票据本息的兑付。

（十一）融资期限较长风险

本期优先级资产支持票据的融资期限为18年（附第3年末、第6年末、第9年末、第12年末、第15年末发起机构票面利率调整权、投资人在发起机构行使票面利率调整权后有权决定是否接受发起机构提出的利率调整方案,并按照面值向发起机构全部或者部分回售持有的本期资产支持票据,发起机构为回售行为承担回购义务），融资期限较长，目标物业未来运营存在不确定性，且目标物业存在设施耗损及老化风险，可能存在目标物业未来租金收入无法覆盖本息，从而影响资产支持票据持有人预期收益的实现。

（十二）现金流预测方法选取风险

本期资产支持票据的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：目标物业租金收入等。由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对基础资产未来现金流的预测可能出现一定程度的偏差，资产支持票据持有人可能面临投资风险。

优先级资产支持票据的规模测算及还本付息安排是根据北京国友大正资产评估有限公司出具的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据-重庆市九龙坡区迎宾大道11号全幢（重庆红星美凯龙二郎商场）目标资产未来现金流预测咨询报告书》、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据-沈阳市浑南区浑南西路10号（沈阳红星美凯龙浑南店）目标资产未来现金流预测咨询报告书》（以下合称《现金流预测报告》）的合理预测而设计。在《现金流预测报告》中，除依据物业历史经营数据以外，基于一定假设及预测方法。如届时相关物业运营未能达到假设要求，将直接影响优先级资产支持票据预期收益和

本金的按时足额偿付。

（十三）发行利率上升导致基础资产现金流对本息覆盖倍数下降的风险

2016年11月以来，市场整体利率呈现上升趋势，2018年利率虽较年初有所下降，“宽利率”向“宽信用”的传导有待市场检验。若后期发行利率上行，实际发行利率大于设定的基准条件下发行利率时，将导致基础资产现金流对本息的覆盖倍数下降。优先级资产支持票据持有人可能面临基础资产现金流对本息覆盖倍数下降导致的投资风险。

（十四）单一资金信托项下所列示的风险揭示

1、法律与政策风险

国家货币政策、财政税收政策、产业政策、投资政策及相关法律法规的调整与变化可能影响信托财产的收入。

2、信托财产独立性风险

我国信托财产的登记制度尚未正式建立，有关信托财产与受托人固有财产分离、信托财产不得强制执行以及其他保护信托财产的相关规定在实践中可能产生不同理解，因此可能对委托人和受益人的利益产生不利影响。

3、市场风险

由于受到宏观经济运行的周期性变化或者通货膨胀等因素影响，可能会造成信托财产价格波动，从而影响信托财产的收入。

4、信用风险

信托项下信托利益的实现一定程度上须依赖于《信托合同》及信托相关当事方签订的其他各文件的正常履行。借款人可能未按《信托借款合同》的约定履行偿还信托贷款本息及其它应付款项的义务，担保人可能未按《担保合同》的约定履行担保义务或抵押财产及/或质押财产发生毁损灭失且担保人未能提供新的担保，任一当事方因任何原因不履行上述文件项下的义务、责任时，均可能导致信托财产遭受损失。受托人并不保证上述各文件当事方能够完全履行相关协议或遵守相关法规，也不保证受益人将不因任何一方之违约而减少预期信托利益。

5、流动性风险

信托存续期限内，借款人未能按照相关合同的约定履行义务时，受托人需要依据担保合同行使担保权利，可能存在无法及时向受益人分配信托利益的风险。

6、受托人管理风险

在信托财产的管理运用过程中，可能发生受托人信托资产管理部门、信托资产托管部门

因所获取的信息不全或存在误差，对经济形势等判断有误，或处理信托事务过程中的工作失误，影响信托收益。

此外，信托的成功相对取决于受托人的信托执行经理及其它相关部门人员之努力及能力。主要管理人员的变动对信托的运营业绩可能产生影响。

7、本金损失风险

在发生所揭示的风险及其他尚不能预知的风险而导致信托财产重大损失的，受益人可能发生本金损失的风险。

8、抵押财产或质押财产价值降低风险

本次抵押财产/质押财产经由委托人认可的评估机构进行评估，理论上应该足以覆盖本次融资的本息之和，但当出现房地产市场系统性大幅下跌的风险时，也可能会造成抵押财产/质押财产不足以覆盖本次融资的本息。

9、信托提前终止风险

信托存续期间内，在借款人发生重大信用风险等情形时，受托人可以宣布贷款提前到期从而提前收回全部或部分贷款本金并提前终止信托。由于信托单位预期信托利益是按天计算的，因此信托提前终止将导致受益人实际取得的信托利益总额低于预期信托利益总额。

10、无法取得现金形式的信托利益的风险

如果信托终止时存在非现金的信托财产，受托人将以维持信托终止时信托财产原状的方式向受益人转移该部分信托财产，受益人可能无法按照预期获得现金形式的信托利益。

在该等信托财产原状分配的情况下，受托人向受益人发送《信托财产原状分配通知书》后即视为完成信托利益分配，受托人仅有义务通知本信托项下借款人及担保人（如有）相关债权转让事宜，配合受益人签署相关债权及担保权利（如有）的转让协议，但受益人应当自行办理相应债权及其附属权利（如有）等转移手续。

11、税务风险

信托设立时受益人对信托投资标的现金流的预测仅按照当前已知信息（含当前实际适用的信托税务规定或政策或实操）测算，存在由于税收政策调整导致受益人信托利益减少的风险。

12、不可抗力及其他风险

直接或间接因受托人所不能控制的情况、环境导致受托人延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致信托财产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。

三、交易结构相关风险

(一) 信托计划运作风险和账户管理风险

在信托运作过程中，发行载体管理机构、资产服务机构、监管银行以及保管银行的知识、经验、判断、决策、技能等，会影响其对信息的占有和对经济形势、金融市场价格走势的判断，如管理人判断有误、获取信息不全、或对投资工具使用不当等影响信托的收益水平，从而产生风险。在资产支持票据存续期间内，信托计划账户中的投资管理、资金划转、资产分配等事项均依赖于华润信托和交通银行的相互监督和配合，一旦出现协调失误或者华润信托、交通银行的违约事项，将导致信托计划账户管理出现风险，进而影响资产支持票据的安全性和稳定性。

(二) 发行载体管理机构、资金监管机构、资金保管银行尽责履约和解任风险

本期资产支持票据的正常运行依赖于发行载体管理机构、资金监管机构、资金保管银行的尽责服务。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，或发生上述机构解任事件，可能会给优先级资产支持票据持有人造成损失。

(三) 信托账户管理风险

若信托账户被挪用或因发行载体管理机构、资金保管银行的破产、解散等情形而可能出现被查封、冻结风险的，则会影响信托计划资产的安全。

(四) 资金混同风险

信托贷款的还款来源为目标项目物业租金收入，该租金收入的收款账户不受监管，即由借款人合法享有的目标物业未来租金收入等与借款人其他经营收入存在资金混同的风险。同时借款人的租金收入等如不能按照约定划转至监管账户，将触发挪用风险等对本期资产支持票据的兑付产生不利影响。

(五) 信托开放程序设置风险

本期资产支持票据结构中，在资产支持票据缴款日所在自然年度起（不含）第(3n, n=1、2、3、4、5)个自然年度设置信托开放程序。开放程序设置使得发起机构及发行载体有权有权决定在初始票面利率的基础上，调整本期资产支持票据后续3年的票面利率。在发起机构及发行载体选择行使或不行使利率调整选择权后，投资人有权决定是否接受利率调整方案，同时有权决定在本期资产支持票据回售登记期内是否按照面值向发起机构及发行载体全部或者部分回售持有的本期资产支持票据。因此信托开放程序的设置，可能导致资产支持票据的票面利率的向下调整，对投资人的收益带来不利影响。

(六) 提前或延迟分配风险

如因违约事件或其他信托提前终止事由发生，资产支持票据可能先于其预计到日期分配，

前述分配计划提前的资产支持票据的利息将受到影响。如信托财产于预计到期日未能全部变现且已变现的信托财产不足以分配《信托合同》约定的信托利益，资产支持票据可能迟于其预计到期日分配，前述分配计划延迟的利息将受到影响，且延期期间的利息可能无法落实。

（七）利益冲突风险

红星美凯龙家居集团股份有限公司是信托的发起机构，同时担任差额补足承诺人和资产服务机构，其多重身份将可能引起利益冲突风险。

（九）优先级资产支持票据持有人无法退出的风险

本期优先级资产支持票据设置投资者回售程序，截至任一回售行权日，由红星美凯龙为申请回售的优先级资产支持票据承担回售义务。红星美凯龙可能由于未来资产负债压力增加、盈利能力减弱导致没有能力或其他原因未在回售行权日买入差额部分的全部份额，则优先级资产支持票据持有人将面临无法退出资产支持票据的风险。

（十）资产支持票据提前终止/资产支持票据持有人提前退出的风险

本期资产支持票据设置了提前终止和资产支持票据持有人提前退出机制，在本期资产支持票据存续期第3年末、第6年末、第9年末、第12年末、第15年末附发起机构票面利率调整权、投资者回售权及发起机构提前赎回票据选择权。根据本期资产支持票据交易结构设计，由红星美凯龙作为差额补足承诺人，并由红星美凯龙对投资人的回售行为承担回售义务。若投资者选择全部回售所持的资产支持票据或发起机构选择提前赎回票据，则本期资产支持票据将提前终止。这会对票据的存续带来不确定性，从而影响到发起机构及投资者。

（十一）优先级资产支持票据评级下调的风险

本期优先级资产支持票据初始评级为AAA_{sf}级，评级机构可能会根据未来具体情况在跟踪评级报告中撤销或降低优先级资产支持票据的评级。评级机构撤销或降低资产支持票据的评级可能对资产支持票据的价值带来负面影响。

（十二）信托财产的流动性风险

本期资产支持票据的信托财产为单一资金信托的信托受益权，该信托受益权对应为单一资金信托项下的信托贷款债权。若借款人未能履行其在《信托贷款合同》项下任何一项义务或发生其他可能危及、损害《信托贷款合同》项下债权的，信托受托人有权就目标物业行使抵押权，进行折价拍卖、变卖，或请求人民法院对物业进行拍卖、变卖，并以所得款项向资产支持票据持有人进行分配。受限于相关处置变现程序和届时市场环境的影响，物业的处置变现时间和变现金额具有一定的不确定性，即信托财产存在流动性风险，从而影响资产支持

票据持有人预期收益的实现。

（十三）投资人保护条款下“优先级资产支持票据持有人”未达成有效决议的风险

根据《信托合同》的约定，当出现发起机构控股股东发生变更或实际控制人发生变更的情形后，触发控制权变更。当“优先级资产支持票据持有人”未达成《信托合同》中约定的有效决议时，无条件豁免“发起机构”违反《信托合同》项下控制权变更条款的约定。

（十四）对于差额支付资金无法单独行使追偿权的风险

根据《差额补足承诺函》的约定，若差额补足承诺人不履行《差额补足承诺函》项下的差额补足义务，则其同意受托人代表优先级资产支持票据持有人向差额补足承诺人进行追偿，但优先级资产支持票据持有人不得单独行使追偿权。

四、发起机构、差额补足承诺人、资产服务机构相关风险

（一）财务风险

1、流动负债偿债的流动性风险

2016-2018年末和2019年6月末，发起机构流动比率分别为0.65、0.64、0.62和0.67，速动比率分别为0.65、0.64、0.61和0.66，发起机构流动比率及速动比率均较低，主要由于发起机构经营规模的持续扩张，导致投入较大，且发起机构资产结构以投资性房地产等非流动资产为主。上述情况将使发起机构的经营存在一定的流动性风险，如果发起机构持续融资能力受到限制或者未能及时、有效地做好短期负债的偿债安排，可能面临的偿债压力会对其经营活动产生不利影响。

2、自持物业公允价值波动的风险

截至2019年6月末，发起机构以自持物业经营53家自营商场。随着发起机构继续获取物业以建设新的自营商场，预期发起机构所持自持物业规模将逐年增加。而发起机构的自持物业是作为投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的，其公允价值的波动会影响发起机构非经常性损益并进而影响发起机构的利润总额。2016-2018年末和2019年6月末，发起机构投资性房地产账面价值分别为6,694,800.00万元、7,083,100.00万元、7,853,300.00万元和8,117,100.00万元，占总资产的比例分别为82.11%、73.01%、70.84%、68.63%，处于较高水平。

若未来宏观经济形势、房地产市场乃至商业物业运营行业的市场环境出现波动，以公允价值计量的自持物业价值也将随之波动，该部分波动引起的非经营性收益从而促使发起

机构的利润总额或将因此受到较大不利影响。未来年度，投资性房地产公允价值会随市场情况及投资性房地产规模而波动，存在一定的不确定性，从而导致归属母公司股东权益出现波动。因此，若未来年度自营商场租金水平下降，或是投资性房地产公允价值发生波动，都将对发起机构的盈利能力造成不利影响。

3、未来资本支出较大风险

为持续提升核心竞争力和实施发展战略，发起机构未来几年仍将大力扩张商场布局，包括建设新的自营商场。而建设新的自营商场需要投入大量资金，然而如果新设商场开业后并未能开始获利，发起机构需继续投入额外的资金。

发起机构主要通过经营所得现金、银行借款、公司债券发行所得募集资金和股权融资等方式获取建设资金。发起机构的融资能力受多项不确定因素影响，包括公司未来的财务状况、业绩及现金流、宏观经济环境、国家信贷政策、产业政策及国内外资本市场形势等多方面因素的影响。若发起机构的融资要求不能被满足，将影响发起机构未来资本支出的计划和发展战略的实现，并对发起机构的经营产生不利影响。

4、受限制资产规模较大风险

发起机构开发新自营商场项目的融资主要通过银行、信托等金融机构的开发项目贷款、固定资产融资等方式实现，融资一般以项目资产作为担保，因此整体受限资产金额较大。2018年末，发行人受限资产账面价值为615.13亿元，占资产总额的比例为55.49%，占净资产比例为135.81%，其中，发起机构大部分投资性房地产已经被用于抵押，资产价格一旦出现大幅下滑，将导致贷款规模萎缩，使公司资金周转面临一定压力。为提供合规足值的融资担保，发起机构已设定担保的资产规模较大，影响发起机构的资产变现能力。

此外，虽然发起机构的声誉及信用记录良好，与多家商业银行及其他金融机构均保持良好的合作关系，正常偿付银行贷款本息，但是如果因流动性不足或因借款集中到期等原因导致发起机构不能按时、足额偿还借款，则有可能导致受限资产被债权人申请冻结甚至处置，发起机构的资产及业务经营受到不利影响。

（二）经营风险

1、业绩下滑风险

发起人所处的中国家居装饰及家具行业的市场需求主要受整体经济环境及房地产市场景气程度的影响。因此，宏观经济形势、中国房地产市场景气度、城市化进程、消费升级

趋势等因素会对公司的总体经营情况产生较大影响。市场竞争加剧、家居装饰及家具行业整体需求下滑的风险会对发起人的收入产生影响，原材料及劳动力价格的上涨、发起人内部经营管理的风险则会进一步提高发起人的经营成本。

截至2018年末，发起人在全国各线城市经营着308家家居装饰及家具商场，同时不断向其他区域拓展其商场网络。2016年、2017年、2018年、2019年6月末，发起人营业收入分别为94.36亿元、109.60亿元、142.39亿元及77.57亿元，其中归属于母公司股东的净利润分别为33.97亿元、40.78亿元、47.05亿元及27.05亿元。发起人自营商场出租率基本位于90%以上，运行良好，但发起人所经营的家居商场的出租情况与经济周期息息相关。若未来市场景气程度下降，发起人物业出租率将可能出现一定波动，从而将对公司经营与财务情况造成不利影响。

发起人所经营的家居商场经营及出租情况与经济周期息息相关，若发起人所处或将要进入的区域对于家居装饰及家具行业的市场需求持续下降，或是未来市场景气程度下降，且上述因素的变化持续对发起人的生产经营造成影响，则有可能导致发起人的经营业绩出现下滑。

2、宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动的风险

近年来，中国宏观经济增速呈现持续放缓态势。2018年中国国内生产总值比上年增长6.6%，宏观经济增速的放缓可能使中国原本预期的城镇化进程减慢，并对居民可支配收入及生活水平的提升产生不利影响。同时，房地产行业作为我国持续调控的基础产业，与国家宏观经济发展密切相关，并呈现较强的周期性特征。宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动所导致的不利变动都可能削弱家居装饰及家具零售行业的需求，从而给本公司的经营业绩带来一定的负面影响。

根据弗若斯特沙利文的数据，2018年，中国家居装饰及家具行业实现销售额人民币5.0万亿元，同比增长10.6%。我们将积极把握家居装饰及家具行业发展较快的好机遇，通过快速稳健扩张商场网络加速提升市场份额，同时提升规模效益和经营效率，加强盈利能力的持续稳定性，从而更好应对和抵御宏观经济和行业波动的风险。

3、行业市场竞争加剧的风险

中国家居装饰及家具行业以及经营家居装饰及家具产品的商场竞争极为激烈。自从2004年我国零售业全面对外开放之后，国际大型家居零售集团凭借其雄厚的资本实力、较高的品牌知名度以及先进的管理和营运模式，陆续进入我国家居装饰及家具市场，并占据了一定的市场份额；国内家居装饰及家具零售企业也逐步加快了规模扩张的步伐。发起人

2017年度零售额占连锁家居装饰及家具商场的行业市场份额为13.5%，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5.3%，在我国快速增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额。尽管如此，面对日趋激烈的行业竞争，发起人的市场占有率及盈利能力仍存在下降的风险。

4、商场运营风险

发起人主要通过经营和管理自营商场和委管商场，为“红星美凯龙”商场的商户、消费者和合作方提供全面服务。为保证商场的正常运营，发起人及下属商场需严格把控商场运营过程中的各项环节。若发起人或下属商场在商场运营过程中未能就上述事项进行有效管控，将会对商场的正常运营构成障碍，从而对发起人的经营业绩及财务状况造成不利影响。

5、商场经营业绩下滑的风险

发起人下属商场的经营业绩受到商场盈利能力与成本控制等因素的影响。在自营商场模式下，发起人主要为商户提供营销平台，无需承担存货风险。不过，由于家居装饰及家具行业的竞争非常激烈，自营商场的租赁及管理收入的收取以及出租率将取决于商场保留现有商户并引入新的商户的能力。同时，若国内宏观经济、房地产市场景气度等因素导致家居装饰及家具行业消费需求出现阶段性向下波动，可能对商场租金水平及出租率造成不利影响。此外，对于自建及购买商场的投资成本及财务费用、租赁商场的租金成本以及商场经营相关的人工、能源、物业维护、市场营销、行政管理等经营成本和期间费用的控制也将直接影响发起人下属商场的经营业绩，进而影响发起人的盈利能力。近年来，我国企业人工成本、房屋租金成本不断上升，若发起人不能有效控制经营成本，将对公司的经营业绩及财务状况造成不利影响。

在委管商场模式下，发起人在委管商场开业前根据提供的项目咨询、工程商业管理咨询及招商服务的情况，向合作方及合作建筑商收取相关咨询服务费用，该部分收入因服务的高附加值和稀缺性，其毛利率较高，但其持续性取决于新签委管合作协议数量及储备项目推进实施的情况；而在商场运营期间，发起人向合作方收取年度管理费（固定金额及按租金收益递增），并由合作方承担商场日常运营管理相关成本费用，该部分收入毛利率较低，但在商场的委管期限内稳定产生。随着发起人开业委管商场数量的不断扩张，商场运营期间产生的相关收入在委管商场业务收入中的占比可能上升，委管商场业务的综合盈利水平也可能因此下降，从而影响发起人的经营业绩及财务状况。

6、商场网络扩张受限的风险

根据发起人的战略规划，发起人将坚持自营与委管相结合的扩张模式，持续完善全国性的商场网络布局。

自营商场方面，发起人将继续深化其在一、二线城市的战略性布局，巩固发起人在一、二线城市的优势。若发起人由于项目选址、土地获取、施工建设审批等方面的原因未能如期推进该等扩张计划，可能会限制发起人未来盈利能力的增长。

此外，发起人委管商场业务近年来发展迅速，未来将通过委管模式在三线及其他城市持续扩展版图。为开设新的委管商场，发起人需要寻找符合总体扩张计划且土地供应能满足公司需求的地点，还需要寻找符合公司要求、有合作意愿且具备良好资信实力的合作方。如果上述业务目标在实施过程中遇到阻力或无法达成，可能造成新项目开发及签约进程放缓，或者已签约储备项目在拿地和建设过程中推进困难，从而导致部分储备项目未能按预期进度开业运营甚至面临终止实施的风险，进而对发起人委管业务的持续业绩增长造成不利影响。

与自营商场类似，委管商场开业后通常需要几年的培育期进行业务开拓。培育期内，合作方通过委管商场取得的租赁及管理收入通常较低，同时还需承担较高的经营成本与期间费用，可能导致部分委管商场的盈利情况不甚理想甚至出现亏损，从而引发该等合作方对委管商场盈利前景的担忧，进而影响其与发启人间合作的持续性。此外，上述情况可能会对发起人声誉造成一定影响，从而增加发起人寻找新的委管合作方的难度，进而影响发起人扩张计划的顺利推进。

7、扩展性业务的风险

基于全国性的零售平台和我国家居装饰及家具行业中最大的商户及消费者数据库，发起人计划进一步开展具有吸引力的互联网相关产品及服务以及供应链相关产品与服务。与商场业务相比，扩展性业务的经营模式及风险可能有所不同，而发起人可能不具备足够的运营经验来有效管理该等

该等扩展性业务可能会使发起人面临新的挑战及风险。如果扩展性业务未能取得预期成果，发起人整体的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会受到不利影响。

发起人将依靠现有业务积累的强大行业影响力、丰富管理经验和全国性布局网络体系，为开展上述扩展性业务提供优质的品牌、市场、客户和产品资源支持，并根据市场变化和业务需求灵活选择和调整经营运作模式，降低扩展性业务不确定性和其他相关风险。

8、租金收入风险

发起人家居建材商场板块收入主要由自营商场的固定租金及管理费收入构成。发起人

的收入依赖于能否留住现有商户及获得新的商户承租。另一方面，家具零售商对于引入知名流行时尚品牌和产品进驻商场的竞争非常激烈。发起人的业务扩张计划可能将增加向商户收取租金和管理费的压力。发起人通常与商户订立一年期的展览空间协议，双方均可提前两个月通知对方后终止协议。因此，租金及管理费亦不断受现行市场状况的影响。假如发起人无法和现有商户保持良好的关系或未能与优质商户发展新的业务关系，或未能通过洽谈实现有利的租金和管理费条款，发起人的业务、财务状况、经营业绩和前景将会受到重大不利影响。

9、品牌声誉风险

发起人“红星美凯龙”的品牌价值主要建立在客户主观认知之上，可能会因某些削弱客户信任的事件而受到损害。例如，涉及到公司及公司业务、委管商场合作伙伴或入驻商户的负面事件或宣传可能对发起人的品牌声誉造成不利影响；若发起人未能为消费者带来良好的服务体验，同样会降低发起人的品牌价值和消费者需求，进而影响发起人业务的进一步拓展。

此外，发起人品牌、商标、商业秘密等知识产权可能在发起人无法及时察觉的情况下被未经授权的第三方使用，该类对发起人知识产权的擅用可能导致发起人的声誉受到负面影响，不利于发起人的业务开展和业绩增长。

10、突发事件引发的经营风险

发起人如遇突发事件，例如国际政治形势、经济形势、公共卫生事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发起人的经营可能造成不利影响。

11、市场竞争风险及二三线地产去化风险

发起人主要面临着国内和地方家具商场运营商、专业零售商和其他形式的家具零售企业的竞争，行业竞争日趋激烈。虽然发起人在国内已取得家居行业的较高的地位，建立了良好的知名度和美誉度，但随着国内市场竞争进一步加剧，发起人领先的市场占有率和盈利能力存在下降的风险。

此外，发起人部分商场位于二三线城市，由于开发周期较长，且部分二三线城市存在经济基础较弱、人口外流以及房地产供过于求等现象，若发起人不能准确进行市场定位以及把握开发节奏，可能面临的去化风险或对发起人日常经营产生一定影响。

12、电子商务行业引发的竞争风险

近年来，电子商务日益盛行，许多家居装饰及家具零售商已经开始推出线上销售等电

子商务平台。鉴于家居装饰及家具行业具有对线下体验、物流配送、安装及定制服务的需求特点，因无法在消费者选购产品时提供实体店购物体验，只采用在线平台较难捕获市场份额，而只有结合实体店网络，通过将线上与线下销售渠道结合，为消费者提供产品细节介绍、付款及售后等衔接无缝的服务，电子商务才可能取得成功。覆盖家居装饰及家具业务的电子商务运营商以及行业内企业可能建立的互联网平台都会加强行业内的竞争。

13、商业物业运营风险

公司采用自营和委管两种业务模式经营“红星美凯龙”品牌商场，使公司快速扩张并进一步渗透目标市场。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。凭借多年的商场经营经验，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，并收取咨询费及管理费。随着发起人经营规模迅速扩大，几年来新增的多家商场最终能否达到良好盈利状态，既有待周边环境改善、顾客认可度提高，也取决于商品类别和管理经营状况，若前述任何一个环节出现问题，发起人的整体经营业绩水平均会受到不利影响。

14、跨区域管理风险

公司目前主营业务在全国范围内较为分散。截至2019年6月末，公司在国内29个省、直辖市、自治区的200个城市经营了315个商场，总经营面积约为19,966,858平方米，包含84个自营商场和231个委管商场。公司广泛的业务布局对于公司的跨区域管理水平提出较高的要求，如果公司跨区域管理不能随着业务的开展而不断提升，将对公司品牌、经营带来不利的影 响。为了保证项目开发的顺利进行，公司必须适应当地开发环境，加强跨区域管理能力，否则将面临一定的经营风险。

15、股权质押风险

截至报告日，公司控股股东红星控股持有公司股份中的107322.5万股已质押。虽然发起人控股股东资信状况良好，具有充裕的流动性资产，具备相应的资金偿还能力，但股权价值的保值需要质权人对发起人生产经营、资产处置和财务状况进行持续跟踪了解和控制，如果发起人本身经营不善导致公司价值下降，或出现出质人信用缺失产生的道德风险，均会对发起人正常经营造成负面影响。

（三）管理风险

1、人才短缺及流失风险

随着发起机构经营规模不断的发展和扩张，发起机构对高层次的管理人才、专业人才的需求也将不断增加，如果发起机构的人才储备步伐跟不上公司业务快速发展的速度，将

对发起机构经营稳定性产生不利影响。

发起机构的持续成功取决于吸引和留用合格客户服务、监督和管理人员来管理现有经营和未来增长的能力。中国家居装饰及家具零售业对优秀业内人才的竞争十分激烈。发起机构需要与其他家居装饰及家具零售商以及整个零售业开展竞争，在全国各地区招募熟练员工，并需要提供更高的报酬和其他福利，以便在未来吸引和留用主要人员。若发起机构无法成功吸引或留用所需人员，可能会对发起机构的业务和经营业绩造成影响。

此外，发起机构业务的成功高度还取决于主要主管和其他主要管理层人员的持续服务。发起机构目前主要主管平均在商业物业和家居装饰及家具行业拥有超过十年的经验。若发起机构主要成员未来无法或者不愿继续担任现职，发起机构可能需要寻找替代人选，从而可能产生额外费用，并使发起机构业务的正常开展受到一定干扰。

2、公司规模扩张引致的管理风险

发起机构门店网络、资产规模的扩大对公司的招商、运营、人力、财务、信息等各方面管理均提出了更高的要求，如果发起机构管理层的业务素质及管理水平不能适应发起机构规模迅速扩大的需要，组织模式和管理制度未能随着发起机构规模的扩大而及时调整和完善，将给发起机构带来较大的管理风险。

此外，发起机构规模的扩张也对发起机构内部控制和管理提出了更高的要求。如果发起机构的内部控制水平不能随着规模扩张而持续完善，则会因内部控制风险给发起机构品牌、经营带来不利影响，甚至导致发起机构在工商、税务等方面受到相关主管部门的行政处罚。

3、物业安全风险

发起机构在新商场建设阶段涉及物业建设安全，包括建筑材料、施工现场用火、用电、施工环保情况、重大危险源等防控情况；物业管理运营和大型公关活动安全风险包括治安风险、消防风险、设备设施运行风险、车辆管理风险、公共环境卫生管理风险等。虽然发起机构已注意加强各项安全管理工作，但是如果由于不确定性因素导致安全事故，将对发起机构生产经营活动产生不利影响。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发起机构已建立了董事会、监事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制，但如遇突发事件，造成其部分董事会、监事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会、监事会不能顺利运行，对发起机构的经营可能造成不利影响。

5、大股东控制风险

截至本募集说明书签署日，红星美凯龙控股集团有限公司持有发起机构69.87%的股份，为发起机构的控股股东。尽管发起机构拥有健全的公司治理结构及配套规章制度，但是如果控股股东利用其控股地位，通过行使表决权和管理职能对发起机构的决策进行控制，不恰当地影响发起机构的生产和经营管理，将可能损害发起机构及其中小股东的利益。

6、多元化业务经营的风险

根据发起机构现有的产业投资以及发展定位，发起机构未来仍将着眼于业务板块的多元化经营，包括但不限于继续从事自营商场、委管商场经营及互联网家装、互联网零售等泛家居消费服务及物流配送业务。多元化经营在为发起机构带来综合优势的同时亦将带来多个行业的风险，并要求发起机构在多个产业领域实现有效运营，整合公司内部的专业储备、人力、财务、管理等方面资源，以适应不同行业的不同业务流程和市场模式。如果发起机构无法有效应对多元化经营的多重目标和公司的有限资源之间的冲突，则可能对于多元化经营的战略目标的实现产生不利影响，并进而影响发起机构未来的整体盈利能力。

7、关联交易风险

若未来发起机构存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价、重点关联企业发生突发事件等情况，可能给发起机构带来一的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发起机构的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

近年来，中国宏观经济增速呈现持续放缓态势。在此情况下，若国家政策出现重大转变，财政与货币政策大幅收紧，将对商业产生一定影响，从而影响发起机构业务的发展。此外，发起机构的业务营运部分环节需要政府审批，而发起机构亦须遵守一系列有关不同事项的法律及法规。具体而言，发起机构的持续经营必须遵守适用的行业、环保、健康与安全、防火及其他法规。这些法律、法规或批准范围或应用的任何改变，可能会限制发起机构生产能力或增加发起机构成本，并可能对发起机构的财务状况及经营业绩产生不利影响。

2、房地产行业周期性波动风险

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，受政府政策的影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。同时，房地产行业作为我国持续调控的基础产业，与国家宏观经济发

展密切相关，并呈现较强的周期性特征。尽管较房地产行业而言，家居装饰及家具行业受经济周期性波动的影响相对较小，但宏观经济形势、中国房地产市场景气度、城镇化进程、消费升级趋势等因素的上述潜在不利变动仍可能削弱家居装饰及家具行业的市场需求，从而给公司的经营业绩带来一定的负面影响。

3、家居建材商场相关产业及行业管理政策的风险

国务院于2012年8月3日印发的《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》中提出积极培育大型流通企业，支持有实力的流通企业跨行业、跨地区兼并重组的任务。并就拓宽流通企业融资渠道，支持符合条件的大型流通企业上市融资、设立财务公司及发行公司债券和中期票据等债务融资工具方面提出支持政策。国家对流通企业的支持政策变化将影响发起机构业务的发展。

4、国家监管审批政策制度变化的风险

发起机构建设新商场受到适用的国家对土地用途、环保施工安全、防火及其他法规的规管。在自营商场开发的各阶段，发起机构需要获得市级、省级或部级许可、执照、证书和其他审批，包括相关行政部门的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、竣工和验收证书或备案。行政部门发放任何审批都是以满足各种条件和要求为前提，同样也取决于相关政府部门的酌情考虑，同时也会因不时颁布的（尤其是涉及房地产开发行业）新法律、法规和政策而发生变化。发起机构无法确保能够及时获得或有可能无法获得开发家居建材商场所必需的证书和许可。

5、金融信贷政策变动风险

发起人有息负债余额规模较大。虽然公司经营状况良好，但若未来宏观信贷政策发生不利调整，将对发起机构的正常融资及资金平衡带来一定不利影响。

6、税收政策变化风险

根据国家有关规定，发起机构目前经营的业务涉及多项税费，包括企业所得税、增值税、房产税、土地增值税等，相关税收政策变化和税率调整，都会对发起机构的经营业绩产生一定程度的影响。房地产行业受国家税收政策调控影响较大，尤其是针对土地增值税、企业所得税的调控政策对房地产行业的盈利能力和现金流量具有直接的影响。

五、其他特有风险

(一)经济政策与法律风险

国家货币政策、财政税收政策、产业政策、利率政策、宏观政策及法律法规的调整与变化会影响资产服务机构及差额补足方的运营及盈利能力，从而影响信托财产的安全。

（二）市场风险

本期资产支持票据的基础资产现金流实际依赖于目标项目物业的现金流情况，目标项目物业为商业物业，若商业物业市场发生不利波动，从而可能会对信托计划资产和收益产生不利影响。

（三）税收风险

信托计划分配时，资产支持票据持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持票据征收任何额外的税负，本期资产支持票据相关机构均不承担任何补偿责任。

在信托设立、信托财产的管理和运用、处分、信托利益的分配、信托清算等过程中发生的税收，由双方按照相关法律规定各自承担，按照相关中国法律规定应由信托财产承担的由信托财产承担。如果未来中国税法及相关税收管理条例或其他法规发生变化，可能会导致信托财产额外承担相关税负，从而影响资产支持票据持有人的收益。

（四）不可抗力风险

本期资产支持票据存续期间，若发生政治、经济、与自然灾害等方面的不可抗力因素，从而可能会对信托计划资产和收益产生不利影响。

（五）技术风险

在资产支持票据的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资人的利益受到影响。这种技术风险可能来自发行载体管理机构、资金保管银行、上海清算所等。

（六）操作风险

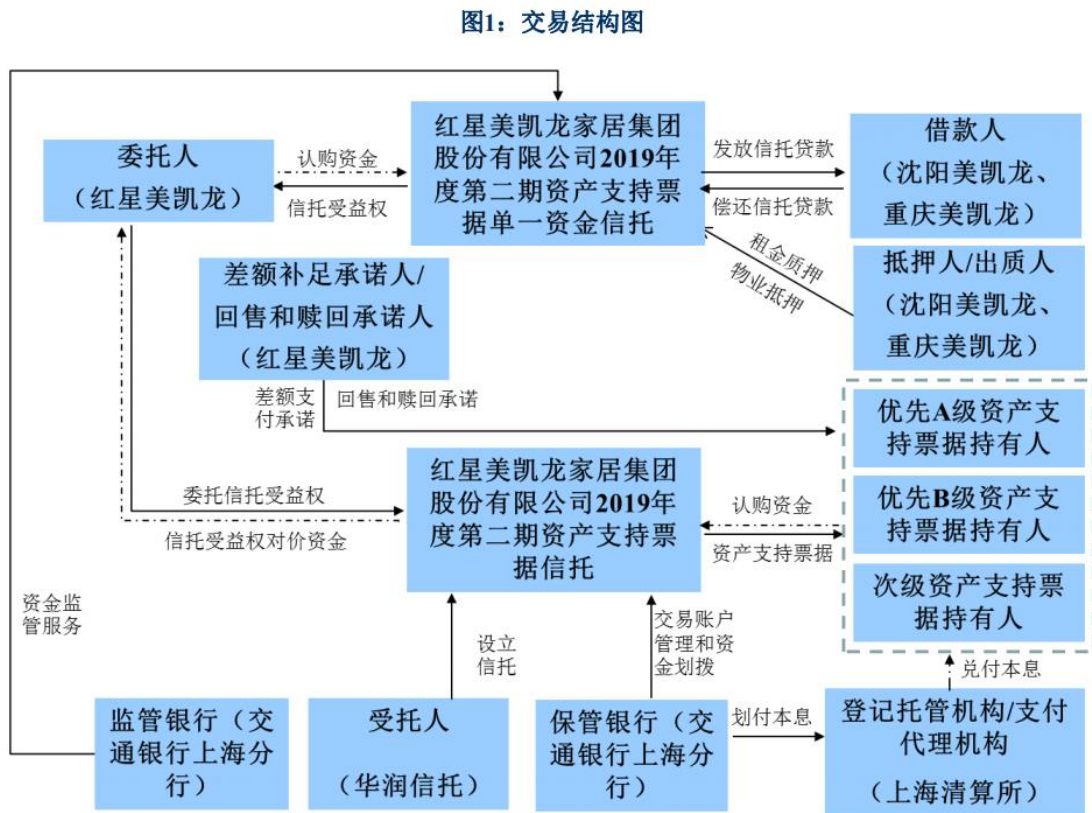
发行载体管理机构、资金保管银行、上海清算所托挂在本期资产支持票据业务中，由于不适当或者失败的内部程序、人员及系统或外部事件所造成损失的风险。

（七）发行载体管理机构、监管银行、保管银行违规风险

本项目的正常运行依赖于发行载体管理机构、资产服务机构、监管银行、保管银行等中介机构的尽责服务。在资产支持票据存续期间，若发行载体管理机构、资产服务机构、监管银行、保管银行出现严重违反相关法律、法规和资产支持票据文件有关规定的情形，可能会影响资产支持票据投资者按时、足额获得本金和预期收益。

第四章 资产支持票据的交易结构

一、交易结构图



二、交易结构介绍

(一) 底层资产交易结构

1、“红星美凯龙”（作为单一资金信托委托人）与“华润信托”（作为单一资金信托受托人）签订《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托合同》，设立信托资金总规模为14.5亿元的单一资金信托，“红星美凯龙”为唯一的信托受益人。

“华润信托”（代表单一资金信托）与“沈阳美凯龙”（作为借款人一）签署《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之信托贷款合同（一）》，向“沈阳美凯龙”发放9.3亿元的贷款。

“华润信托”（代表单一资金信托）与“重庆美凯龙”（作为借款人二）签署《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之信托贷款合同（二）》，向“重庆美凯龙”发放5.2亿元的贷款。

2、“沈阳美凯龙”与“华润信托”分别签署《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019

年度第二期资产支持票据单一资金信托之抵押合同（一）》、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之质押合同（一）》，“沈阳美凯龙”以其合法持有的物业资产、租金收入，为借款人一在《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之信托贷款合同（一）》项下的全部责任、义务、保证、陈述及承诺事项提供物权担保。

“重庆美凯龙”与“华润信托”分别签署《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之抵押合同（二）》、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之质押合同（二）》，“重庆美凯龙”以其合法持有的物业资产、租金收入，为借款人二在《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之信托贷款合同（二）》项下的全部责任、义务、保证、陈述及承诺事项提供物权担保。

3、“沈阳美凯龙”、“华润信托”及监管银行签订《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之资金监管协议（一）》，由交通银行对商业地产运营收入进行资金监管。

“重庆美凯龙”、“华润信托”及监管银行签订《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之资金监管协议（二）》，由交通银行对商业地产运营收入进行资金监管。

（二）基础资产交易结构

1、根据“红星美凯龙”（作为委托人和发起机构）与“华润信托”（作为受托人、受托机构和发行载体管理机构）签署的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之信托合同》的约定，“红星美凯龙”将其合法持有的“单一资金信托受益权”作为基础资产委托给受托人“华润信托”设立“红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托”（以下简称“ABN信托”）。自ABN信托生效之日起，基础资产（单一资金信托受益权）属于信托项下财产，不再属于委托人财产。ABN信托受益权划分为优先级信托受益权和次级信托受益权。“优先级信托受益权”包括优先A档信托受益权和优先B档信托受益权。

2、受托人以ABN信托为特定目的载体发行资产支持票据，资产支持票据代表ABN信托受益权的相应份额。资产支持票据也根据ABN信托的分级情况划分为优先级资产支持票据和次级资产支持票据，优先级资产支持票据代表优先级信托受益权，次级资产支持票据代表次

级信托受益权。

3、委托人指定受托人按照《信托合同》及《承销协议》的约定，委托主承销商通过集中簿记建档、集中配售的方式向银行间市场的机构投资者（国家法律法规禁止购买者除外）发行上述资产支持票据。资产支持票据投资者有权按《信托合同》的约定享有与其所持有资产支持票据类别和数额对应的信托受益权。

4、资产支持票据发行成功后，由主承销商将资产支持票据募集资金扣除主承销商的首期承销报酬后，划转至受托人开立的募集资金缴款账户，由受托人根据《信托合同》将募集资金划付至发起机构。

5、受托人与借款人一、借款人二、委托人另行签署《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之资产服务合同》，由借款人一、借款人二、委托人作为资产服务机构继续完成基础资产的资产管理工作。

6、差额补足承诺人（委托人）向受托人出具《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之差额补足承诺函》，承诺截至任何一个兑付日或预期到期日或法定到期日的前一个信托利益核算日，信托账户内可供分配的资金不足以支付该兑付日或预期到期日或法定到期日应付的优先级资产支持票据的应付利息和本金及相关税收、费用和报酬的；在信托终止日，“信托账户”内可供分配的资金仍不足以支付所有“优先级资产支持票据”届时尚未获得支付的所有应付利息和本金及相关税收、费用和报酬的，差额补足承诺人向受托人履行补充上述差额的义务。委托人对单一资金信托的信托受益权享有优先收购权，并应按时、足额支付相应的权利维持费。

7、优先收购权人与受托人签订《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之优先收购权协议》，约定优先收购权人应当与每一个“权利维持费支付日”12:00时前按协议约定将相应的“权利维持费”支付至“信托账户”。每一“权利维持费支付日”应支付的“权利维持费”的计算方式为：“权利维持费”金额=与该“权利维持费支付日”对应的“兑付日”的“分配目标金额”-与该“权利维持费支付日”对应的“预备分配金额”

8、发起机构（委托人）向受托人出具《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之回购和赎回承诺函》。

9、资产支持票据到期后，由发起机构将应付本金及利息划付至信托托管专户，用于向投资者兑付投资本息。

（三）财产权信托开放期的相关安排及不同情景下的处置路径

ABN信托受益权划分为优先级信托受益权和次级信托受益权。优先级信托受益权包括优先A档信托受益权和优先B档信托受益权。优先级信托受益权设“票面利率调整权”、投资人在发起机构行使票面利率调整权后有权决定是否接受发起机构提出的利率调整方案,并按照面值向发起机构全部或者部分回售持有的本期资产支持票据,发起机构为回售行为承担回售义务。具体如下:

1、票面利率调整

在每个“票面利率调整公告日”前,“委托人”有权对“优先级资产支持票据”的票面利率进行调整,并向“受托人”发出票面利率调整通知,“受托人”于相应的“票面利率调整公告日”,通过“交易商协会”的“指定信息披露平台”以及法律法规规定的其他方式向“优先级资产支持票据持有人”公告票面利率最终调整结果(方案)。“受托人”应通知“单一资金信托受托人”,指令“单一资金信托受托人”与“借款人”就“信托贷款”的利率调整进行协商。

“委托人”在“票面利率调整公告日”前仅可行权一次。如果“委托人”在“票面利率调整公告日”前仍未行使票面利率调整权的,视为“委托人”放弃本“票面利率调整期间”的票面利率调整权;“委托人”对其票面利率调整权之放弃,不影响“资产支持票据持有人”享有的其他权利。

2、回售安排

(1) 回售整体安排:“优先级资产支持票据持有人”有权决定在“信托期限”内的第6、12、18、24、30个“兑付日”前的“回售权行权日”是否按照“回售价格”向“委托人”“回售”其持有的全部或者部分“优先级资产支持票据”。若“优先级资产支持票据持有人”决定行使“回售权”,须在“回售登记期”向“受托人”提交《回售申报书》(格式见《信托合同》附件五)进行登记,登记手续完成即视为已不可撤销地行使“回售权”;若“优先级资产支持票据持有人”未在“回售登记期”内向“受托人”进行登记,则视为该“优先级资产支持票据持有人”放弃当期“回售权”并同意继续持有其所持的“优先级资产支持票据”相应份额。

(2) 回售登记办法:“受托人”将在“回售登记截止日”对进行“回售”申报的“优先级资产支持票据持有人”拟要求“回售”的“优先级资产支持票据”份额进行核算及确认登记。在“回售权行权日”,“优先级资产支持票据持有人”可选择将持有的经“受托人”确认登记的“优先级资产支持票据”份额全部或部分回售给“委托人”,并根据届时有效的交

易规则和操作要求进行相关申报和登记操作。

(3) 当“受托人”发现“优先级资产支持票据持有人”申报部分“回售”“优先级资产支持票据”将致使其持有的“优先级资产支持票据”本金余额低于100万元人民币的(不含100万元)，“受托人”有权选择：

(a) 适当减少该“优先级资产支持票据持有人”的“回售”份额，以保证“回售”申报确认后“优先级资产支持票据持有人”持有的“优先级资产支持票据”本金余额不低于100万元人民币；或者

(b) 要求该“优先级资产支持票据持有人”“回售”全部“优先级资产支持票据”。

(4) 发生“回售”的，申请于该“回售行权日”回售“优先级资产支持票据”的“优先级资产支持票据持有人”仍享有当期“兑付日”之前一个“计息期间”的利息，该等利息按照既定安排由“信托财产”负担。

(5) “优先级资产支持票据”在“回售登记期”内暂停交易。在“回售登记截止日”后第1个工作日至“回售行权日”前1个工作日17:00时，任何办理“回售”确认手续的“优先级资产支持票据”份额若发生交易，则该部分“优先级资产支持票据”份额丧失“回售权”，即受让该部分“优先级资产支持票据”的“资产支持票据持有人”在该“回售行权日”不得再要求“回售”持有的该部分“优先级资产支持票据”。

(6) “委托人”应在“回售价款支付日”将“回售价格”足额支付至“登记托管机构”指定账户，由“登记托管机构”于“兑付日”向行使“回售权”的“优先级资产支持票据持有人”进行分配。

(7) “回售”完成后，自“回售起算日”零点(0:00)起，“优先级资产支持票据持有人”对“回售”部分的“优先级资产支持票据”享有的(现时的和未来的、实际的和或有的)权利、权益、利益和收益全部自动转让给“委托人”，由“委托人”持有，“委托人”有权转让该等“优先级资产支持票据”；如“回售”完成后，“优先级资产支持票据持有人”和“次级资产支持票据持有人”均为“委托人”，“委托人”有权要求“受托人”提前终止“信托”。此外，在由“委托人”承担费用的前提下，“受托人”应协助“委托人”办理其合理地认为必要的全部变更/转移登记和通知手续(如有)。特别的，若“委托人”未于“回售价款支付日”将“回售价格”足额支付至“登记托管机构”指定账户，视为本次“回售”无法完成，“委托人”构成违约。

3、赎回安排

(1) 赎回整体安排：“委托人”有权在“信托期限”内的第6、12、18、24、30个“兑

付日”前的“赎回权行权日”选择行使一次“赎回权”，“委托人”可以按照“赎回价格”赎回部分或全部剩余“优先级资产支持票据”。若“委托人”选择赎回部分“优先级资产支持票据”的，则按照截至当个“赎回权行权日”各“优先级资产支持票据持有人”所持“优先级资产支持票据”份额（指扣除“优先级资产支持票据持有人”于“回售权行权日”选择“回售”的“优先级资产支持票据”后的部分）的比例向各“优先级资产支持票据持有人”进行赎回。

若“委托人”决定行使“赎回权”，须在“赎回权行权日”通知“受托人”于当日进行公告，公告手续完成即视为已不可撤销地行使“赎回权”；若“红星美凯龙”未在“赎回权行权日”进行公告的，则视为放弃当期“赎回权”。

(2) 赎回登记办法：“委托人”决定行使“赎回权”的，应于“赎回权行权日”向“受托人”发出关于赎回部分或全部“优先级资产支持票据”的书面通知（通知中应载明拟赎回的“优先级资产支持票据”份额、“赎回价格”、“未偿本金余额”、“赎回起算日”、“赎回价款支付日”，格式见《信托合同》附件五）及抄送“评级机构”，并由“受托人”在“登记托管机构”网站进行公告，并根据届时有效的交易规则和操作要求进行相关申报和登记操作。

(3) “委托人”应在“赎回价款支付日”将“赎回价格”足额支付至“登记托管机构”指定账户，由“登记托管机构”于“兑付日”向“赎回”前的原“优先级资产支持票据持有人”进行分配。

(4) “赎回”完成后，自“赎回起算日”零点（0:00）起，已经“赎回”的“优先级资产支持票据”的（现时的和未来的、实际的和或有的）权利、权益、利益和收益全部自动转让给“委托人”。“委托人”“赎回”全部剩余“优先级资产支持票据”后，有权要求“受托人”提前终止“信托”；此外，在由“委托人”承担费用的前提下，“受托人”应协助“委托人”办理其合理地认为必要的全部变更/转移登记和通知手续（如有）。特别的，若“委托人”未于“赎回价款支付日”将“赎回价格”足额支付至“登记托管机构”指定账户，视为本次“赎回”无法完成，“委托人”构成违约。

(5) 发生“赎回”的，原“优先级资产支持票据持有人”仍享有当期“兑付日”之前一个“计息期间”的利息，该等利息按照既定安排由“信托财产”负担。

(6) 在“赎回权行权日”后，“受托人”应在“回售权、赎回权行权情况公告日”向“委托人”及各“优先级资产支持票据持有人”公告“回售权”和“赎回权”行权情况。

三、各当事方的权利与义务

(一) 委托人

1、委托人的权利

“委托人”享有如下权利：

(1) 有权获得相应的“资产支持票据募集资金净额”；

(2) 有权获得向其发行的“次级资产支持票据”；

(3) 可以向“受托人”了解“信托财产”的管理、处分及收支情况，并可以要求“受托人”做出相应说明；

(4) 可以查阅、抄录或者复制与“信托财产”有关的信托账目以及处理信托事务的其他文件；

(5) “委托人”有权在“票据利率调整日”对资产支持票据的票面利率进行调整；

(6) 根据《信托合同》的约定行使“赎回权”；

(7) 《信托合同》约定的其他权利。

2、委托人的义务

“委托人”负有如下义务：

(1) “委托人”应对法律、会计、评级等中介服务机构对“基础资产”及“底层资产”进行尽职调查和出具意见书的审核工作给予必要的配合，包括但不限于“委托人”应尽量提供前述中介服务机构进行工作所需的资料；

(2) “委托人”应聘请“评级机构”对“优先级资产支持票据”进行初始评级；

(3) “委托人”同意“受托人”按《信托合同》约定的方式管理、运用、处分“信托财产”；

(4) “委托人”应就“基础资产”已经设立为“信托财产”的相关事宜通知“单一资金信托受托人”，并且采取《信托合同》约定以及“受托人”合理要求的其他行动以保护“信托”的利益；

(5) 在“信托”设立后“委托人”对“受托人”履行信托义务应当予以必要配合；

(6) 在“信托”设立后，如果“委托人”收到“单一资金信托受托人”支付的属于“信托财产”的资金，则“委托人”应立即将该资金及时地交付给“受托人”或届时“受托人”指定的“资产服务机构”，归入“信托财产”；

(7) 若“基础资产”项下的“单一资金信托受益权”被人民法院查封、扣押或“受托人”提起关于“单一资金信托受益权”的诉讼，“委托人”应积极配合“受托人”，证明“单一资金信托受益权”已经合法转让给“受托人”；

(8) 除根据“《信托合同》”将“基础资产”信托予“受托人”外，“委托人”不得将“基础资产”出售、质押、抵押、转让或转移给任何其他主体，不得采取其他行动损害“受托人”对“基础资产”的所有权，不得在“基础资产”上设立或允许存在任何担保，且不得放弃其对“基础资产”的所有权；

(9) 除根据“单一资金信托文件”将“底层资产”质押予“单一资金信托受托人”，以及将与“底层资产”相关的“抵押物”抵押予“单一资金信托受托人”的情况，“委托人”承诺促使“借款人”在信托期限内不得将“底层资产”及“底层资产”所依赖的“目标项目物业”出售、质押、抵押、转让或转移给任何除“受托人”或其指定第三方以外的主体，不得以“目标项目物业”及其产生的收益为标的进行其他融资，不得采取其他行动损害“单一资金信托受托人”对“底层资产”的质权或对“抵押物”的抵押权，不得在“底层资产”或“抵押财产”上设立或允许存在任何担保，且不得放弃其对“底层资产”或“抵押财产”的所有权；

(10) “委托人”应确保“借款人”对“底层资产”的合法所有权，确保“借款人”不得行使在“《租赁合同》”项下的权利或修改、修订或更改“《租赁合同》”或豁免“承租人在“《租赁合同》”项下的任何义务或责任，以致对“底层资产”的可回收性造成重大不利影响，但“委托人”按照“《资产服务合同》”的约定履行“资产服务机构”职能或根据“受托人”授权而做出的行为除外；

(11) “委托人”应确保对“借款人”的股权控制，未经“受托人”书面同意，不得以任何方式转让或委托他人管理任何其所持的“借款人”股权；

(12) “委托人”应确保“借款人”按照“《信托贷款合同》”的约定用途使用“信托贷款”；

(13) 发生“回售”时，“委托人”有义务根据《信托合同》及《回售和赎回承诺函》的约定，履行“资产支持票据”“回售”义务；

(14) 发生“赎回”时，“委托人”有义务根据《信托合同》及《回售和赎回承诺函》的约定，履行支付“赎回价格”款项的义务；

(15) 发生“差额支付启动事件”时，“委托人”有义务根据《信托合同》及“《差额补

足承诺函》”的约定，作为“差额补足承诺人”，履行差额补足义务；

(16) “委托人”承诺不得以显失公平为由主张撤销《信托合同》、其他任何“交易文件”或“信托”；

(17) 所适用的“中国”“法律”规定的和《信托合同》约定的其他义务。

(二) 受托人

1、受托人的权利

“受托人”享有如下权利：

(1) “受托人”有权作为“资产支持票据”的“发行载体”管理机构，并发行“资产支持票据”；

(2) “受托人”有权依据《信托合同》的约定及时、足额地获得“受托人”服务报酬；

(3) “受托人”在其认为必要时，有权提议召开“资产支持票据持有人会议”，对涉及信托事务的重大事项进行表决并按照表决结果处理信托事务；

(4) “受托人”依据《信托合同》约定的方式，有权管理、运用、处分《信托合同》约定的“信托财产”；

(5) “受托人”在有利于信托目的实现的前提下，有权根据《信托合同》的约定委托“资产服务机构”、“保管银行”、“会计师”、“评级机构”等机构代为处理相关的信托事务；

(6) “受托人”有权根据《信托合同》的约定委托“登记托管机构”和“支付代理机构”提供“资产支持票据”的登记托管和本息兑付服务；

(7) “受托人”有权享有“中国”“法律”和《信托合同》约定的其他与“信托财产”相关的权利；

(8) “受托人”有权要求“资产服务机构”、“保管银行”及其他相关机构提供关于“信托财产”的信息资料，用于但不限于“信托财产”的一般管理、会计处理及对外信息披露等；

(9) “受托人”有权要求“资产服务机构”、“保管银行”及其他相关机构配合“受托人”委任的“会计师”进行关于“信托财产”方面的审计工作；

(10) “受托人”有权要求“资产服务机构”、“保管银行”及其他相关机构配合“受托人”委任的“评级机构”进行关于“优先级资产支持票据”的持续跟踪评级工作；

(11) “受托人”应当自己处理信托事务，但《信托合同》另有约定或者有不得已事由的，在取得“委托人”同意且在不违反“中国”“法律”的前提下，“受托人”可以委托他人代

为处理；

(12) “受托人”因合理恰当地处理信托事务所支出的费用、对第三人所负债务，以“信托财产”承担，“受托人”无垫付的义务。若“受托人”以其固有财产垫付的，就垫付的金额，按照《信托合同》的约定由“信托财产”予以优先偿还；

(13) 《信托合同》约定的其他权利。

2、受托人的义务

“受托人”负有如下义务：

(1) “受托人”应协调聘请法律、会计等中介服务机构，由前述中介服务机构对“基础资产”进行尽职调查并出具相关意见；

(2) “受托人”将按照《信托合同》约定将“资产支持票据募集资金净额”支付给“委托人”；

(3) 根据《信托合同》的约定，如果“登记托管机构”向“受托人”提供“资产支持票据持有人”名单或其复印件，“受托人”应妥善保存其取得的“资产支持票据持有人”名单或其复印件；

(4) 受托人应按照《信托合同》的约定及时向“受益人”分配“信托利益”、对“信托”进行清算；

(5) “受托人”应根据有关规定，对“信托”进行会计核算和报告；

(6) “受托人”应协调聘请“评级机构”对“优先级资产支持票据”进行跟踪评级；

(7) “受托人”应委托符合《信托合同》约定条件的商业银行担任“信托财产”“保管银行”，并依照《信托合同》分别委托其他机构履行“基础资产”管理等其他受托职责；

(8) 除《信托合同》另有约定外，“受托人”应亲自处理信托事务，非经《信托合同》约定或“资产支持票据持有人会议”的同意，不得变更《信托合同》项下所确定的“资产服务机构”、“保管银行”；

(9) “受托人”从事信托活动，应当遵守“中国”“法律”和《信托合同》的约定，不得损害国家利益、社会公众利益和他人的合法权益；

(10) “受托人”管理、处分“信托财产”所产生的债权，不得与“受托人”固有财产产生的债务相抵销；“受托人”管理、处分不同信托的“信托财产”所产生的债权债务，不得相互抵销；

(11) “受托人”在管理、处分“信托财产”时，不得违反信托目的或者违背管理职责。因“受托人”违背管理职责或处理信托事务不当，导致“信托财产”损失的，“受托人”以其固有财产承担赔偿责任；因“受托人”违背管理职责或处理信托事务不当而对第三人所负债务应当以固有财产承担；

(12) “受托人”应当遵守《信托合同》的约定，本着忠实于“受益人”最大利益的原则处理信托事务；“受托人”管理“信托财产”，必须恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎管理的义务；

(13) “受托人”不得将“信托财产”转为其固有财产；“受托人”将“信托财产”转为其固有财产的，必须恢复该“信托财产”的原状；造成“信托财产”损失的，应当承担赔偿责任；

(14) “受托人”除依照《信托合同》的约定取得“受托人”服务报酬外，不得利用“信托财产”为自己谋取利益，“受托人”利用“信托财产”为自己谋取利益的，所得利益归入“信托财产”；

(15) 除非在“加速清偿事件”或“违约事件”发生且“资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”后或取得“资产支持票据持有人会议”的批准，不得出售、转让全部或部分“信托财产”（《信托合同》另有约定的除外）；并且应在出售、转让全部或部分“信托财产”后及时通知“评级机构”；

(16) 除非在“信托终止日”后取得“资产支持票据持有人会议”的批准并通知“评级机构”，并且以公平的市场价格进行交易，“受托人”不得将其固有财产与“信托财产”进行交易或者将不同信托的信托财产与《信托合同》项下的“信托财产”相互交易。

(17) 不得以“信托账户”、“信托财产”和/或相关“基础资产文件”提供任何形式的担保；

(18) “受托人”应将“信托财产”与其固有财产分开管理，并将不同信托的财产分别记账，在任何时候都不得将“信托财产”与“受托人”的固有财产或其持有的其他财产或资产相混同；

(19) “受托人”应妥为保存处理信托事务的完整记录，保存期限自“信托终止日”起不得少于十五年；

(20) “受托人”应当按照“中国”“法律”的相关规定和《信托合同》的约定持续披露有关“信托财产”和“资产支持票据”的信息；在“委托人”依《信托合同》的约定向其了

解“信托财产”的相关情况时，“受托人”应积极配合并做出相应的说明；

(21) “受托人”应监督和督促其委托或聘请的“资产服务机构”、“保管银行”及其他中介服务机构恪尽职守地履行其各自的职能和义务；

(22) 如“受托人”职责终止，“受托人”应妥善保管与“信托”相关的全部资料，并及时向新的“受托人”办理移交手续；

(23) 《信托合同》约定的其他义务。

(三) 受益人/资产支持票据持有人

1、受益人的权利

(1) “资产支持票据持有人”为本信托项下的“受益人”，“资产支持票据持有人”有权按《信托合同》约定享有与其持有“资产支持票据”类别和数额对应的“信托受益权”，并参与相关“信托利益”的分配，有权按照《信托合同》的约定参加“资产支持票据持有人会议”，行使相应的权利；

(2) 在“信托期限”内，“优先级资产支持票据持有人”可以根据《信托合同》的约定及相关市场规则，依法转让其所持有的“优先级资产支持票据”，但“中国”“法律”另有规定除外；

(3) “受益人”有权按照《信托合同》约定向“受托人”了解“信托财产”的管理、处分及收支情况；

(4) “资产支持票据持有人”有权依法查阅或者复制对其披露的“信托财产”和“资产支持票据”信息资料；

(5) 在发生“受托人”或各相关服务机构（包括“资产服务机构”及“保管银行”）违反信托目的处分“信托财产”或者因违背管理职责、处理信托事务不当致使“信托财产”受到损失的情形下，“资产支持票据持有人”有权通过“资产支持票据持有人会议”申请人民法院撤销该处分行为，并有权要求“受托人”、各相关服务机构（包括“资产服务机构”及“保管银行”）恢复“信托财产”的原状或者予以合理赔偿。“资产支持票据持有人”的撤销权自“资产支持票据持有人”知道或者应当知道撤销原因之日起一年内不行使的，归于消灭；

(6) 在发生“受托人”或各相关服务机构（包括“资产服务机构”及“保管银行”）违

反信托目的处分“信托财产”或者管理、处分“信托财产”有重大过失的情形下，“资产支持票据持有人”有权通过“资产支持票据持有人会议”，按照《信托合同》的规定解任“受托人”、各相关服务机构（包括“资产服务机构”及“保管银行”）；

(7) “资产支持票据持有人”有权按照《信托合同》约定提议召开或者自行召集“资产支持票据持有人会议”；

(8) “资产支持票据持有人”有权按照《信托合同》约定行使“回售权”；

(9) “资产支持票据持有人”有权享有“中国”“法律”和《信托合同》约定的与本“信托”相关的其他权利。

2、受益人的义务

(1) “受益人”应按照《信托合同》的规定合理善意行使“受益人”的权利，不得损害其他方或其它类别“受益人”的合法权利和利益；

(2) “受益人”对依《信托合同》约定获得的有关本“信托”的所有非公开的信息负有保密义务；

(3) “受益人”应按照《信托合同》约定配合“委托人”行使“赎回权”；

(4) “受益人”负有“法律”和《信托合同》约定的其他与本“信托”相关的义务。

第五章资产支持票据的信用增进方式

本期资产支持票据的信用增进方式主要包括：优先级/次级分层、差额补足承诺人差额补足承诺等。

一、内部增信安排

1、本期资产支持票据通过设定优先A级/优先B级/次级的本息偿付次序来实现内部信用提升。根据不同的风险、收益特征，资产支持票据分为优先A级资产支持票据、优先B级资产支持票据和次级资产支持票据。优先B级资产支持票据的信托利益在优先A级资产支持票据的利息及本金、各类信托费用及税费之后方可获得分配。次级资产支持票据项下的信托利益在优先B级资产支持票据的利息及本金、各类信托费用及税费之后方可获得分配。

优先A级资产支持票据占有所有资产支持票据总额的比例为86.21%，优先B级资产支持票据占有所有资产支持票据总额的比例为10.34%，次级资产支持票据占有所有资产支持票据总额的比例为3.45%。

优先级资产支持票据获得次级资产支持票据提供3.45%的信用支持。

2、在本期资产支持票据存续期内，目标项目物业租金收入对优先级票据本息的超额覆盖。根据中诚信国际出具的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托信用评级报告》，在一般情景下，假定的租金收入符合《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据底层资产现金流预测商定程序报告》所预测的现金流，优先级票据各期偿债能覆盖倍数均在1.28倍以上，票据各档各期偿债能力覆盖倍数测算结果表明本交易底层基础资产预期现金流对优先级票据的本息支出保障程度较好。

二、外部增信安排

1、红星美凯龙家居集团股份有限公司作为差额补足承诺人，出具《差额补足承诺函》，承诺：就信托账户资金不足支付兑付日应付未付的税收、信托费用以及优先级资产支持票据的利息及本金所需金额的差额部分，承担差额补足义务，并无条件的在差额支付划款日将该期差额补足款资金足额划付至信托账户。

2、差额补支付承诺人承诺：若受托人解散、清算或破产或受到任何限制或受托人的法人名称、经营范围、注册资本或股东发生任何的变化，或受托人发生更换，差额补足承诺人在《差额补足承诺函》项下的义务均不受上述事项影响。

3、差额补足承诺人承诺：差额支付义务不因受托人未向差额补足承诺人发出要求差额支付的书面函件或其他任何理由而延迟或免除。但为谨慎起见，受托人应于差额支付启动日向差额补足承诺人发出《差额支付通知书》。

4、承诺期间：差额补足承诺人承诺按照《信托合同》及《差额补足承诺函》的规定，自《差额补足承诺函》生效之日起（含该日）向受托人（代表信托）承担差额支付义务，直至优先级资产支持票据的所有应付未付的税收、信托费用以及利息及本金全部清偿完毕。

三、资产抵质押等增信安排

（一）抵押安排

根据“华润信托”（代表单一资金信托）与沈阳红星美凯龙世博家居有限公司签署的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之抵押合同（一）》的约定，“沈阳美凯龙”以其持有的“沈阳红星美凯龙家居生活广场二店项目”物业（位于沈阳市浑南区浑南西路10号，国有土地使用证编号为沈阳国用（2005）第HN00426号、房屋所有权证编号为沈房权证浑南字第N100072361号）项下的房屋所有权及其对应的土地使用权作为抵押物合法抵押给“华润信托”提供抵押担保。

根据“华润信托”（代表单一资金信托）与重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司签署的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之抵押合同（二）》的约定，“重庆美凯龙”以其持有的“重庆红星美凯龙博览家居生活广场项目”物业（位于重庆市九龙坡区迎宾大道11号，房地产权证编号为105房地证2015字第17806号）项下的房屋所有权及其对应的土地使用权作为抵押物合法抵押给“华润信托”提供抵押担保。

（二）质押安排

根据“华润信托”（代表单一资金信托）与沈阳红星美凯龙世博家居有限公司签署的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之质押合同（一）》的约定，“沈阳美凯龙”以其持有的沈阳红星美凯龙家居生活广场二店项目（位于沈阳市浑南区浑南西路10号，国有土地使用证编号为沈阳国用（2005）第HN00426号、房屋所有权证编号为沈房权证浑南字第N100072361号）的未来租金收入应收账款作为质押财产质押给“华润信托”，为“沈阳美凯龙”债务提供担保。

根据“华润信托”（代表单一资金信托）与重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司签署的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之质押合同（二）》的约定，“重庆美凯龙”以其持有的“重庆红星美凯龙博览家居生活广场项目”物业（位于重庆市九龙坡区迎宾大道11号，房地产权证编号为105房地证2015字第17806号）的未来租金收入应收账款作为质押财产质押给“华润信托”，为“重庆美凯龙”债务提供担保。

四、回售支持

根据红星美凯龙家居集团股份有限公司出具的《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之回售和赎回承诺函》，红星美凯龙承诺对回售登记期（即自回售登记日（含该日）至回售登记截止日（含该日）的期间）内向受托人申报回售并于回售权行权日行使回售权的优先级资产支持票据持有人承担回售义务，同意回售其所持有的全部或部分拟回售优先级资产支持票据；并且，“红星美凯龙”承诺在决定行使赎回权的情况下会严格按照《回售和赎回承诺函》约定的赎回安排行使相关权利及履行赎回价款支付义务。

第六章发起机构、发行载体及相关中介机构的基本情况

一、发起机构基本情况

(一)基本情况

中文名称：红星美凯龙家居集团股份有限公司

英文名称：Red Star Macalline Group Corporation Ltd

法定代表人：车建兴

注册资本：人民币3,550,000,000.00元

成立日期：2007年6月18日

统一社会信用代码：913100006624816751

注册地址：上海市浦东新区临御路518号6楼F801室

邮政编码：201204

联系人：全锐

电话：18616159670

传真：/

网址：www.chinaredstar.com

股票代码：601828（A股）、1528（H股）

发起机构是国内大型的家居建材流通企业，经营范围主要包括为所投资企业提供管理服务，企业管理咨询，商品信息咨询；为经营家居卖场提供设计规划及管理服务；家具、建筑材料（钢材除外）、装饰材料的批发，并提供相关配套服务；展览展示服务。

(二)发起机构历史沿革

1、2007年红星有限设立

2007年6月，红星家具集团与红星控股决定共同出资设立上海红星美凯龙家居饰品有限公司，注册资本为12,000万元，其中红星家具集团以货币出资10,800万元，占注册资本的90%；红星控股以货币出资1,200万元，占注册资本的10%。

2007年6月18日，红星有限在上海市工商局浦东新区分局领取了注册号为3101152032143的《企业法人营业执照》，其注册资本为12,000万元，实收资本为3,600万元。本次出资完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星家具集团	货币	10,800.00	90.00%
2	红星控股	货币	1,200.00	10.00%
合计			12,000.00	100.00%

2007年8月13日，红星有限在上海市工商局浦东新区分局换领了注册号为310115001019076的《企业法人营业执照》，注册资本与实收资本均为12,000万元。

2、2007年股权转让

2007年11月2日，红星有限召开股东会，决议红星家具集团将其持有的红星有限10,800万元的出资以10,800万元的价格转让给红星控股。同日，红星家具集团与红星控股签订股权转让协议。

2007年11月16日，红星有限在上海市工商局浦东新区分局完成工商变更登记。本次股权转让完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	12,000.00	100.00%
合计			12,000.00	100.00%

3、2008年增资

2008年11月21日，经股东红星控股决定，红星有限拟增加注册资本2,457.83万元，全部由新股东Candlewood和Springwood认缴。Candlewood和Springwood以相当于50,000万元的等值美元现汇认缴上述增资，其中，Candlewood以相当于31,572.05万元的等值美元现汇认缴增资，其中的1,551.98万元计入实收资本，其余计入资本公积；Springwood以相当于18,427.95万元的等值美元现汇认缴增资，其中的905.86万元计入实收资本，其余计入资本公积。

2008年12月12日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意外资以认购增资的方式并购上海红星美凯龙家居饰品有限公司的批复》（沪商外资批（2008）519号），批准此次增资，同时批准红星有限的公司性质由内资企业变更为中外合作经营企业，公司名称变更为上海红星美凯龙企业管理有限公司。

2008年12月24日，红星有限就前述变更事项在上海市工商局完成工商变更登记。本次

增资完成后，红星有限的主要股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	12,000.00	83.00%
2	Candlewood	货币	1,551.98	10.73%
3	Springwood	货币	905.86	6.27%
合计			14,457.83	100.00%

4、2009年吸收合并天津红星

(1)天津红星历史沿革

(i)设立天津红星

2007年6月，红星家具集团和红星控股发起设立天津红星，注册资本为4,000万元，其中红星家具集团出资3,600万元，红星控股出资400万元。

2007年5月31日，天津南华有限责任会计师事务所出具《验资报告》（津南会内验字（2007）第205号），经审验，截至2007年5月31日，天津红星已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计4,000万元，各股东均以货币出资。

2007年6月1日，天津红星在天津市工商局领取了注册号为1201052008000的《企业法人营业执照》，注册资本为4,000万元，实收资本为4,000万元。天津红星设立时的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星家具集团	货币	3,600.00	90.00%
2	红星控股	货币	400.00	10.00%
合计			4,000.00	100.00%

(ii)2007年股权转让

2007年10月31日，天津红星召开股东会，决议红星家具集团将其持有的天津红星全部3,600万元出资转让给红星控股。同日，红星家具集团与红星控股签订《股权转让协议》。

2007年11月，天津红星完成工商变更登记。此次股权转让完成后，天津红星的股东及

出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	4,000.00	100.00%
合计			4,000.00	100.00%

(iii)2008年增资

2007年11月1日，天津红星、红星控股、车建兴、车建芳与Springwood、Candlewood签署《增资及认缴协议》，根据该协议，天津红星的注册资本由4,000万元增至5,188.07万元，Springwood和Candlewood以等值美元共计出资49,500万元，其中1,188.07万元作为天津红星的新增注册资本，其余计入天津红星的资本公积。

2007年12月3日，天津市商务委员会出具《关于同意外资并购天津红星美凯龙家饰有限公司的批复》（津商务资管[2007]680号），批准本次增资及股权变更。

2008年2月28日，天津津北有限责任会计师事务所出具《验资报告》（津北内验字I-（2008）第040号），经审验，截至2008年2月19日，天津红星已收到股东Candlewood和Springwood缴纳的新增注册资本（实收资本）共计1,188.07万元，均为货币出资。

2008年3月12日，天津红星完成工商变更登记。此次增资完成后，天津红星的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	4,000.00	77.10%
2	Candlewood	货币	750.19	14.46%
3	Springwood	货币	437.87	8.44%
合计			5,188.07	100.00%

(2)天津红星被吸收合并、注销

2009年6月5日，天津市商务委员会出具《关于同意天津红星美凯龙家饰有限公司因合并而解散的通知》，同意天津红星因合并而解散。

2009年8月8日，天津红星、红星有限、红星控股、车建兴、车建芳、Springwood以及

Candlewood签署《吸收合并协议》，约定由红星有限吸收合并天津红星；合并完成后红星有限存续，天津红星解散并注销其法人资格，天津红星的全部权利、义务、经营、业务、资产、人员、债权和债务均由红星有限承继；合并完成后，红星有限各股东及其持股比例不变并以约定的出资比例调整各股东的出资额，即红星控股持有红星有限83%股权、Candlewood持有红星有限10.73%股权、Springwood持有红星有限6.27%股权；合并完成后的红星有限注册资本为合并完成前红星有限与天津红星的注册资本之和，即19,645.90万元。各方确认，鉴于合并发生于关联公司之间，并且红星有限的股东与天津红星的股东相同，且红星有限与天津红星均受同一股东控制，各方同意合并完成后，除红星有限须根据协议约定的比例向天津红星的股东支付红星有限的股权作为合并对价以调整股权比例外，红星有限的股东无须就本次吸收合并向天津红星的股东以任何非股权支付方式支付任何对价。

2009年8月31日，红星有限和天津红星董事会分别批准了本次吸收合并事宜。

2009年9月21日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海红星美凯龙企业管理有限公司吸收合并天津红星美凯龙家饰有限公司的初步批复》（沪商外资批[2009]3124号），原则同意红星有限吸收合并天津红星。

2009年9月26日，红星有限和天津红星分别在《文汇报》和《天津日报》上刊登了《合并公告》。

2009年11月20日，天津市河北区地方税务局出具《注销税务登记通知书》（河北区地方税务局注销字（2009）第1050304795号），准予注销天津红星税务登记。

2009年11月30日，上海市商务委员会出具《市商务委关于同意上海红星美凯龙企业管理有限公司吸收合并天津红星美凯龙家饰有限公司的批复》（沪商外资批[2009]3398号），批准了本次吸收合并。

2009年12月1日，红星有限取得了上海市人民政府颁发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2009年12月4日，红星有限在上海市工商局完成工商变更登记。本次吸收合并完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	16,306.10	83.00%
2	Candlewood	货币	2,108.89	10.73%
3	Springwood	货币	1,230.91	6.27%
合计			19,645.90	100.00%

2009年12月9日，天津市河北区国家税务局出具《税务事项通知书》（津国税北通（2009）13972号），准予注销天津红星税务登记。

2009年12月10日，五洲松德联合会计师事务所出具《清算审计报告》（五洲松德专字[2009]0374号），确认天津红星截至合并基准日的财务状况及清算损益情况。

2010年3月16日，天津市工商局出具《外商投资企业注销登记核准通知书》（工商企销字[2010]第0979号），准予注销天津红星的工商登记。

5、2010年第一次增资

2010年3月28日，红星有限召开董事会，决议增加注册资本2,596.07万元，由新股东北京瑞邦、万好万家、北京亚祥、绵阳产业基金、天津锦凯、连云港至高、百年德诚、上海寅平、上海筠怡、平安药房和南通乾骏合计以185,000万元认缴上述增资，其中2,596.07万元计入实收资本，其余计入资本公积。同日，红星有限、红星控股、Candlewood、Springwood及北京瑞邦、万好万家、北京亚祥、绵阳产业基金、天津锦凯、连云港至高、百年德诚、上海寅平、上海筠怡、平安药房、南通乾骏签订《增资及认缴协议》和《重述投资协议》，约定由北京瑞邦、万好万家、北京亚祥、绵阳产业基金、天津锦凯、连云港至高、百年德诚、上海寅平、上海筠怡、平安药房、南通乾骏向红星有限增资。

2010年6月1日，红星有限在上海市工商局完成工商变更登记。本次增资完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	16,306.10	73.31%
2	Candlewood	货币	2,108.89	9.48%
3	Springwood	货币	1,230.91	5.53%

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
4	北京瑞邦	货币	982.29	4.42%
5	绵阳产业基金	货币	420.98	1.89%
6	天津锦凯	货币	378.89	1.70%
7	上海寅平	货币	224.52	1.01%
8	连云港至高	货币	210.49	0.95%
9	北京亚祥	货币	140.33	0.63%
10	上海筠怡	货币	88.41	0.40%
11	百年德诚	货币	70.16	0.32%
12	万好万家	货币	42.10	0.19%
13	平安药房	货币	28.07	0.13%
14	南通乾骏	货币	9.82	0.04%
合计			22,241.96	100.00%

6、2010年第二次增资

2010年6月22日，红星有限召开董事会，决议增加注册资本586.70万元，新增注册资本由新股东上海美龙、上海兴凯和上海红美以9,759.83万元认缴，其中586.70万元计入实收资本，其余计入资本公积。

2010年6月，红星有限、红星控股、Candlewood、Springwood、北京瑞邦、万好万家、北京亚祥、绵阳产业基金、天津锦凯、连云港至高、百年德诚、上海寅平、上海筠怡、平安药房、南通乾骏与上海美龙、上海兴凯和上海红美签订了《增资及认缴协议》，约定由上海美龙、上海兴凯和上海红美认缴586.70万元的增资。

2010年7月28日，红星有限在上海市工商局完成工商变更登记。本次增资完成后，红星有限的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	16,306.10	71.43%
2	Candlewood	货币	2,108.89	9.24%
3	Springwood	货币	1,230.91	5.39%
4	北京瑞邦	货币	982.29	4.30%
5	上海美龙	货币	432.60	1.90%
6	绵阳产业基金	货币	420.98	1.85%
7	天津锦凯	货币	378.89	1.66%
8	上海寅平	货币	224.52	0.98%
9	连云港至高	货币	210.49	0.92%
10	北京亚祥	货币	140.33	0.62%
11	上海红美	货币	96.34	0.42%
12	上海筠怡	货币	88.41	0.39%
13	百年德诚	货币	70.16	0.31%
14	上海兴凯	货币	57.76	0.25%
15	万好万家	货币	42.10	0.18%
16	平安药房	货币	28.07	0.12%
17	南通乾骏	货币	9.82	0.04%
合计			22,828.66	100.00%

7、2010年红星有限整体变更为股份公司

2010年12月23日，经商务部批复（商资批[2010]1266号）以及红星有限董事会决议、发起人协议、章程的规定，红星有限依法整体改制变更为外商投资股份有限公司，并更名为红星美凯龙家居集团股份有限公司，红星有限以截至2010年6月30日经审计的净资产人民币

3,260,932,367.04元为基准进行折股，整体变更为红星美凯龙家居集团股份有限公司，注册资本3,000,000,000元。

2011年1月6日，公司在上海市工商局完成工商变更登记，注册资本和实收资本均为300,000万元，企业类型为股份有限公司（中外合资、未上市；外资比例低于25%）。改制完成后，股份公司的股东及股东出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	214,284.53	71.43%
2	Candlewood	27,713.70	9.24%
3	Springwood	16,175.91	5.39%
4	北京瑞邦	12,908.71	4.30%
5	上海美龙	5,685.00	1.90%
6	绵阳产业基金	5,532.30	1.85%
7	天津锦凯	4,979.07	1.66%
8	上海寅平	2,950.56	0.98%
9	连云港至高	2,766.15	0.92%
10	北京亚祥	1,844.10	0.62%
11	上海红美	1,266.00	0.42%
12	上海筠怡	1,161.78	0.39%
13	百年德诚	922.05	0.31%
14	上海兴凯	759.00	0.25%
15	万好万家	553.23	0.18%
16	平安药房	368.82	0.12%

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
17	南通乾骏	129.09	0.04%
合计		300,000.00	100.00%

8、2012年股权转让

2012年2月27日，红星控股与绵阳产业基金签订了《股份转让协议》，根据该协议约定，红星控股将其所持有的股份公司3,540万股股份以20,060万元的价格转让给绵阳产业基金。同日，上海美龙与上海晶海、上海红美与上海弘美、上海兴凯与上海凯星分别签订了《股份转让协议》，根据协议约定，上海美龙将其所持有的股份公司56,849,998股股份以73,735,408元的价格转让给上海晶海、上海红美将其所持有的股份公司12,659,994股股份以16,420,233元的价格转让给上海弘美、上海兴凯将其所持有的股份公司7,589,999股股份以9,844,358元的价格转让给上海凯星。本次股权转让时，上海美龙的股权结构与上海晶海的认缴出资结构相同、上海红美的股权结构与上海弘美的认缴出资结构相同、上海兴凯的股权结构与上海凯星的认缴出资结构相同。

2012年4月24日，公司在上海市工商局完成工商变更登记。本次股权转让完成后，公司的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	210,744.53	70.25%
2	Candlewood	货币	27,713.70	9.24%
3	Springwood	货币	16,175.91	5.39%
4	北京瑞邦	货币	12,908.71	4.30%
5	绵阳产业基金	货币	9,072.30	3.03%
6	上海晶海	货币	5,685.00	1.90%
7	天津锦凯	货币	4,979.07	1.66%
8	上海寅平	货币	2,950.56	0.98%

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
9	连云港至高	货币	2,766.15	0.92%
10	北京亚祥	货币	1,844.10	0.62%
11	上海弘美	货币	1,266.00	0.42%
12	上海筠怡	货币	1,161.78	0.39%
13	百年德诚	货币	922.05	0.31%
14	上海凯星	货币	759.00	0.25%
15	万好万家	货币	553.23	0.18%
16	平安药房	货币	368.82	0.12%
17	南通乾骏	货币	129.09	0.04%
合计			300,000.00	100.00%

9、2015年增资及收购少数股东权益

由于发起机构拟申请首次公开发行H股股票并在香港联交所主板上市，考虑到由于H股上市后内资股无法流通，部分发起机构持股比例较小的内资股股东要求退出。2015年1月4日，股份公司少数股东（不包括上海晶海、上海弘美、上海凯星和平安药房）与红星控股分别签署《股份转让协议》，将其各自持有的股份公司所有股本权益转让给红星控股，总对价约为201,950.00万元；上述转让对价已支付完毕。上述退出的股东所转让的股份数量及转让对价如下：

单位：万股，万元

序号	股东名称	转让股份数	转让对价
1	北京瑞邦	12,908.71	69,551.99
2	绵阳产业基金	9,072.30	49,872.60
3	天津锦凯	4,979.07	26,878.51
4	上海寅平	2,950.56	15,897.94

序号	股东名称	转让股份数	转让对价
5	连云港至高	2,766.15	14,914.24
6	北京亚祥	1,844.10	9,929.78
7	上海筠怡	1,161.78	6,255.78
8	百年德诚	922.05	4,974.28
9	万好万家	553.23	2,982.74
10	南通乾骏	129.09	695.31

同时，股份公司及公司其他股东与Candlewood和Springwood签订《增资及认缴协议》，Candlewood和Springwood按每股5.39元的价格分别进一步认购6,091.80万股股份和1,941.11万股股份。其中8,032.90万元计入实收资本，其余计入资本公积。

2015年2月2日，股份公司于取得上海市人民政府换发的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》；2015年2月9日，股份公司在上海市工商局完成工商变更登记。本次股权转让及增资完成后，股份公司的股东及出资情况如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	248,031.58	80.52%
2	Candlewood	货币	33,805.49	10.97%
3	Springwood	货币	18,117.01	5.88%
4	上海晶海	货币	5,685.00	1.85%
5	上海弘美	货币	1,266.00	0.41%
6	上海凯星	货币	759.00	0.25%
7	平安药房	货币	368.82	0.12%
合计			308,032.90	100.00%

10、2015年首次公开发行境外上市外资股并在香港联交所上市

2015年6月26日，股份公司完成首次公开发行境外上市外资股即H股并在香港联交所上

市。通过此次发行，股份公司公开发行H股54,358.8万股。此次发行H股所收到的资金在扣除承销费、保荐费、股票交易费和交易税等必要费用后，合计募集资金为7,005,572,960.59港币。

此次H股发行完成后，股份公司注册资本增加至362,391.70万元，股份总数为362,391.70万股，其中H股流通106,281.31万股，占股份公司股份总数的29.33%；非流通内资股为256,110.40万股，占股份公司股份总数的70.67%。本次发行H股股票并上市后，股份公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	248,031.58	68.44%
2	H股公众股东	货币	54,358.80	15.00%
3	Candlewood	货币	33,805.49	9.33%
4	Springwood	货币	18,117.01	5.00%
5	上海晶海	货币	5,685.00	1.57%
6	上海弘美	货币	1,266.00	0.35%
7	上海凯星	货币	759.00	0.21%
8	平安药房	货币	368.82	0.10%
合计			362,391.70	100.00%

11、2018年首次公开发行A股并在上海证券交易所上市

2018年1月17日，经中国证券监督管理委员会“证监许可[2017]2373号”批复核准，股份公司完成首次公开发起机构人民币普通股即A股股票并在上海证券交易所上市。通过此次发行，股份公司公开发行A股31,500万股。此次发行A股所收到的资金在扣除发行成本后，合计募集资金为305,000.78万元人民币。

此次A股发行完成后，股份公司注册资本增加至393,891.70万元，股份总数为393,891.70万股。本次发行A股股票并上市后，股份公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	248,031.58	62.97%
2	H股股东	货币	106,281.31	26.98%
3	A股公众股东	货币	31,500.00	8.00%
5	上海晶海	货币	5,685.00	1.44%
6	上海弘美	货币	1,266.00	0.32%
7	上海凯星	货币	759.00	0.19%
8	平安药房	货币	368.82	0.09%
合计			393,891.70	100.00%

12、2018年发起机构拟回购H股股份并减资

2018年4月4日，发起人在上海清算所及中国货币网发出公告，拟对在香港联合交易所主板挂牌上市的境外上市外资股（以下简称“H股”）实施回购，本次计划回购不超过388,917,038股H股股份(约占公司已发行总股本的9.87%)。公司本次回购股份将予以注销，公司注册资本将相应减少所注销的H股面值金额。

根据中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》等相关自律文件的规定，发起人于2018年5月8日召开了持有人会议就《关于红星美凯龙家居集团股份有限公司回购H股股份并注销及减少注册资本等有关事项的议案》进行审议。本次持有人会议表决结果达到《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定的出席会议持有人所持表决权四分之三的要求，本次会议议案获得通过。

发起人于2018年6月8日召开的2017年年度股东大会、A股类别股东会及H股类别股东会审议通过了《关于公司回购H股股份并注销及减少公司注册资本的议案》，同意发起人使用自筹资金回购不超过388,917,038股H股股份，回购价格为11.78港元/股，本次回购的H股股份将予以注销，发起人的注册资本相应减少为355,000.00万元，股份总数为355,000.00万股。本次回购H股股份后，截至2018年末，股份公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
1	红星控股	货币	248,031.58	69.87%

序号	股东名称	出资形式	认缴出资额	出资比例
2	H 股股东	货币	67,389.61	18.98%
3	A 股公众股东	货币	31,500.00	8.87%
5	上海晶海	货币	5,685.00	1.6%
6	上海弘美	货币	1,266.00	0.36%
7	上海凯星	货币	759.00	0.21%
8	平安药房	货币	368.82	0.1%
合计			355,000.00	100.00%

(三)发起机构设立以来的重要资产重组情况

1、收购红星家具集团下属子公司

在红星有限设立之前，股份公司实际控制人车建兴的家居商场经营、管理及其他业务主要通过红星家具集团及其下属公司运作。2007年6月，为实现专业化发展的战略目标并得到外部资金支持，红星家具集团和红星控股在上海和天津分别设立了红星有限和天津红星，作为运作家居商场经营、管理业务的平台。

2007年6月至2011年12月，红星有限和天津红星分别按地域分阶段收购了红星家具集团下属具有家居商场经营、管理业务的公司的股权。

(1)红星家具集团历史沿革和基本情况

(i)红星家具集团历史沿革

A)1994年设立

红星家具集团原名为红星家具集团公司（最初组建时名称为“常州红星家具集团公司”），系经常州市经济体制改革委员会体改发（94）20号文批准，由常州红星家具城、红星家具总厂及常州建材家具批发中心共同出资于1994年6月27日成立的集团公司。红星家具集团公司成立时考虑到经营发展的需要，与常州市青龙商业公司建立了挂靠关系，并在工商注册登记时形式上显示为集体所有制企业，当时的主管单位为常州市青龙商业公司。红星家具集团公司成立时注册资本为1,000万元，其中，常州红星家具城出资500万元，红

星家具总厂出资250万元，常州建材家具批发中心出资250万元。前述出资情况经常州市基建审计师事务所审验并出具常基审贷（94）字第254号《查验注册资本金证明书》。

B)1995年实收资本增加

经主管部门常州市青龙商业公司批准，红星家具集团公司于1995年10月将截至1995年7月31日的企业积累资金转为注册资本。根据常州市郊区审计师事务所出具的常郊审事验（1995）第199号《验资报告书》，截至1995年7月31日，红星家具集团公司净资产为33,134,199.32元，其中实收资本32,936,123.51元。

C)1998年企业改制

常州市青龙商业公司与红星家具集团公司股东车建兴于1998年8月25日就企业改制签订了《协议》。该协议载明：为积极响应国家和市政府有关企业转制的精神，脱掉“红帽子”，解除挂靠关系，双方约定改制后红星家具集团公司与车建兴全额投资开办的分支机构的所有企业名称字号、自有资产、固定资产、流动资金以及债权、债务等全部属车建兴所有。为进一步明确有关资产分割事宜，常州市青龙商业公司与车建兴、车建芳于1999年1月5日签订了《挂靠企业资产分割处理协议书》。根据该资产分割处理协议，红星家具集团公司原是挂靠常州市青龙商业公司的集体企业，原注册资金3,293万元均为车建兴和车建芳个人投入。经过五年的经营至1998年9月30日止，经常州市审计师事务所评估并出具（1998）第116号资产评估报告书，确定该企业总资产评估值为8,891.87万元，净资产评估值为2,624.46万元。为明确资产权属关系，双方达成协议，红星家具集团公司现有净资产2,624.46万元归车建兴、车建芳所有，该2,624万元净资产抵作车建兴、车建芳申办有限责任公司的注册资金；同时，将该企业经评估的无形资产8,400万元（经江苏省无形资产评估事务所苏无评字(98)053号《评估报告》评估确定）中7.81%的部分作为改制后企业的新增注册资金（实际另增656万元），改制后企业的注册资金为3,280万元。原企业经营期间的全部债权债务均由改制后企业负责，与常州市青龙商业公司无关。前述资产分割协议经常州市青龙乡集体资产管理办公室和常州市郊区农村集体资产管理办公室见证。

常州市青龙乡集体资产管理办公室于1999年1月5日向常州市郊区经济体制改革办公室提交《关于申请“红星家具集团公司”改制为有限责任公司的报告》，申请将“红星家具集团公司”改制为“红星家具集团有限公司”。常州市郊区经济体制改革办公室于1999年1月25日出具常郊体改（1999）12号《关于同意“红星家具集团公司”改制为有限责任公司的批复》，同意红星家具集团公司改制为有限责任公司（即红星家具集团），改制后公司由车建兴、车建芳两位股东共同出资组建，公司股本总额为3,280万元，其中车建兴出资

2,952万元，占股本总额的90%；车建芳出资328万元，占股本总额的10%。常州市钟楼区会计师事务所对红星集团设立时股东出资情况进行了审验，并出具了钟审资（1999）38号《验资报告》。根据该验资报告，截至1998年9月30日，红星家具集团已收到其股东的投资款3,280万元，其中股东车建兴合计投入2,952万元，占股本总额的90%；股东车建芳合计投入328万元，占股本总额的10%。

D)2002年增资

红星家具集团股东会于2002年6月13日作出决议，同意红星家具集团注册资本由3,280万元增至5,000万元。江苏公证会计师事务所有限公司对本次增资情况进行了审验，并出具了苏公C[2002]B076号《验资报告》。根据该验资报告，截至2002年6月12日，红星家具集团已收到股东车建兴、车建芳的新增注册资本合计1,720万元。本次增资完成后，股东车建兴合计投入4,500万元，占股本总额的90%；股东车建芳合计投入500万元，占股本总额的10%。

E)2003年增资

红星家具集团股东会于2003年3月11日作出决议，同意红星家具集团注册资本由5,000万元增至10,000万元。常州公信联合会计师事务所对本次增资情况进行了审验，并出具了常公信会验（2003）第31号《验资报告》。根据该验资报告，截至2003年3月11日，红星集团已收到股东车建芳、常州市红星家具装饰城的新增注册资本合计5,000万元。本次增资完成后，股东车建兴合计投入4,500万元，占股本总额的45%；股东车建芳合计投入1,000万元，占股本总额的10%，新股东常州装饰城合计投入4,500万元，占股本总额的45%。

常州市人民政府于2012年9月24日出具常政发[2012]149号文，对红星家具集团上述历史沿革过程予以确认，认为红星家具集团历史沿革清晰，集体企业改制履行了资产评估、有权部门界定、工商变更登记等必要程序，真实合法有效，不存在纠纷或潜在纠纷。

江苏省人民政府办公厅于2012年12月3日出具苏政办函[2012]138号文确认，红星家具集团有限公司历史沿革及集体企业改制事项履行了相关程序，并经主管部门批准，符合国家相关法律法规和政策规定。

(ii)红星家具集团实际控制人、主营业务变化情况

红星家具集团自设立至今实际控制人均为车建兴，未发生过变化。

红星家具集团1994年设立之初主营业务为家具商场的经营、管理；2007年6月，为实现专业化发展的战略目标，红星家具集团和红星投资在上海和天津分别设立了红星有限和天津红星，作为运作家居商场经营、管理业务的新平台。红星有限和天津红星陆续收购红星

家具集团名下家居商场资产，上述收购于2011年全部完成，至此红星家具集团不再从事家具商场的经营、管理。

(2) 红星有限收购红星家具集团下属子公司

2007年，红星有限收购了红星家具集团下属拥有家居商场业务相关资产的17家公司，具体情况如下：

序号	被收购方	注册资本1 (万元)	股权出让方	出让比例	转让价格 (万元)
1	南京装饰城	2,000.00	红星家具集团	90.26%	1,805.20
			车建兴	8.77%	175.40
			车建芳	0.97%	19.40
			合计	100.00%	2,000.00
2	无锡家具城	30.00	红星家具集团	66.67%	128.72
3	常州美凯龙	1,000.00	红星家具集团	90.00%	916.29
			徐国峰	10.00%	101.81
			合计	100.00%	1,018.10
4	无锡红星	5,000.00	红星家具集团	90.00%	3,413.72
5	上海装饰城	5,000.00	红星家具集团	86.00%	11,259.07
6	常州家世界	500.00	红星家具集团	30.00%	7.71
			陈淑红	30.00%	7.71
			合计	60.00%	15.42
7	南京家具 2	500.00	红星家具集团	60.00%	333.12
8	长沙家具 3	100.00	红星家具集团	80.00%	105.37
9	南昌红星 4	100.00	红星家具集团	90.00%	0.0001

序号	被收购方	注册资本1 (万元)	股权转让方	出让比例	转让价格 (万元)
10	上海家具	1,000.00	红星家具集团	90.00%	561.40
11	长沙家居博览	300.00	红星家具集团	80.00%	0.0001
			长沙家具	20.00%	60.00
			合计	100.00%	60.0001
12	郑州红星	3,000.00	红星家具集团	50.00%	1,500.00
13	连云港红星	300.00	红星家具集团	60.00%	180.00
14	成都红星	3,000.00	红星家具集团	70.00%	2,100.00
			常州装饰城	30.00%	900.00
			合计	100.00%	3,000.00
15	济南红星	3,000.00	红星家具集团	70.00%	2,100.00
16	上海经管	2,000.00	红星家具集团	70.00%	1,400.00
			常州装饰城	20.00%	400.00
			合计	90.00%	1,800.00
17	南京名都	3,000.00	红星家具集团	60.00%	1,800.00

注1：注册资本为该公司转让时的注册资本。

注2：南京家具于2011年11月完成工商注销登记。

注3：长沙家具于2008年3月完成工商注销登记。

注4：南昌红星于2012年1月完成工商注销登记。

(3)天津红星收购红星家具集团下属子公司

2007年，天津红星收购了红星家具集团下属拥有家居商场业务相关资产的5家公司，收购价格按照被收购公司股权转让时的账面净资产或注册资本确定。

本次重组的具体情况如下表所示：

序号	被收购方	注册资本1 (万元)	股权出让方	出让比例	转让价格 (万元)
1	北京国际家具	668.00	红星家具集团	100.00%	507.38
			合计	100.00%	507.38
2	天津建材	3,800.00	红星家具集团	90.00%	3,420.00
			合计	90.00%	3,420.00
3	天津家居	3,000.00	红星家具集团	90.00%	3,405.00
			合计	90.00%	3,405.00
4	北京世博家具	2,999.00	红星家具集团	80.00%	2,399.20
			常州装饰城	20.00%	599.80
			合计	100.00%	2,999.00
5	沈阳置业	3,000.00	红星家具集团	70.00%	2,100.00
			常州装饰城	30.00%	900.00
			合计	100.00%	3,000.00

注1：注册资本为该公司转让时的注册资本。

(4)本次重组对红星有限和天津红星的影响

本次重组完成后，红星家具集团原有的部分家居商场业务由红星有限和天津红星承继。本次重组有效的整合了红星家具集团原有的家居商场经营、管理的资源，并得到美国华平投资集团的支持，股份公司实际控制人车建兴控制下的家居商场品牌的知名度进一步提升，凭借品牌优势和资金优势进一步增加了国内市场的占有率。原红星家具集团部分管理层及被重组公司的管理层的工作关系，按照各自职能及管理区域分别转入红星有限和天津红星。因此，此次重组未对红星有限、天津红星及被重组公司的业务及业绩产生重大不利影响。本次重组后，红星有限及天津红星的实际控制人未发生变化，不构成对股份公司主营业务的重大影响。

2、红星有限吸收合并天津红星

红星有限吸收合并天津红星的具体情况请参见本募集说明书本节“（二）发起机构历史沿革”之“4、2009年吸收合并天津红星”。

3、转让附带房地产开发业务公司的股权，并回购其家居商场资产

公司为突出主营业务，于2011年10月28日召开2011年第五次临时股东大会、于2012年10月31日召开2012年第五次临时股东大会、于2013年12月30日召开2013年第七次临时股东大会，决定向同一控制下的关联方及无关联关系的第三方转让附带房地产开发业务的公司，并回购被转让公司的家居商场资产。

(1)转让附带房地产开发业务的公司具体情况

(i)向红星控股转让红星企发51%股权

2011年10月31日，公司与红星控股签订《股权转让协议》，根据该协议，公司将其持有的红星企发51%的股权（对应出资额为31,224,490美元）按公司按账面投资成本以211,455,022.80元的价格转让给股份公司的控股股东红星控股。股权转让完成后，红星企发成为红星控股运营房地产开发业务的平台。

2011年11月，上海市闸北区人民政府出具《闸北区人民政府关于上海红星美凯龙企业发展有限公司股权转让的批复》（闸府批[2011]438号），同意上述股权转让。2011年11月22日，红星企发完成工商变更登记。

(ii)股份公司与红星企发的子公司星凯众程进行股权置换

2011年11月，股份公司与红星企发的子公司星凯众程（上海星凯众程企业发展有限公司，于2012年7月4日更名为“上海红星美凯龙企业管理有限公司”）签订《关于上海星凯程鹏企业管理有限公司100%股权之股权转让协议》，约定股份公司以所持有的10家拥有附带房地产开发业务的控股及参股公司全部股权按账面投资成本作价94,735.50万元及现金补价5,264.50万元(共计100,000万元)置换星凯众程持有的星凯程鹏全部100%股权，股权置换时，星凯程鹏实缴注册资本为100,000万元。股份公司本次置换出的拥有附带房地产开发业务的控股及参股公司情况如下：

单位：万元

序号	公司	持股比例	转让价格
1	成都置业	70.00%	14,000.00
2	红星地产	92.00%	9,200.00

序号	公司	持股比例	转让价格
3	沈阳置业	100.00%	8,000.00
4	沈阳晶森 1	75.00%	5,006.93
5	云南置业	67.00%	6,700.00
6	华运商贸	65.00%	42,028.57
7	大连投资	62.00%	3,100.00
8	宁波澳洋	20.00%	1,600.00
9	宁波隆凯	20.00%	1,600.00
10	长春置业	17.50%	3,500.00

注1：沈阳晶森系外商投资企业，沈阳高新技术产业开发区对外贸易经济合作局于2011年12月7日出具《关于沈阳晶森宏普房产开发有限公司股权变更的批复》（沈高新外字[2011]249号），同意沈阳晶森的股权转让。

2011年12月，星凯程鹏完成工商变更登记，成为股份公司的全资子公司。

(iii) 转让12家拥有附带房地产开发业务的公司或与股份公司主营业务无关的公司的股权
2011年10至12月，股份公司分别与红星企发、星凯众程和红星实业等公司签订股权转让协议，以账面投资成本价转让其持有的拥有附带房地产开发业务的公司或与股份公司主营业务无关的12家公司的股权，具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司	受让方	受让比例	转让价格
1	昆明置业 1	红星企发	51.00%	41,310.59
2	上海华臻拓 2	红星企发	52.65%	1,053.00
3	张家港绿园	云南东成投资发展有限公司、张家港市宝利威金属材料有限公司、张家港市新城置业有限公司	4.00%	200.00

序号	公司	受让方	受让比例	转让价格
		司、江苏澳洋置业有限公司		
4	江苏凯盛	红星实业	8.00%	240.00
5	江西凯利		13.80%	1,000.50
6	滨州星凯	星凯众程	10.00%	500.00
7	德州星凯		15.00%	1,500.00
8	新乡发展		12.00%	1,200.00
9	江阴泓泰		10.00%	500.00
10	哈尔滨华鸿		5.00%	526.00
11	焦作星凯		15.00%	300.00
12	绍兴世纪	星凯众程	5.00%	4,725.00
		上海创虹投资发展有限公司	5.00%	4,725.00

注1：昆明置业系外商投资企业，昆明市商务局于2011年12月6日出具《昆明市商务局关于昆明红星美凯龙置业有限公司股权变更事宜的批复》（昆商资[2011]225号），同意昆明置业的股权转让。

注2：上海华臻拓系外商投资企业，上海市浦东新区人民政府于2011年12月23日出具《关于同意上海华臻拓企业管理有限公司合作条件转让的批复》（浦府项字[2011]号第1515号），同意上海华臻拓的股权转让。

(2) 回购被转让公司所持有的家居商场资产

股份公司用于股权置换的10家拥有附带房地产开发业务的控股及参股公司中，沈阳晶森、云南置业、华运商贸、长春置业、绿地金牛、大连投资和星龙房地产（上海红星美凯龙房地产有限公司下属子公司）名下还持有家居商场资产。为避免同业竞争，2011年12月15日，股份公司与星凯众程签订回购上述7家公司所持有的家居商场资产的《回购框架协议》；2011年12月18日，股份公司与星凯众程、星凯程鹏签订《回购框架协议之补充协议》。上述协议的主要内容如下：

(i)确定性回购与选择性回购

沈阳晶森、云南置业、华运商贸和长春红星持有的家居商场资产，为“确定性回购资产”；绿地金牛、大连投资和星龙房地产持有的家居商场资产，为“选择性回购资产”。

就确定性回购资产，双方应根据协议约定的条件签订不可撤销的确定性回购协议；就选择性回购资产，公司可依自主判断有关转让方签署回购选择权协议，公司有权（但无义务）按照回购选择权协议的约定要求转让方向公司出售该等选择性回购资产，并按照项目建设实际进度决定转让款的支付方式。

(ii)回购主体

公司应按协议约定的回购原则自行或通过其指定的合并财务报表范围内的关联公司回购上述7家公司持有的家居商场资产。

根据《回购框架协议之补充协议》之约定，股份公司指定星凯程鹏作为回购主体回购上述7家公司持有的家居商场资产，并根据协议的约定向星凯众程支付回购价款。

(iii)回购形式

回购方可以选择以下回购形式中之任一种或多种形式相结合的方式实施回购：家居商场资产作价出资设立单体公司然后进行股权转让；家居商场资产持有公司分立然后进行股权转让（将分立后持有家居商场资产的公司转给股份公司或其指定方）；其他便利可行且能满足经济利益最大化的形式（如直接进行资产转让等形式）。

(iv)回购实施情况

截至募集说明书签署日，股份公司已指定其下属子公司对华运商贸、长春置业、沈阳晶森、云南置业、大连投资、星龙房地产和绿地金牛7家公司持有的家居商场资产实施回购并签署了相应的回购协议。华运商贸、沈阳晶森、星龙房地产、长春置业、云南置业原持有的家居商场资产的相关手续已办理完毕，大连投资和绿地金牛所持有的家居商场资产的相关回购手续尚在办理过程中。相关回购协议的签署情况及回购手续的办理情况如下：

A)回购协议签署

a)回购华运商贸、云南置业、沈阳晶森、长春置业的家居商场资产

2011年12月15日，股份公司与星凯众程签订《回购框架协议》，约定由于华运商贸、云南置业、沈阳晶森和长春置业4家公司持有的家居商场于当时已开业或接近完工，股份公司对这4家公司持有的家居商场资产实施确定性回购安排。鉴于华运商贸、云南置业、沈阳晶森所持有的家居商场已开业或基本完工即将开业，股份公司或其指定的合并报表范围内的关联公司将依据华运商贸、云南置业和沈阳晶森所持有的家居商场资产预计的购建成本

（含家居商场土地成本及建造成本支出）的100%，并按照星凯众程在华运商贸、云南置业和沈阳晶森的持股比例向星凯众程预付回购前述3家公司所持有的家居商场资产的价款，分别为107,250万元、40,200万元和31,500万元。鉴于长春置业所持有的家居商场预计于2012年上半年完工并开业，股份公司或其指定的合并报表范围内的关联公司将依据长春置业所持有的家居商场资产预计的购建成本（含家居商场土地成本及建造成本支出）的80%，并按照星凯众程在长春置业的持股比例向星凯众程预付回购长春置业所持有的家居商场资产的价款26,880万元。同时，双方约定预付各商场回购款项与不可撤销的确定性回购协议中根据家居商场资产经审计后的构建成本最终确定的回购价格之间的差额部分由股份公司或其指定的合并报表范围内的关联公司与届时的转让方进行结算，多退少补。

b) 回购大连投资和星龙房地产的家居商场资产

鉴于当时预计大连投资持有的家居商场将于2012年底完工，2012年10月31日股份公司决定对大连投资持有的家居商场资产进行回购，并指定星凯程鹏作为回购主体。2012年10月31日，星凯程鹏与大连投资的股东星凯经管签订《回购协议》，约定依据大连投资所持有的家居商场资产预计的购建成本（含家居商场土地成本及建造成本支出约86,722.97万元）的80%，并按照星凯经管持有大连投资的股权比例向星凯经管预付回购大连投资所持有的家居商场资产价款43,014.59万元；该项目超过预计构建成本的80%后新增的工程支出中属于星凯程鹏应承担的部分，由星凯程鹏直接支付给大连投资用于工程建设，该部分款项应视同星凯程鹏向星凯经管后续需支付的回购款。

2013年12月30日，星凯程鹏与星龙房地产的股东红星地产签订《回购协议》，约定依据星龙房地产所持有的家居商场资产预计的购建成本（含家居商场土地成本及建造成本支出约79,561万元）的80%，并按照红星地产持有星龙房地产的股权比例向红星地产预付回购星龙房地产所持有的家居商场资产价款63,648.8万元；该项目超过预计构建成本的80%后新增的工程支出应由星凯程鹏承担，并由星凯程鹏直接支付给星龙房地产用于工程建设，该部分款项应视同星凯程鹏向红星地产后续需支付的回购款。

c) 回购绿地金牛的家居商场资产

2015年，股份公司与成都置业签署了《绿地集团成都金牛房地产开发有限公司家居商场资产回购协议》，约定由于绿地金牛商场已于2014年8月开业，由股份公司以转让价格49,541万元（按照绿地金牛所持有的家居商城资产对应的购建成本，含家居商城土地成本及建造成本支出，及持有比例计算）受让成都置业对其所享有的权益。

B) 转让价格与家居商场资产回购价格差异较大的原因

上述公司转让价款为发起机构对该等商场所投入的长期股权投资成本，即对应的股权投资投入；家居商场资产回购价格为对应家居商场资产的全部购建成本，即包括以股权形式对家居商场的投资款及以债权形式的投入。

C)回购手续办理情况

a)回购华运商贸家居商场资产

根据华运商贸于2013年2月26日作出的股东会决议以及华运商贸与其股东签署的《分立协议》，华运商贸拟通过存续分立的方式分立为两家公司，其中新设公司天津国际博览拟持有家居商场资产，存续公司华运商贸拟持有家居商场资产以外的其他资产。新设公司天津国际博览于2013年7月18日完成工商设立登记，设立时股东为天津劝业场（集团）股份有限公司和星凯经管，其中天津劝业场（集团）股份有限公司持有35%的股权，星凯经管持有65%的股权。星凯经管于2013年8月29日将其持有的天津国际博览65%的股权转予股份公司，并办理了相应的工商变更登记手续。前述股权转让完成后，天津国际博览即成为股份公司持股65%的控股子公司。

天津国际博览已取得天津市人民政府、天津市国土资源和房屋管理局共同核发的房地证津字第102021323056号、房地证津字第102021323064号以及房地证津字第102021323067号《天津市房地产权证》。至此，股份公司回购华运商贸原持有的家居商场资产的相关手续已办理完毕。

b)回购沈阳晶森的家居商场资产

根据沈阳晶森于2014年2月19日作出的股东会决议以及沈阳晶森与其股东签署的《分立协议》，沈阳晶森拟通过存续分立的方式分立为两家公司，其中新设公司沈阳世博家居拟持有家居商场资产，存续公司沈阳晶森拟持有家居商场资产以外的房地产资产。新设公司沈阳世博家居于2014年7月完成工商设立登记，设立时股东为星凯经管和华伦国际发展有限公司，其中星凯经管持有75%的股权、华伦国际发展有限公司持有25%的股权。星凯经管于2015年6月将其持有的沈阳世博家居75%的股权转予股份公司，并办理了相应的外资审批和工商变更登记手续。前述股权转让完成后，沈阳世博家居即成为股份公司持股75%的控股子公司。

沈阳世博家居已取得沈阳市人民政府颁发的沈阳国用（2015）第HN00426号《国有土地使用证》及沈阳市浑南区房产局颁发的沈房权证浑南字第N100072361号《房屋所有权证》。至此，股份公司回购沈阳晶森原持有的家居商场资产的相关手续已办理完毕。

c)回购长春置业的家居商场资产

根据长春置业于2013年3月18日作出的股东会决议，长春置业拟通过存续分立的方式分立为两家公司，其中新设公司长春红星拟持有家居商场资产，存续公司长春置业拟持有家居商场资产以外的房地产资产。新设公司长春红星于2013年12月16日完成工商设立登记，设立时股东为红星地产、星凯经管以及刘鹏，其中红星地产持有52.5%的股权、星凯经管持有17.5%的股权、刘鹏持有30%的股权。红星地产以及星凯经管于2013年12月19日将其持有的长春红星合计70%的股权转予股份公司，并办理了相应的工商变更登记手续。前述股权转让完成后，长春红星即成为股份公司持股70%的控股子公司。

截至本募集说明书签署之日，长春世博家居已取得长春市住房保障和房地产管理局核发的编号为房权证长房权字第201612300120号的《房屋所有权证》，家居商场对应国有土地使用证已完成分证，相关股权转让手续已办理完成。

d) 回购云南置业的家居商场资产

根据云南置业于2014年6月10日作出的股东会决议以及云南置业与其股东签署的《分立协议》，云南置业拟通过存续分立的方式分立为两家公司，其中新设公司云南红星美凯龙家居生活广场有限公司（以下简称“云南红星”）拟持有家居商场资产，存续公司云南置业拟持有家居商场资产以外的房地产资产。新设公司云南红星于2015年2月11日完成工商设立登记，设立时股东为星凯经管、云南博阳房地产开发有限公司以及云南贵云和投资有限公司，其中星凯经管持有67%的股权、云南博阳房地产开发有限公司持有23.40%的股权、云南贵云和投资有限公司持有9.60%的股权。

截至本募集说明书签署之日，云南红星已取得编号为昆房权证（昆明市）字第201554745号、昆房权证（昆明市）字第201536036号、昆房权证（昆明市）字第201535994号、昆房权证（昆明市）字第201535995号、昆房权证（昆明市）字第201535996号、昆房权证（昆明市）字第201535997号、昆房权证（昆明市）字第201535998号、昆房权证（昆明市）字第201535999号、昆房权证（昆明市）字第201536041号、昆房权证（昆明市）字第201536042号、昆房权证（昆明市）字第201536043号、昆房权证（昆明市）字第201536044号的《房屋所有权证》，家居商场对应国有土地使用证已完成分证，相关股权转让手续已办理完成。

e) 回购星龙房地产的家居商场资产

根据星龙房地产于2015年4月3日作出的股东会决议以及星龙房地产与其股东签署的《分立协议》，星龙房地产拟通过存续分立的方式分立为两家公司，其中新设公司上海红星美凯龙星龙家居有限公司（以下简称“星龙家居”）拟持有家居商场资产，存续公司星

龙房地产拟持有家居商场资产以外的房地产资产。新设公司星龙家居于2015年5月21日完成工商设立登记，为红星地产的全资子公司。红星地产于2015年12月22日将其持有的星龙家居100%股权转让给股份公司，并办理了相应的工商变更登记手续。前述股权转让完成后，星龙家居即成为股份公司持股100%的控股子公司。

星龙家居已取得上海市规划和国土资源管理局以及上海市住房保障和房屋管理局联合颁发的沪房地闵字（2015）第069248号《上海市房地产权证》。至此，股份公司回购星龙房地产原持有的家居商场资产的相关手续已办理完毕。

f) 回购大连投资的家居商场资产

根据大连投资于2015年9月1日作出的股东会决议以及大连投资与其股东签署的《分立协议》，大连投资拟通过存续分立的方式分立为两家公司，其中新设公司大连红星美凯龙世博家居广场有限公司（以下简称“大连红星”）拟持有家居商场资产，存续公司大连投资拟持有家居商场资产以外的房地产资产。新设公司大连红星于2015年12月25日完成工商设立登记，设立时股东为星凯经管和大连信合万邦资产管理有限公司，其中星凯经管持有62%的股权、大连信合万邦资产管理有限公司持有38%的股权。

截至本募集说明书签署之日，大连红星持有的家居商场资产尚待办理国有土地使用证及房屋所有权证更名及大连世博家居后续股权转让手续，星凯经管持有的大连红星62%的股权转让程序尚未完成。

g) 回购绿地金牛的家居商场资产

除上述6家公司外，绿地金牛是红星企发与绿地成都（绿地控股集团有限公司的全资子公司）成立的一家合营企业，红星企发之子公司成都置业与绿地成都分别持有50%的股权。因此，股份公司回购绿地金牛持有的家居商场资产须获得绿地成都的同意及协助。2015年，成都置业与股份公司签署了确定性《回购协议》。目前绿地金牛持有的家居商场已委托给发起机构进行经营管理，由股份公司统一派驻经营管理人员开展家居商场经营业务。

D) 资产重组完成时间

a) 回购华运商贸家居商场资产：华运商贸分立新设的持有家居商场资产的公司——天津国际博览的65%股权已于2013年8月转让予股份公司，该项资产重组即已同时实施完毕。

b) 回购沈阳晶森的家居商场资产：沈阳晶森分立新设的持有家居商场资产的公司——沈阳世博家居的75%股权已于2015年6月转让予股份公司，该项资产重组即已同时实施完毕。

c) 回购长春置业的家居商场资产：长春置业分立新设的持有家居商场资产的公司——长春红星的70%股权已于2013年12月转让予股份公司，该项资产重组即已同时实施完毕。

d)回购云南置业的家居商场资产：云南置业分立新设的持有家居商场资产的公司——云南红星的67%股权已于2018年1月转让予股份公司，该项资产重组即已同时实施完毕。

e)回购星龙房地产的家居商场资产：星龙房地产分立新设的持有家居商场资产的公司——星龙家居的100%股权已于2015年12月转让予股份公司，该项资产重组即已同时实施完毕。

f)回购大连投资的家居商场资产：大连投资分立新设的持有家居商场资产的公司——大连红星的62%股权尚未转让予股份公司，截至本募集说明书签署之日，该项资产重组尚未实施完毕。

g)回购绿地金牛的家居商场资产：公司于2015年与成都置业签订确定性《回购协议》，截至本募集说明书签署之日，该项资产重组尚未开始实施；绿地金牛持有的家居商场已委托给公司进行经营管理。

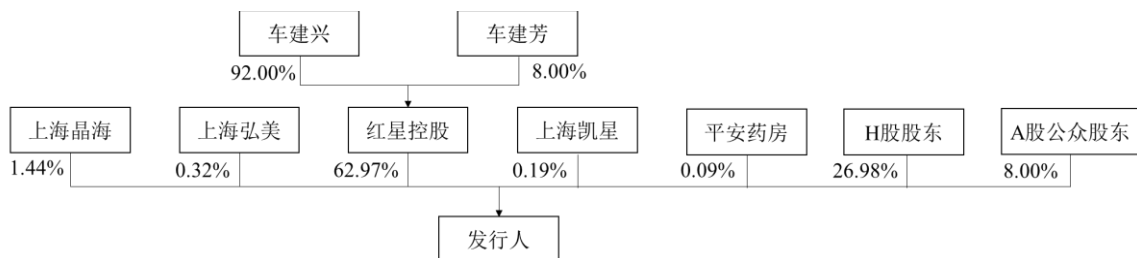
(3)转让附带房地产开发业务公司的股权，并回购其家居商场资产对公司的影响

本次重组是为了避免被剥离房地产开发业务公司所持家居商场资产而对股份公司构成同业竞争，因此本次重组不构成对主营业务的重大影响。上述重组亦不涉及股份公司管理层的变动，股份公司管理层未因重组而发生重大变化。上述重组对发起机构正常生产经营、偿债能力无重大影响。

(四)股权结构和实际控制人

截至本募集说明书签署之日，发起机构总股本35.5亿元股，具体股权结构如下图所示：

发起机构股权架构图



1、发起机构控股股东介绍

发起机构控股股东为红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）。红星控股成立于2007年4月28日，注册资本20,000万元，经营范围为实业投资，影视文化投资，艺术文化投资，投资管理，企业管理，投资咨询，物业管理，各类广告的设计、制作，电子商务（不得从事金融业务），家具、建材、百货的销售（依法须经批准的项目，经相关

部门批准后方可开展经营活动)。车建兴先生直接持有红星控股92%的股权，为红星控股的实际控制人。

截至本募集说明书签署日，红星控股直接持有本公司24.80亿股股份，占公司总股本的69.87%。

截至2018年12月末，红星控股经审计的合并资产总额为2059.10亿元，负债总额为1479.73亿元，资产负债率为71.86%，2018年度实现营业收入248.18亿元，净利润61.82亿元。

截至2019年6月末，红星控股未经审计的合并资产总额为2310.21亿元，负债总额为1662.87亿元，资产负债率为71.98%，2019年1-6月实现营业收入125.72亿元，净利润27.84亿元。

2、发起机构实际控制人介绍

发起机构实际控制人为车建兴先生，1966年6月出生，中国国籍，无境外居留权。80年代末，车先生开始了家具制造的职业生涯；1990年12月创办常州市红星家具城，且于1990年至1994年担任总经理；1994年6月创办红星家具，且于1994年至2007年担任董事长及总经理；于2007年创办发起机构的前身红星有限，且于2007年至今担任董事长及总经理。车先生为陈淑红女士的丈夫及车建芳女士的哥哥。车先生是中华全国工商业联合会执行委员会会员。并于2014年2月获上海政府、上海工商业联合会及上海光彩事业促进会授予“上海杰出之星”的荣誉称号；于2012年1月获常州政府授予“常州优秀企业家”的荣誉称号；于2006年4月获江苏省人民政府授予“江苏省劳动模范”的荣誉称号。

车建兴先生现兼任了全国工商联执委、中国建材工业经济研究会副会长、中国建筑装饰装修材料协会副会长、中国家具协会副会长、中国企业文化促进会副会长、江苏省工商联常委、江苏省家具协会常务理事、江苏省青联委员、常州市人大代表、常州市政协委员、常州市工商联执委、常州市企业联合会企业家协会副会长、国家人事部中国人事科学研究院人事与人才研究所客座研究员、中国人民大学工商管理研修中心客座教授。

截至2019年6月末，除发起机构外，车建兴先生还控制以下企业，具体情况详见下表：
实际控制人控制的其他企业的基本情况

公司名称	注册资本	主营业务	实际控制人持股情况
红星控股	20,000.00 万元	实业投资、影视文化投资、艺术文化投资、投资管理、投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	92.00%
红星家具	10,000.00 万元	家具制造、加工及销售；建筑装饰材料、金属材料、普通机械、五金、交电、化工产品（除危险化学品）、百货、针纺织品、日用杂货的销售；企业管理服务；投资咨询（证券、期货投资咨询除外），场地租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	90.00%
常州装饰城	10,000.00 万元	五金、交电、针纺织品批发、零售、代购、代销；场地租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00%
常州凯利	1,000.00 万元	对外投资、投资咨询服务；普通机械、五金、交电、化工（除危险品）、百货、针纺织品、日用杂品、计算机及软件、办公设备的销售；场地租赁服务。（依法	90.00%

公司名称	注册资本	主营业务	实际控制人持股情况
		须经批准的项目，经相关门批准后方可开展经营活动)	
香港凯利	10,000 港元	家居、贸易、投资。	100.00%
香港美凯龙	10,000 港元	商业地产投融资。	100.00%

3、发起人股权质押情况

截止报告日，发起机构控股股东红星控股累计对外质押股数合计107322.5万股，占其总持股股数的43%，占总股本的30.23%。

(五)发起机构独立运营情况

自公司设立以来，发起人在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

1、资产独立情况

公司拥有独立完整的业务体系，具备与业务经营有关的办公场所、房产、商标等主要运营资产及配套设施。截至本募集说明书签署日，本公司不存在资产被控股股东占用而损害公司利益的情况。

2、人员独立情况

公司拥有自己独立的人事管理部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，与公司控股股东、控股股东控制的其他企业及实际控制人控制的其他企业的相关管理体系完全分离；公司已制定了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书和其他高级管理人员不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不存在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情况。公司的财务人员也没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、财务独立情况

公司设置了独立的财务机构，并根据现行的会计准则及相关法规，结合公司实际情况

建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，公司拥有自身的独立银行账户，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分、子公司的财务管理制度。

公司开立有独立的银行账户，银行账户、税务申报均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户或混合纳税的情形。

4、机构独立情况

发起人通过股东大会、董事会、监事会以及独立董事制度，强化公司分权管理与监督职能，形成了有效的法人治理结构。公司的董事由合法的选举程序选举产生，经理等高级管理人员由董事会聘任，不存在实际控制人和控股股东干预董事会和股东大会人事任免的情况。

公司拥有独立的生产经营和办公机构，与关联方完全分开，不存在混合经营、合署办公等情况。在内部机构设置上，公司建立了适应自身发展需要的组织机构，并制定了相应的内部管理与控制制度。各职能部门均独立履行其职能，与现有股东及其控制的其他企业及其职能部门之间不存在上下级关系，不存在股东或其控制的企业直接干预公司经营活动的情况。

5、业务独立情况

目前，公司独立从事家居装饰及家具商场的经营、管理和专业咨询服务业务，公司独立进行采购和服务。本公司是独立从事非生产经营的企业法人，拥有独立、完整的采购、销售体系，生产经营所需的资产为公司合法、独立拥有。

公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

(六)重要权益投资情况

截至2018年末，发起机构共有235家子公司，基本情况如下：

序号	子公司	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
	名称				(%)	直接	

1	常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
2	常州世界家具家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
3	无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	90	10	同一控制下的企业合并
4	连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	60	40	同一控制下的企业合并
5	南京红星国际家具装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
6	南京名都家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	60	40	同一控制下的企业合并
7	上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	89	5	同一控制下的企业合并
8	上海红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
9	上海山海艺术家俱有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	100	同一控制下的企业合并
10	上海虹欣欧凯家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	50	-	非同一控制下的企业合并
11	上海新伟置业有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	40	56	非同一控制下的企业合并
12	上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	90	-	同一控制下的企业合并

13	长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100		- 本公司设立或投资取得
14	长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100		- 同一控制下的企业合并
15	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	山东省	山东省	场地租赁管理	70		- 同一控制下的企业合并
16	成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	四川省	四川省	场地租赁管理	100		- 同一控制下的企业合并
17	郑州红星美凯龙国际家居有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理，房地产开发	51	8.5	同一控制下的企业合并
18	常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司	江苏省	江苏省	市场公司	-	100	同一控制下的企业合并
19	上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	45	52	同一控制下的企业合并
20	上海红星美凯龙广告有限公司	上海市	上海市	广告公司	-	100	同一控制下的企业合并
21	郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	河南省	河南省	市场公司	51	-	非同一控制下的企业合并

22	上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	94	本公司设立或投资取得
23	杭州红星美凯龙世博家居有限公司	浙江省	浙江省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
24	成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	-	50	非同一控制下的企业合并
25	上海红星美凯龙品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	100	-	本公司设立或投资取得
26	重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
27	重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
28	武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
29	北京星凯京洲家具广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	-	51	本公司设立或投资取得
30	上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
31	上海鼎胜建筑工程管理设计有限公司	上海市	上海市	工程设计	-	100	非同一控制下的企业合并

32	上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	-	99	本公司设立或投资取得
33	烟台红星美凯龙家居有限公司	山东省	山东省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
34	沈阳名都家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	60	-	本公司设立或投资取得
35	北京世纪欧美商业投资有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	-	80	本公司设立或投资取得
36	重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
37	长沙市银红家居有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
38	上海晶都投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	51	-	本公司设立或投资取得
39	天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
40	盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
41	上海红星美凯龙商务咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	65	-	本公司设立或投资取得
42	沈阳红星美凯龙家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
43	上海星凯程鹏企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	-	同一控制下的企业合并

44	上海红美电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	100	-	同一控制下的企业合并
45	常州红阳家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	26	同一控制下的企业合并
46	上海红星美凯龙商贸有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	-	本公司设立或投资取得
47	哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
48	上海星家装饰建材有限公司	上海市	上海市	建材超市	-	100	本公司设立或投资取得
49	重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	55	-	本公司设立或投资取得
50	中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
51	沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
52	无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	非同一控制下的企业合并
53	西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	75	-	本公司设立或投资取得
54	大庆红星美凯龙世博家居有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	70	-	本公司设立或投资取得

55	廊坊市凯宏家居广场有限公司	河北省	河北省	场地租赁管理	70	-	非同一控制下的企业合并
56	常州家频道家居饰品有限公司	江苏省	江苏省	自营销售	-	100	本公司设立或投资取得
57	北京红星美凯龙家居市场有限公司	北京市	北京市	品牌管理	-	100	本公司设立或投资取得
58	武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	商品出租	100	-	本公司设立或投资取得
59	北京世纪凯隆商业投资有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
60	天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
61	上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	100	-	本公司设立或投资取得
62	合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	安徽省	安徽省	商品出租	100	-	本公司设立或投资取得
63	南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	江苏省	江苏省	商品出租	100	-	本公司设立或投资取得
64	上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100	本公司设立或投资取得
65	上海星易通汇商务服务有限公司	上海市	上海市	商业服务	100	-	本公司设立或投资取得

66	上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100	本公司设立或投资取得
67	上海悠美家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	-	100	本公司设立或投资取得
68	天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	天津市	天津市	商品出租	65	-	本公司设立或投资取得
69	天津红星美凯龙世贸家居有限公司	天津市	天津市	商品出租	100	-	本公司设立或投资取得
70	上海美昊装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100	本公司设立或投资取得
71	哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	哈尔滨	哈尔滨	商品出租	100	-	本公司设立或投资取得
72	上海峰迪泷装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	80	本公司设立或投资取得
73	长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	吉林省	吉林省	商品出租	100	-	本公司设立或投资取得
74	红星喜兆投资有限公司	西藏	西藏	投资管理	90	-	本公司设立或投资取得
75	红星美凯龙家居商场管理有限公司	西藏	西藏	投资管理	100	-	本公司设立或投资取得
76	上海家鼎建筑装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	80	本公司设立或投资取得
77	扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	100	-	本公司设立投资取得

78	上海红星美凯龙美家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	100	-	本公司设立或投资取得
79	重庆家欣装饰设计工程有限公司	重庆市	重庆市	家装设计	-	70	本公司设立或投资取得
80	江苏苏南建筑安装工程有限 公司	江苏省	江苏省	建筑建设	100	-	同一控制下的企业合并
81	河南西西里亚物业管理有限 公司	河南省	河南省	物业管理	-	100	本公司设立或投资取得
82	沈阳红星美凯龙世博家居有 限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁 管理	100	-	本公司设立或投资取得
83	上海红星美凯龙住建集采商 贸有限公司	上海市	上海市	场地租赁 管理	100	-	本公司设立或投资取得
84	上海红星美凯龙知识产权代 理有限公司	上海市	上海市	知识产权	-	100	非同一控制下的企业合 并
85	沈阳红星美凯龙博览家居有 限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁 管理	100	-	同一控制下的企业合并
86	兰州红星美凯龙世博家居广 场有限公司	甘肃省	甘肃省	场地租赁 管理	100	-	本公司设立或投资取得
87	上海吉盛伟邦环球家居品牌 管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
88	上海红星美凯龙装饰家居市 场经营管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	-	100	本公司设立或投资取得

89	上海红星美凯龙网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	80	本公司设立或投资取得
90	上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	80	本公司设立或投资取得
91	乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	新疆	新疆	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
92	东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	东莞市	东莞市	场地租赁管理	70	-	本公司设立或投资取得
93	上海安家网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	80	本公司设立或投资取得
94	上海爱逛家电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	80	本公司设立或投资取得
95	上海家聚信息技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	80	本公司设立或投资取得
96	上海红美网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100	本公司设立或投资取得
97	成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	成都市	成都市	品牌管理	-	100	本公司设立或投资取得
98	呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	呼和浩特	呼和浩特	场地租赁管理	100	-	非同一控制下的企业合并
99	昆明迪肯商贸有限公司	昆明市	昆明市	场地租赁管理	63	-	非同一控制下的企业合并
100	上海家倍得装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	80	非同一控制下的企业合并

101	山西星易通汇网络科技有限公司	山西省	山西省	电子商务	-	100	本公司设立或投资取得
102	苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	55	-	非同一控制下的企业合并
103	长沙红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
104	上海红星美凯龙资产管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	70	本公司设立或投资取得
105	上海星和宅配家居服务有限公司	河北省	河北省	家装设计	100	-	本公司设立或投资取得
106	红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	上海市	上海市	物流服务	60	-	本公司设立或投资取得
107	上海红星美凯龙实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	-	同一控制下的企业合并
108	上海红星美凯龙星龙家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
109	红星美凯龙成都商业管理有限公司	成都市	成都市	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
110	红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	成都市	成都市	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
111	北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并

112	北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
113	北京美凯龙家具建材市场有限公司	北京市	北京市	市场公司	20	80	同一控制下的企业合并
114	北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	北京市	北京市	市场公司	-	100	同一控制下的企业合并
115	红星美凯龙环球(北京)家具建材广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	-	100	同一控制下的企业合并
116	包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	内蒙古	内蒙古	场地租赁管理	100	-	同一控制下的企业合并
117	红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
118	昆山红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	100	-	本公司设立或投资取得
119	桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	100	-	本公司设立或投资取得
120	北京红星美凯龙企业经营管理服务有限公司	北京市	北京市	品牌管理	90	10	本公司设立或投资取得
121	无锡红星美凯龙经营管理服务有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	70	30	本公司设立或投资取得
122	衢州红星美凯龙世博市场管理服务服务有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	100	-	本公司设立或投资取得

123	安徽盛世鼎通物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	-	100	非同一控制下的企业合并
124	安徽腾辉投资集团合肥有限公司	安徽省	安徽省	投资管理	100	-	非同一控制下的企业合并
125	常熟红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100	本公司设立或投资取得
126	上海祁星投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100	本公司设立或投资取得
127	上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
128	成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
129	成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
130	香港红星美凯龙全球家居有限公司	香港	香港	投资管理	100	-	本公司设立或投资取得
131	上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	76	本公司设立或投资取得
132	红星美凯龙(上海)企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
133	合肥红星美凯龙物流有限公司	合肥市	合肥市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
134	长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得

135	上海鼎识企业管理合伙企业 (有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	95	本公司设立或投资取得
136	上海合祝企业管理合伙企业 (有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
137	上海集量企业管理合伙企业 (有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
138	上海聚尊企业管理合伙企业 (有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
139	上海聚钦企业管理合伙企业 (有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
140	上海聚楚企业管理合伙企业 (有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
141	上海集彬企业管理合伙企业 (有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
142	上海集慈企业管理合伙企业 (有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
143	上海合柔企业管理合伙企业 (有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得
144	上海合增企业管理合伙企业 (有限合伙)	上海市	上海市	企业管理咨询	-	1	本公司设立或投资取得

145	武汉红星美凯龙全球家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
146	红星美凯龙企业管理咨询有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
147	红星欧丽洛雅企业管理有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
148	霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
149	陕西红星美凯龙物流有限公司	陕西省	陕西省	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
150	上海泛居网络科技有限公司	上海市	上海市	网络技术	-	84	本公司设立或投资取得
151	上海红星美凯龙劳务派遣有限公司	上海市	上海市	劳务派遣	100	-	本公司设立或投资取得
152	上海家金所金融科技信息服务有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	70	本公司设立或投资取得
153	烟台欣欢企业管理有限公司	山东省	山东省	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
154	重庆红星美凯龙物流有限公司	重庆市	重庆市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
155	西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	青海省	青海省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
156	天津红星美凯龙物流有限公司	天津市	天津市	仓储物流	-	60	本公司设立或投资取得

157	上海家金所投资控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	70	-	本公司设立或投资取得
158	郑州隽铠企业管理咨询有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
159	红星众盈投资有限公司	西藏自治区	西藏自治区	创业投资	100	-	本公司设立或投资取得
160	上海美凯龙星荷资产管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
161	上海宇慕企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
162	上海宇煦企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
163	上海宇筑企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
164	上海宇霄企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
165	郑州东晟企业管理有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
166	红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	100	-	本公司设立或投资取得
167	上海星艺佳商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	非同一控制下的企业合并
168	上海红星美凯龙国际贸易有限公司	上海市	上海市	进出口业务	55	-	本公司设立或投资取得
169	红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	上海市	上海市	贷款业务	90	10	本公司设立或投资取得

170	龙之惠(上海)设施管理服务 有限公司	上海市	上海市	企业管理 咨询	-	50	本公司设立或投资取得
171	贵州红星美凯龙物流有限公 司	贵州省	贵州省	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
172	上海红星美凯龙融资租赁有 限公司	上海市	上海市	设备租赁	-	100	本公司设立或投资取得
173	上海红星美凯龙美居商贸有 限公司	上海市	上海市	进出口业 务	51	-	本公司设立或投资取得
174	苏州红星美凯龙世博家居广 场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁 管理	60	-	本公司设立或投资取得
175	上海家倍得实业有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	80	本公司设立或投资取得
176	昆明红星美凯龙世博家居广 场有限公司	云南省	云南省	场地租赁 管理	-	87	本公司设立或投资取得
177	重庆红星美凯龙国际家居生 活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁 管理	100	-	本公司设立或投资取得
178	上海金山红星美凯龙全球家 居有限公司	上海市	上海市	场地租赁 管理	100	-	本公司设立或投资取得
179	云南红星美凯龙家居生活广 场有限公司	云南省	云南省	场地租赁 管理	87	-	本公司设立或投资取得
180	南昌红星美凯龙全球家居广 场有限公司	江西省	江西省	场地租赁 管理	51	-	本公司设立或投资取得

181	西安红星美凯龙世博家居有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
182	上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	100	-	本公司设立或投资取得
183	霍尔果斯红居企业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	70	-	本公司设立或投资取得
184	成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	成都市	成都市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
185	成都红星美凯龙物流有限公司	成都市	成都市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
186	霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新疆	新疆	创业投资业务	90	-	本公司设立或投资取得
187	宁波梅山保税港区星凯赢资产管理有限公司	浙江省	浙江省	资产管理	-	51	本公司设立或投资取得
188	霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	新疆	新疆	创业投资服务	90	-	本公司设立或投资取得
189	上海家金所投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100	本公司设立或投资取得
190	昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理, 房地产开发	100	-	本公司设立或投资取得
191	上海星聚供应链管理服务有限公司	上海市	上海市	供应链管理	-	37	本公司设立或投资取得
192	上海红星美凯龙商业保理有限公司	上海市	上海市	应收账款融资	-	100	本公司设立或投资取得

193	上海或京商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	65	-	本公司设立或投资取得
194	天津津瑞企业管理有限公司	天津市	天津市	企业管理咨询	100	-	本公司设立或投资取得
195	苏州星凯科家居有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100	本公司设立或投资取得
196	上海好记星数码科技有限公司	上海市	上海市	生产加工电子产品	-	100	本公司设立或投资取得
197	合燊投资有限公司	香港	香港	市场服务、投资	-	100	本公司设立或投资取得
198	重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	重庆市	重庆市	家具销售	100	-	本公司设立或投资取得
199	宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	浙江省	浙江省	场地租赁管理	80	20	非同一控制下的企业合并
200	上海怀星文化发展有限公司	上海市	上海市	文化艺术交流策划	80	-	本公司设立或投资取得
201	上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	上海市	上海市	信息技术技术开发	100	-	本公司设立或投资取得
202	西藏红星美凯龙企业管理有限公司	西藏	西藏	电子商务	100	-	本公司设立或投资取得
203	上海红星美凯龙展览服务有限公司	上海市	上海市	展览展示服务	55	-	本公司设立或投资取得
204	上海倍美物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
205	太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	51	-	本公司设立或投资取得

206	佛山红星美凯龙家居生活广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
207	上海星艺佳品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	-	100	本公司设立或投资取得
208	吉林红星美凯龙物流有限公司	吉林	吉林	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
209	常州美龙贸易有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	-	100	本公司设立或投资取得
210	上海倍茂物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
211	上海倍迈物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
212	上海梦晟实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
213	上海倍皓物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
214	安徽红星美凯龙物流有限公司	安徽	安徽	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
215	上海倍邦物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
216	上海红星美凯龙住建装配设计有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100	本公司设立或投资取得
217	上海红星美凯龙住建装配科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100	本公司设立或投资取得
218	上海倍耀物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得

219	郑州华商汇华融置业有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	55	-	非同一控制下的企业合并
220	孝感家倍得建筑装饰科技有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	-	70	本公司设立或投资取得
221	银泰(永清)新城投资有限公司	河北省	河北省	家装设计	-	70	非同一控制下的企业合并
222	沧州银泰基业建设开发有限公司	河北省	河北省	建筑建设	-	53	非同一控制下的企业合并
223	涿水银泰旅游开发有限公司	河北省	河北省	旅游开发	-	57	非同一控制下的企业合并
224	上海缔图家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	30	本公司设立或投资取得
225	苏州工业园区霍金聚商业管理有限公司	江苏省	江苏省	企业管理咨询	-	100	本公司设立或投资取得
226	太原红星美凯龙世博家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	60	-	本公司设立或投资取得
227	上海倍跃物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
228	上海倍朗物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
229	南通红美世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	本公司设立或投资取得
230	广州红星美凯龙家居建材有限公司	广州市	广州市	场地租赁管理	95	-	本公司设立或投资取得

231	南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	广西省	广西省	展览展示服务	100	-	本公司设立或投资取得
232	上海宏岳物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	本公司设立或投资取得
233	上海增敏企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	非同一控制下的企业合并
234	赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江西省	江西省	场地租赁管理	70	-	本公司设立或投资取得
235	大连红星美凯龙投资发展有限公司家居商场业务分部	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理			根据回购框架协议划分取得

(七)组织架构及治理结构

1、发起机构治理机制

按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《关于设立外商投资股份有限公司若干问题的暂行规定》和其他有关法律、法规及规范性文件，公司设立了股东大会、董事会和监事会，建立了相对完善的法人治理结构。公司依照《中华人民共和国公司法》及公司章程制定股东大会会议事规则，能够较好地规范重大经营决策并制定程序。

(1)股东大会

股东大会是红星美凯龙股份的权力机构，股东大会分为年度股东大会和临时股东大会。年度股东大会每年召开一次，应当于上一会计年度结束后的6个月内举行。股东大会可以制定股东大会会议事规则，明确股东大会的议事方式和表决程序，以确保股东大会的工作效率和科学决策。股东大会决议分为普通决议和特别决议。股东大会作出普通决议，应由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的1/2以上通过；股东大会作出特别决议，应当由出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- (i) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (ii) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；

- (iii)选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- (iv)审议批准董事会报告；
- (v)审议批准监事会报告；
- (vi)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (vii)审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (viii)对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (ix)对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式等事项作出决议；
- (x)对公司发行公司债券、其他证券及上市作出决议；
- (xi)对公司聘用、解聘或者不再续聘会计师事务所作出决议；
- (xii)修改公司章程；
- (xiii)审议单独或合计持有代表公司有表决权的股份百分之三以上的股东的提案；
- (xiv)审议批准下列对外担保行为：

A)公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的50%以后提供的任何担保；

B)公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的30%以后提供的任何担保；

C)为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保；

D)单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保；

E)对股东、实际控制人及其关联方提供的担保；

F)法律、行政法规、部门规章、公司股票上市地证券交易所及本章程规定的其他须经股东大会审议通过的担保。

(xv)审议公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司资产总额百分之三十的事项；

(xvi)审议批准变更募集资金用途事项；

(xvii)审议股权激励计划；

(xviii)法律、行政法规、公司股票上市的交易所的上市规则及章程规定应当由股东大会作出决议的其他事项。

(2)董事会

红星美凯龙股份设董事会，对股东大会负责。董事会由12名董事组成，设董事长1名，副董事长1名，其中独立非执行董事4名。董事长和副董事长由董事会以全体董事的过半数

选举产生。董事由股东大会选举或更换，任期3年。董事任期届满，可连选连任。董事在任期届满以前，股东大会不能无故解除其职务。董事会每季度至少召开一次会议。董事会作出决议，必须经全体董事的过半数通过。董事会可下设薪酬与考核委员会、战略与投资委员会、提名委员会和审计委员会，对董事会负责。

董事会行使下列职权：

- (i)负责召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (ii)执行股东大会的决议；
- (iii)决定公司的经营计划和投资方案；
- (iv)制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (v)制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (vi)制定公司增加或者减少注册资本的方案以及发行公司债券的方案；
- (vii)拟定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (viii)决定公司内部管理机构的设置；

(ix)聘任或者解聘公司总经理（行政总裁）；根据总经理（行政总裁）的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其他高级管理人员，决定其报酬事项；

- (x)制定公司的基本管理制度；
- (xi)制定章程修改方案；
- (xii)管理公司信息披露事项；
- (xiii)向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- (xiv)听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；

(xv)法律、法规、公司股票上市地的交易所的上市规则所规定的及股东大会和章程授予的其他职权。

(3)监事会

红星美凯龙股份设监事会。监事会由5名监事组成，其中1名出任监事会主席。2名职工代表监事，1名股东代表监事，2名独立监事。监事任期三年，可以连选连任。监事会主席的任免，应当经三分之二以上监事会成员表决通过。

监事会成员中外部监事（指不在公司内部任职的监事）应占监事人数的1/2以上，并应有2名以上的独立监事（指独立于公司股东且不在公司内部任职的监事），公司职工代表担任的监事不得少于监事人数的三分之一。职工代表监事由公司民主选举和罢免；其他监事由股东大会选举产生。

监事会行使下列职权：

(i)检查公司的财务；

(ii)对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、上市规则、章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(iii)当公司董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求前述人员予以纠正；

(iv)核对董事会拟提交股东大会的财务报告、营业报告和利润分配方案等财务资料，发现疑问的，可以公司名义委托注册会计师、执业审计师帮助复审；

(v)提议召开临时股东大会会议，在董事会不履行召集和主持股东大会会议职责时召集和主持股东大会会议；

(vi)向股东大会会议提出提案；

(vii)代表公司与董事交涉或者根据法律和章程规定对董事、高级管理人员起诉；及

(viii)章程规定的其他职权。

(4)经营管理层

公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘。如果总经理因故被撤换或不能担任该职位，应以与提名及聘任原总经理相同的方式提名及聘任一名接任人。总经理负责公司的日常经营及管理，对董事会负责，办理董事会委托的所有事宜。公司设副总经理若干名，由董事会根据总经理的提名聘任或解聘。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书为公司高级管理人员。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

(i)主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(ii)组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(iii)拟订公司内部管理机构设置方案；

(iv)拟订公司的基本管理制度；

(v)制定公司的具体规章；

(vi)提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

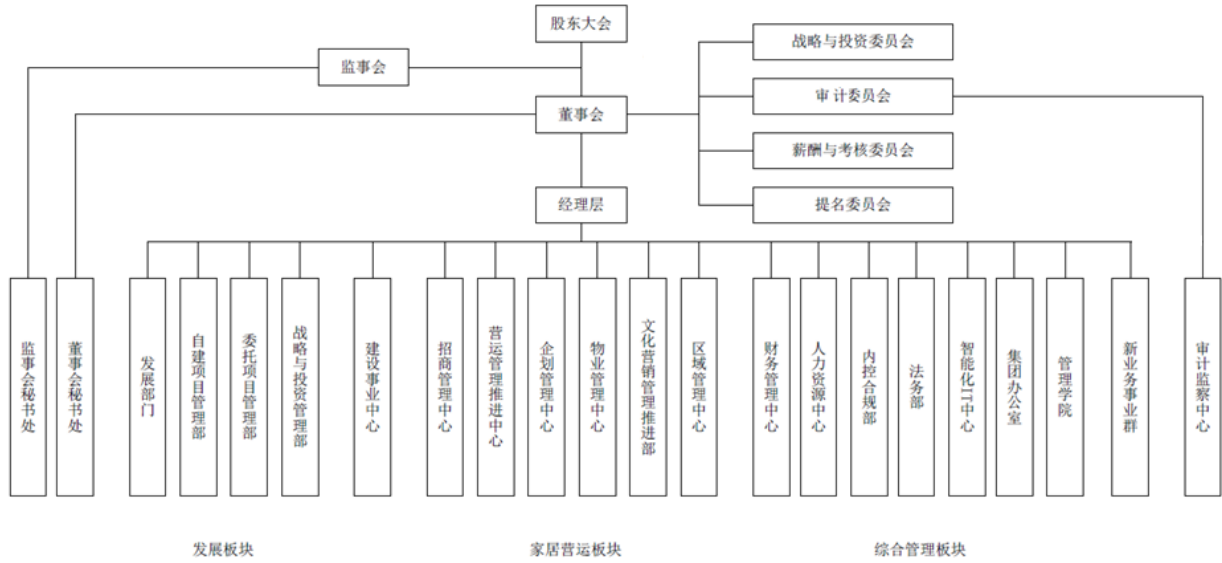
(vii)决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(viii)公司章程或董事会授予的其他职权。

2、发起机构内部机构设置

公司的组织结构如下图所示：

发起机构组织结构图



发起机构现设有监事会及董事会秘书处、财务管理中心等22个部门。公司主要部门的职能如下：

(1)监事会秘书处

负责公司监事会日常工作事务，包括监事会工作计划、年度报告、组织会务工作；负责监事会的对外联系与沟通；配合董事会秘书处工作，协助监事检查公司财务，监督董事、高级管理人员履行职务的情况等。

(2)董事会秘书处

负责公司董事会日常工作事务，服务公司董事，管理专业档案；组织、筹备董事会、股东大会等会议；开展公司上市筹备等证券事务、股权管理及公司治理建设等事务，为公司制定资本市场战略提供专业建议与意见；推进公司投资者关系管理与信息披露工作；与相关政府监管机构联络与沟通。

(3)发展部门

负责在符合公司发展定位的基础上制定长、短期发展计划，甄选合作方并负责谈判，发展公司的自建与委托经营管理商场项目，协助做好项目的融资工作。

(4)自建项目管理部

负责公司自建商场的报批报建工作，协调与对接发展、建设、招商、运营、财务等部门，与相关政府部门联络、办理相关证照手续，并完成开业前的移交手续办理。

(5)委托项目管理部

负责公司委托经营管理商场的发展和业务规划，协调与对接发展、建设、招商、运营、财务等部门，推进委管项目的落实，并完成开业前的移交手续办理。

(6)战略与投资管理部

负责公司的战略规划与战略合作，前者包括总体战略设计、实施推进与评估、监控，后者包括战略合作项目研究、识别潜在战略合作机会、促成合作并评估合作。

(7)建设事业中心

负责公司发展项目的设计和对建筑施工进行监督和管理，确保发展项目建筑的设计与质量在行业中处于领先地位；配合物业管理中心做好消防、水电等工程建设与工程验收工作，确保将质量合格的项目建筑交付营运团队。

(8)招商管理中心

负责公司招商的规划、实施与总结；组织参与大型招商活动和具体招商项目，对项目招商工作进行核准与备案工作，配合具体项目的跟踪、引进、策划、宣传的工作。

(9)营运管理推进中心

负责为公司的商场提供营运管理方面的业务支持，制定营运标准并组织培训、督促实施、检查监督，实施联合营销项目；并负责商场的信用消费、异业互动等项目。

(10)企划管理中心

负责公司市场营销策略的研究、策划、组织、实施及相关业务协调与管理；开展公司的广告、公共关系、品牌管理、会员管理等工作，负责全面建立与维护公司形象。

(11)物业管理中心

负责公司的的发展项目消防工程，协助发展项目建筑的验收；负责后期安全保卫、卫生绿化、电器设备及所有水电项目的建设、维修保养等系列物业等工作。

(12)文化营销管理推进部

负责通过“艺术家居化”和“家居艺术化”两大工作重点，整合全国艺术文化资源，充分发挥公司品牌优势，因地制宜的辅导和提升全国商场的文化艺术营销工作水平，让商场具有差异化的艺文属性，成为当地具体特色的艺文家居体验场。从公司层面努力推行红星美凯龙的艺文品牌属性，利用艺术与家具的结合等大型品牌项目，强调美学调性，提升行业乃至全国人民的居家审美品位。

(13)区域管理中心

负责所辖区域内商场的筹备、招商、经营活动以及日常运营管理；执行集团制定的政策方案，为商户提供良好的服务，对消费者负责，保证商场的安全稳定运营。根据所在地

理位置，划分为华东大区、华中华南大区、京沪西南大区、华北东北大区、山东中区、福建中区、西北中原中区等。

(14)财务管理中心

负责公司的财务管理体系、制度的建设，确保公司及下属公司的财产安全与完整。具体包括预算分析、计划控制、资金管理、会计核算、参与公司的经营考核与投资决策等职能。

(15)人力资源中心

负责公司的长远发展人才规划，选拔、配置、开发、考核和培养公司所需的各类人才，制定并实施各项薪酬福利政策及员工职业生涯规划，调动员工积极性，激发员工潜能，为公司持续长久发展提供人力资源的保障。

(16)内控合规部

负责公司的内控体系、制度、流程与考核奖惩机制的全面建设；根据公司治理的要求进行公司制度的体系建设，建立和维护公司风险管理，牵头组织开展内控评价，并对发现的各类内控与管理问题进行整改落实。

(17)法务部

负责公司经营决策的法律支持、合同管理、员工法律知识培训，监控公司经营中可能遇到的法律风险并提出相应建议，监督公司在反腐倡廉方面的问题，代表公司参与上述纠纷或诉讼的调解、仲裁或诉讼活动，维护公司的合法权益。

(18)智能化IT中心

负责公司的办公自动化系统、信息系统的建设、推广和维护，对系统设备、软件与耗材进行更新和维护。

(19)集团办公室

负责公司重大活动、会务及对外接待事务的组织和协调，服务公司高级管理人员，安排公司办公场地设置和日常管理工作，管理公司车辆、食堂等后勤事务。

(20)管理学院

负责公司的员工培训，为公司内部各层员工、公司外部与公司有长期合作关系合作方、商户员工提供相应的系列培训课程，为公司的发展提供培训支持。

(21)审计监察中心

负责公司的内部审计工作，对公司各内部机构、子公司以及具有重大影响的参股公司的内部控制工作进行检查和评估；对所反映的财务收支及有关的经济活动进行审计，协助

建立健全反舞弊机制；并向审计委员会报告。

(22)新业务事业部

包括家居互联网事业部、上海家倍得、进口家居、悠美家居、星和家居、星易通汇、住建集采、投融资基金事业部、星艺佳、物流仓储、基金事业管理部、家居产业投资部、商务咨询、龙之惠等新业务单元板块，分别负责公司的家居电商、家装服务、进口家居、家居自营、物流运输、家居贷、地产家居采购、投融资、招商咨询、物流产业园建设、基金统筹管理、家居产业投资、联合营销、保洁等新业务，以增值服务助力公司主营业务，延伸拓展家居产业链条，持续提升公司效益。

(八) 发行人内部管理制度

发行人自成立以来，始终致力于建立健全的内部控制制度，使企业的内控体系不断完善，该体系涵盖财务管理、融资管理、对外担保管理、关联交易管理等各项经营活动的每个环节。

1、财务管理制度

为加强发行人及其控制的子公司、分公司的财务管理，规范财务行为，发挥财务在公司经营管理和提高经济效益中的作用，根据国家法律、法规及《企业财务通则》、《企业会计准则》、《中华人民共和国会计法》、其他相关的法律法规，结合发行人实际情况，制定了《财务管理制度》。明确发行人财务管理应当按照制定的财务战略，合理筹集资金，有效营运资产，控制成本费用，规范收益分配及重组清算财务行为，加强财务监督和财务信息管理。其中，财务管理制度中包含以下制度：

1.1融资管理制度

发行人制定了《融资管理制度》，主要包括融资管理的原则、组织架构与工作职责、融资立项管理、融资决策管理、融资执行管理、业务档案和资源管理及融资考核管理等内容，规范了发行人经营运作中的融资行为，加强管控，防范风险，降低成本，合理运用集团资源优势的基础上，采用适当的融资政策并积极开拓融资渠道，以充分满足集团经营发展的需求。降低资金成本，控制融资风险，提高融资效益，使融资工作具有计划性和可控性。

1.2资金管理制度

发行人为有效控制财务风险和管理风险，明确资金管理按照合规性原则、安全性原则、流动性原则、收益性原则，作为总则制定了资金管理制度。从机构职责与授权审批、银行

账户管理、货币资金管理、票据管理、资金预算、集团内资金调拨、其他资金管理业务进行管理并执行。

发行人已经根据相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合家居建材流通行业的行业特性和公司自身家居建材商场的经营特点，建立了行之有效的会计核算和财务管理制度。发行人在会计核算和财务管理方面设置了合理的财务机构及部门职责，规定了各相关岗位的工作规则和权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

短期资金应急预案：发行人财务风险管理坚持“预防为主、积极化解”的原则。遇到突发性财务风险事件时，制定短期资金应急预案，动员各方面力量，积极化解风险，努力使风险造成的损失降至最低。各级必须做好现金预算编制，为企业提供短期财务风险预警信号。通过及时准确的财务状况分析有效地揭示企业经营过程中存在的问题，为控制风险、化解危机奠定基础。发行人自成立以来资信情况良好，与各商业银行建立了长期的战略合作伙伴关系，为公司可能发生的短期资金应急需求提供有力支持。

2、对外投资管理制度

为了加强公司对外投资管理，规范公司对外投资行为，防范投资风险，提高对外投资效益，根据《中华人民共和国公司法》等相关规定，公司该制度对新设立企业的股权投资、新增投资企业的增资扩股及股权收购投资、现有投资企业的增资扩股及股权收购投资、公司经营性项目及资产投资、股票及基金投资、债券及委托贷款、其他债权投资等作出了相应规范。

公司发生的交易（提供担保除外）达到下列标准之一的，应当提交董事会审议：

(1)交易涉及的资产总额（同时存在帐面值和评估值的，以高者为准）占上市公司最近一期经审计总资产的10%以上；

(2)交易的成交金额（包括承担的债务和费用）占上市公司最近一期经审计净资产的10%以上，且绝对金额超过1000万元；

(3)交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的10%以上，且绝对金额超过100万元；

(4)交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计营业收入的10%以上，且绝对金额超过1000万元；

(5)交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的10%以上，且绝对金额超过100万元。

公司发生的交易（提供担保、获赠现金资产、单纯减免上市公司义务的债务除外）达到下列标准之一的，应当提交股东大会审议：

(1)交易涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以高者为准）占上市公司最近一期经审计总资产的50%以上；

(2)交易的成交金额（包括承担的债务和费用）占上市公司最近一期经审计净资产的50%以上，且绝对金额超过5000万元；

(3)交易产生的利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的50%以上，且绝对金额超过500万元；

(4)交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占上市公司最近一个会计年度经审计营业收入的50%以上，且绝对金额超过5000万元；

(5)交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占上市公司最近一个会计年度经审计净利润的50%以上，且绝对金额超过500万元。

上述指标涉及的数据如为负值，取绝对值计算。

3、对外担保管理制度

为规范发行人的对外担保行为，有效防范对外担保风险，确保资产安全，维护股东利益，根据《公司法》、《担保法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等法律、法规以及《公司章程》的有关规定，结合发行人的实际情况，制定了《对外担保管理制度》。发行人下列对外担保行为，须经股东大会审议通过：

(1)公司及公司控股子公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计净资产的50%以后提供的任何担保；

(2)公司的对外担保总额，达到或超过最近一期经审计总资产的30%以后提供的任何担保；

(3)为资产负债率超过70%的担保对象提供的担保；

(4)单笔担保额超过最近一期经审计净资产10%的担保；

(5)对股东、实际控制人及其关联方提供的担保。

4、关联交易管理制度

发行人根据《公司法》、《证券法》等法律法规、《公司章程》以及其它有关规范性文件的规定，制定了《关联交易管理制度》和《对外担保管理制度》，明确了关联交易决策权限、决策程序和定价原则，主要包括：

(1)决策权限

A. 总经理有权批准的关联交易：

根据不时修订的《香港上市规则》获完全豁免的关联交易(豁免遵守申报、公告及独立股东批准的规定),按现行《香港上市规则》即当上述每个比率水平

(1)低于0.1%,或(2)低于1%且有关交易之所以成为关联交易,纯粹因为有关的关联人与公司的一家或多家附属公司有关系,或(3)低于5%且每年的交易对价少于300万港元,有关关联交易授权总经理审批。

根据境内挂牌上市地证券交易所的规则,(1)与关联自然人发生的金额在30万元以下的关联交易;或(2)与关联法人发生的金额在300万元以下,且低于公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%的关联交易由总经理审批。

属于总经理批准的关联交易,应由第一时间接触到该事宜的相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告总经理,由公司总经理或总经理办公会议对该等关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审查。对于其中必须发生的关联交易,由总经理或总经理办公会议审查通过后实施。总经理应将日常生产经营活动中,可能涉及董事会审议的关联交易的信息及资料应充分报告董事会。

B.应由公司董事会批准的关联交易：

根据不时修订的《香港上市规则》获部分豁免的关联交易(豁免遵守独立股东批准的规定),按现行《香港上市规则》即当上述每个比率测试低于5%,或低于25%且每年的交易对价少于1000万港元时,有关关联交易可由董事会审议通过。

根据境内挂牌上市地证券交易所的规则,(1)与关联自然人发生的金额高于30万元但低于300万元的关联交易;(2)与关联法人发生的金额高于300万元但低于3000万元,或占公司最近一期经审计净资产绝对值0.5%以上、低于5%的关联交易;(3)虽属总经理有权判断并实施的关联交易,但董事会、独立董事或监事会认为应当提交董事会审核的;(4)股东大会授权董事会判断并实施的关联交易由董事会审议通过。

属于董事会批准的关联交易,应由第一时间接触到该事宜的总经理或董事向董事会报告。董事会依照董事会召开程序就是否属于关联交易作出合理判断并决议。

C.应由公司股东大会批准的关联交易：

根据不时修订的《香港上市规则》未获豁免的关联交易(遵守申报、公告及独立股东批准的规定),按现行《香港上市规则》即未满足上述第(一)和(二)段所述比率或金额要求的则需在董事会审议通过后提交股东大会审议批准。根据境内挂牌上市地证券交易所的规则,(1)与关联自然人发生的金额在300万元以上的关联交易;(2)与关联法人发生的金额在

3000 万元以上,且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易;(3)虽属总经理、董事会有权判断并实施的关联交易,但独立董事或监事会认为应当提交股东大会审核的关联交易由股东大会审议通过。

经董事会判断应提交股东大会批准的关联交易,董事会应作出报请股东大会审议的决议并发出召开股东大会的通函,通函中应明确召开股东大会的日期、地点、议题等,并明确说明涉及关联交易的内容、性质、关联方情况;独立董事应当对有关关联交易的公允性、是否符合公司及其股东利益、关联交易的年度上限是否公平及合理(如属持续性关联交易)以及对投票的建议发表披露意见。同时,通函中也需将独立董事委员会聘请的独立财务顾问就有关关联交易的公允性、是否符合公司及其股东利益、关联交易的年度上限是否公平及合理(如属持续性关联交易)以及对投票的建议向独立董事出具的意见进行披露。

(2) 决策程序

A. 关联董事的回避和表决程序为:

- (a) 关联董事应主动提出回避申请,否则其他董事有权要求其回避;
- (b) 当出现是否为关联董事的争议时,由董事会向有关监管部门或公司律师提出确认关联关系的要求,并依据上述机构或人员的答复决定其是否回避;
- (c) 关联董事可以列席会议讨论有关关联交易事项;
- (d) 董事会对有关关联交易事项表决时,关联董事不得行使表决权,也不得代理其他董事行使表决权。

B. 关联股东的回避和表决程序为:

- (a) 关联股东应主动提出回避申请,否则其他股东有权向股东大会提出关联股东回避申请;
- (b) 当出现是否为关联股东的争议时,由会议主持人进行审查,并由出席会议的律师依据有关规定对相关股东是否为关联股东做出判断;
- (c) 股东大会对有关关联交易事项表决时,关联股东应当回避表决并不计入法定人数,也不得代理其他股东行使表决权;在扣除关联股东所代表的有表决权的股份数后,由出席股东大会的非关联股东按《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定表决。

(3) 定价原则

关联交易定价遵循公正、公平、公开的原则。关联交易的价格或收费原则上应不偏离市场独立第三方的标准,对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易,应通过合同明确有关成本和利润的标准。

公司的关联交易应当遵循下列定价原则和定价方法：

A. 关联交易的定价顺序适用国家定价、市场价格和协商定价的原则；如果没有国家定价和市场价格，按照成本加合理利润的方法确定；如无法以上述价格确定，则由双方协商确定价格。

B. 交易双方根据关联事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

C. 市场价：以市场价为准确定资产、商品或劳务的价格及费率。

D. 成本加成价：在交易的资产、商品或劳务的成本基础上加合理的利润确定交易价格及费率。

E. 协议价：根据公平公正的原则协商确定价格及费率。

5、内部审计制度

维护公司资产的安全与完整，发挥内部审计在强化内部控制、改善经营管理、提高经济效益中的作用，防止错误和舞弊的发生，确保内部控制持续有效地实施，同时实现内部审计的制度化 and 规范化，有效地维护投资者利益，促进公司的有效运作和健康发展，公司制定了相应的内部审计制度。内部审计制度主要任务包括：财务及会计核算审计、风险管理系统及内部控制系统审计、经济责任和经营效益审计、信息系统审计、经济合同审计、基建工程审计、预算编制及预算完成情况审计、投资及融资评估及审计、项目发展咨询及尽职调查、专门项目检查与审计、受理检举及反舞弊工作、董事会及审计委员会临时交办的其他任务。

6、子公司管理制度

为加强发行人内部控制，促进公司规范运作和健康发展，保护投资者合法权益，加强对子公司的管理控制，保证子公司规范运作和依法经营，公司制定了《子公司管理制度》。

公司作为出资人，依据法律法规、《公司章程》对公司规范运作和法人治理结构的要求，以股东或控制人的身份行使对子公司的重大事项监督管理，对投资企业依法享有投资收益、重大事项决策的权力。各子公司必须遵循公司的相关规定。

公司对子公司进行统一管理，建立有效的管理流程制度，公司各职能部门应依照本制度及相关内控制度，及时、有效地对子公司做好管理、指导、监督工作，从而在财务、人力资源、企业经营管理等方面实施有效监督。

发行人已经根据相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合家居建材流通行业的行业特性和公司自身家居建材商场的经营特点，建立了行之有效的会

计核算和财务管理制度。发行人在会计核算和财务管理方面设置了合理的财务机构及部门职责，规定了各相关岗位的工作规则和权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算和财务管理工作合理有效运行。

短期资金应急预案：发行人财务风险管理坚持“预防为主、积极化解”的原则。遇到突发性财务风险事件时，制定短期资金应急预案，动员各方面力量，积极化解风险，努力使风险造成的损失降至最低。各级必须做好现金预算编制，为企业提供短期财务风险预警信号。通过及时准确的财务状况分析有效地揭示企业经营过程中存在的问题，为控制风险、化解危机奠定基础。发行人自成立以来资信情况良好，与各商业银行建立了长期的战略合作伙伴关系，为公司可能发生的短期资金应急需求提供有力支持。

7、信息披露管理制度

为加强对公司信息披露事务的管理，规范公司的信息披露行为，保证公司真实、准确、完整地披露信息，保护公司、投资者、债权人及其他利益相关人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、行政法规、部门规章及其他有关规定，公司制订了《信息披露管理制度》，做到对外披露信息真实、准确、完整、及时。

8、突发事件应急管理制度

发行人制定有《重大突发事件应急管理办法》。明确了重大突发事件分类，制订了工作原则，制订了应急预案体系，同时，成立重大突发事件应急管理领导小组构架和运行机制。并建立应急保障预案和监督管理机制。

该管理制度提高公司保障公共安全和处置突发事件的能力，最大程度地预防和减少突发事件及其造成的损害，保障生产经营建设的稳定运行和广大员工的生命财产安全，促进公司的可持续发展。

9、安全生产制度

为加强发行人生产工作的劳动保护、改善劳动条件，保护劳动者在生产过程中的安全和健康，促进公司事业的发展，根据有关劳动保护的法令、法规等有关规定，结合公司的实际情况制订安全生产制度。各下属子公司以“安全第一，预防为主，综合治理”为方针，制定了切实可行的安全生产制度。

(八)发起机构董事、监事及高管人员

1、发起机构董事、监事及高管人员情况

发起人董事、监事及高管人员基本情况表

姓名	职务	任期起始日期	任期终止日期
车建兴	董事长、总经理	2016.12.30	2019.12.29
张琪	副董事长、副总经理	2016.12.30	2019.12.29
车建芳	董事、副总经理	2016.12.30	2019.12.29
蒋小忠	董事、副总经理	2016.12.30	2019.12.29
徐国峰	董事	2016.12.30	2019.12.29
陈淑红	董事	2016.12.30	2019.12.29
JosephRaymondGagnon	董事	2016.12.30	2019.12.29
张其奇	董事	2016.12.30	2019.12.29
李振宁	独立董事	2016.12.30	2019.12.29
DingYuan (丁远)	独立董事	2016.12.30	2019.12.29
LEE, Kwan Hung (李均雄)	独立董事	2016.12.30	2019.12.29
钱世政	独立董事	2016.12.30	2019.12.29
潘宁	监事会主席职工代表监事	2016.12.30	2019.12.29
NG, ELLEN HOI YING (吴凯盈)	股东代表监事	2016.12.30	2019.12.29
巢艳萍	职工代表监事	2016.12.30	2019.12.29
陈岗	独立监事	2016.12.30	2019.12.29
郑洪涛	独立监事	2016.12.30	2019.12.29
刘源金	副总经理	2016.12.30	2019.12.29
席世昌	财务负责人	2016.12.30	2019.12.29
李建宏	副总经理	2016.12.30	2019.12.29
张培峰	副总经理	2016.12.30	2019.12.29
谢坚	副总经理	2016.12.30	2019.12.29
郭丙合	副经理、董事会秘书	2016.12.30	2019.12.29
王伟	副总经理	2016.12.30	2019.12.29
陈东辉	副总经理	2016.12.30	2019.12.29
张贤	副总经理	2016.12.30	2019.12.29

发起人董事、监事及高管人员简历

姓名	主要工作经历
车建兴	车建兴先生，1966年6月出生，中国国籍，无境外居留权。80年代末，车先生开始了家具

姓名	主要工作经历
	<p>制造的职业生涯；1990年12月创办常州市红星家具城，且于1990年至1994年担任总经理；1994年6月创办红星家具，且于1994年至2007年担任董事长及总经理；于2007年创办本公司的前身红星有限，且于2007年至今担任董事长及总经理。车先生为陈淑红女士的丈夫及车建芳女士的哥哥。车先生是中华全国工商业联合会执行委员会会员。并于2014年2月获上海政府、上海工商业联合会及上海光彩事业促进会授予“上海杰出之星”的荣誉称号；于2012年1月获常州政府授予“常州优秀企业家”的荣誉称号；于2006年4月获江苏省人民政府授予“江苏省劳动模范”的荣誉称号。</p>
张琪	<p>张琪女士，1959年5月出生，中国国籍，无境外居留权。张女士于2012年6月加入本公司，自此一直担任本公司副董事长、执行董事及副总经理，主要负责本公司发展业务、战略与投资规划、委管商场经营管理、自营商场建设进程、“星艺佳”业务的统筹管理、互联网金融模块、内部控制等工作。在加入本公司之前，张女士于1984年7月至1992年9月在中国工商银行上海市黄浦区办事处担任南三分理处主任和党支部书记、南京东路分理处主任、储蓄科副科长、助理主任及副主任等多个职位；1992年9月至2000年1月先后在中国工商银行上海分行的黄浦支行及静安支行担任副行长、行长及党委书记；2000年1月至2008年3月于中国工商银行上海分行工作，担任零售事业处及证券结算处处长、行长助理、副行长及党委副书记等多个职位；2008年3月至2012年6月担任中国工商银行私人银行部总经理及党委书记。张女士于1985年9月至1987年7月在复旦大学经济学院的金融管理干部专修班学习；1998年6月毕业于上海财经大学，获金融硕士学位；2005年10月完成上海国家会计学院与亚利桑那州立大学联合办学的EMBA课程，获工商管理硕士学位；2016年5月获上海高级金融学院与亚利桑那州里大学联合办学的工商管理博士学位；1997年8月获中国工商银行认定为高级经济师；2004年3月获中共上海市金融工作委员会和上海市金融服务办公室授予的“上海金融人才奖”。</p>
车建芳	<p>1968年9月出生，中国国籍，无境外居留权。车女士于2007年6月加入本公司，自此一直担任本公司执行董事及副总经理，主要负责本公司的招商管理。在加入本公司之前，车女士于1990年至1993年担任常州市红星家具总厂的总经理，主要负责业务的整体营运。1994年至2007年，车女士担任红星家具集团的总经理，负责全国性投资营运。车女士为徐国峰先生的妻子及车建兴先生的妹妹。于2007年12月，车女士完成中欧国际工商学院、哈佛商学院及清华大学经济管理学院联合推出的“高级经理人课程—中国”；2011年7月，完成长江商学院、哥伦比亚大学商学院、国际管理发展学院及伦敦商学院联合推出的中国企业首席执行官课程；2017年3月至今，车女士于清华大学五道口金融学院研读高级管理人员工商管理硕士（EMBA）课程。车女士目前担任上海市企业家联合会副会长，并一直热衷于社会公益事业，设立了“红星光彩基金”。</p>
蒋小忠	<p>1969年1月出生，中国国籍，无境外居留权。蒋先生于2007年6月加入本公司，并自2012</p>

姓名	主要工作经历
	<p>年12月以来一直担任本公司执行董事及副总经理，主要负责本公司的业务发展及经营。在加入本公司之前，蒋先生于1994年6月至2007年6月于红星家具集团担任党支部书记、党委书记及副总裁等多个职位，主要负责业务经营、行政管理及党委的相关工作。于1992年7月，蒋先生完成江苏省委党校行政管理干部的三年函授课程；2011年9月，蒋先生毕业于长江商学院，完成了高级管理人员工商管理硕士课程的学习。</p>
徐国峰	<p>1966年3月出生，中国国籍，匈牙利长期居留权。徐先生于2007年6月加入本公司，自2010年12月以来一直担任本公司董事和副总经理，并自2014年11月辞任副总经理后一直担任本公司非执行董事，主要负责监督本公司管理及战略发展。在加入本公司之前，徐先生自1991年至1994年担任常州市红星家具总厂厂长，主要负责生产及业务经营；自1994年至2007年，担任红星家具集团副总裁，主要负责管理有关施工的工作并参与重大事件的决策。徐先生为车建芳女士的丈夫及徐国兴先生的哥哥。于2002年8月，徐先生完成常州工学院的经济管理成人高等教育课程；于2004年7月，徐先生完成北京经济管理函授学院的工商管理函授课程；于2011年9月，徐先生完成长江商学院高级管理人员工商管理硕士课程。</p>
陈淑红	<p>1972年10月出生，中国国籍，无境外居留权。陈女士于2007年6月加入本公司，自此一直担任非执行董事，主要负责监督本公司管理及战略发展。在加入本公司之前，陈女士于1992年7月至1993年12月在常州市红星家具总厂工作，主要负责财会相关的工作；1994年1月至1999年6月，在常州建材家具批发中心担任经理；1999年6月至2007年6月，担任红星家具集团的财务总监。陈女士为车建兴先生的妻子及陈东辉先生的姐姐。陈女士于2003年毕业于江苏省工业学院（现称为常州大学），获得成人高等教育会计学历；于2012年6月，毕业于香港科技大学，完成了高层管理人員工商管理硕士课程，获得高层工商管理硕士学位。</p>
Joseph Raymond Gagnon	<p>1977年11月出生，美国国籍。Gagnon先生于2009年12月加入本公司，自此一直担任本公司非执行董事，主要负责参与制定本公司的公司战略及业务战略。Gagnon先生于2005年9月加入Warburg Pincus Asia LLC（美国华平投资集团的附属公司），目前担任董事总经理兼亚洲房地产投资业务的主管。Gagnon先生自2000年7月至2005年8月曾任职于GE Capital，离职时于东京担任GE Capital Real Estate的业务发展经理。Gagnon先生自2013年7月起一直担任Vingroup Joint Stock Company（于胡志明证券交易所上市，证券代码：VIC）之董事；2011年6月至2014年9月，担任阳光100中国控股有限公司（于香港联交所上市，证券代码：02608）的非执行董事。</p>
张其奇	<p>1981年1月出生，中国国籍，无境外居留权。张先生于2010年12月加入本公司，自此一直担任本公司非执行董事，主要负责参与制定本公司的公司战略及业务战略；于2009年7月，加入北京华平投资咨询有限公司（美国华平投资集团的附属公司），目前担任董事总</p>

姓名	主要工作经历
	<p>经理；2003年8月至2007年7月，曾于普华永道咨询（深圳）有限公司上海分公司先后担任审计师及高级审计师。张先生于2003年7月毕业于上海外国语大学，获国际经济与贸易（英语）学士学位；于2009年6月，获芝加哥大学布斯商学院工商管理硕士学位。</p>
李振宁	<p>1953年3月出生，中国国籍，无境外居留权。李先生于2012年3月加入本公司，并自此一直担任本公司独立非执行董事，主要负责参与本公司重大事件的决策，并就企业管治、审计、战略及投资、董事及高级管理层的提名、薪酬与评估的相关事宜提供建议。在加入本公司之前，自1995年5月至2002年12月，李先生以个人身份从事投资活动并担任财务顾问；自2008年5月至2010年4月，李先生担任上海张江高科技园区发展股份有限公司（于上海证券交易所上市，证券代码：600895）的独立董事。1997年12月，李先生成立上海睿信投资管理有限公司，自此一直担任其董事会主席。自2006年11月以来，李先生亦一直担任上海聚英文化传播有限公司董事会主席。李先生于1982年6月毕业于中国人民大学，获西方经济学学士学位；于1985年6月获经济学硕士学位。</p>
DingYuan (丁远)	<p>1969年10月出生，法国国籍。丁先生于2012年3月加入本公司，并自此一直担任本公司独立非执行董事，主要负责参与本公司重大事件的决策，并就企业管治及审计的相关事宜提供建议。丁先生在财务会计、财务报表分析、企业管治及合并与收购的教学及研究方面拥有逾十年经验。自1999年9月至2006年9月，丁先生在法国巴黎HEC管理学院担任会计与管理控制系的终身教授；自2006年9月以来，加入中欧国际工商学院，目前担任法国凯辉会计学教席教授、副院长兼教务长；自2013年7月以来，担任朗诗绿色地产有限公司（于香港联交所上市，证券代码：106）独立非执行董事、审核委员会主席、提名委员会及薪酬委员会成员；自2016年12月以来，担任敏华控股有限公司（于香港联交所上市，证券代码：1999）独立非执行董事、薪酬委员会主席、以及提名委员会及审核委员会成员；目前担任Jaccar Holdings（一家私人投资公司）董事；自2008年6月至2011年6月，担任安徽古井贡酒股份有限公司（于深圳证券交易所上市，证券代码：000596）独立董事及审核委员会主席；自2008年6月至2014年6月，担任TCL集团股份有限公司（于深圳证券交易所上市，证券代码：000100）独立董事及审核委员会主席。自2011年7月至2015年6月，担任MagIndustries Corp.（于多伦多证券交易所上市，证券代码：MAA）董事及审核委员会主席。丁先生于2000年5月毕业于法国波尔多第四大学企业管理学院，获管理学哲学博士学位。</p>
LEE,Kwan Hung（李均雄）	<p>1965年9月出生，中国国籍，无境外居留权。李先生自2015年2月以来一直担任本公司独立非执行董事，主要负责参与本公司重大事件的决策，并就董事及高级管理层的提名的相关事宜提供建议。自1992年12月至1994年4月，李先生于香港联交所上市科工作，先后担任经理及高级经理；自2001年4月至2011年2月，为胡关李罗律师行的合伙人。李先生目前为何韦鲍律师行的顾问律师。李先生一直担任多家在香港联交所上市的公司</p>

姓名	主要工作经历
	<p>非执行董事，包括安莉芳控股有限公司（证券代码：1388）、网龙网络控股有限公司（证券代码：777）、亚洲木薯资源控股有限公司（证券代码：841）、新矿资源有限公司（证券代码：1231）、天福（开曼）控股有限公司（证券代码：6868）、中海石油化学股份有限公司（证券代码：3983）、朗诗绿色地产有限公司（证券代码：106）、中国金洋集团有限公司（证券代码：1282）、丰盛机电控股有限公司（证券代码：331）及天宝集团控股有限公司（证券代码：1979），任职起始时间分别为2006年11月、2008年6月、2009年1月、2009年11月、2010年12月、2011年8月、2012年6月、2013年7月、2015年11月、2015年11月及2015年11月。李先生亦为越秀房地产投资信托基金的管理人、越秀房托资产管理有限公司（证券代码：405）（任期为2005年11月至2014年10月）、远东控股国际有限公司（证券代码：36）（任期为2012年3月至2014年11月）、盈进集团控股有限公司（证券代码：1386）（任期为2011年2月至2016年3月）的独立非执行董事（该等公司的股份或所述管理基金之单位或股份于香港联交所上市）以及富通科技发展控股有限公司（证券代码：465）（任期为2009年11月至2017年11月）的独立非执行董事。李先生分别于1988年及1989年在香港大学获得法学学士（荣誉）学位及法律深造文凭；分别于1991年及1997年获得香港执业律师资格及英国执业律师资格。</p>
钱世政	<p>1952年8月出生，中国国籍，无境外居留权。钱先生于2016年4月加入本公司，并自此一直担任本公司独立非执行董事，主要负责参与本公司重大事件的决策，并就企业管治、审计、董事及高级管理层薪酬与评估的相关事宜提供建议。钱先生在财务与会计理论及实务方面拥有逾三十多年经验。自1983年8月至1997年12月，钱先生担任复旦大学会计学系副主任；自1998年1月至2012年6月，钱先生调任上海实业控股有限公司（于香港联交所上市，证券代码：363），曾先后担任执行董事、副总裁；钱先生亦曾兼任海通证券股份有限公司（于上海证券交易所及香港联交所上市，证券代码：600837、6837）副董事长，上海城投控股股份有限公司（于上海证券交易所上市，证券代码：600649）独立董事。钱先生于2012年7月返回复旦大学，现担任管理学院教授，现兼任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（于上海证券交易所上市，证券代码：600663）、上海来伊份股份有限公司（于上海证券交易所上市，证券代码：603777）、春秋航空股份有限公司（于上海证券交易所上市，证券代码：601021）、亚士创能科技股份有限公司（于上海证券交易所上市，证券代码：603378）、瀚华金控股份有限公司（于香港联交所上市，股份代号：3903）、景瑞控股有限公司（于香港联交所上市，股份代号：1862）和中国龙工控股有限公司（于香港联交所上市，股份代号：3339）的独立董事。钱先生于1983年7月毕业于上海财经大学会计学系，获经济学学士学位；于1993年1月获复旦大学经济学硕士学位；于2001年7月获复旦大学管理学博士学位。</p>
潘宁	<p>1966年7月出生，中国国籍，无境外居留权。潘先生自2012年2月起一直担任本公司监事</p>

姓名	主要工作经历
	<p>会主席。潘先生曾于2007年6月至2011年12月担任本公司副总经理，主要负责监督本公司的审计工作及评估本公司的投资决策。在加入本公司之前，自1983年11月至2002年3月，潘先生先后于中国人民银行常州支行、中国工商银行常州支行及常州市商业银行担任高级管理人员。自2002年至2007年，潘先生担任红星家具集团副总裁，主要负责企业融资工作。潘先生于1991年7月在江苏广播电视大学（现称为江苏开放大学）完成了金融学的非全日制课程，并于1998年6月在苏州大学完成了货币银行学的研究生课程；于2009年12月，完成了由中欧国际工商学院、哈佛商学院及清华大学经济管理学院联合推出的“高级经理人课程—中国”；于2016年6月，完成了上海交通大学上海高级金融学院金融高级管理员工工商管理硕士课程，并获得高级管理员工工商管理硕士学位；1992年6月，获中国工商银行江苏分行认定为经济师。</p>
<p>NG,ELLEN HOI YING (吴凯盈)</p>	<p>1981年2月出生，加拿大国籍，拥有香港特别行政区长期居留权。吴女士自2010年12月起一直担任本公司的股东代表监事，主要负责监督本公司业务开发及运营。吴女士目前担任 Warburg Pincus Asia LLC（美国华平投资集团的附属公司）的董事总经理。吴女士曾于2003年7月至2005年9月在美银美林香港的投资银行部担任分析员一职。于2005年10月，吴女士加入 Warburg Pincus Asia LLC，并于2015年12月晋升至现职。吴女士于2003年5月毕业于宾夕法尼亚大学，获经济学学士学位。自2005年9月起，吴女士一直为特许金融分析师协会认定的特许金融分析师。</p>
<p>巢艳萍</p>	<p>1970年11月出生，中国国籍，无境外居留权。巢女士自2010年12月起一直担任本公司的职工代表监事。巢女士自2007年6月起一直担任本公司发展一中心的总经理，主要负责监督本公司的业务发展及经营状况。自2012年2月起，巢女士亦一直担任上海弘美的执行事务合伙人。在加入本公司前，巢女士自2002年至2007年在红星家具集团担任上海区总经理，主要负责项目投资及开发。巢女士于2010年1月完成上海理工大学工商管理专业的非全日制课程。</p>
<p>陈岗</p>	<p>1976年1月出生，中国国籍，无境外居留权。陈先生于2016年1月加入本公司，任本公司独立监事。加入本公司前，陈先生曾于2001年7月到2006年8月，在联合证券（已更名为华泰联合证券）投资银行总部，先后担任高级经理、业务董事、投行四部（上海）总经理；2006年8月到2007年2月，在中信建投证券并购融资总部，任总经理助理兼上海部负责人；2007年2月到2010年1月，在齐鲁证券（已更名为中泰证券）投资银行总部，先后担任副总经理、执行总经理。2010年2月到2016年12月，先后担任中山证券有限责任公司总裁助理兼投资银行总部总经理、中山证券投资事业部副总经理兼新三板业务部总经理；2017年1月开始担任联储证券有限责任公司投资银行总部总经理。陈先生于1998年7月于北京邮电大学科技英语专业毕业，获工学学士学位；2001年7月于复旦大学经济学院完成金融学课程，获经济学硕士学位；2009年7月于复旦大学经济学院完成世界经济课</p>

姓名	主要工作经历
	程，获经济学博士学位；于2012年7月在复旦大学国际关系与公共事务学院从事政治学博士后研究并出站。陈先生兼任复旦大学经济学院兼职硕士生导师，上海交通大学高级金融学院（SAIF）硕士生导师，中国民主建国会中央财政金融委员会委员（第十届），陈先生于2004年11月获得上海注册会计师协会认证的注册会计师；于2009年9月，获江苏省人事厅认定为高级经济师；于2004年成为中国证券市场首批保荐代表人。
郑洪涛	1966年10月出生，中国国籍，无境外居留权。郑先生于2016年1月加入本公司，任本公司独立监事。郑先生在北京国家会计学院从事教学和科研工作，担任法人治理与风险控制中心主任。自1995年7月至1996年12月，郑先生在广东仲恺技术经济学院担任教师；自1997年1月至1997年10月，郑先生在农业部农村经济研究中心担任研究人员；自1997年10月至1998年9月，郑洪涛先生在光大证券股份有限公司投资银行部担任投资项目经理；郑洪涛先生现兼任中核苏阀科技实业股份有限公司、北京无线天利移动信息技术股份有限公司、启明星辰信息技术集团股份有限公司、中水集团远洋股份有限公司的独立董事。郑先生过去三年曾担任唐山冀东水泥股份有限公司（股份代号：000401）及恒信移动商务股份有限公司（股份代号：300081）的独立董事。郑先生于2010年2月被中华人民共和国财政部评为教授。郑先生自2002年7月至2006年12月在中南财经政法大学从事金融学博士后研究工作；于2001年6月毕业于华中农业大学，获得农业经济学博士学位；于1995年6月，获得农学硕士学位。
刘源金	1954年8月出生，中国国籍，无境外居留权。刘先生于2007年6月加入本公司，担任本公司副总经理，主要负责本公司的业务发展及经营。在加入本公司之前，1971年9月至1977年1月，刘先生在常州市局前街小学工作；1977年1月至1981年9月，担任常州市天宁区团委干事及副书记；1985年7月至1997年8月，在常州市天宁区政府工作，先后担任工业科科长、计经委主任及副区长；1997年8月至2003年12月，历任常州市国家高新技术开发区管委会副主任、副书记及党委委员，并兼任常州市新北区副区长及区委副书记；2004年至2007年，担任红星家具集团副总裁，2007年至2017年，担任红星美凯龙家居集团股份有限公司执行总裁，2017年至今，担任红星美凯龙家居集团股份有限公司总裁，主要负责项目开发。刘先生于1985年7月在天津大学完成工程管理的学习；于2007年12月完成由中欧国际工商学院、哈佛商学院及清华大学经济管理学院联合推出的“高级经理人课程—中国”。于2014年完成长江商学院EMBA课程。2017年完成中欧国际商学院CEO班课程。
席世昌	1974年6月出生，中国国籍，无境外居留权，系中国注册会计师协会认证的注册会计师（非执业会员）、澳大利亚公共会计师协会会员。席先生于2010年7月加入本公司，自2010年12月以来一直担任本公司首席财务官，主要负责本公司的企业融资及财务管理。在加入本公司之前，1999年10月至2002年12月，于上海中永信会计师事务所工作；2003

姓名	主要工作经历
	<p>年 1 月至 2010 年 7 月，在德勤华永会计师事务所有限公司工作。席先生于 1995 年 7 月毕业于上海财经大学，获得金融学学士学位，并于 2013 年 10 月完成中欧国际工商学院高级管理人员工商管理硕士课程，获得高级工商管理硕士学位。</p>
<p>李建宏</p>	<p>1973 年 9 月出生，中国国籍，具有香港居留权，系中国注册会计师协会认证的注册会计师（非执业会员）。李先生于 2013 年 2 月加入本公司，并自 2013 年 3 月以来一直担任本公司副总经理，主要负责本公司的投资及融资。在加入本公司之前，在 20 世纪 90 年代，李先生担任厦门海关财务科科长；2000 年 9 月，加入敏华控股有限公司（一家于香港联交所上市的公司，证券代码：1999），并于 2005 年 4 月至 2011 年 10 月担任其执行董事、首席运营官和副总裁。李先生于 1994 年 7 月毕业于厦门大学，获得会计学学士学位，于 2007 年 1 月获得北京大学远程教育高级管理人员工商管理硕士学位，并于 2010 年 3 月获得芝加哥大学布斯商学院工商管理硕士学位。</p>
<p>张培峰</p>	<p>1971 年 11 月出生，中国国籍，无境外居留权。张先生于 2008 年 10 月加入本公司，自 2010 年 12 月 30 日以来一直担任本公司副总经理，主要负责本公司的物业管理。在加入本公司之前，自 1997 年 9 月至 1999 年 3 月，张先生在美国惠而浦水仙公司（中国）（一家主要生产家用电器的公司）工作；1999 年 6 月至 2005 年 7 月，在上海百安居装饰建材有限公司工作；2005 年 8 月至 2006 年 11 月，在家得宝（中国）（一家主要销售家居及建筑材料的公司）工作；2007 年 1 月至 2008 年 5 月，在百思买商业（上海）有限公司工作。张先生于 1994 年 7 月毕业于曲阜师范大学，获英语文学学士学位，并于 1997 年 2 月毕业于上海外国语大学，获英语语言学硕士学位。</p>
<p>谢坚</p>	<p>1970 年 3 月出生，中国国籍，无境外居留权。谢先生于 2011 年 3 月加入本公司，并自 2011 年 4 月以来一直担任本公司副总经理，主要负责本公司的人力资源、文化营销管理推广、行政、管理学院。在加入本公司之前，1995 年 4 月至 2011 年 1 月，担任新世界百货（中国）有限公司人力资源及营运品质总经理。谢先生于 2015 年 6 月获得上海交通大学高级管理人员工商管理硕士学位。谢先生于 2010 年 11 月获得中国建筑材料流通协会授予的“优秀行业培训师”的称号；并于 2013 年 10 月获第一资源智库聘任为“第一资源智库—人力资源专家”和“中国先锋 HR”；于 2015 年 4 月评选入围 2015 中国 HR 变革推动者——百人榜。谢先生带领团队自 2011 年连续七年荣获“最佳企业大学”奖，自 2013 年连续五年荣获“中国最佳雇主”奖。谢先生为中国商业发展研究所副所长，上海交通大学安泰经济与管理学院 EMBA 创业导师，CCFA（中国连锁经营协会）副会长、人力资源委员会主任委员及时尚零售委员会副主任委员。</p>
<p>郭丙合</p>	<p>1973 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权。郭先生于 2007 年 6 月加入本公司，自 2011 年 10 月以来一直担任本公司副总经理；自 2013 年 12 月以来亦一直担任董事会秘书，主要负责本公司的法律合规、企业管治、内部控制、投资者关系及信息披露，并在董事会履行</p>

姓名	主要工作经历
	<p>其职责时提供支持协助。在加入本公司之前，自 2001 年 7 月至 2004 年 3 月，郭先生在申银万国证券股份有限公司投资银行部工作；随后自 2004 年 3 月至 2005 年 10 月，在天一证券有限公司工作；2006 年至 2007 年，担任红星家具集团首席财务官助理。郭先生于 1998 年 7 月于安徽教育学院（现称合肥师范学院）英语教育学院完成学业，于 2001 年 7 月获复旦大学经济学硕士学位，且获长江商学院高级工商管理硕士学位。郭先生于 2005 年 1 月获宁波市人民政府认定为中级经济师。</p>
王伟	<p>1969 年 5 月出生，中国国籍，无境外居留权。王先生于 2007 年 6 月加入本公司，自 2013 年 3 月以来一直担任本公司副总经理，主要负责本公司的业务发展及经营。自加入本公司以来，王先生先后担任多个职位，包括 2007 年 6 月至 2008 年 8 月，担任重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司及成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司总经理；2008 年 8 月至 2009 年 6 月，担任西南地区及上海营运中心总经理；2009 年 6 月至 2012 年 8 月，担任总裁助理及京沪西南地区营运中心总经理；2010 年 9 月至 2012 年 8 月，担任京沪西南地区营运中心总经理。在加入本公司之前，2004 年 3 月至 2005 年 12 月，担任武汉国美电器有限公司总经理助理；2005 年 12 月至 2007 年 6 月，担任红星家具集团发展中心总经理助理，主要负责常州及徐州地区的商场营运。王先生于 1992 年 6 月毕业于湖北大学，获颁中文学士学位，于 2005 年 6 月毕业于武汉理工大学，获颁工商管理硕士学位。于 2015 年 6 月毕业于中国人民大学（EMBA），获高级工商管理硕士学位。</p>
陈东辉	<p>1976 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权。陈先生于 2007 年 6 月加入本公司，自 2013 年 3 月以来一直担任本公司副总经理，主要负责发展本公司的在线业务。陈先生自加入本公司以来，先后担任多个职位，包括自 2007 年 6 月至 2010 年 6 月担任第四营运中心的总经理及山东、东北及华北地区的总经理；自 2010 年 6 月至 2013 年 12 月，担任总裁助理及华北及东北地区总经理；自 2014 年 1 月至 2017 年 11 月担任副总裁；自 2017 年 12 月起兼任互联网事业部 COO。在加入本公司之前，陈先生先后于红星家具集团担任多个职位，包括自 1994 年 12 月至 1996 年 7 月担任会计；自 1996 年 7 月至 2006 年 8 月担任副总经理，负责多个营运附属公司的业务经营；自 2006 年 8 月至 2007 年 6 月担任第四营运中心、山东、东北及华北地区的总经理。陈先生是陈淑红女士的弟弟。于 2005 年 4 月，陈先生在上海交通大学完成了工商管理的高级课程，2014 年 1 月于华东师范大学通过网上教学完成了工商管理的学习，并于 2016 年 6 月完成上海复旦大学高级管理人员的学习，获工商管理硕士学位。</p>
张贤	<p>1978 年 2 月出生，中国国籍，无境外居留权。张先生于 2007 年 6 月加入本公司。自 2015 年 3 月以来一直担任本公司副总经理。其主要负责商场总体运营及管理本公司的预付卡、建筑材料采购及物流业务。张先生自加入本公司以来已先后担任多个职位，包括自 2007 年 6 月至 2010 年 12 月，担任第四营运中心副总经理、山东及东北地区副总经理以及苏南地区</p>

姓名	主要工作经历
	总经理；自 2010 年 12 月至 2015 年 1 月，担任营运推广中心总裁助理及总经理。在加入本公司之前，张先生在红星家具集团先后担任多个职位，包括自 1999 年 1 月至 2005 年 1 月，担任人力资源部门主任及总裁办公室主任，2005 年 1 月至 2007 年 6 月，担任第四营运中心副总经理、山东及东北地区副总经理以及苏南地区总经理。张先生于 2013 年 6 月毕业于广西师范大学，获工商管理硕士学位。张先生于 2016 年 4 月荣获“上海市青年五四奖章”称号。

公司高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。

2、发起人员工结构

截至2018年末，公司职工总数24339人，人员构成情况如下：

公司在职工构成情况数据

母公司在职工的数量	2,839
主要子公司在职工的数量	21,500
在职工的数量合计	24,339
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	0
技术人员	0
财务人员	2,799
行政人员	0
开发人员	257
施工咨询人员	718

招商人员	804
经营管理人员	4,587
市场经营及品牌推广人员	2,325
商场维护及保安人员	7,832
人力资源人员	1,097
其他	3,920
合计	24,339
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	458
本科	7,594
大专	8,219
高中/中专	5,769
初中及以下	2,299
合计	24,339

(九)经营情况

1、业务概况

发起机构经营范围如下：

为所投资企业提供管理服务，企业管理咨询，商品信息咨询；为经营家居卖场提供设计规划及管理服务；家具、建筑材料（钢材除外）、装饰材料的批发，并提供相关配套服务；展览展示服务。（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

2、主营收入和成本情况

发起机构是“红星美凯龙”家居装饰及家具商场的经营者和管理者，公司的主营业务是家居装饰及家具商场的经营、管理和专业咨询服务，从收入构成看，主要包括两大板块：自营商场经营及管理、委管商场经营及管理；此外，公司还经营互联网家装、互联网零售等泛家居消费服务及物流配送等业务。

公司主要通过经营和管理自营商场和委管商场，为“红星美凯龙”家居装饰及家具商场的商户、消费者和合作方提供全面服务。对商场商户而言，公司提供包括设计商场内展位、员工培训、营销和推广、日常管理和客户服务等全方面的服务。对商场消费者而言，公司提供丰富的品牌和产品组合，提供优质的“一站式”购物体验。公司提供的优质服务还包括“30天无理由退货”政策、免费和信息丰富的购物指南以及家居设计咨询。此外，公司为委管商场合作方提供从选址到商场规划设计、招商、开业策划等全过程咨询服务和后续运营、管理服务。

公司采用自营和委管两种业务模式经营“红星美凯龙”品牌商场，可使公司快速扩张并进一步渗透目标市场。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。凭借多年的商场经营经验，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，并收取咨询费及管理费。公司轻重资产并重的业务模式使得公司在最发达的地区巩固其市场领导地位，并从土地增值中获益，与此同时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，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2018年12月31日，公司在国内29个省、直辖市、自治区的199个城市经营了308个商场，总经营面积约为1894万平方米,包含80个自营商场和228个委管商场，具体情况如下：

商场（家、 万平方米）		2016年12月31日		2017年12月31日		2018年12月31日	
		数量 （家）	营业 面积	数量 （家）	营业 面积	数量 （家）	营业 面积
自营 商场	自有	48	399	51	454	57	561
	租赁	18	109	20	117	23	131
委托经营管 理商场		134	761	185	943	228	1202

商场（家、 万平方米）	2016年12月31日		2017年12月31日		2018年12月31日	
	数量 （家）	营业 面积	数量 （家）	营业 面积	数量 （家）	营业 面积
合计	200	1269	256	1514	308	1893

发起机构主营业务收入包括来自自营商场经营及管理板块的租赁及管理收入、来自委管商场经营及管理板块的相关收入以及其他业务收入。近三年及一期内，公司主营业务收入、成本及毛利情况如下：

发起机构近三年又一期营业收入构成情况表

单位：万元、%

各板块业务收入	2019年6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
自营商场经营及管理	395,212.22	50.95	716,797.60	50.3	639,448.18	58.34	597,540.84	63.3
委管商场经营及管理	210,112.76	27.09	417,677.86	29.3	362,873.56	33.1	278,196.16	29.5
商品销售及家装收入	20,608.31	2.66	46,628.92	3.3	29,425.62	2.7	20,803.59	2.2
其他业务	149,778.27	19.3	242,874.87	17.1	64,203.91	5.9	47,067.59	5.0
合计	775,711.45	100	1,423,979.25	100	1,095,951.27	100	943,608.18	100

2016-2018年，2019年6月，发起机构营业收入分别为943,608.18万元、1,095,951.27万元、1,423,979.2万元及775,711.45万元，销售收入整体稳步提升。

发起机构主营业务收入主要来自自营商场的租赁及管理收入以及委托管理商场的委托经营管理收入，为发起机构整体经营发展提供了较为稳定的现金收入来源。2016-2018年度及2019年1-6月，发起机构自营商场收入分别为597,540.84万元、639,448.18万元、716,797.60万元、395,212.22万元，占营业收入的比例分别为63.33%、58.35%、50.3%、50.95%；委托管理商场收入分别为278,196.16万元、362,873.56万元、417,677.86万元和210,112.76万元，占营业收入的比例分别为29.5、33.11%、29.3%及27.09%。近三年以来，家居建材商场运营业务收入规模持续增长，系新门店的开设以及原有门店的逐步成熟所致。

发起机构近三年又一期营业成本构成情况表

单位：万元、%

各板块业务成本	2019年6月	2018年度	2017年度	2016年度
---------	---------	--------	--------	--------

	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
自营商场经营及管理	80,839.32	31.55	160,727.60	33.4	146,026.07	46.2	136,522.33	52.3
委管商场经营及管理	74,173.18	28.95	165,585.26	34.4	130,996.15	41.4	93,346.15	35.7
商品销售及家装收入	14,253.54	5.56	30,932.59	6.4	20,242.64	6.4	13,455.32	5.2
其他业务	86,979.97	33.94	124,124.53	25.8	19,054.49	6.0	17,952.95	6.9
合计	256,246.01	100	481,369.98	100	316,319.35	100	261,276.75	100

2016-2018年度及2019年1-6月，发起机构营业成本分别为261,276.75万元、316,319.35万元、481,369.98万元和256,246.01万元。

2016-2018年度及2019年1-6月，发起机构自营家居商场的营业成本分别为136,522.33万元、146,026.07万元、160,727.60万元和80,839.32万元，占营业成本的比例分别为52.3%、46.2%、33.4%和31.55%。自营家居商场的业务成本主要包括管理费用、销售费用等。

2016-2018年度及2019年1-6月，发起机构委托经营管理的营业成本分别为93,346.15万元、130,996.15万元、165,585.26万元和74,173.18万元，占营业成本的比例分别为35.7%、41.4%、34.4%和28.95%。委托经营管理的业务成本主要为公司从事开业前项目冠名咨询服务和工程项目商业管理咨询服务相关人员以及商场管理公司从事开业后商场委托经营管理相关人员的人工成本等。近三年以来，业务成本的增长主要来自委托经营管理业务量的增长。

委管业务模式使发起人与委管商场合作方实现双赢。该模式使发起人在资本开支相对较低的情况下快速实现营业收入并提升了投资回报率、扩大地域覆盖面、提高市场份额和品牌知名度；也为委管商场合作方带来稳定的租金收入。发起人会参与委管商场整个或部分的开发过程，并为合作方或项目总承包人提供咨询服务。以下根据不同阶段介绍发起人提供的委管服务：

A、项目冠名咨询服务

发起人选择声誉良好、财务稳健的房地产开发商和业主作为合作方。凭借丰富的行业经验和良好的市场口碑，发起人在初期阶段协助合作方开展现场尽职调查及初步市场调研。接下来，发起人为合作方提供土地竞标流程方面的建议。发起人在土地竞标程序方面经验丰富，当地政府也欢迎发起人带动当地的经济增长。因此，帮助合作方和当地政府进行沟通会使流程更为顺利，并有助于合作方成功获取土地。发起人通常向合作方收取固定金额的开业前的项目冠名咨询费，取决于城市级别、商场规模及商场位置等因素。根据相关委管协议，就支付开业前的项目冠名咨询费而言，发起人通常不会向委管商场合作方授

予信贷期或仅授预约30天的有限信贷期。发起人不断与委管商场合作方交流，以结算任何未偿还结余，并基于对其信贷记录的审核及与其持续的业务关系视情况向其提供额外信贷期。

B、工程项目商业管理咨询

获得某块土地并准备开始施工后，大多数合作方会将整个或部分施工过程外包予发起人推荐的总承包人。发起人积极参与委管商场的规划、设计和施工过程，向总承包人提供有价值的建议，在一些情况下甚至为总承包人编制施工蓝图。发起人还积极监督施工过程及优化施工计划，帮助总承包人优化施工计划，同时增加商场的经营面积。凭借发起人与排，并能够在商场内执行贯穿始终的高质量施工标准。发起人与总承包人之间合作紧密，有助于确保发起人能够在经营的所有商场（包括自营商场以及委管商场）中保持品牌形象、布局和风格一致。发起人参与商户的搬入安排以及确定装修时间表，确保开业前的工作可以高效地顺利完成。发起人就有关服务向总承包人收取固定金额的商业管理咨询费。

C、招商服务

发起人的市场领导地位、声誉及与品牌商的良好关系也有利于发起人找到合适的优质商户，从而保证商场可以成功开业。相应的，发起人向合作伙伴收取固定金额的服务招商费。

D、委托经营管理

商场开业后，发起人的专业管理团队通过提供服务负责管理该商场，其中包括日常经营及管理、销售、推广、提供广告和客户服务。更重要的是，发起人会统一招募及管理商场的员工，以确保遍布全国的网络达到同样水平的质量标准。发起人的合作方（i）承担商场整修的资本开支、（ii）承担日常经营成本以及（iii）向发起人支付年度管理费。发起人一般根据城市级别、商场规模及商场位置等因素，向合作方收取年度管理费。为了更好地将经营委管商场产生的增值资本化并分享合作方所收年度租金收入上涨的成果，若租金总额超出委管协议规定的特定金额，则发起人收取的年度管理费除前述固定金额之外，还会包含按租金收益递增的提成。发起人会评估当地市场状况并预估未来租金收入水平，也会考虑合作方对未来租金收入的预期，以与合作方就年度管理费的收取标准达成协议。总承包人的长期关系及由此对总承包人的影响力，发起人有能力争取到更有利的施工安看，最近三年发起人主营业务成本发展趋势与主营业务收入发展趋势基本保持一致。

发起机构近三年又一期毛利率情况表

单位：万元、%

各板块业务毛利	2019年6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	毛利润	利率	毛利润	利率	毛利润	利率	毛利润	利率
自营商场经营及管理	314,372.9	79.55	556070.00	77.6	493422.11	77.1	461018.51	77.1
委管商场经营及管理	135,939.6	64.70	252092.60	60.4	231877.41	63.9	184850.01	66.5
商品销售及家装收入	6,354.8	30.84	15696.33	33.7	9182.98	31.2	7348.27	35.3
其他业务	62,798.3	41.93	118750.34	48.9	45149.42	70.3	29114.64	61.9
合计	519,465.6	66.97	942609.27	66.2	779631.92	71.1	682331.43	72.3

近三年及一期，公司营业毛利率分别为72.31%、71.14%、66.2%和66.97%。近三年公司营业毛利率略有下滑。

3、主营业务

发起机构主营业务为专业家居商场的经营、管理和专业咨询服务，自成立以来一直未发生变化。发起机构通过自营和委托经营管理两种模式，为“红星美凯龙”家居商场的商户、消费者和投资商提供全方位的服务，主要表现在：为商户搭建统一的营销、展示平台；为消费者提供“家居一站式购物”的便利；为家居卖场投资商提供从选址到商场规划设计、招商、开业策划等全过程咨询服务和后续运营、管理服务。此外，公司还经营O2O平台业务、家居设计及装修及物流配送等业务。

自成立以来，公司保持着稳健、快速的发展趋势，已经在家居装饰及家具零售商场行业处于领先地位。公司凭借着在家居装饰及家具零售行业良好的品牌声誉、成熟的商场开发、招商和运营管理能力，继续在三线城市及其他城市迅速拓展委管商场。公司内部也有着严格的筛选和评审机制来确保委管商场的稳步、快速发展。

(十)在建、拟建项目情况

截止2018年末在建、拟建项目情况具体如下：

在建家居商场项目：								单位：亿元	
序号	项目名称	规证情况	地区	开工时间	拟建面积 (万m ²)	计划总投资	截至2018 年12月末 已投资	尚需投资	
1	乌鲁木齐会展	四证	乌鲁木齐	2016年	18.79	9.68	9.56	0.12	
2	昆明盘龙	四证	昆明	2017年	16.60	9.60	5.34	4.26	

3	成都天府大道	四证	成都	2017年	14.41	6.78	4.11	2.67
4	长沙金霞	四证	长沙	2017年	11.6	6.00	4.79	1.21
合计:					61.40	32.06	23.80	8.26
拟建项目:						单位: 亿元		
序号	项目名称	地区	拟建面积 (万m ²)	计划总投	截至2018年 12月末已投 资	尚需投资		
1	昆山凯德	昆山	4.88	3	1.57	1.43		
2	南昌朝阳新城	南昌	19.59	10	3.27	6.73		
3	新郑华商汇	新郑	107	41	5.02	35.98		
4	南宁定秋路	南宁	10	9	-	9.40		
5	赣州南康	赣州	15.7	7	1.09	6.29		
合计:			157.17	70.78	10.94	59.84		

(十一) 行业发展概况

1、发起机构所在行业状况

(1) 行业发展现状及特点

(i) 国内家居建材流通市场现状

根据弗若斯特沙利文的统计，中国的家居建材零售市场在过去数年内经历了快速增长——2011-2016年，受益于国民经济平稳发展、中国人口红利以及人均可支配收入的提升，国内家居装饰及家具零售市场保持着较高的增速，零售销售额由1.51万亿元增至2.60万亿元，年复合增长率为11.48%。

尽管中国家居建材行业已经有了较大的规模，但从人均支出来看，2016年的中国在家居建材装饰及家具产品上的人均支出仅为441美元。相较而言，发达国家家居装饰及家具产品的人均支出远远超过中国——美国的全国人均支出达1,101美元，而英国达达880美元。中国的人均支出与经济更成熟的国家的人均支出的巨大差距，加上保障房的开工建设与交付使用以及房地产自住刚性需求的释放等因素的影响，中国的家居建材行业未来仍将拥有巨大的增长潜力。

家居建材流通行业的市场规模较大，行业高度分散。根据弗若斯特沙利文的统计，2016年中国连锁家居装饰及家居商城零售销售额约为5,975.43亿元，国内前五大家居建材零

售商（红星美凯龙、居然之家、金盛集团、月星集团及武汉欧亚达）零售营业总额为1,705亿元，占连锁家居装饰及家具商场总市场份额的28.53%。

随着大型家居装饰及家具商场的不断扩张，以及快速的城镇化进程带来的全国二、三线城市较大的发展机遇，家居装饰及家具商场自身的扩张以及新的投资方加入家居装饰及家具商场的投资建设，将进一步打破原有相对封闭的市场格局，加剧行业竞争态势，未来产业集中度将逐步提升，市场龙头企业将进一步整合高度分散的家居装饰和家具零售市场。

(ii)国内家居建材流通主要业态

我国家居建材流通领域以厂家直销、集贸市场、家居建材超市以及专业家居建材商场四种销售业态为主。

A)厂家直销

厂家直销模式是指家居建材的生产厂家建立垂直管理的销售体系并对销售终端——专卖店的人、财、物进行集中统一管理，通过自有的专卖店销售自己生产的商品。采取这种经营模式的公司包括美克美家、金牌橱柜、宜家等。

厂家直销模式下，生产厂家对销售掌握有较大的控制权，可以灵活开展自主品牌的促销，但专卖店前期投资大、品牌相对单一，导致其培育期较长、现金回收较慢，对厂家现金流形成较大的压力。同时，厂家直销模式要求生产厂家具备从设计、生产商品到市场开拓、零售管理等各方面的管理能力，加大了生产厂家的管理成本。该经营模式仅适合部分知名度较高的高端家居建材品牌。

B)集贸市场

集贸市场模式是指由集贸市场经营方为家居建材商品的生产厂家或其代理商提供摊位用于经营，并为承租方提供简单的物业管理服务，以此获得固定租金收入。该模式简单易行，对经营者的资金投入和管理能力要求较低，无需承担较大的经营风险，缺点是经营者对承租方控制力薄弱，经销商受自身素质及经营实力的限制无法向消费者提供较好的售后服务，交易过程容易出现不规范行为，产品与服务的质量难以得到保证，因此该模式仅适合中低端家居建材产品的销售。

C)家居建材超市

家居建材超市是欧美经济发达国家市场中较为成熟的业态形式。该模式由销售企业统一向各生产厂商及代理商采购各类家具建材产品，并出售给终端消费者，通过进销差价及销售返点来获取收益。但该模式中，往往需要对各类主要家具、建材品牌及品种保持一定的存货规模，使销售企业面临较大的存货风险和较高的资金成本。目前国内部分外资品牌

如百安居、家得宝均采用这种经营模式。

D)专业家居建材商场

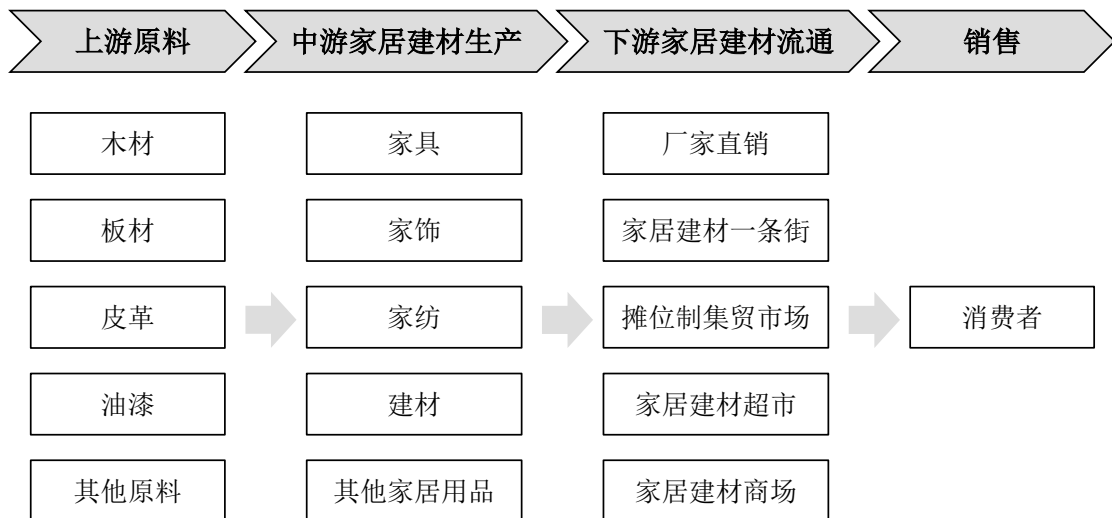
专业家居建材商场在相关领域内属于相对较为新型的业态模式，即由商场经营者自建或者租赁商场，以家居建材为主营业态，运用购物中心的理念，按百货商场模式整体设计、装修后分租给家居建材商品的生产厂家或其代理商，并为其提供统一营销和统一售后服务及其他综合管理服务，并通过收取租金及综合服务费用来获取收益。与家居建材超市不同之处在于该模式中，商场管理企业不参与商品的直销或经销管理，不需要保持存货，因此商场管理企业几乎不存在存货风险。商场管理企业能够通过租赁业务获得较高的毛利率和稳定的现金流，但门店扩张的资金需求仍将使企业面临较大融资压力。不过总体而言，该模式与其他经营模式相比，在盈利能力和现金回笼方面具有明显的优势。采取这种经营模式的公司包括红星美凯龙、居然之家、欧亚达等家居建材商场经营企业。

随着消费者购买力的提升，对购物环境、消费体验、产品设计、质量环保、商家品牌和售后保障等方面的要求也越来越高，优质的家居建材商场将逐步取代摊贩制家居建材市场，成为家居建材产品消费的主流业态。

(iii)上下游产业链情况

家居建材流通行业产业链可分为四个环节：上游原料（主要包括生产木材、板材、皮革、塑料等主要原材料和油漆、染料等辅助原材料的企业）、中游家居建材生产制造、下游家居建材流通和终端消费者。家居建材流通行业位于产业链的下游，作为连接家居建材生产企业与终端消费者的枢纽最先感受到消费趋势的变化，并将这种变化反馈给家居建材生产行业，进而影响家居建材产品的设计与生产。产业链的具体构成如下：

家居建材流通行业产业链



(2)行业发展趋势

在工业化和城市化进程以及居民收入增长、消费需求升级的巨大推动下，过去十年间我国房地产行业始终保持着快速发展的态势，带动了对家居建材产品需求的增长，从而使家居建材行业在近年来呈现快速增长的趋势。预计未来房地产行业将进入增速放缓的“新常态”，但随着居民收入增长及城市化率提高，优化居住环境作为提升生活水平的基本要求，将持续推动家居建材产品的消费需求。

除新购物业的装修以外，现有物业的翻新也是另一大行业需求来源。中国住房翻新周期通常为六至八年，这一细分市场使家居建材产品的循环需求增加。过去六年，国内新建住宅年度销售建筑面积从2011年的9.65亿平方米增至2017年的14.5亿平方米，存量住宅规模的持续扩大为翻新需求增长奠定稳固基础。同时，行业监管措施特别是各地限购令的实施提高了住宅租赁需求，促使业主加快对存量住宅的装修，从而推动家居建材行业需求的持续增长。

近年来，家居建材流通企业均积极扩大连锁网络、兼并收购等方式实现快速规模增长，同时具有品牌优势的家居建材制造企业与领先的流通企业开展战略合作，未来家居建材流通行业的集中度将进一步提升。

为实现差异化竞争优势，家居建材流通企业将积极寻求异业联合，通过与商业地产开发商、百货零售企业、家电连锁企业等联合打造优质商圈，与房地产开发商战略合作协助提供住房精装修，以及引入装潢设计中心提供装潢咨询、设计、选材、施工、监理一条龙专业服务等方式，实现多方共赢。

家居建材商品线上虚拟体验的技术的成熟，以及入驻网上商城的商家品牌知名度和售后网络的提升，为消费者逐步形成线上购买习惯奠定了基础。因此，家居建材流通企业可通过电子商务服务扩大交易平台，加强公司品牌影响力并促进实体商场销售，从而推动行业内电子商务市场份额的逐步增长。

(3)行业竞争格局

中国家居建材零售市场被商场运营商掌控且高度分散，面对庞大的销售规模和市场容量，单个流通企业所占比例很小。在家居建材流通领域中具有一定规模及门店数量的连锁经营品牌除了红星美凯龙以外，还包括居然之家、金盛集团、月星集团、欧亚达、吉盛伟邦及百安居等国内外品牌。

近几年，国内家居建材流通企业加快了扩张的步伐，企业之间的竞争主要以城市网点布局为主，竞争焦点集中在抢夺最有利的商场资源上。而随着一线城市商场的逐渐饱和，

实力雄厚的家居建材流通企业开始逐渐向二线和三线城市延伸，进一步扩大销售网络的覆盖面，在一线城市的竞争则由片面的抢夺商场转向品牌建设、内部管理和签约战略客户等。在此过程中，逐渐形成了以红星美凯龙、居然之家等企业为首的行业第一集团军。

(十二) 行业地位、竞争优势及发展战略

1、行业地位

发起机构在国内家居建材零售行业中占据龙头地位，商场规模、市场占有率、品牌影响力等各项指标均处于行业领先水平，2012-2018年这七年内在中国品牌力指数“大型家居卖场行业上榜品牌”中有六年位居榜首。

发起机构经营着中国国内最大的家居建材零售网络，为业内仅有的覆盖全国29个省份199个城市的运营商。截至2018年末，发起机构308家商场的总经营面积约为1894万平方米。

2、竞争优势

(1)公司具有国内家居建材零售行业备受赞誉的品牌

公司是少数有能力实施全国营销活动的家居装饰及家具商场运营商之一。另外，公司采取多种创新的市场营销计划，包括制作以家居为主题的短片，在社交媒体渠道上举办针对目标顾客的市场营销活动，赞助家居设计艺术活动及聘用知名人士为代言人。公司的集中式营销充分利用公司的全国规模实现成本协同效应，同时传达全国贯彻一致的营销信息。相比之下，公司的竞争对手通常仅限于区域和地区性的推广活动。此外，公司参加了慈善事业和其他公益活动以推广品牌和市场认知度，例如为地方慈善机构和福利院募集资金、扶贫、赈灾、植树造林及支持教育事业等，改善国内农村地区贫困儿童的生活条件。

根据中国品牌研究中心的数据，“红星美凯龙”品牌于2016年被认定为国内家居建材零售行业的第一品牌。公司强大的品牌影响力、丰富的管理经验和全国性的布局网络体系对处于品牌强化期的家居装饰及家具生产企业具有较强的号召力。

(2)公司经营国内最大的家居装饰及家具零售网络

公司经营国内最大的家居装饰及家具零售商场网络，为行业内仅有覆盖全国29个省份199个城市的运营商。截至2018年末，公司308个商场覆盖的总经营面积约为1894万平方米。公司的零售网络提供大量家居装饰及家具产品，商场品牌库拥有20,000多个品牌。根据弗若斯特沙利文的数据，公司商场的商品销售总额为业内最高水平。尽管公司拥有毋庸置疑的市场领导地位。公司还有巨大的增长空间，可从业内其他运营商手中争取更多的市场份额。

由于商场内经营商品的特性，家居装饰及家具零售企业在选择物业时比其他零售企业

面临更大的限制，适合作为家居装饰及家具商场经营的物业需要具有足够的经营面积和良好的交通条件，因此，特定市场区域内的家居装饰及家具商场物业具有较高的稀缺性。当先进入特定市场区域的企业已占据了优势地理位置，后来企业会因无法取得有利的选址而影响经营业绩或者为取得有利的选址而付出更高的成本，甚至可能无法进入该市场区域。

(3)公司具有行业领先的服务与质量

公司积极管理及控制商场购物体验的每一个环节，确保消费者获得不同于公司竞争对手的优质体验。公司提供给消费者的价值使公司成为家居装饰及家具行业中的市场领导者。

极具吸引力的购物环境。公司商场优质的设计和装饰从一开始即对消费者产生强大的购物吸引力。商场内部格局方面，不同类别的产品分别于商场的不同分区进行展示，内部设置清晰进一步提升了客户体验。公司还关注消费者购物的便利性，如通过提供购物免费停车、战略性地将商场选址于城市交通干线或高速公路沿线或附近，确保了较高的可见性和可达性。

最大的商品选择范围。通过提供一站式购物体验，公司尽力满足消费者购买家居装饰及家具商品的全部需求。公司商场品牌库拥有的产品品牌数量超过20,000个，均经过严格筛选，消费者不再需要走遍多个零售商场以购买同等丰富品类的产品。

独特的服务。商场销售的产品均明码标价，加上通常零售标价折扣最高30%的政策，大大节省了消费者与商户讨价还价的时间。当消费者就已购产品进行退货时，可以直接集中到商场退货柜台进行退货。公司的退换政策允许购物后30天内退换产品，并通常可以于退货后7天内即完成结算退款。另外，公司售后实行“先行赔付”，并先行对所有售出商品负全责。

产品质量与绿色环保。公司最重视的首先是产品质量与绿色环保。公司持续开展“绿色领跑”品牌评选活动，独创售前、售中、售后的全方位质量管理体系，努力保障每一个消费者的居家健康。公司于全国范围内的商场推行“家居绿色领跑品牌选购”手册，为消费者购买健康环保产品提供专业的指导。同时，各个商场亦不定期的开展家居绿色消费节活动。

以市场领先的会员计划为基础且投入程度高的客户关系管理。作为国内最大的家居装饰及家具商场运营商，公司拥有消费趋势及消费喜好的第一手数据。公司极具吸引力的推广及优惠有助于建立消费者粘性及鼓励消费者把大部分家居装饰及家具预算花费于红星美凯龙商场。红星美凯龙会员计划还提供了独有的数据库，以低成本、针对目标的方式进行市场营销及向会员传递信息，并能与公司其他市场营销方法相辅相成。

(4) 公司具有双轮驱动的扩张模式

自营商场确保实现公司在战略地点的布局及提供可预测的租金增长。公司大多数自营商场战略性地分布在国内一线城市及选定的二线城市的优质地段，从而具备行业内竞争对手难以复制的区位优势。公司商场的标志性物业设计还能使公司于主要地段的抢眼位置实现品牌宣传。公司自营商场产生的租赁及管理收入为可预测的稳定经常性收入，具有明确的增长前景。由于公司拥有部分商场物业而无需承担物业租赁成本，在市场出现不利波动时能够保持较为稳健的经营性现金流及利润水平，从而使公司具备以优惠条款获得长期融资的能力。公司自营商场的良好运营状况充分体现了公司作为家居装饰及家具商场领先运营商的专业水平和管理能力，对于持续吸引潜在优质商户、拓展和巩固与委管商场合作方及地方政府的合作关系起到积极示范作用。

委管商场可以有限的资本开支实现快速扩张。凭借公司具知名度的品牌、成熟的业务流程及庞大的商户资源，公司采取轻资产战略，以委管商场业务模式在三线及其他城市迅速扩展版图。公司在全国范围内快速开张新店及增加市场渗透率的能力，使得公司在许多城市领先竞争对手。除抢占市场布局的战略价值外，委管商场业务的盈利模式因提供服务的高附加值和稀缺性而呈现高利润率的特点。

混合扩张模式难以被复制。公司所采取的“自营+委管”双轮驱动的混合扩张模式对行业内竞争对手构成了很高的进入壁垒。由于很难在一线及二线城市物色到优势区域位置，公司现有的自营商场版图很难被复制。而公司的委管商场经营也受益于知名的“红星美凯龙”品牌、行业领先的产品和服务品质、深厚的行业关系和资源以及充足的人才储备。此外，公司拥有久经考验的管理体系，涵盖选地购地、开发商场、招租和经营商场的整个业务流程。委管商场合作方之所以选择与公司合作，是因为公司已开业委管商场能够达成业绩目标，并能为合作方创造价值。

由于该混合扩张的发展模式选择准确、起步较早，公司已建立起了一定的先发优势。

(5) 公司拥有家居装饰及家具生态系统中最具价值的主要第三方平台

源于公司设立发展十年来对国内外市场环境和自身发展状况的观察和总结，公司选择作为平台而非直接销售家居装饰及家具商品的渠道。国内的家居建材零售行业的经营者众多，行业集中度低，行业标准尚未完全建立，仅作为渠道企业发展将面临较大的经营风险和盈利压力，而结合国内市场实际情况而搭建的第三方销售平台可有效分散经营风险，使公司得以与供应商共同成长。

公司在以渠道为主流的市场环境中构建了第三方平台，体现出公司的创新能力，使公

司得以轻装上阵，专注搭建好的平台（即开发红星美凯龙家居商场）并持续升级综合服务水平。

(6)公司具有强大的创新能力

公司始终以创新为发展源动力，在激烈的市场竞争中，根据市场环境的和消费习惯的变化，不断调整优化商场结构，从最初的“第一代”商场到目前的第九代“红星美凯龙家居艺术设计博览中心”，引领家居消费从单纯的“买家居”，过渡到“逛家居”、“赏家居”时代，通过欣赏家居艺术、家居文化，提升消费者自身的生活品位。

公司注重服务创新，努力开发增值型业务和创新型服务，基于公司的商品质量控制体系，推行“家居专家”系列服务，实现覆盖售前、售中、售后全过程服务体系，提出“商品质量负全责、绿色环保、同城比价3倍退差、30天无理由退货、送货安装准时达、先行赔付、设计师免费咨询、家居顾问全程导购、购物免费停车”等服务承诺。

公司的自我定位是“家居行业孵化器”，旨在成为国内家居品牌和创业工厂的孵化器，在此宗旨下，公司坚持扶持家居品牌工厂和家居品牌经销商的发展策略，为家居品牌工厂搭建销售展示平台，为家居产品经销商提供创业空间，同时通过体验式购物，为原创设计者提供灵感，造就了一大批优质的民族家居品牌。

(7)公司具有创新能力及经验丰富的管理团队

公司富有远见的管理团队对业务及经营贡献了丰富的经验及深入的行业知识。公司实际控制人、创始人、董事长车建兴先生是一名在国内家居建材零售行业具有影响力且极富远见的企业家及商界领袖。车建兴先生于30多年前开创了国内现代家居装饰及家具零售模式，引领了市场潮流。自此，车建兴先生向公司贡献了超过20年的商场发展及经营的行业经验及宝贵的专业知识。车建兴先生在多个行业组织中担任重要角色，是中华全国工商业联合会执行委员会成员及中国人民政治协商会议上海市委员会委员。车建兴先生也获授予“中国优秀企业家”及“江苏省劳动模范”，以表彰他对行业和社会作出的巨大贡献。

公司的高级管理层团队主要人员在家居建材零售行业平均拥有超过10年的经验，在公司的平均任期超过6年。在高级管理层的领导下，公司在国内家居建材零售行业内开设了首个一站式商场及首个全国连锁商场。公司亦为国内首家具备开展商场开发及管理整个流程的内部实力的家居装饰及家具企业。公司高级管理层团队稳定，具有多年家居建材零售行业的经验、丰富的行业资源和较强的执行力，从而能够准确把握行业发展趋势和公司实际情况，制定清晰可行的发展战略。未来管理团队将继续沿着既定战略方向带领公司持续稳健增长。

(十三) 财务情况

1、财务数据

发起机构近三年及一期合并报表

表1：发起机构近三年及一期资产负债表

单位：万元

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
	(未经审计)			
流动资产：				
货币资金	834,082.18	852,760.80	1,062,691.78	613,786.51
交易性金融资产	6,851.90	23,625.62	-	-
衍生金融资产	1,277.64			
应收票据及应收账款	184,103.18	168,791.86	117,043.00	80,071.00
其中：应收票据	-	-	300.00	90.00
应收账款	184,103.18	168,791.86	116,743.00	79,981.00
应收款项融资	8,135.00	5,500.00		
预付款项	39,320.41	31,943.73	26,777.71	16,484.18
其他应收款	173,073.31	193,602.55	173,449.81	97,868.02
其中：应收利息	9,967.33	9,685.44	-	-
存货	28,684.88	25,135.25	12,029.14	4,542.33
合同资产	107,662.47	80,710.98	-	-
一年内到期的非流动资产	33,485.00	31,495.00	12,000.00	4,500.00
其他流动资产	135,835.19	158,293.48	52,757.79	62,356.45
流动资产合计	1,552,511.17	1,571,859.27	1,456,749.23	879,608.50
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	306,245.11	54,440.12

其他权益工具投资	367,556.03	330,274.85	-	-
长期应收款	166,914.10	179,515.99	130,178.53	82,766.10
长期股权投资	346,156.81	302,610.11	161,381.83	101,264.66
投资性房地产	8,117,100.00	7,853,300.00	7,083,100.00	6,694,800.00
固定资产	20,955.58	19,241.80	15,886.27	14,166.28
在建工程	17,907.50	8,486.66	6,610.01	6,597.53
使用权资产	305,748.10	-	-	-
无形资产	45,408.80	46,083.09	45,861.70	42,885.44
开发支出	622.23	-	2,941.84	3,896.74
商誉	1,659.24	1,659.24	1,659.24	1,659.24
长期待摊费用	37,597.94	40,073.19	22,933.34	17,120.76
递延所得税资产	110,750.19	82,226.91	71,857.91	59,460.45
其他非流动资产	736,364.86	650,740.66	396,057.32	194,874.58
非流动资产合计	10,274,741.37	9,514,212.51	8,244,713.10	7,273,931.90
资产总计	11,827,252.54	11,086,071.78	9,701,462.41	8,153,540.41
流动负债：				
短期借款	336,491.45	514,851.67	30,001.00	50,001.00
应付票据及应付账款	99,460.17	97,011.70	49,121.50	35,321.94
预收款项	100,409.89	124,901.96	306,828.23	206,711.32
合同负债	246,758.42	260,197.85	-	-
应付职工薪酬	42,055.93	91,398.60	80,053.71	54,009.62
应交税费	48,809.08	60,767.67	92,726.66	45,397.40
其他应付款	857,009.43	871,220.81	757,936.09	541,775.76
其中：应付利息	-	21,531.05	17,869.14	12,029.12

应付股利	85,517.14	1,655.64	6,196.00	13,850.00
其他流动负债	10,745.38	116,168.46		
一年内到期的非流动 负债	579,613.29	394,861.97	955,007.55	421,003.13
流动负债合计	2,321,353.03	2,531,380.69	2,271,674.74	1,354,220.17
长期借款	1,524,767.76	1,430,636.28	1,137,266.45	844,753.72
应付债券	965,836.22	715,639.45	489,647.82	843,410.07
长期应付款	91,432.89	138,592.10	141,569.81	147,571.17
递延收益	22,017.83	21,245.60	19,214.12	19,541.33
递延所得税负债	1,149,199.58	1,100,866.28	971,440.08	910,434.59
其他非流动负债	1,077,781.73	618,128.81	277,452.05	41,532.05
非流动负债合计	4,831,036.01	4,025,108.52	3,036,590.33	2,807,242.93
负债合计	7,152,389.04	6,556,489.21	5,308,265.07	4,161,463.10
所有者权益：				
实收资本（或股本）	355,000.00	355,000.00	362,391.70	362,391.70
资本公积	421,483.52	449,001.89	536,211.54	562,001.37
其他综合收益	135,755.46	122,777.68	156,296.56	-
盈余公积	181,684.71	181,684.71	162,308.08	122,611.19
一般风险准备				
未分配利润	3,250,334.88	3,062,941.79	2,825,469.31	2,609,580.94
归属母公司所有者权 益合计	4,344,258.56	4,171,406.07	4,042,677.19	3,656,585.21
少数股东权益	330,604.95	358,176.50	350,520.14	335,492.11
所有者权益（或股东 权益）合计	4,674,863.51	4,529,582.57	4,393,197.34	3,992,077.31

负债和所有者权益 (或股东权益) 合计	11,827,252.54	11,086,071.78	9,701,462.41	8,153,540.41
------------------------	---------------	---------------	--------------	--------------

表2：发起机构三年又一期合并利润表

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	775,711.45	1,423,979.25	1,095,951.27	943,608.18
减：营业成本	256,246.01	481,369.98	316,319.35	261,276.75
税金及附加	20,184.39	38,737.00	31,732.95	41,392.25
销售费用	93,161.64	170,033.73	151,382.94	120,569.76
管理费用	70,257.90	149,096.14	136,178.82	93,507.89
研发费用	1,726.63	4,316.59	-	-
财务费用	98,469.49	153,315.14	113,184.00	87,770.79
资产减值损失		0.00	28,343.63	57,289.03
信用减值损失	10,400.00	24,749.47	-	-
加：公允价值变动收益	90,523.59	176,700.96	199,618.87	175,403.23
投资收益	33,967.83	22,967.29	63,389.71	13,089.65
资产处置收益（损失）	710.69	-65.66	3,596.46	-461.55
其他收益	5,857.62	11,115.99	6,228.80	-
二、营业利润	356,324.61	613,079.79	591,643.41	469,833.03
加：营业外收入	2,194.22	3,851.28	11,225.02	11,907.60
减：营业外支出	1,054.30	14,999.10	4,264.78	1,588.87
三、利润总额	357,464.52	601,931.97	598,603.66	480,151.77
减：所得税费用	71,329.10	131,387.24	170,802.28	112,807.59
四、净利润	286,135.42	470,544.73	427,801.38	367,344.18
（一）按所有权归属分类				

1.归属于母公司的利润	270,554.44	447,741.12	407,789.77	339,718.32
2.少数股东损益	15,580.99	22,803.61	20,011.61	27,625.86
(二) 按经营持续性分类		0.00		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	286,135.42	470,544.73	427,801.38	367,344.18
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-	-
五、每股收益：				
基本每股收益	0.76	1.20	1.13	0.94
稀释每股收益	不适用	不适用	不适用	不适用

表3：发起机构三年又一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	754,147.56	1,449,819.99	1,218,448.98	942,956.04
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-	-
收到的税费返还		-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	75,933.85	76,490.33	227,253.08	65,344.54
经营活动现金流入小计	830,081.41	1,526,310.32	1,445,702.06	1,008,300.58
购买商品、接受劳务支付的现金	137,881.89	198,733.58	135,376.81	93,157.65
存放中央银行和同业款		-	-	-

项净增加额				
支付给职工以及为职工支付的现金	218,250.79	343,554.56	273,171.31	201,298.32
支付的各项税费	105,232.34	189,300.12	143,997.24	168,140.97
支付的其他与经营活动有关的现金	250,808.61	208,928.99	241,320.81	147,310.76
经营活动现金流出小计	712,173.64	940,517.25	793,866.16	609,907.71
经营活动产生的现金流量净额	117,907.77	585,793.07	651,835.89	398,392.88
收回投资所收到的现金	69,197.96	57,301.72	8,680.00	3,456.72
取得投资收益收到的现金	15,655.89	7,465.41	102.5	306
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	813.31	315.06	3,805.19	49.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		499.54	278,111.96	-
收到其他与投资活动有关的现金	169,655.12	101,776.48	132,216.88	106,113.92
投资活动现金流入小计	255,322.28	167,358.21	422,916.53	109,925.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	174,772.71	374,520.82	584,042.66	326,542.07
投资支付的现金	67,771.48	216,756.94	160,741.49	56,982.86

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	58,709.35	197,300.68	74,028.57	78,678.13
支付其他与投资活动有关的现金	159,369.66	478,223.80	205,215.23	138,595.12
投资活动现金流出小计	460,623.21	1,266,802.24	1,024,027.95	600,798.18
投资活动产生的现金流量净额	-205,300.92	-1,099,444.03	-601,111.42	-490,872.51
吸收投资收到的现金	1,908.17	306,683.00	13,445.79	1,000.00
取得借款收到的现金	936,071.90	2,088,177.59	1,289,483.24	812,346.02
收到其他与筹资活动有关的现金	25,697.24	-	609.9	1,035.00
筹资活动现金流入小计	963,677.32	2,394,860.59	1,303,538.93	814,381.02
偿还债务支付的现金	655,167.62	1,418,869.28	603,865.64	375,384.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	93,721.55	295,606.36	280,819.43	288,138.13
支付其他与筹资活动有关的现金	109,818.96	432,855.15	31,490.13	23,982.44
筹资活动现金流出小计	858,708.18	2,147,330.80	916,175.19	687,505.35
筹资活动产生的现金流量净额	104,969.14	247,529.79	387,363.74	126,875.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	9.30	640.51	-401.31	-
五、现金及现金等价物净增加额	17,585.29	-265,480.65	437,686.90	34,396.03

加：期初现金及现金等价物余额	761,448.72	1,026,929.37	589,242.47	554,846.44
六、期末现金及现金等价物余额	779,034.02	761,448.72	1,026,929.37	589,242.47

2、财务报表分析

(1) 资产负债结构分析

(i) 资产总体状况

发起机构近三年及一期资产结构表

单位：万元、%

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
	(未经审计)			
流动资产：				
货币资金	834,082.18	852,760.80	1,062,691.78	613,786.51
交易性金融资产	6,851.90	23,625.62	-	-
应收票据及应收账款	184,103.18	168,791.86	117,043.00	80,071.00
其中：应收票据	-	-	300.00	90.00
应收账款	184,103.18	168,791.86	116,743.00	79,981.00
预付款项	39,320.41	31,943.73	26,777.71	16,484.18
其他应收款	173,073.31	193,602.55	173,449.81	97,868.02
其中：应收利息	9,967.33	9,685.44	-	-
存货	28,684.88	25,135.25	12,029.14	4,542.33
合同资产	107,662.47	80,710.98	-	-
一年内到期的非流动资产	33,485.00	31,495.00	12,000.00	4,500.00
其他流动资产	135,835.19	158,293.48	52,757.79	62,356.45

流动资产合计	1,552,511.17	1,571,859.27	1,456,749.23	879,608.50
非流动资产：				
可供出售金融资产	0.00	0.00	306,245.11	54,440.12
其他权益工具投资	367,556.03	330,274.85	-	-
长期应收款	166,914.10	179,515.99	130,178.53	82,766.10
长期股权投资	346,156.81	302,610.11	161,381.83	101,264.66
投资性房地产	8,117,100.00	7,853,300.00	7,083,100.00	6,694,800.00
固定资产	20,955.58	19,241.80	15,886.27	14,166.28
在建工程	17,907.50	8,486.66	6,610.01	6,597.53
无形资产	45,408.80	46,083.09	45,861.70	42,885.44
商誉	1,659.24	1,659.24	1,659.24	1,659.24
长期待摊费用	37,597.94	40,073.19	22,933.34	17,120.76
递延所得税资产	110,750.19	82,226.91	71,857.91	59,460.45
其他非流动资产	736,364.86	650,740.66	396,057.32	194,874.58
非流动资产合计	10,274,741.37	9,514,212.51	8,244,713.10	7,273,931.90
资产总计	11,827,252.54	11,086,071.78	9,701,462.41	8,153,540.41

2016年末、2017年末、2018年、2019年6月，公司资产总额分别为8,153,540万元、9,701,462万元、11,086,072万元、11,827,252.54万元，随着公司业务规模扩大呈持续增长态势。近年来，资产规模上升主要由于投资性房地产、可供出售金融资产、其他非流动资产、货币资金的增加所致。公司资产结构较为稳定，以非流动资产为主。2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司非流动资产占比分别为89.21%、84.98%、85.82%、86.87%，主要由于公司从事家居商场的经营和管理，核心经营资产为自持商场物业，该等自持物业以公允价值模式计量，在当前经济环境和商业物业运营环境较好的情况下，其公允价值较高，导致公司非流动资产中投资性房地产规模较大。

A)货币资金

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司货币资金余额分别为613,787万元、1,062,692万元、852,761万元、834,082.18万元，占流动资产的比例分别为69.78%、72.95%、54.25%、52.72%，货币资金持有量较为充沛。公司货币资金主要为银行存款和少量现金及其他货币资金，其中其他货币资金主要为公司以银行定期存单为长期借款提供质押的受限制货币资金。2018年末，公司货币资金的构成情况如下表所示：

货币资金结构表

单位：万元、%

项目	2018年12月31日	
	金额	比例
库存现金	4,656	0.55
银行存款	784,616	92.00
其他货币资金	63,489	7.45
合计	852,761	100.00

2018年末货币资金有所减少主要由于当年回购H股所致；

B)应收账款

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司应收账款净额分别为79,981万元、116,743万元、168,792万元、184,103万元，占流动资产的比例分别为9.09%、8.01%、10.74%、11.86%。公司应收账款主要为应收的与委托经营管理商场收入相关的款项；租赁及管理费作为公司营业收入的主要部分，一般向商户预先收取，相关收入形成的应收账款较少。各报告期末，应收账款余额随着集团业务规模扩大，新签约委管项目以及新开业商场数量的增加而增加。

从应收账款构成看，发起机构应收账款构成相对分散，截至2018年末，发起机构应收账款期末余额前五名单位合计为35667万元，占应收账款期末金额的比例12.56%，具体构成如下，该等客户中无公司关联方：

截至2018年末应收账款前5大客户明细表

单位：万元

单位名称	账面余额	坏账准备金额
浙江省省直建筑设计院	15,696	1,771
山东泰山财金实业有限公司	6,960	785
常州市武进建设工程有限公司	5,500	5,500
常州红星广场商业管理有限公司	4,156	469
重庆金科中俊房地产开发有限公司	3,355	378
合计	35,667	8,903

公司采用单项计提坏账准备金额85,168万元，采用预期信用损失计提的坏账准备29,906万元，截至2018年末应收账款账龄分析情况如下：

单位：万元、%

账龄	期末余额
1 年以内	114,941.38
其中：1 年以内分项	-
1 年以内小计	114,941.38
1 至 2 年	49,967.60
2 至 3 年	27,718.74
3 年以上	-
3 至 4 年	52,689.37
4 至 5 年	20,529.61
5 年以上	18,020.00
减：应收账款坏账准备	-115,074.84
合计	168,791.86

C)预付款项

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司预付款项余额分别为16,484万

元、26,778万元、31,944万元、39,320万元，占流动资产的比例分别为1.87%、1.84%、2.03%、2.53%。公司预付款项主要包括预付租金、预付货款、预付电费、预付广告费等。

截至2018年末，公司预付款项金额最大的前五名单位情况如下表所示：

截至2018年末预付款项前5大客户明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比
湖南红星现代市场经营有 限公司	2,667	8.35
霍尔果斯奇思妙想文化传 媒有限公司	1,976	6.18
北京中展伟宏投资管理公司	1,000	3.13
IPES.R.L	874	2.74
长江商学院	700	2.19
合计	7,217	22.59

公司预付款项的账龄结构以一年以内为主。截至2018年末，公司预付款项的账龄分析如下表所示：

单位：万元

账龄	2018年末	
	金额	比例(%)
1年以内	29,929	93.69
1至2年	1,641	5.14
2至3年	121	0.38
3年以上	253	0.79
合计	31,944	100

D)其他应收款

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司其他应收款净额分别为97,868万元、173,450万元、193,603万元、173,073万元，占流动资产的比例分别为11.13%、11.91%、12.31%、11.15%。2018年末，公司其他应收款主要包括其他应收款、应收利息、应收股利。其中应收利息分类包括委托贷款、存放同业利息、存放中央银行款项利息、资金拆借利息；其他应收款分类包括借款及代垫款、代收代付商家款、定金及保证金、其他。

截至2018年末其他应收款前5大客户明细表

单位：万元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	借款及代垫款	30,000	1年以内	14.12	2,328
车建兴	股东补偿款	15,438	1年以内	7.27	-
上海名艺商业企业展有限公司	借款及代垫款	1,1220	5年以上	5.28	561
成都长城实业集团有限公司	借款及代垫款	7,547	2年以内	3.55	377
怀化星旗房地产开发建设有限公司	借款及代垫款	3,600	2-3年	1.69	186
合计	/	67,806	/	31.92	3,452

发起机构的其他应收款以一年以内为主。截至2018年末，公司其他应收款的账龄分析如下表所示：

截至2018年末其他应收款账龄分析情况表

单位：万元

账龄	金额
----	----

1年以内	149,253
1至2年	26,291
2至3年	4,675
3至4年	32,179
4至5年	/
5年以上	/

E)存货

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司存货净额分别为4,542万元、12,029万元、25,135万元、28,685万元，占流动资产的比例较低。公司存货主要包括商场经营所需的办公用品及促销物资等低值易耗品，以及商品销售及家装业务相关的库存商品。近三年内，公司存货未发现存在重大减值迹象，因此未计提存货跌价准备。

F)长期应收款

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月，公司长期应收款分别为82,766万元、130,179万元、179,516万元、166,914万元，占总资产的比例较低。公司长期应收款主要包括保证金、项目借款和租赁保证金等，其中项目借款主要为股东借款、项目合作方借款及子公司少数股东的资金拆借。2018年末，公司长期应收款的构成情况如下表所示：

2018年末长期应收款明细情况表

单位：万元、%

长期应收款种类	2018年末		
	金额	占比	跌价准备
保证金	19,243	10.63%	19.24
项目借款	151,753	83.81%	1517.53
租赁保证金	10,067	5.56%	10.07
合计	181,063	100%	1,546.84

G)长期股权投资

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司长期股权投资账面价值为

101,265万元、161,382万元、302,610万元、346,157万元，占总资产的比例分别为1.24%、1.66%、2.73%、2.92%。公司将被投资单位中具有共同控制或重大影响的股权投资（即合营和联营企业投资）作为长期股权投资核算，并采用权益法后续计量。

H)投资性房地产

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司投资性房地产账面价值分别为61,36,100万元、6,694,800万元、7,083,100万元、7,853,300万元、8,117,100万元，占总资产的比例分别为82.11%、73.01%、70.84%、68.63%。公司投资性房地产主要为自有商场物业相关房屋建筑物及其对应土地使用权、专用设备及房屋建筑物后续装修支出。由于公司通过自营和委管两种模式开展家居商场业务，而委管模式具有“轻资产”特点，因此自有商场物业相关的投资性房地产构成了公司最主要的经营性资产，在非流动资产中占比很高。

发起机构在建/建成物业情况表

单位：万元、%

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
建成物业	7,180,400.00	91.43	6,786,400.00	95.81	6,206,200.00	92.70
在建物业	672,900.00	8.87	296,700.00	4.19	488,600.00	7.30
合计	7,853,300.00	100.00	7,083,100.00	100.00	6,694,800.00	100.00

公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，公司投资性房地产在2017年末的公允价值由与公司无关联的独立评估师万隆（上海）资产评估有限公司进行评估（万隆评财字（2018）第4023号）。具体估值技术如下：1、对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值，即基于建成物业预计未来获得的租金收益和有关现金流量的预测情况，选取适当的资本化率进行折现以厘定投资性房地产评估价值；2、对处于开发阶段早期的在建物业采用直接比较法进行估值，即基于投资性房地产在当前状态下处置时立即可获得的收益，并参考投资性房地产所在市场的可比交易的相关信息以及根据在建物业的特定情况进行调整；3、对处于其他开发阶段的投资性房地产采用假设开发法进行估值，即假设该类投资性房地产将遵循既定的开发计划开发至可使用状态。为获取其公允价值，通过考虑相关市场中可获取且可比较的销售数据进行直接比较，并扣除在评估师预计在评估日至完成

开发前将产生的建造成本及专业费用。

2016年末投资性房地产较2015年末增加558,700.00万元，升幅为9.11%；2017年末投资性房地产较2016年末增加388,300.00万元，升幅为5.80%；上述增长趋势主要系公司在建和已完工的自有商场物业面积随着商场网络规模的扩张而逐年增加，以及部分自有商场因租赁及管理收入水平持续稳定增长而提升物业公允价值所致。近年来，国内较好的商业运营环境及红星美凯龙的品牌影响力对于公司运营商场的整体经营收益形成有力支撑，因此公司投资性房地产的公允价值持续增长。

截至2018年末，发起机构持有的投资性房地产用于抵押担保的价值为人民币59,492,974,400.00万元以获得各类银行借款。发起机构持有1,155,000.00万元的投资性房地产系建在项目合作方拥有使用权的土地上，土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地。发起机构根据与项目合作方的相关协议将该投资性房地产确认为以融资租赁方式租入的投资性房地产，不持有该类投资性房地产的产权证。

截至2018年末，发起人主要投资性房地产明细：

单位：平方米、万元

编号	名称	所在地区	位置	经营面积	截至2018年末账面价值
1	上海真北商场	上海	上海市普陀区梅川路129号/真北路1058号	188,494	62.5
2	上海浦东沪南商场	上海	上海市浦东新区临御路518号	147,412	40.1
3	郑州商都商场	河南郑州	郑州市郑东新区商都路1号	159,923	33
4	南京名都商场	江苏南京	南京市秦淮区卡子门大街29号	117,758	33
5	上海汶水商场	上海	上海市宝山区汶水路1555号	133,472	32.4
6	北京东四环商场	北京	北京市朝阳区东四环中路193号	82,630	28.4
7	沈阳铁西商场	辽宁沈阳	沈阳市铁西区北二东路35号	119,105	27.4
8	上海金桥商场	上海	上海市浦东新区金藏路58号	83,839	24.4
9	北京西四环商场	北京	北京市丰台区东四环113号	52,757	23.4
10	天津河东商场	天津	天津市河东区津滨大道160号	108,233	19.4
11	无锡锡山商场	江苏无锡	无锡市锡山区锡山经济开发区团结南路	121,448	17.7

编号	名称	所在地区	位置	经营面积	截至2018年末账面价值
			1号		
12	沈阳浑南商场	辽宁沈阳	沈阳市浑南新区浑南西路10号	119,294	16.1
合计				1,434,365	

(ii) 负债总体状况

发起机构近三年及一期负债结构表

单位：万元、%

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
	(未经审计)			
流动负债：				
短期借款	336,491.45	514,851.67	30,001.00	50,001.00
应付票据及应付账款	99,460.17	97,011.70	49,121.50	35,321.94
预收款项	100,409.89	124,901.96	306,828.23	206,711.32
合同负债	246,758.42	260,197.85	-	-
应付职工薪酬	42,055.93	91,398.60	80,053.71	54,009.62
应交税费	48,809.08	60,767.67	92,726.66	45,397.40
其他应付款	782,237.66	985,733.64	757,936.09	541,775.76
其中：应付利息	-	21,531.05	17,869.14	12,029.12
应付股利	85,517.14	1,655.64	6,196.00	13,850.00
一年内到期的非流动负债	579,613.29	394,861.97	955,007.55	421,003.13
流动负债合计	2,321,353.03	2,531,380.69	2,271,674.74	1,354,220.17
非流动负债：				
长期借款	1,524,767.76	1,430,636.28	1,137,266.45	844,753.72
应付债券	965,836.22	715,639.45	489,647.82	843,410.07

长期应付款	91,432.89	138,592.10	141,569.81	147,571.17
递延收益	22,017.83	21,245.60	19,214.12	19,541.33
递延所得税负债	1,149,199.58	1,100,866.28	971,440.08	910,434.59
其他非流动负债	1,077,781.73	618,128.81	277,452.05	41,532.05
非流动负债合计	4,831,036.01	4,025,108.52	3,036,590.33	2,807,242.93
负债合计	7,152,389.04	6,556,489.21	5,308,265.07	4,161,463.10

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司负债总额分别为4,161,463万元、5,308,260万元、6,556,489万元、7,152,389万元。随着公司业务规模的扩大，公司举债能力增强，负债总额呈持续增长趋势。

公司负债结构较为稳定，以非流动负债为主。2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司非流动负债占比分别为67.46%、57.20%、61.39%、67.54%，主要由于公司建造家居商场需长期资金的支持，带息债务以长期借款为主，另外投资性房地产公允价值变动产生的递延所得税负债金额较大，导致非流动负债在总负债中所占比例较高。

A)短期借款

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司短期借款余额分别为50,001万元、30,001万元、514,851万元、336,491万元，占总负债的比例分别为1.20%、0.57%、7.85%、4.7%。公司短期借款主要用于商场的装修、维护、日常运营等。公司短期借款变化主要系在经营过程中基于业务运营短期资金需求而进行的债务结构调整所致。

B)应付账款

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司应付账款余额分别为35,322万元、49,122万元、97,012万元、99,460万元，占总负债的比例较低，公司应付账款主要包括与市场营销及促销活动相关应付广告费，以及少量商品销售及家装业务采购存货相关应付材料及货款。公司应付账款的增加主要系公司随着经营业务规模的不断扩大，相关工程劳务等采购成本上升，且公司为更好宣传企业形象和提升企业品牌知名度而加大企划广告投放力度，与之相关的应付账款有所增长所致。

C)预收款项

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司预收款项余额分别为206,711万

元、306,828万元、124,902万元、100,410万元，占流动负债的比例较低。2018年起，因会计准则要求调整，项目委管费相关收入、咨询费等调整至合同负债科目。现公司预收款项主要为预收的租赁相关收入。

D)其他应付款

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司其他应付款余额分别为541,776万元、757,936万元、871,221万元、857,009万元，占总负债的比例维持在12%左右，公司其他应付款主要包括应付股利、应付利息及其他应付款。其他应付款包括代收商户货款、商户质量保证金及押金、往来款、商户租赁定金、应付建筑商款项等。截至2018年末，公司其他应付款的构成情况如下表所示：

发起机构其他应付款构成比例

单位：万元

项目	金额
代收商户货款	223,332
商户质量保证金及押金	219,973
合作方往来款项	143,816
应付建筑商款项	80,054
商户租赁定金	70,862
应付股权转让款	51,274
预提费用	27,764
待转销项税	10,745
租赁费	5,774
应付预付卡款项	1,617
其他	23,569

E)一年内到期的非流动负债

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为421,003万元、955,008万元、394,862万元、579,613万元，占总负债的比例分别为10.12%、17.99%、6%、8.1%。公司一年内到期的年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款及应付债券。近年来公司一年内到期的非流动负债的变化主要系临近到期的应付债券及长期借款增减所致。

F)长期借款

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司长期借款余额分别为844,754万元、113,7267万元、1,430,636万元、1,524,768万元，占总负债的比例分别为20.30%、21.42%、21.82%、21.32%。公司长期借款规模保持较高水平，主要系长期借款偿还期较长、利息稳定，有利于公司实现负债期限结构与业务发展资金需求和的合理匹配，从而有效地预计和控制资金流出，减少短期流动性压力。

G)长期应付款

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司长期应付款分别为147,571万元、141,570万元、138,592万元、91,433万元，占总负债的比例较低。公司长期应付款主要包括长期租金、合作方往来款项、反担保保证金、应付融资租赁款等。截至2018年末，公司长期应付款的构成情况如下表所示：

发起机构长期应付款情况表

单位：万元

项目	金额
长期租金	30,781
违约补偿款	194
应付融资租赁款	41,023
合作方往来款项	47,657
少数股东出资款	18,938
合计	138,592

H)递延所得税负债

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司递延所得税负债分别为910,434万元、971,440万元、1,100,866万元、1,149,200万元，占总负债的比例分别为21.88%、18.30%、16.79%、16.07%。公司递延所得税负债主要由投资性房地产公允价值变动所产生。

根据中国税法规定，投资性房地产的评估增值在实现以前无需缴纳增值所得税，其公允价值变动收益产生应纳税项将于出售或处置时确认并缴纳。由于公司自有商场物业的长期增值，公司累计了相对较大的应纳税暂时性差异；但由于公司目前没有计划在近期出售或处置其持有的投资性房地产，相关递延所得税负债预计不会影响公司偿债能力。

关于上述投资性房地产增值的合理性，公司已聘用第三方资质的评估师对其投资性房地产进行估值，估值方法中涉及对市场情况的特定估计。基于该估价报告，公司管理层会判断评估师在估值中使用的数据及假设是否符合市场实际情况。

I)其他非流动负债

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，公司其他非流动负债余额分别为41,532万元、277,452万元、618,129万元、1,077,782万元，占总负债的比例分别为1.00%、5.23%、9.42%、15.06%。公司其他非流动负债主要为预收的与委托经营管理商场相关收入款项及公司发行的商业地产抵押贷款支持证券。

项目冠名咨询委托管理费系公司预收的与委管商场相关收入款项。由于公司预计与该类预收款项对应的收入将在一年以后确认，因此将该类预收款项计入其他非流动负债。2018年末其他非流动负债的增加主要系公司发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙家居卖场资产支持专项计划”所致。

(iii)所有者权益结构分析

发起机构近三年及一期所有者权益结构表

单位：万元、%

项目	2019年6月末	2018年末	2017年末	2016年末
	(未经审计)			
实收资本（或股本）	355,000.00	355,000.00	362,391.70	362,391.70

资本公积	421,483.52	449,001.89	536,211.54	562,001.37
其他综合收益	135,755.46	122,777.68	156,296.56	-
盈余公积	181,684.71	181,684.71	162,308.08	122,611.19
未分配利润	3,250,334.88	3,062,941.79	2,825,469.31	2,609,580.94
归属母公司所有者权益合计	4,344,258.56	4,171,406.07	4,042,677.19	3,656,585.21
少数股东权益	330,604.95	358,176.50	350,520.14	335,492.11
所有者权益（或股东权益）合计	4,674,863.51	4,529,582.57	4,393,197.34	3,992,077.31

2016年末、2017年末、2018年末、2019年6月末，发起机构所有者权益合计分别为3,992,077万元、4,393,197万元、4,529,583万元、4,674,864万元。公司2018年末所有者权益较2017年末增长146,386万元，增长率为3.23%；

A)实收资本

2016-2018年末、2019年6月末，发起机构股本分别为362,391.70万元、362,391.70万元、355,000万元、355,000万元，占所有者权益的比例分别为9.08%、8.25%、7.83%、7.6%。2018年1月17日，发起机构成功在上海证券交易所A股挂牌上市，全球发售股份总数为31,500万股，增加实收资本31,500万元。2018年7月17日，发行人回购注销部分H股股份，注销H股股份388,917,038股，减少实收资本38,891.7万元。

B)资本公积金

2016-2018年末、2019年6月末，发起机构资本公积金分别为562,001万元、536,212万元、449,002万元、421,484万元，占所有者权益的比例分别为14.08%、12.21%、9.91%、9.02%，主要为投资者投入的资本及股份支付成本。2018年1月9日，发行人公开发行人民币普通股（A股）315,000,000股，每股面值人民币1.00元，扣除发行费用后，募集资金净额为人民币3,050,007,849.63元。其中，计入股本计人民币315,000,000.00元，计入资本公积计人民币2,735,007,849.63元。2018年7月17日，发行人回购注销部分H股股份，注销H股股份388,917,038股，扣除发行费用后回购总金额人民币3,912,871,410.77。其中，减少股本

计人民币388,917,038.00元，冲减资本公积计人民币3,523,954,372.77元。

C)未分配利润

2016-2018年末、2019年6月末，发起机构未分配利润分别为2,609,581万元、2,825,469万元、3062,942万元、3,250,335万元，占所有者权益的比例分别为65.37%、64.31%、67.62%、69.53%。未分配利润逐年增长，主要原因为主营业务盈利能力较好及投资性房地产公允价值增加。

(2)现金流量分析

近三年及一期发起机构现金流情况表

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	754,147.56	1,449,819.99	1,218,448.98	942,956.04
收到的其他与经营活动有关的现金	75,933.85	76,490.33	227,253.08	65,344.54
经营活动现金流入小计	830,081.41	1,526,310.32	1,445,702.06	1,008,300.58
购买商品、接受劳务支付的现金	137,881.89	198,733.58	135,376.81	93,157.65
支付给职工以及为职工支付的现金	218,250.79	343,554.56	273,171.31	201,298.32
支付的各项税费	105,232.34	189,300.12	143,997.24	168,140.97
支付的其他与经营活动有关的现金	250,808.61	208,928.99	241,320.81	147,310.76
经营活动现金流出小计	712,173.64	940,517.25	793,866.16	609,907.71
经营活动产生的现金流量净额	117,907.77	585,793.07	651,835.89	398,392.88

收回投资所收到的现金	69,197.96	57,301.72	8,680.00	3,456.72
取得投资收益收到的现金	15,655.89	7,465.41	102.5	306
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	813.31	315.06	3,805.19	49.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		499.54	278,111.96	-
收到其他与投资活动有关的现金	169,655.12	101,776.48	132,216.88	106,113.92
投资活动现金流入小计	255,322.28	167,358.21	422,916.53	109,925.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	174,772.71	374,520.82	584,042.66	326,542.07
投资支付的现金	67,771.48	216,756.94	160,741.49	56,982.86
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	58,709.35	197,300.68	74,028.57	78,678.13
支付其他与投资活动有关的现金	159,369.66	478,223.80	205,215.23	138,595.12
投资活动现金流出小计	460,623.21	1,266,802.24	1,024,027.95	600,798.18
投资活动产生的现金流量净额	-205,300.92	-1,099,444.03	-601,111.42	-490,872.51
吸收投资收到的现金	1,908.17	306,683.00	13,445.79	1,000.00
取得借款收到的现金	936,071.90	2,088,177.59	1,289,483.24	812,346.02

收到其他与筹资活动有关的现金	25,697.24	-	609.9	1,035.00
筹资活动现金流入小计	963,677.32	2,394,860.59	1,303,538.93	814,381.02
偿还债务支付的现金	655,167.62	1,418,869.28	603,865.64	375,384.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	93,721.55	295,606.36	280,819.43	288,138.13
支付其他与筹资活动有关的现金	109,818.96	432,855.15	31,490.13	23,982.44
筹资活动现金流出小计	858,708.18	2,147,330.80	916,175.19	687,505.35
筹资活动产生的现金流量净额	104,969.14	247,529.79	387,363.74	126,875.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	9.30	640.51	-401.31	-
五、现金及现金等价物净增加额	17,585.29	-265,480.65	437,686.90	34,396.03
加：期初现金及现金等价物余额	761,448.72	1,026,929.37	589,242.47	554,846.44
六、期末现金及现金等价物余额	779,034.02	761,448.72	1,026,929.37	589,242.47

1、经营活动产生的现金流

发起机构2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-6月公司经营活动产生的现金流量净额分别为39.84亿元和65.18亿元58.58亿元和11.79亿元。2018年经营活动现金流较2017年有所减少，其中主要减少原因为“收到其他与经营活动有关的现金”有所减少，系2018年内发生的代收代付商户贷款的净流入减少所致。

2、投资活动产生的现金流

发起机构2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-6月投资活动产生的现金流量净额，分别为-49.09亿元、-60.11亿元、-109.94亿元和-20.5亿元。2018年投资活动净流出较

2017年增加较大，主要原因为2018年集团收购上海、重庆、宁波、苏州等地商业物业，以及进行家居产业上下游布局投资所致。同时2017年内集团“处置子公司及其他营业单位收到的现金”为27.8亿元，系通过类REITS发行以天津两家自营商场为抵押物的资产证券化产品，2018年内未发生该类业务，故无此部分收入。从投资活动净流量情况中可以体现出近年来家居集团将主要的工作目标定位在大力发展业务规模上，投资方面的支出主要集中于商场的建设及开发。

3、筹资活动产生的现金流

发起机构2016年度、2017年度、2018年度及2019年1-6月筹资活动产生的现金流量净额，分别为12.69亿元、38.74亿、24.75亿元和10.4亿元。2018年筹资活动净流量较2017年有所减少，主要原因为2018年内支付回购H股股权款39.12亿元导致“支付其他与筹资活动有关的现金”增加。总体来看，集团筹资现金流量规模较为可观，融资能力较强，同业对其较为支持。

(3)偿债能力分析

近三年又一期发起机构偿债能力指标表

项目	2019年6月	2018年	2017年	2016年
流动比率	0.67	0.62	0.64	0.65
速动比率	0.66	0.62	0.64	0.65
资产负债率(%)	60.47%	59.14%	54.72%	51.04%
利息保障倍数	4.63	4.93	4.98	4.87

从短期偿债指标看，2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发起机构的流动比率分别为0.65、0.64、0.62和0.67，速动比率分别为0.65、0.64、0.62和0.66。公司流动比率、速动比率较低，主要由于公司近年来经营规模持续扩张，导致投入较大；同时公司经营模式决定了主要经营资产为投资性房地产等非流动资产，流动资产在整体资产结构中占比较低。

2016年末、2017年末、2018年末及2019年6月末，发起机构的资产负债率分别为51.04%、55.72%、59.14%和60.47%。发起机构资产负债率相对控制在60%左右这一合理水平，表明公司经营较为稳健，长期偿债能力较强。

2015度、2016年度及2017年度，发起机构EBITDA利息保障倍数分别为4.87倍、4.98

倍、4.93倍和4.93倍，该指标保持了较为稳定的水平，稳健的经营现金流量及业务盈利水平使得公司拥有良好的利息支出保障能力。

(i)短期偿债能力分析

近三年发起机构短期债务情况：

单位：万元

项目	2018年末		2017年末		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	514,851	56.8%	30,001	3.06%	50,001	10.69%
1年内到期的长期借款	235,574	25.99%	401,108	40.86%	228,729	48.91%
1年内到期的应付债券	149,657	16.51%	548,671	55.89%	18,947	40.40%
1年内到期的商业地产 抵押贷款支持证券	6,280	0.7%	1,900	0.19%	/	/
合计	906,362	100%	981,681	100.00%	467,676	100.00 %

近三年发起机构经营性现金流流入情况：

单位：万元

项目	2018年度	2017年度	2016年度
经营性现金流流入	1,526,310	1,445,702.06	1,008,300.58

经营性现金流流入对短期债务的偿债能力分析：

项目	2018年末	2017年末	2016年末
经营性现金流流入/短期债务倍数（倍）	1.68	1.47	2.16

发起机构近三年的经营性现金流流入充沛，且保持稳步上升趋势，对本期资产支持票据的按时还本付息具有较强的保证。发起机构主营业务产生的现金流入是按时还本付息的主要还款来源之一，发起机构财务状况表现较好，偿债能力较强。经营性现金流流入对短期债务的比例一直保持在1.4倍以上，具备良好且稳定的短期偿债能力。

(ii)长期偿债能力分析

近三年发起机构长期债务情况：

单位：万元

项目	2018年度		2017年度		2016年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,430,636.28	53.65%	1,137,266.45	59.72%	844,753.72	48.83%
应付债券	715,639.45	26.84%	489,647.82	25.71%	843,410.07	48.75%
应付融资租赁款	41,521.58	1.56%	41,521.58	2.18%	41969.27	2.43%
商业地产抵押贷款支持证券	478,662.31	17.95%	235,940.00	12.39%	-	-
合计	2,666,459.62	100.00%	1,904,375.85	100.00%	1,730,133.06	100.00%

近三年发起机构流动资产（扣除预付账款）情况：

单位：万元

项目	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产	1,571,859.27	1,456,749.23	879,608.50
预付账款	31,943.73	26,777.71	16,484.18
扣除预付账款后流动资产合计	1,539,915.54	1,429,971.52	863,124.32

近三年发起机构流动资产（扣除预付账款）后对长期债务的偿债能力分析：

单位：万元

项目	2018年末	2017年末	2016年末
流动资产（扣除预付账款）/长期债务倍数 （倍）	0.58	0.75	0.50

发起机构近三年的流动资产（扣除预付账款）对长期债务倍数保持在0.5倍以上，具备较好的长期偿债能力。发起机构财务政策稳健，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

(4) 盈利能力分析

单位：万元

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	775,711.45	1,423,979.25	1,095,951.27	943,608.18
减：营业成本	256,246.01	481,369.98	316,319.35	261,276.75
税金及附加	20,184.39	38,737.00	31,732.95	41,392.25

销售费用	93,161.64	170,033.73	151,382.94	120,569.76
管理费用	70,257.90	149,096.14	136,178.82	93,507.89
研发费用	1,726.63	4,316.59	-	-
财务费用	98,469.49	153,315.14	113,184.00	87,770.79
资产减值损失	-	-	28,343.63	57,289.03
信用减值损失	10,400.00	24,749.47	-	-
加：公允价值变动收益	90,523.59	176,700.96	199,618.87	175,403.23
投资收益	33,967.83	22,967.29	63,389.71	13,089.65
资产处置收益（损失）	710.69	-	3,596.46	-461.55
其他收益	5,857.62	11,115.99	6,228.80	-
二、营业利润	356,324.61	613,079.79	591,643.41	469,833.03
加：营业外收入	2,194.22	3,851.28	11,225.02	11,907.60
减：营业外支出	1,054.30	14,999.10	4,264.78	1,588.87
三、利润总额	357,464.52	601,931.97	598,603.66	480,151.77
减：所得税费用	71,329.10	131,387.24	170,802.28	112,807.59
四、净利润	286,135.42	470,544.73	427,801.38	367,344.18
（一）按所有权归属分类				
1.归属于母公司的利润	270,554.44	447,741.12	407,789.77	339,718.32
2.少数股东损益	15,580.99	22,803.61	20,011.61	27,625.86
（二）按经营持续性分类		0.00		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	286,135.42	470,544.73	427,801.38	367,344.18
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			-	-
五、每股收益：				
基本每股收益	0.76	1.20	1.13	0.94

稀释每股收益	不适用	不适用	不适用	不适用
--------	-----	-----	-----	-----

最近三年及一期发起机构营业总收入分别为94.36亿元、109.60亿元、142.40亿元和77.57亿元。从收入构成来看，主要源于自营商场业务及委管商场业务，且保持较快的增长。随着发起机构在其他业务领域的不断尝试，其他业务收入占比也有所提升。

最近三年及一期，发起机构的主营业务成本分别为26.13亿元、31.63亿元、48.13亿元和25.6亿元。总体来看，最近三年发起人主营业务成本发展趋势与主营业务收入发展趋势基本保持一致。

(6)毛利润及毛利率情况

公司各业务板块毛利情况

单位：万元、%

各板块业务毛利	2019年6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	毛利润	利率	毛利润	利率	毛利润	利率	毛利润	利率
自营商场经营及管理	314,372.9	79.55	556070.00	77.6	493422.11	77.1	461018.51	77.1
委管商场经营及管理	135,939.6	64.70	252092.60	60.4	231877.41	63.9	184850.01	66.5
商品销售及家装收入	6,354.8	30.84	15696.33	33.7	9182.98	31.2	7348.27	35.3
其他业务	62,798.3	41.93	118750.34	48.9	45149.42	70.3	29114.64	61.9
合计	519,465.6	66.97	942609.27	66.2	779631.92	71.1	682331.43	72.3

(7)期间费用分析

近三年期间费用情况

单位：万元/%

项目	2019年1-6月		2018年度		2017年度		2016年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	93,161.64	35.57	170,033.73	35.99	151,382.94	37.78	120,569.76	39.94
管理费用	70,257.89	26.83	149,096.14	31.56	136,178.82	33.98	93,507.89	30.98
财务费用	98,469.49	37.60	153,315.37	32.45	113,184.00	28.24	87,770.79	29.08
费用合计	261,889.02	100.00	472,445.24	100.00	400,745.76	100.00	301,848.44	100.00
占比营业收入	33.76		33.18		36.57		31.99	

2016-2018年度、2019年3月，公司期间费用总额分别为301,848.44万元、400,745.76万

元、472,445.24万元和261,889.02万元，主要系公司业务规模扩大而产生的必要费用增加；期间费用率分别为31.99%、36.57%、33.18%和33.76%，基本保持稳定，显示了发起机构良好的控制费用能力。

（十一）关联交易情况

1、发起机构关联方及关联交易关联方的认定

（1）控股股东

公司控股股东为红星美凯龙控股集团有限公司，实际控制人为自然人车建兴。

（2）发起机构的子公司

详见本募集说明书“发起机构重要权益投资情况”相关章节内容。

（3）发起机构的合营企业和联营企业

详见本募集说明书“重要权益投资情况”相关章节内容。

（4）其他关联方

截至2018年末发起机构其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
陈淑红	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
车建芳	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
钱玉梅	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
车国兴	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
车冕桢	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
红星家具集团有限公司	最终实际控制人控制的企业
常州市红星装饰城	最终实际控制人控制的企业
常州市红星家具总厂有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员 控制的企业
济宁鸿瑞置业有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员 控制的企业
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员 控制的企业
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限	与最终实际控制人关系密切的家庭成员

公司	控制的企业
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
扬州凯龙管理咨询有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
兴化市星凯家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员有重大影响的企业
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	由红星控股控股的企业
上海爱琴海商业集团股份有限公司	由红星控股控股的企业
上海星诚艺佳家居有限责任公司	由红星控股控股的企业
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	由红星控股控股的企业
宁波汇鑫置业有限公司	由红星控股控股的企业
成都红星美凯龙置业有限公司	红星企发之子公司
宁波凯龙置业有限公司	红星企发之子公司
上海洪美置业有限公司	红星企发之子公司
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	红星企发之子公司
上海星龙房地产开发有限公司	红星企发之子公司
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	红星企发之合营公司
曹仲民	董监高关系密切的家庭成员
张建芳	实际控制人关系密切的家庭成员
朱青岭	董监高关系密切的家庭成员
常州市艺致家具有限公司	董监高关系密切的家庭成员投资或控制的企业
南京市浦口区立力成家具经营部	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业
云南红星美凯龙物业管理有限公司	重庆企发之子公司
上海黄浦红星小额贷款有限公司	由红星控股控股的企业

青岛红星国际置业有限公司	重庆企发之子公司
上海红星美凯龙置业有限公司	重庆企发之子公司
上海星琛互动娱乐科技有限公司	由红星控股控股的企业
南京美凯龙商务信息咨询有限公司	由红星控股控股的企业
山西亚泰圣景房地产开发有限公司	重庆企发之子公司
天津市华运商贸物业有限公司	重庆企发之子公司
上海凯昕影院管理有限公司	由红星控股控股的企业
上海红星美凯龙企业管理有限公司	重庆企发之子公司

2、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

发起人2018年度关联购销商品、提供和接受劳务明细

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
红星家具集团有限公司	商品购买	-	226,205.13
常州市红星家具总厂有限公司	商品购买	494,496.00	-
绿地集团金牛房地产开发有限公司	商品购买	2,860,262.62	-
上海星龙房地产开发有限公司	商品购买	8,920,075.70	-
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	商品购买	3,584,282.95	1,912,000.00
云南红星美凯龙物业管理有限公司	商品购买	1,191,941.28	-
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	商品购买	45,194,933.76	13,136,691.55
辽宁诚安建设有限公司	商品购买	37,299,899.82	-
芜湖明辉商业管理有限公司	存款结息	8,530.31	-
成都东泰商城有限公司	联合营销	110,226.42	-
济宁鸿瑞置业有限公司	联合营销	143,330.19	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	联合营销	42,405.66	-

芜湖明辉商业管理有限公司	联合营销	220,792.47	115,066.04
扬州凯龙管理咨询有限公司		134,500.00	310,254.72
成都东泰商城有限公司	空间广告位租赁/ 管理费	283,018.87	-
济宁鸿瑞置业有限公司	空间广告位租赁/ 管理费	360,623.66	112,380.95
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/ 管理费	494,815.16	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/ 管理费	521,158.94	85,444.75
芜湖明辉商业管理有限公司	空间广告位租赁/ 管理费	794,030.83	704,132.45
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	空间广告位租赁/ 管理费	81,904.76	-
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/ 管理费	179,492.28	118,857.15
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	空间广告位租赁/ 管理费	392,857.00	-
扬州凯龙管理咨询有限公司	空间广告位租赁/ 管理费	125,786.16	188,679.24
成都东泰商城有限公司	接受劳务	43,257.90	-
红星美凯龙控股集团有限公司	接受劳务	7,984.00	-
芜湖明辉商业管理有限公司	接受劳务	144,292.46	-
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	接受劳务	498,000.00	-

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海黄浦红星小额贷款有限公司	出售商品	5,650.00	-

扬州凯龙管理咨询有限公司	出售商品	22,592.50	-
红星美凯龙控股集团有限公司	提供劳务	47,041.32	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	提供劳务	8,490.57	-
上海红星美凯龙置业有限公司	提供劳务	26,614.84	-
上海星琛互动娱乐科技有限公司	提供劳务	36,238.28	-
上海星诚艺佳家居有限责任公司	提供劳务	7,775.00	-
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管费	2,085,378.70	1,433,962.32
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	品牌委管费	3,510,380.04	2,339,622.72
兴化市星凯家居生活广场有限公司	品牌委管费	1,679,245.28	1,886,792.45
济宁鸿瑞置业有限公司	品牌委管费	2,830,188.68	3,792,442.94
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	品牌委管费	2,830,188.68	2,830,188.72
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管费	2,830,188.68	2,830,188.72
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	品牌委管费	1,886,792.45	1,886,792.40
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	品牌委管费	3,773,584.91	3,773,584.92
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	品牌委管费	不适用	2,285,658.68
成都东泰商城有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	22,117.38	114,322.64

厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	84,150.94	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	20,415.27	23,194.13
芜湖明辉商业管理有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	27,652.83	211,458.15
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	4,976.25	8,181.89
扬州凯龙管理咨询有限公司	星易通汇预付卡 手续费收入	32,905.66	125,142.22
上海爱琴海商业集团股份有限公司	服务收入	136,310.68	131,844.22
红星美凯龙控股集团有限公司	服务收入	-	7,115.09
钱玉梅	服务收入	-	2,830.19
曹仲民	服务收入	5,121.62	3,144.65
张建芳	服务收入	4,528.30	-
海尔消费金融有限公司	服务收入	374,525.36	927,979.84
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务收入	-	113,822.64
泰兴红星美凯龙家居饰品有限公司	服务收入	3,150.94	-
芜湖明辉商业管理有限公司	服务收入	14,672.27	-
常州市艺致家具有限公司	服务收入	4,528.30	-
成都东泰商城有限公司	服务收入	67,886.24	-
山西亚泰圣景房地产开发有限公司	设计咨询收入	-	1,723,273.58
上海洪美置业有限公司	设计咨询收入	-	427,924.52
青岛红星国际置业有限公司	设计咨询收入	754,716.98	-

苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	3,301,886.79	-
宁波凯龙置业有限公司	设计咨询收入	6,224,914.78	2,015,532.92
宁波汇鑫置业有限公司	设计咨询收入	2,202,081.18	-
曹仲民	贷款利息收入	-	28,222.24
朱青岭	贷款利息收入	-	365,566.05
上海湾寓投资管理有限公司	设计咨询收入	1,923,811.54	1,389,768.40
上海紫光乐联物联网科技有限公司	设计咨询收入	1,245,270.00	144,000.00
上海洪美置业有限公司	设计咨询收入	322,392.95	-
南京美凯龙商务信息咨询有限公司	设计咨询收入	271,176.00	-
红星美凯龙控股集团有限公司	设计咨询收入	2,060.00	-

(3) 关联租赁情况

发起人2018年度关联租赁情况明细（作为出租方）

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
常州市红星家具总厂有限公司	商场铺位	27,827.62	-
南京市浦口区立力成家具经营部	商场铺位	364,282.59	2,724.06
钱玉梅	商场铺位	437,205.25	731,401.93
车冕桢	商场铺位	326,958.24	-
曹仲民	商场铺位	778,933.80	812,433.51
张建芳	商场铺位	188,706.94	188,835.36
常州市艺致家具有限公司	商场铺位	578,061.84	456,948.00

发起人2018年度关联租赁情况明细（作为承租方）

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
常州市红星装饰城	商场	16,249,537.62	16,391,971.47
车国兴	员工宿舍	369,600.00	336,000.00
上海洪美置业有限公司	商场	-	313,365.05
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	商场	不适用	7,623,142.84
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	商场铺位	-	2,378,892.00
陈淑红	员工宿舍	52,000.00	-
成都东泰商城有限公司	商场	340,970.41	176,549.60
济宁鸿瑞置业有限公司	商场铺位	23,809.57	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	商场铺位	117,204.98	-
天津市华运商贸物业有限公司	商场	73,590.41	-
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	商场铺位	202,931.84	

(4) 资金拆借

发起人2018年度关联方资金拆借明细

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
无				

拆出				
上海名艺商业企业发展有限公司	6,800,000.00			于需要时偿还，免息
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	4,504,425.00			于需要时偿还，免息
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	300,000,000.00	2018/6/14	2019/6/13	于需要时偿还，免息
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,000,000.00			于需要时偿还，免息

(5) 关键管理人员报酬

2018年度，发起人关键管理人员报酬为4883万元。

(6) 关联方应收应付款项

2018年末关联方应收款项：

项目名称	关联方	期末账面余额	期末坏账准备	期初账面余额	期初坏账准备
应收账款	上海嘉展建筑装饰工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00
应收账款	宁波凯龙置业有限公司	1,829,041.31	82,306.86	-	-
应收账款	上海星诚艺佳家居有限责任公司	1,220,467.20	54,921.02	-	-
应收账款	深圳华生大家居集团有限公司	666,666.66	30,000.00	-	-
应收账款	兴化市星凯家居生活广场有限公司	468,333.43	57,605.01	248,333.39	12,416.67
应收账款	上海紫光乐联物联网科技有限公司	451,693.15	55,558.26	-	-
应收账款	宁波汇鑫置业有限公司	370,876.53	16,689.44	-	-
应收账款	上海湾寓投资管理有限公司	254,710.00	11,461.95	-	-

应收账款	上海洪美置业有限公司	84,840.95	3,817.84	-	-
应收账款	上海凯昕影院管理有限公司	50,000.00	6,150.00	-	-
应收账款	上海星琛互动娱乐科技有限公司	38,412.58	4,724.75	-	-
应收账款	红星美凯龙控股集团有限公司	3,967.00	487.94	-	-
应收账款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	-	-	10,000.00	500.00
预付款项	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	1,775,286.31	-	-	-
预付款项	沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	600,000.00	-	-	-
预付款项	辽宁诚安建设有限公司	600,000.00	-	-	-
预付款项	上海嘉展建筑装饰工程有限公司	572,805.00	-	-	-
预付款项	成都东泰商城有限公司	200,372.27	-	-	-
预付款项	济宁鸿瑞置业有限公司	187,614.06	-	-	-
预付款项	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	166,042.15	-	-	-
预付款项	芜湖明辉商业管理有限公司	163,832.14	-	-	-
预付款项	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	159,633.42	-	-	-
预付款项	徐州红星美凯龙全球家	150,476.39	-	-	-

	居生活广场有限公司				
预付款项	扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	130,969.33	-	-	-
预付款项	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	23,030.74	-	-	-
预付款项	武汉市正凯物流有限公司	17,237.99	-	-	-
其他应收款	邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	300,000,000.00	23,282,996.53	-	-
其他应收款	上海名艺商业企业发展有限公司	112,200,000.50	5,610,000.03	105,400,000.50	5,270,000.02
其他应收款	车建兴	154,384,500.54	-	-	-
其他应收款	芜湖美和资产管理有限公司	10,000,000.00	776,099.88	-	-
其他应收款	上海紫光乐联物联网科技有限公司	10,000,000.00	776,099.88	-	-
其他应收款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	4,954,532.02	1,504,325.49	12,040,969.93	1,041,143.29
其他应收款	杭州红星美凯龙环球家居有限公司	4,504,425.00	349,588.37	-	-
其他应收款	上海星诚艺佳家居有限责任公司	2,892,905.64	1,302,204.37	2,899,405.64	144,970.28
其他应收款	兴化市星凯家居生活广场有限公司	1,170,984.78	90,880.12	-	-
其他应收款	芜湖明辉商业管理有限公司	1,052,880.00	-	1,127,050.00	56,352.50

其他应收款	深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	811,586.35	17,621.54	811,586.35	40,579.32
其他应收款	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	37,877.00	2,939.63	-	-
其他应收款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	32,944.17	2,556.80	1,145,053.90	57,252.70
其他应收款	上海红星美凯龙企业经营管理有限公司	6,642.00	-	-	-
其他应收款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	4,000.00	-	376,630.00	18,831.50
其他应收款	苏州市苏品家具有限公司	3,093.00	285.16	-	-
其他应收款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,912.38	-	720,115.50	36,005.78
其他应收款	成都东泰商城有限公司	-	-	390,000.00	19,500.00
长期应收款	杭州红星美凯龙环球家居有限公司	218,144,320.00	2,181,443.20	218,144,320.00	-
长期应收款	南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限公司	174,054,495.62	1,740,544.96	84,970,532.70	-
长期应收款	陕西红星和记家居购物广场有限公司	31,340,000.00	313,400.00	-	-
长期应收款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场	27,500,000.00	275,000.00	22,500,000.00	-

	有限公司				
其他非流动资产	成都红星美凯龙置业有限公司	247,705,000.00	-	247,705,000.00	-

2018年末关联方应付款项：

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海红星美凯龙企业管理有限公司	58,316,168.31	-
其他应付款	神玉岛文化旅游控股股份有限公司	35,000,000.00	-
其他应付款	重庆红星美凯龙企业发展有限公司	7,870,158.00	-
其他应付款	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	5,029,569.72	9,019,918.53
其他应付款	兴化市星凯家居生活广场有限公司	3,403,537.78	-
其他应付款	武汉市正凯物流有限公司	1,770,960.23	-
其他应付款	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	1,300,296.24	999,000.00
其他应付款	株洲红星新安居实业有限公司	1,232,222.36	-
其他应付款	辽宁诚安建设有限公司	600,676.43	-
其他应付款	上海紫光乐联物联网科技有限公司	415,088.33	-
其他应付款	上海天合智能科技股份有限公司	235,904.32	300,904.32
其他应付款	芜湖明辉商业管理有限公司	149,320.69	1,046,382.16
其他应付款	苏州市苏品家具有限公司	115,615.32	-
其他应付款	江苏佰丽爱家家居科技有限公司	110,371.00	-
其他应付款	南京市浦口区立力成家具经营部	85,075.20	-
其他应付款	车建芳	70,150.00	-
其他应付款	钱玉梅	61,003.20	-
其他应付款	陕西鸿瑞家居生	56,962.54	-

	活广场有限公司		
其他应付款	扬州凯龙管理咨询有限公司	45,191.59	212,862.59
其他应付款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	41,436.68	-
其他应付款	克拉斯国际家居有限公司	40,000.00	-
其他应付款	深圳华生大家居集团有限公司	40,000.00	-
其他应付款	云南红星美凯龙置业有限公司	36,104.33	-
其他应付款	四川良木道门窗型材有限公司	30,000.00	-
其他应付款	常州市红星家具总厂有限公司	21,186.00	-
其他应付款	常州市艺致家具有限公司	18,000.00	-
其他应付款	上海洪美置业有限公司	15,910.00	20,000,000.00
其他应付款	曹仲民	12,000.00	-
其他应付款	成都东泰商城有限公司	8,852.18	467,221.94
其他应付款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,912.38	20,536.42
其他应付款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	1,843.72	-
其他应付款	深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	不适用	11,544,722.36
其他应付款	宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	不适用	1,522,037.31
预收款项	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	-	2,610,045.66
预收款项	上海紫光乐联物联网科技有限公司	577,040.25	-
预收款项	苏州市苏品家具有限公司	471,522.23	-
预收款项	陕西鸿瑞家居生	108,000.00	-

	活广场有限公司		
预收款项	张建芳	16,573.28	16,575.98
预收款项	曹仲民	4,051.02	10,792.17
预收款项	宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	不适用	18,466.67
预收款项	芜湖明辉商业管理有限公司	-	684,246.58
预收款项	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	-	365,435.37
预收款项	济宁鸿瑞置业有限公司	-	902,377.29
预收款项	兴化市星凯家居生活广场有限公司	-	850,342.47
预收款项	钱玉梅	-	113,450.41
应付账款	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	19,801,237.74	-
应付账款	辽宁诚安建设有限公司	12,272,932.21	-
应付账款	常州市红星家具总厂有限公司	341,500.50	-

(十四) 红星美凯龙有息负债情况

发起机构有息债务主要包括短期借款、1年内到期的长期借款、应付债券及长期借款等。

1、有息负债情况

发起机构有息债务主要包括短期借款、1年内到期的长期借款、应付债券及长期借款等。截至报告日，发起机构不存在借款逾期事项。

发起机构有息债务的期限结构

单位：万元

项目	2019年6月	占比	2018年末	占比（100%）
短期借款	336,491	8.11	514,851	14.41

项目	2019年6月	占比	2018年末	占比（100%）
1年内到期的长期借款	327,280	7.89	235,574	6.59
1年内到期的应付债券	179,656	4.33	149,657	4.19
1年内到期的租赁负债	53,426	1.29		
1年内到期的商业地产抵押贷款支持证券	18,069	0.44	6,280	0.18
1年内到期的应付融资租赁款	1,181	0.03		
长期借款	1,524,769	36.76	1,430,636	40.03
应付债券	965,836	23.29	715,639	20.03
应付融资租赁款		0.00	42,373	1.19
商业地产抵押贷款支持证券	740,816	17.86	478,662	13.39
合计	4,147,524	100	3,572,821	100

2、担保情况

截至2018年末，发起机构有息负债信用融资与担保融资的结构如下：

发起机构有息债务信用融资与担保融资的结构

单位：亿元

项目	短期借款	一年以内的长期借款	其他流动负债	长期借款	应付债券	其他非流动负债	合计
质押	9.81	1.36	-	7.07	-	-	18.24
抵押	31.26	17.60	-	66.74	-	47.86	163.46
保证	2.85	-	-	1.53	-	-	4.38
信用	7.00	0.64	10.00	-	71.56	-	89.20
质押、抵押	0.00	2.06	-	23.68	-	-	25.74
质押、保证	0.00	-	-	11.06	-	-	11.06
抵押、保证	0.55	1.87	-	32.97	-	-	35.39
合计	51.47	23.53	10.00	143.05	71.56	47.86	347.47

(十五) 发起机构或有事项

1、未决诉讼或仲裁事项

截至2019年6月30日，发起机构及其境内控股子公司无未了结的或者可预见的涉及金额超过1,000万元且占发起机构最近一期经审计净资产绝对值10%以上的或可能导致的损益达到发起机构最近一个会计年度经审计净利润的10%且绝对额超过100万元的重大诉讼、仲裁案件。

2、对外担保情况

截至2019年6月末，发起机构无对外担保。

3、资产权利限制情况

发起机构受限资产包括货币资金、应收票据、应收账款和存货等，截至2019年6月末明细如下单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	80,000,000.00	借款质押
货币资金	34,306,676.80	工程保证金
货币资金	100,000,000.00	银票保证金
货币资金	97,466,571.60	存出投资款
货币资金	148,965,615.61	存放于央行的存款准备金
投资性房地产	59,869,000,000.00	借款、CMBS、信托质/抵押
合计	60,329,738,864.01	/

截至2019年6月30日，南京卡子门商场、上海真北商场、济南红星商场、郑州红星商场、上海金桥商场、合肥四里河商场、南京浦口商场、哈尔滨西客站商场、上海金山商场在相关贷款期间的营业收入被用于借款质押；星龙家居、天津河东、北京红星和烟台红星在相关期间的物业运营收入被用于资产支持证券(CMBS)质押。

4、银行授信情况

发起机构与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较大的授信额度，融资能力较强。截至2019年6月末，发起机构银行授信总额为285.34亿元，已使用额度为242.73亿元，剩余可用授信余额为42.61亿元，公司再融资能力较强。

2019年6月末发起机构银行授信情况

单位：万元

银行名称	综合授信额度	授信余额
工商银行	864,775	41,256
建设银行	146,000	41,600
交通银行	356,900	57,922
民生银行	380,000	23,885
邮储银行	90,000	0
农业银行	17,500	39,136
盛京银行	198,000	0
中国银行	152,500	12,400
中信银行	70,000	25,000
华夏银行	68,000	400
乌鲁木齐商业银行	44,000	6,900
招商银行	196,000	21,390
星展银行	54,720	54,720
平安银行	30,000	1,500

光大银行	20,000	0
华商银行	30,000	30,000
大新银行	5,000	0
中原银行	130,000	70,000
合计	2,853,395	426,109

5.直接融资情况

截至本募集说明书签署日，发起人主要直接融资情况如下：

债券名称	偿还情况	发行期限	票面利率	发行日期	存续规模 (亿元)	债券类别
19美凯龙MTN001	存续中	3	5.75%	2019-01-23	10.00	中期票据
15红美01	存续中	3+2	5.90%	2015-11-10	1.68	公司债
16红美01	存续中	3+2	4.30%	2016-7-13	15.00	公司债
16红美02	存续中	3+2	5.29%	2016-7-13	15.00	公司债
18红美01	存续中	2+1	6.30%	2018-11-02	30.00	公司债
19红美02	存续中	2+2	5.35%	2019-06-05	20	公司债

截至募集说明书签署日，发起人未出现过已发行债务融资工具本息到期未偿付情形。

6、债务履约记录

经查询人民银行资信系统，截至本募集说明书签署日，发起人及下属子公司无逾期借款或其他不良信用记录。

7、衍生产品情况

截至本募集说明书签署日，发起人未从事规模较大的衍生品交易、大宗商品期货交易及理财产品交易（包括跟汇率挂钩的理财产品和结构性存款）。

8、重大投资、理财产品情况

截至本募集说明书签署日，发起人未持有重大投资理财产品。

9、海外投资及海外业务情况

截至本募集说明书签署日，发起人无重大海外投资情况。

10、近期其他直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发起人无其他直接债务融资计划。

二、差额补足承诺人基本情况

差额补足承诺人即红星美凯龙家居集团股份有限公司，基本情况详见本章发起机构基本情况。

三、发行载体管理机构基本情况

(一)基本情况

公司名称	华润深国投信托有限公司
成立日期	1982年8月24日
注册资本	1,100,000万人民币
注册地址	深圳市福田区中心四路1-1号嘉里建设广场第三座第10-12层
社会统一信用代码	914403001921759713
法人代表	刘晓勇
公司类型	有限责任公司

经营范围	资金信托;动产信托;不动产信托;有价证券信托;其他财产或财产权信托;作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务;经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务;受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务;办理居间、咨询、资信调查等业务;代保管及保管箱业务;以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产;以固有财产为他人提供担保;从事同业拆借;法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。
------	--

(二)业务资质情况

华润信托早在2006年就开始了在准资产证券化业务方面的不断开拓和案例探索，通过主导完成资产尽职调查、交易结构安排、现金流测算、交易文件拟定及条款设计等工作，在入池的资产选择、产品结构设计和资产证券化业务后期交易管理方面已经积累了一定的经验，同时也在公司内部形成了完整的信贷资产证券化信托业务运行机制和保障措施。2014年至2019年7月末，华润信托在全国银行间债券市场累计发行了65单信贷资产支持证券产品、26单资产支持票据产品，累计发行规模为3,085.68亿元。

华润信托长期开展资产证券化业务管理系统的建设。该资产证券化业务管理系统可适用于主流基础资产类型的资产证券化项目，具有存续项目的日常分配兑付核算和受托管理报告导出等功能。

(三)设立和存续情况

华润深国投信托有限公司于1982年8月24日成立，原名为深圳市信托投资公司，注册资本人民币5813万元。1984年经中国人民银行批准更名为深圳国际信托投资总公司，注册资本人民币1亿元，正式成为非银行金融机构，并同时取得经营外汇金融业务的资格。

1991年经中国人民银行批准更名为深圳国际信托投资公司，注册资本人民币2.8亿元，其中外汇资本金1200万美元。

2002年2月经中国人民银行批准重新登记，领取了信托机构法人许可证，注册资本人民币20亿元，其中外汇资本金5000万美元。公司同时更名为深圳国际信托投资有限责任公司。

2005年3月14日，深圳市人民政府国有资产管理委员会（“深圳市国资委”）登记为公司的控股股东。

2006年10月17日，华润股份有限公司与深圳市国资委等签订了“股权转让及增资协议”，股权变更登记后，华润股份有限公司持有其51%股权，深圳市国资委持有其49%股权，注册资本增加到人民币26.3亿元。

2008年10月，经中国银行业监督管理委员会批准，公司变更名称及业务范围，换领新的金融许可证，公司更名为华润深国投信托有限公司，简称“华润信托”。

2016年6月，华润信托以资本公积、盈余公积、未分配利润转增33.70亿元人民币注册资本，增资后实收资本由26.30亿元人民币增至60亿元人民币，股东出资比例不变。

2018年6月，华润信托以未分配利润转增50亿元人民币注册资本，增资后实收资本由

60亿元人民币增至110亿元人民币，股权结构不变。

(四) 股权结构

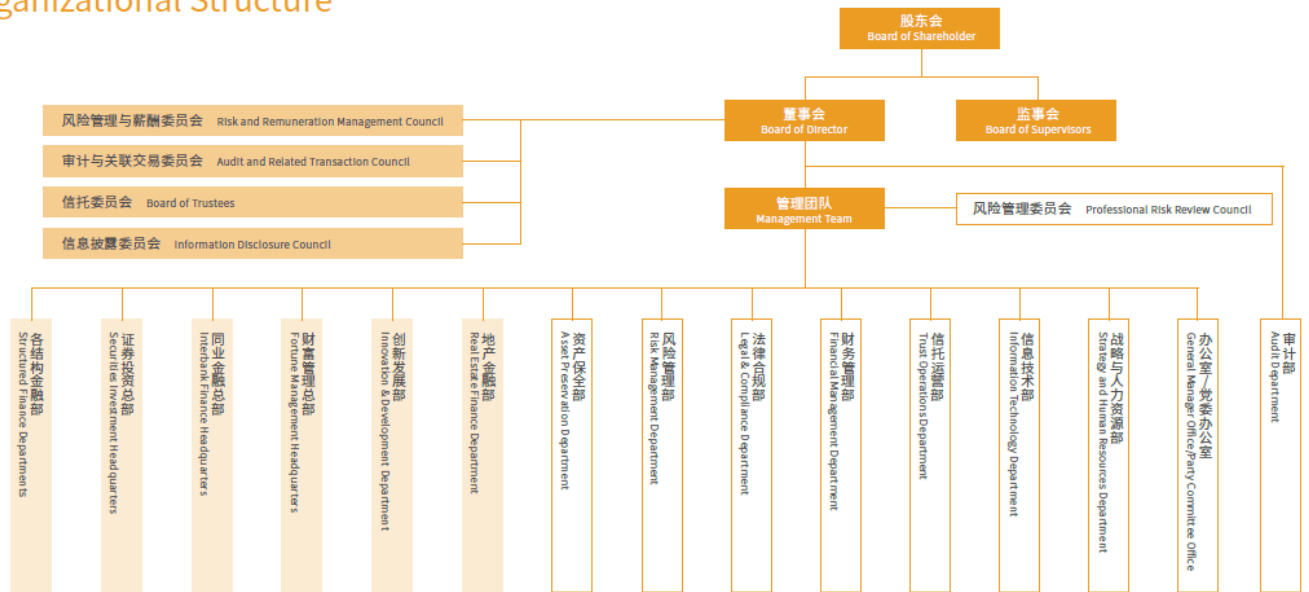
序号	股东名称	持股比例
1	华润股份有限公司	51%
2	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	49%

华润股份有限公司持有华润信托51%的股权，深圳市国资委持有华润信托49%的股权。华润股份有限公司的主要股东为中国华润总公司，持股比例为99.996053%，注册资本1,523,689.63万元。

(五) 组织架构

公司组织架构

Organizational Structure



(六) 主要业务情况

华润信托最近三年持续盈利，经营资质良好。截至2018年末，华润信托资产总计238.79亿元，其中净资产总计203.07亿元，信托资产（实收信托）管理规模9,549.19亿元。2017年全年，华润信托实现营业收入27.08亿元，实现净利润23.06亿元。

(七) 财务情况

华润信托2016至2018年主要财务数据

单位：亿元

科目	2018年	2017年	2016年
总资产	238.79	222.44	189.80
负债总额	35.72	33.29	20.77

科目	2018年	2017年	2016年
所有者权益	203.07	189.15	169.03
营业利润	24.91	25.95	20.70
净利润	23.06	22.48	19.39

注：数据来源：华润信托 2018 年、2017 年、2016 年年度报告

四、主承销商/监管银行/保管银行基本情况

交通银行始建于 1908 年，是中国历史最悠久的银行之一。1987 年 4 月 1 日，重新组建后的交通银行正式对外营业，成为中国第一家全国性的国有股份制商业银行，总部设在上海。2004 年交通银行开始实施财务重组，引进汇丰银行、社保基金和中央汇金公司等战略投资者，2005 年 6 月 23 日在香港联合交易所上市，成为中国内地首家赴境外发行上市的商业银行。2007 年 5 月，交通银行又成功登陆上海 A 股市场，资本实力显著增强。随着交通银行综合化经营战略的实施，目前以银行为主体，涉及基金、证券、信托、保险、金融租赁的金融控股集团已初步构建。截至 2017 年末，该行共发行普通股 742.63 亿股，其中 A 股和 H 股分别占 52.85% 和 47.15%。财政部和社保基金理事会代表国家合计持有该行 22.93% 的股份。财政部持股比例 20.40%，为最大的单一股东。香港中央结算（代理人）有限公司和汇丰银行分别持有该行 20.14% 和 18.70% 的股份。截至 2017 年末，交通银行境内分行机构共 235 家，并在 16 个国家和地区设立了 21 家境外分（子）行及代表处。

截至 2017 年末，交通银行总资产、客户存款和贷款总额分别达到 9.04 万亿元、4.93 万亿元和 4.46 万亿元，全年实现净利润 702.23 亿元。2017 年以来，该行盈利规模略有下滑，1-12 月实现净利息收入 1,273.66 亿元，与去年同期减少 75.05 亿元；手续费及佣金净收入 405.51 亿元，与去年同期相比增加 37.56 亿元。在对公业务方面，截至 2017 年末，交通银行发放企业贷款及垫款 3.05 万亿，其中贷款 2.65 万亿元，贸易融资 2,595.33 亿元，贴现 1,389.58 亿元。企业贷款投放的前五大行业分别为制造业、交通运输、仓储和邮政业、服务业、批发和零售业以及水利、环境和公共设施管理业。在风险管理方面，交通银行建立了一套较为完整的包括信用风险、市场风险、流动性风险在内的风险管理体系，积极推进操作风险管理工具与业务相融合。交通银行公司机构业务部、小企业金融部、个人金融业务部、授信管理部、风险管理部（资产保全部）等共同构成信用风险管理的主要职能部门，对包括授信投向指导、授信调查和申报、授信审查审批、贷款发放、贷后监控和不良贷款管理等环节的公司、零售信贷业务实行规范化管理，将信用风险控制在可接受的范围。在流动性风险管理方面，交通银行对流动性风险实施总行集中管理，资产负债管理部负责对全行人民币和外币资金运作进行管理，对日常流动性风险进行监控。交通银行在预测流动

性需求的基础上，制定相应的流动性管理方案，定期进行宏观经济形势、央行货币政策、资金市场动态的分析研究，积极管理全行流动性，流动性指标满足监管要求，流动性储备较为充足。此外，交通银行在重点区域组建了资产保全专项团队，对重点业务强化全流程管理，为重点客户逐户制定风险化解策略。截至 2017 年末，集团减值贷款率 1.50%，处于行业较好水平。中诚信国际认为交通银行上海分行，依托于总行的业务流程、风险控制体系、信息系统、保管和监管经验，能够满足为入池资产提供保管和监管的需要。

五、联席主承销商基本情况

上海银行股份有限公司成立于1995年12月29日，总行位于上海，是上海证券交易所主板上市公司，股票代码601229。

上海银行以“精品银行”为战略愿景，以“精诚至上，信义立行”为核心价值观，近年来通过推进专业化经营和精细化管理，着力在中小企业、财富管理和养老金融、金融市场、跨境金融、在线金融等领域培育和塑造经营特色，不断增强可持续发展能力。

上海银行目前在上海、北京、深圳、天津、成都、宁波、南京、杭州、苏州、无锡、绍兴、南通、常州、盐城等城市设立分支机构，形成长三角、环渤海、珠三角和中西部重点城市的布局框架；发起设立四家村镇银行、上银基金管理有限公司，设立上海银行（香港）有限公司，获准筹建消费金融公司，并与全球120多个国家和地区近1500多家境内外银行及其分支机构建立了代理行关系。成立以来上海银行市场影响力不断提升，截至2016年末，总资产17553亿元，同比增长21%；实现净利润143亿元，同比增长10%。在英国《银行家》2017年公布的“全球前1000家银行”排名中，按一级资本和总资产计算，上海银行分别位列全球银行业第85位和89位；多次被《亚洲银行家》杂志评为“中国最佳城市零售银行”。

六、其他相关中介情况基本情况

（一）资产评估机构：仲量联行(北京)土地房地产评估顾问有限公司

仲量联行与第一太平戴维斯、高力国际、世邦魏理仕、戴德梁行同为世界知名的五大房地产咨询机构，是唯一连续三年入选福布斯白金400强企业的房地产投资管理及服务公司。

仲量联行1783年成立于英国伦敦。目前，仲量联行业务遍及全球75个国家，拥有逾200个分公司，2013年度业务营收约40亿美元。在大中华区，仲量联行拥有超过1,900名专

业人员及12,000名驻厦员工，所提供的专业房地产服务遍及全国80多个城市。仲量联行(纽约证交所交易代码：JLL)是专注于房地产领域的专业服务和投资管理公司，致力于为客户持有、租用或投资房地产的决策实现增值。仲量联行业务遍及全球75个国家,拥有逾200个分公司，2013年度业务营收约40亿美元。2013年仲量联行代表客户管理或提供外包服务的物业总面积逾30亿平方英尺，并协助客户完成了价值990亿美元的物业出售、并购和融资交易。仲量联行旗下投资管理业务分支“领盛投资管理（LaSalle Investment Management）”管理资产总值达480亿美元。

仲量联行在亚太地区开展业务超过50年。公司目前在亚太地区的15个国家拥有80个分公司，员工总数超过27,500人。在大中华区，仲量联行目前拥有超过1,900名专业人员及12,000名驻厦员工，所提供的专业房地产顾问及服务遍及中国的80多个城市。

2014年在马来西亚吉隆坡香格里拉大酒店举行的“国际物业奖”亚太区颁奖典礼上，仲量联行再度荣膺“中国最佳房地产咨询公司”称号。此次，除中国市场外，仲量联行还摘取了亚太地区其他6个国家的五星级“最佳房地产咨询公司”奖项，以及5个类别的“最佳推荐奖”。

自2011年RCA开始发布此类数据以来，仲量联行在亚太地区房地产投资咨询顾问公司总体排名中一直位居第一，同时在亚太地区的办公楼、工业地产、酒店和零售地产等细分市场中也位居榜首。2013年，仲量联行资本市场团队在亚太地区为总额超过215亿美元的商业地产投资交易提供了咨询服务，占该地区的市场份额的36%。

（二）现金流预测机构：北京国友大正资产评估有限公司

北京国友大正资产评估有限公司成立于1997年，是原国家国有资产管理局下设的一家评估机构，2000年改制为自然人出资的专业资产评估机构。由北京市财政局授予资产评估资格，由财政部、中国证券监督管理委员会授予从事证券、期货相关评估业务资格，由国家发展和改革委员会授予价格评估业务甲级资格，由北京土地学会授予土地规划资质。2012年度行业排名居北京地区资产评估机构第六位，居全国资产评估机构前列。北京国友大正资产评估有限公司的关联公司北京国泰大正天平行土地房地产评估顾问有限公司拥有建设部授予的房地产评估一级资格及国土资源部授予的土地评估A级资格。

国友大正在山东、深圳、山西、陕西等地设有分公司，拥有约70名注册资产评估师、30余名土地及房地产估价师及5名英国皇家测量师学会会员，评估团队超过百人，是行业内专业水平最先进、从业经验最为丰富的评估专业团队之一，能为客户提供全方位的专业

服务。

公司业务范围包括以企业改制、重组、境内外上市、企业兼并、资产或股权收购、对外投资、中外合资合作、财务报告、司法鉴定等为目的的企业整体资产评估、房地产评估、土地使用权评估、机器设备评估、无形资产评估、金融及金融衍生工具评估及顾问咨询等。

（三）评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

中诚信国际信用评级有限责任公司（简称“中诚信国际”）是中国本土评级事业的开拓者，领先的独立信用评级服务提供商。

公司始创于1992年10月，前身为中国诚信证券评估有限公司（现更名为“中国诚信信用管理股份有限公司”，简称“中国诚信”）的评级事业部。中国诚信是经中国人民银行总行批准成立的中国第一家全国性资信评估机构。

2006年国际知名评级机构穆迪投资者服务公司（简称“穆迪”，Moody's）投资中诚信国际，将国际先进的评级技术、方法体系与国内十多年的评级实践有机结合，实现了国际先进评级技术的本土化。

中诚信国际拥有中国人民银行、国家发改委、中国保监会、国家经贸委等部委颁发的业务资质，是国内评级行业中历史最长、规模最大、市场份额最多的全国性信用评级机构，在资本市场享有良好声誉。

（四）法律顾问：上海市锦天城律师事务所

上海市锦天城律师事务所是一九九八年初成立的迄今为止上海市最大规模的国内综合性合伙制律师事务所，连续七年在上海市律师事务所规模和业务创收的两项指标排名均位居全市第一。“锦天城”以先进的合伙制体制和民主管理模式，聚集了一大批高素质的法律人才。锦天城律师事务所由前华东政法学院院长，中国国际律师培训中心主任史焕章先生任主任，35名高级合伙人及35名合伙人组成管理层。截至到2009年3月底注册律师309名，在注册律师中，具有博士学历的律师25名；具有法学硕士的律师165名；有64名律师曾在美国、英国、德国、加拿大、澳大利亚、日本、法国、香港等地留学或具有国外律师从业经历。同时，锦天城律师事务所还专门聘请了一批曾从事过中国对外贸易经济法规的起草、决策工作和有关国际公约改制的专业人士及证券法方面的权威人士作为锦天城律师事务所的特别顾问。因此，高层次的专业人才资源成为锦天城律师事务所向社会提供优质法律服务的根本保障。

七、与相关机构的关系

发起机构、发行载体管理机构和发行有关各当事方之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第七章基础资产情况及现金流预测分析

一、基础资产基本情况

（一）基础资产情况及其形成

1、基础资产情况

在本资产支持票据下，“基础资产”系指由“发起机构”为设立“资产支持票据信托”而在“信托生效日”信托给“受托机构”的、由“资产清单”载明的“单一资金信托受益权”。其中，在“单一资金信托”项下，“单一资金信托受托人”（代表“单一资金信托”）将根据“《信托贷款合同》”的约定以“单一资金信托资金”向“借款人”发放信托贷款，“借款人”以其持有的“目标项目物业”自“放款日”至“单一资金信托终止日”的“租金收入”应收账款为“信托贷款”提供质押担保，并以其合法持有的“沈阳美凯龙”以及“重庆美凯龙”项下的房屋所有权及其对应的土地使用权为信托贷款提供抵押担保，“单一资金信托受托人”（代表“单一资金信托”）享有相应的“信托贷款”债权以及质权和抵押权等附属担保权益。

1、基础资产形成过程

“发起机构”将其合法持有的货币资金委托给“单一资金信托受托人”（即“贷款人”）设立“单一资金信托”，约定由“贷款人”分别向“沈阳美凯龙”、“重庆美凯龙”发放信托贷款，信托贷款规模合计为【14.5】亿元，贷款期限为18年。信托设立后，“发起机构”合法享有的全部“单一资金信托信托受益权”。“沈阳美凯龙”将其持有的“沈阳红星美凯龙家居生活广场二店项目”物业所有权及其对应的土地使用权抵押给“单一资金信托”，并将“家世界项目沈阳红星美凯龙家居生活广场二店项目”物业所产生的相关租金收入应收账款质押给“单一资金信托”。“重庆美凯龙”将其持有的“重庆红星美凯龙博览家居生活广场项目”物业所有权及其对应的土地使用权抵押给“单一资金信托”，并将“重庆红星美凯龙博览家居生活广场项目”物业所产生的相关租金收入应收账款质押给“单一资金信托”。

（二）基础资产的真实性和合法性、有效性

红星美凯龙作为《单一资金信托合同》的委托人，系根据中国法律设立并有效存续的企业法人，有权将其合法所有的资金通过华润信托设立“红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托”。根据《单一资金信托合同》的约定，“单一资金信托”在双方签订《单一资金信托合同》且红星美凯龙将“单一信托资金”交付至华润信托后成立。自“单一资金信托”成立之日起，红星美凯龙享有“单一资金信托”的信托受益权。

法律顾问锦天城认为，“单一资金信托委托人”、“单一资金信托受托人”及相关交易

主体拟签署的“单一资金信托文件”没有违反法律、行政法规的规定，在该等“单一资金信托文件”签署及生效、“单一资金信托委托人”按照“《单一资金信托合同》”的约定向“单一资金信托受托人”交付“单一资金信托资金”之日起，“单一资金信托”生效。以“单一资金信托”生效为前提，“单一资金信托委托人”（即“发起机构”）持有的“单一资金信托受益权”（即“基础资产”）真实、合法，符合《信托法》等法律的法规，属于财产权利，不属于财产和财产权利的组合，符合《非金融企业资产支持票据指引》第四条关于基础资产的规定。

（三）基础资产的权利限制及负担情况

法律顾问锦天城认为，根据单一资金信托文件及交易文件，在《单一资金信托合同》、《信托贷款合同》等协议在资产支持票据信托设立之前经各当事方合法、有效签署，单一资金信托已合法、有效成立的前提下，单一资金信托受益权根据《信托合同》信托予华润信托前，发起机构为基础资产的唯一所有权人，且该等基础资产上不存在任何抵押、质押等担保负担或其他权利限制。

（四）基础资产现金流对资产支持票据的偿付支持

根据交易文件的约定，发起机构将基础资产信托给华润信托后，华润信托(代表信托)取得并持有基础资产，该等基础资产转让行为合法有效，且基础资产项下产生的回收款等将作为偿付资产支持票据的现金流来源之一。《信托合同》第3.5.1条规定，信托的信托财产的范围包括：(1)委托人委托给受托人的在初始起算日的基础资产及其产生的任何收益；(2)前述基础资产及其产生的任何收益包括但不限于借款人偿还的信托贷款本息、复利、罚息，支付的违约金、赔偿金(如有)，处分抵押财产或质押财产所得款项，信托存续期间处分基础资产获得的任何收入，差额补足承诺人履行《差额补足承诺函》项下差额补足义务而支付的款项，信托账户内资金产生的利息收入，以及受托人管理、运营和处分信托财产而取得的其他收入；(3)受托人因对前述基础资产、“现金流回款”等管理、运用、处分或者其他情形而取得的其他财产。

其中，根据《单一资金信托合同》、《信托贷款合同》等交易文件约定，单一资金信托的预计信托期限为自单一资金信托设立日(含该日)起至信托贷款放款日起满18年所在公历月对应之日(含该日)止，并可根据《单一资金信托合同》的约定提前或延期终止；信托贷款的期限不超过18年，自贷款实际发放日起计算，放款日和到期日以《借款借据》记载为准，并可根据《信托贷款合同》的约定提前到期或延期。

（五）基础资产债务人经营情况

1、沈阳美凯龙经营情况

沈阳红星美凯龙世博家居有限公司成立日为2014年7月份，法定代表人为车建芳，注册资本为人民币4675.741万元。经营范围：自有产权场地租赁；家具、建材、装饰材料、金属材料、五金、百货、纺织品批发、零售；企业管理服务，物业管理服务、新能源汽车充电桩租赁、安装、维护。“沈阳美凯龙”的控股股东为红星美凯龙家居集团股份有限公司，持股比例为100%。公司主要收入来源为房屋租赁和管理。

2018全年“沈阳美凯龙”实现营业收入13446.47万元,同比增长12.35%；全年经营利润9152.25万元，同比增长210%。全年资产总额102720.25万元，利润总额4142.87万元，净利润3106.16万元。公司近三年一期报表如下。

(1) 资产负债表（单位：万元）

项目	2019年6月末	2018年度	2017年度	2016年度
流动资产：	-	-	-	-
货币资金	3371	3200	8182	6201
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	133	-	-	-
预付款项	77	79	20	48
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	54822	56080	6033	3618
存货	9	11	9	9
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	46	73	67	63
流动资产合计	58459	59443	14311	9940
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	-	-	-	-

长期应收款	-	-	-	490
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	42605	46007	48690
固定资产	38426	97	137	139
在建工程	157	-	-	-
无形资产	2639	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	645	575	134	164
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	41867	43277	46278	49484
资产总计	100325	102720	60589	59424
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-
应付账款	173	104	151	168
预收款项	515	810	1310	1229
应付职工薪酬	139	330	841	482
应交税费	305	276	52	76
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	108
其他应付款	42804	47590	2826	2871
一年内到期的非流 动负债	-	-	-	-
流动负债合计	42804	49110	5179	4934
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	45700	48000	49000	49000
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-

递延收益	4	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	45704	48000	49000	49000
负债合计	93540	97110	54179	53934
股东权益：	-	-	-	-
股本	4676	4676	4676	4676
资本公积	-	-	-	-
盈余公积	460	418	108	108
未分配利润	1650	517	1627	707
股东权益合计	6786	5610	6410	5490
负债和股东权益总计	100325	102720	60589	59424

利润表(单位：万元)

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	6967	13446	11860	10765
减：营业成本	2324	9313	11160	5434
税金及附加	322	657	652	767
销售费用	969	1794	1957	1420
管理费用	151	590	626	772
财务费用	1626	1502	2305	2237
资产减值损失	7	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
其他收益	-	7	-	-
二、营业利润	1567	4140	700	135
加：营业外收入	-	2	2	6
减：营业外支出	-	-	-	-

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
三、利润总额	1568	4143	702	141
减：所得税费用	399	1043	182	42
四、净利润	1168	3100	520	99

(3) 现金流量表（单位：万元）

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6640	13744	12007	10950
收到的税费返还	-	7-	-	-32
收到其他与经营活动有关的现金	18958	156323	87470	34523
经营活动现金流入小计	25598	170074	99477	45505
购买商品、接受劳务支付的现金	168	2081	2328	1782
支付给职工以及为职工支付的现金	824	2041	1984	1933
支付的各项税费	976	2140	1450	1288
支付其他与经营活动有关的现金	19303	166531	89124	85810
经营活动现金流出小计	21272	172794	94887	90813
经营活动产生的现金流量净额	4326	-2720	4590	-45308
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	214	188	131	980

项目	2019年1-9月	2018年度	2017年度	2016年度
投资支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	214	188	131	980
投资活动产生的现金流量净额	-214	-188	-131	-980
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-48000	-	49000
收到其他与筹资活动有关的现金	-	490	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-48490	-	49000
偿还债务支付的现金	2300	49000	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1642	1564	2478	2023
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	490
筹资活动现金流出小计	3942	50564	2478	2513
筹资活动产生的现金流量净额	-275	-2074	-2478	46487
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	206	-4982	1981	199
加：期/年初现金及现金等价物余额	3164	8182	6201	6003
六、期/年末现金及现金等价物余额	3371	3200	8182	6201

2、重庆美凯龙经营情况

重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司成立日为2011年6月份，法定代表人为王伟，注册资本为人民币28000万元。经营范围：销售家具、建筑及装饰材料、五

金、交电、金属材料、化工产品、百货、计算机、自有柜台租赁、市场管理、物业管理，停车服务。“重庆美凯龙”的控股股东为红星美凯龙家居集团股份有限公司，持股比例为100%。公司主要收入来源于房屋租赁和管理。

2018全年“重庆美凯龙二郎商场”实现营业收入8066万元,同比增长6.9%；全年经营利润3873万元。全年资产总额65945万元，利润总额-1604万元，净利润-1615万元。公司近三年一期报表如下。

(1) 资产负债表（单位：万元）

项目	2019年6月末	2018年度	2017年度	2016年度
流动资产：				
货币资金	922	1815	2024	1329
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	28	33	31	5
应收股利			-	-
其他应收款	3531	697	856	684
存货	5	8	-	6
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	57	55	66	42
流动资产合计	4542	2609	2977	2065
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	63242	66489	69621

固定资产	52687	94	175	220
在建工程	154	-	-	-
无形资产	22047	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	11	71
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	61649	63336	66675	69912
资产总计	66190	65945	69652	71978
流动负债：				
短期借款			-	-
应付账款	539	113	97	196
预收款项	792	975	1332	850
应付职工薪酬	145	178	287	264
应交税费	43	57	82	86
应付利息	-	51	55	-
应付股利			-	-
其他应付款	15025	11783	10646	8963
一年内到期的非流动 负债			-	-
流动负债合计	16544	13157	12499	10360
非流动负债：				
长期借款	32500	34000	36750	39000
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
递延收益	8	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-

非流动负债合计	32508	34000	36750	39000
负债合计	49052	47157	49249	49360
股东权益：				
股本	28000	28000	28000	28000
资本公积	4600	4600	4600	-
盈余公积	-	-	-	-
未分配利润	-15462	-13812	-12197	-5382
股东权益合计	17138	18788	20403	22618
负债和股东权益总计	66190	65945	69652	71978

(2) 利润表(单位：万元)

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、营业收入	3938	8066	7546	7409
减：营业成本	2225	4323	4146	3868
税金及附加	362	738	744	686
销售费用	1693	1629	1458	1585
管理费用	493	984	979	1223
财务费用	820	2054	2477	2247
资产减值损失	-	-	-	1
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
其他收益	8	49	44	-
二、营业利润	-1648	-1612	-2213	-2200
加：营业外收入	4	8	58	3645
减：营业外支出	5	-	-	-
三、利润总额	-1650	-1604	-2155	1445
减：所得税费用		11	60	-71
四、净利润	-1650	-1615	-2215	1516

(3) 现金流量表（单位：万元）

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3951	8065	6897	6561
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	38205	70533	90285	48928
经营活动现金流入小计	42156	78599	97182	55489
购买商品、接受劳务支付的现金	-	2124	2143	1779
支付给职工以及为职工支付的现金	704	1277	1113	1065
支付的各项税费	551	1112	1163	1107
支付其他与经营活动有关的现金	38017	69669	87782	89895
经营活动现金流出小计	40696	74181	92201	93846
经营活动产生的现金流量净额	1459	4417	4981	-38356
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17	87	127	64
投资支付的现金	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-

项目	2019年1-6月	2018年度	2017年度	2016年度
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	17	87	127	64
投资活动产生的现金流量净额	-17	-87	-127	-64
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	40000
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-	-	40000
偿还债务支付的现金	1500	2750	2250	1000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	836	1789	1909	1018
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流出小计	2336	4539	4159	2018
筹资活动产生的现金流量净额	-2336	-4539	-4159	37982
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-893	-209	695	-438
加：期/年初现金及现金等价物余额	1815	2024	1329	1767
六、期/年末现金及现金等价物余额	922	1815	2024	1329

（六）目标项目物业基本情况

1、目标项目物业的合法合规性

根据仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司出具的《评估报告》，抵押物的市场价值为26.24亿元。并且，借款人将目标物业的未来租金收入应收账款作为质押财产为其旅行《信托贷款合同》项下的任何义务和责任提供质押担保。

同时，沈阳美凯龙和重庆美凯龙为取得共8.8亿元固定资产贷款，将其持有的目标项目物业对应的房屋及土地使用权，分别抵押给盛京银行沈阳于洪支行和华夏银行重庆分行。沈阳美凯龙和重庆美凯龙分别拟在《红星美凯龙家居集团有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之抵押合同（一）》和《红星美凯龙2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之抵押合同（二）》签署后60个工作日内完成贷款抵押权的解除事宜，并以其合法所有

的抵押物向《信托贷款合同》项下债权人提供第一顺位抵质押担保。同时，沈阳美凯龙和重庆美凯龙分别应于华润信托与《红星美凯龙家居集团有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之抵押合同（一）》和《红星美凯龙2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之抵押合同（二）》生效日10个工作日内到中国人民银行征信中心办妥抵质押登记手续。

①提供抵押的物业“沈阳美凯龙”

“沈阳美凯龙项目”由沈阳美凯龙合法持有并对外出租，位于辽宁省沈阳市浑南西路10号，国有土地使用证编号为沈阳国用（2015）第HN00426号、房屋所有权证编号为沈房权证浑南字第N100172361号。沈阳美凯龙项目建成于2012年，共有情况为单独所有，房屋性质为商品房，房屋建筑面积为168,183.99平方米，房屋结构为钢混，房屋用途为商业。

至价值评估试点2019年2月28日，沈阳美凯龙可租面积为155,469.83平方米，已租面积为149,300.74平方米，出租率为96.03%。其中，抵押物为抵押人合法享有的沈阳红星美凯龙家居生活广场二店项目物业房屋所有权及其对应的土地使用权（位于浑南区浑南西路10号（10号），国有土地使用证编号为沈阳国用（2005）第HN00426号、房屋所有权证编号为沈房权证浑南字第N100072361号）。

②提供现金流质押的物业“重庆美凯龙”

“重庆美凯龙项目”由重庆美凯龙合法持有并对外出租，位于重庆市九龙坡区迎宾大道11号，对应房地籍号为JL0190060084000001010、房屋所有权证编号为105房地证2015字第17806号。重庆美凯龙建成于2014年，房屋建筑面积为90,081.46平方米，房屋结构为钢混，房屋用途为商服用房。

至价值评估时点2019年2月28日，重庆美凯龙项目可租面积合计为75,885.77平方米，已租面积合计为71,617.13平方米，出租率为94.37%。其中质押物为人合法享有的重庆红星美凯龙博览家居生活广场项目物业（位于九龙坡区迎宾大道11号，房地产权证编号为105房地证2015字第17806号）。

2、目标项目物业权属情况

(1) “沈阳美凯龙”房屋建筑权属状况房地产权证信息如下：

《国有土地使用证》[沈阳国用（2015）第HN00426号]：

土地证号	土地使用权人	坐落	地号
沈阳国用（2015）第HN00426号	沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	浑南区浑南西路10号（10号）	070201010-A

地类（用途）	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
商业用地	出让	37270	2043年12月27日

《房屋所有权证》[沈房权证浑南字第N100072361号]：房屋所有权人为沈阳红星美凯龙世博家居有限公司，共有情况为单独所有，房屋性质为商品房，房屋建筑面积为168183.99平方米，房屋结构为钢混，房屋用途为商业。

(2) “重庆美凯龙”房屋建筑权属状况

重庆市房地产权证	
证号	105房地证2015字第17806号
权利人	重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司
坐落	九龙坡区迎宾大道11号
房地籍号	JL0190060084000001010
土地使用权类型	出让
土地用途	商务金融用地
土地使用权面积	18841.5平方米
土地使用权终止日期	2051年07月31日
房屋结构/房屋用途	钢筋混凝土结构/房屋用途：商服用房
楼层	名义层：1-8；物理层5-12
房屋建筑面积	90081.46平方米

“重庆美凯龙项目”由重庆美凯龙合法持有并对外出租，位于重庆市九龙坡区迎宾大道11号，对应房地籍号为JL0190060084000001010、房屋所有权证编号为105房地证2015字第17806号。重庆美凯龙建成于2014年，房屋建筑面积为90,081.46平方米，房屋结构为钢混，房屋用途为商服用房。

根据沈阳美凯龙项目和重庆美凯龙项目物业对应的房屋所有权证、国有土地使用证、国有建设用地使用权出让合同、不动产登记簿查询证明、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、相关评估报告以及抵押人的说明，并结合实地查验结果，法律顾问认为，抵押财产均为真实、有效、权属合法合规。

(3) 抵押资产的权利负担与解除安排

1) 抵押财产的权利负担

根据沈阳美凯龙与盛京银行股份有限公司沈阳市于洪支行(以下简称“盛京银行于洪支行”)于2018年8月10日签订的编号为3231190218000007的《盛京银行固定资产借款合同》以及编号为3231199318000315的《借款抵押合同》，沈阳美凯龙已将沈阳美凯龙项目项下的房屋所有权及对应的土地使用权作为《盛京银行固定资产借款合同》项下主债务的抵押资产，主债务借款金额为人民币肆亿捌千万元，债务期限为自2018年8月10日至2024年8月9日。

根据重庆美凯龙与华夏银行股份有限公司重庆分行(以下简称“华夏银行重庆分行”)于2016年6月14日签订的编号为CQ21(融资)20160012的《最高额融资合同》以及编号为CQ21(高抵)20160006的《最高额抵押合同》，重庆美凯龙已将重庆美凯龙项目项下的房屋所有权及对应的土地使用权作为《最高额融资合同》项下主债务的抵押资产，被担保的最高债权额为人民币肆亿元，被担保的主债权的发生期间为2016年6月8日至2026年6月8日；同时根据双方于2016年6月14日签订的编号为CQ2110220160114的《固定资产借款合同》，华夏银行重庆分行已向重庆美凯龙借款人民币肆亿元，借款期限为自2016年6月17日至2026年6月16日。

根据对抵押人房产抵押登记信息表的查阅及抵押人的确认，除上述抵押外，抵押财产不存在任何其他抵押等担保负担或其他对本次融资存在限制的情形。

2) 抵押财产权利负担的解除安排

根据盛京银行于洪支行于2019年7月2日出具的《关于提前还款及抵押权解除和质押权解除的同意函》，沈阳美凯龙已与盛京银行于洪支行就沈阳美凯龙项目项下房屋所有权及对应土地使用权抵押负担的解除安排达成合意，盛京银行于洪支行同意沈阳美凯龙提前清偿相关固定资产借款合同项下未清偿本金及利息并解除沈阳美凯龙项目项下的抵押负担并出具确认与同意函；根据华夏银行重庆分行于2019年7月9日出具的《关于提前还款及抵押权解除和质押权解除的同意函》，重庆美凯龙已与华夏银行重庆分行就重庆美凯龙项目项下房屋所有权及对应土地使用权抵押负担的解除安排达成合意，华夏银行重庆分行同意重庆美凯龙提前清偿最高额融资合同项下未清偿本金及利息并解除《最高额抵押合同》及重庆美凯龙项目项下的抵押负担。同时，对应的《信托贷款合同》及《抵押合同》约定，双方应于抵押合同签订日起60个工作日内到法定登记机关办理完成合同项下的抵押权登记，单一资金信托受托人应当被登记为抵押财产的唯一抵押权人。对此，锦天诚经办律师认为：

(1)借款人将与单一资金信托受托人签署的《信托贷款合同》、《抵押合同》不违反法律、行政法规的强制性规定，合法、有效。

(2)根据《物权法》第9条规定，土地使用权、房屋抵押实行登记生效主义原则。因此，虽然《抵押合同》生效，但单一资金信托受托人尚未取得前述抵押合同项下以土地使用权、房屋为抵押物的抵押权。单一资金信托受托人以抵押人按照前述约定在相应登记机关办理完毕抵押权登记手续为前提取得相应抵押权。

根据《管理规定》第24条规定，基础资产不得附带抵押、质押等担保负担或者其他权利限制，但能够通过相关合理安排解除基础资产的相关担保负担和其他权利限制的除外。根据盛京银行于洪支行及华夏银行重庆分行出具的同意函，盛京银行于洪支行及华夏银行重庆分行均同意于信托设立之后解除目标项目上的既有抵押。据此，锦天诚经办律师认为，目标项目的相关担保负担和其他权利限制将通过前述安排予以解除，本项目已对目标项目既有权利负担的解除作出了明确安排。

3、目标项目物业周边区域介绍

(1) 沈阳美凯龙

①区域状况

A、地理位置

项目位于辽宁省沈阳市浑南区浑南西路10号，紧邻浑南西路，距沈阳桃仙国际机场约15公里，地理位置较好。

B、交通状况

该区域交通便捷度一般，有浑南西路、夹河街等城市干道；附近主要有109、164、188路等公交线路，距地铁2号线奥体中心站、营盘街站约1.7公里。

C、环境状况

自然环境：估价对象附近有浑南市民公园，绿化程度较高，区域内无大气、土壤、水质污染，区域自然环境状况较好。

人文环境：估价对象位于沈阳市浑南区，人口就业情况一般，区域内人文环境一般。

景观：估价对象无特殊景观。

D、外部配套设施状况

区域内基础设施开发情况为“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热、通燃气）。区域内有大连银行、中国建设银行、招商银行、永辉超市、迪卡侬、EDO音乐餐吧、大江户温泉酒店等，区域内公共配套设施齐全。

E、商业聚集状况

项目位于浑南区，附近购物中心较多，如：天惠广场、居然之家、万象九宜城、万达

广场等，商业繁华度较高。

综上所述，估价对象区位状况较好。

②市场背景描述与分析

2018年沈阳市坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，大力加强项目建设，加快转型创新发展，切实抓好县域地区的稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险等各项工作，沈阳市经济呈现稳步回升的态势。

2018年度沈阳市实现地区生产总值6292.4亿元，同比增长5.4%。其中，第一产业生产总值260.1亿元，同比增长3.2%；第二产业生产总值2376.6亿元，同比增长5.7%；第三产业生产总值3655.7亿元，同比增长5.4%。

从增长速度上来看，2018年沈阳市规模以上工业企业增加值同比增长7.6%。其中，装备制造业增加值同比增长6.3%。规模以上工业利润总额(1-11月)为276.3亿元，同比增长7%；规模以上工业利税总额(1-11月)为535.5亿元，同比增长8.6%。

2018年沈阳市社会消费品零售额实现4051.2亿元，同比增长9.2%。其中，限额以上社会消费品零售额实现1630亿元，同比增长2%；网上商品零售额实现265.7亿元，同比增长34.4%。

2018年度沈阳市固定资产投资额同比增长15.3%。其中，工业固定资产投资额同比增长0.7%，房地产开发投资额同比增长22.4%。

③沈阳市房地产市场状况

中国指数研究院同口径数据显示，2018年，沈阳土地市场共推出地块217宗，同比增长93.75%；供应面积为1107万平方米，同比增长99.82%；土地市场共成交地块184宗，同比增长85.86%；成交面积为937万平方米，同比增长86.65%。

2018年，沈阳房地产开发累计完成投资996.72亿元，同比增长22.4%；其中，住宅投资775.06亿元，同比增长24.9%。商品住宅投资占全部房地产投资的77.8%。

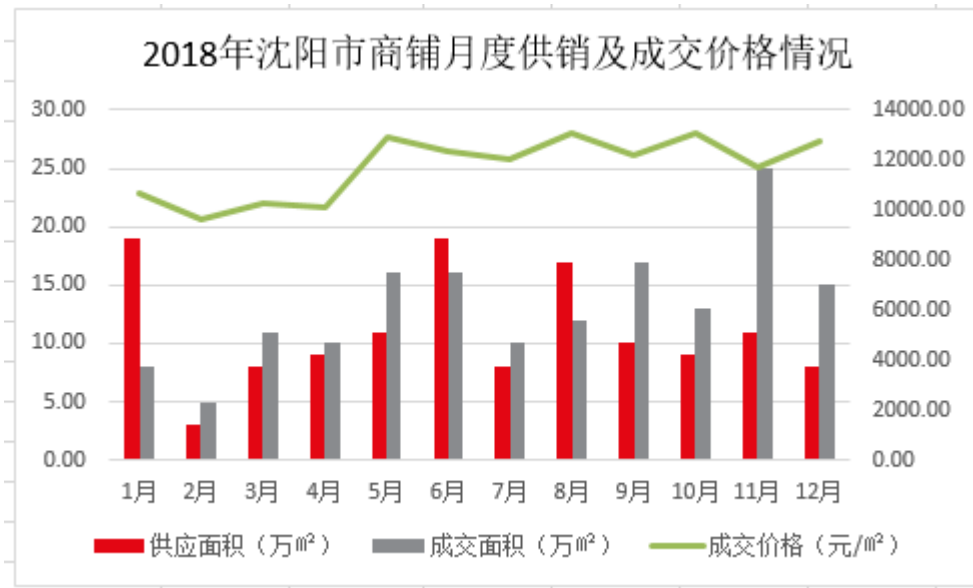
沈阳商品房施工面积6525.79万平方米，同比下降6.3%；其中住宅施工面积4683.80万平方米，同比下降4.8%。

2018年，沈阳市商品房成交面积1812.86万平方米，同比下降6.58%；其中商品住宅成交面积1508.96万平方米，同比下降10.89%；商品住宅占总成交量的83.2%。

④沈阳市商业房地产市场状况

近5年来，沈阳商铺市场逐渐由供大于求转为供小于求；2018年新供应131万m²，成交159万m²，成交均价11958元/m²，价格走势平稳。

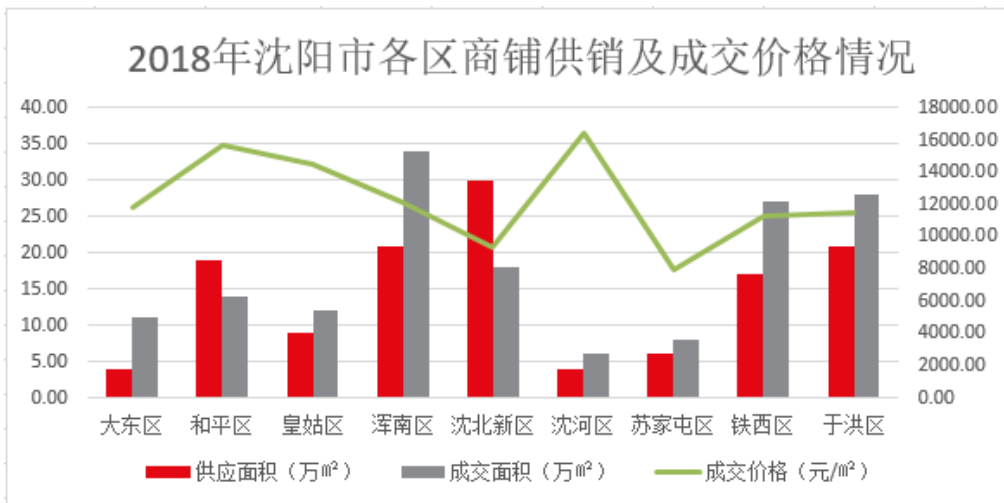
图1：2018年沈阳市商铺月度供销及成交价格情况



数据来源：沈阳中原研究发展部

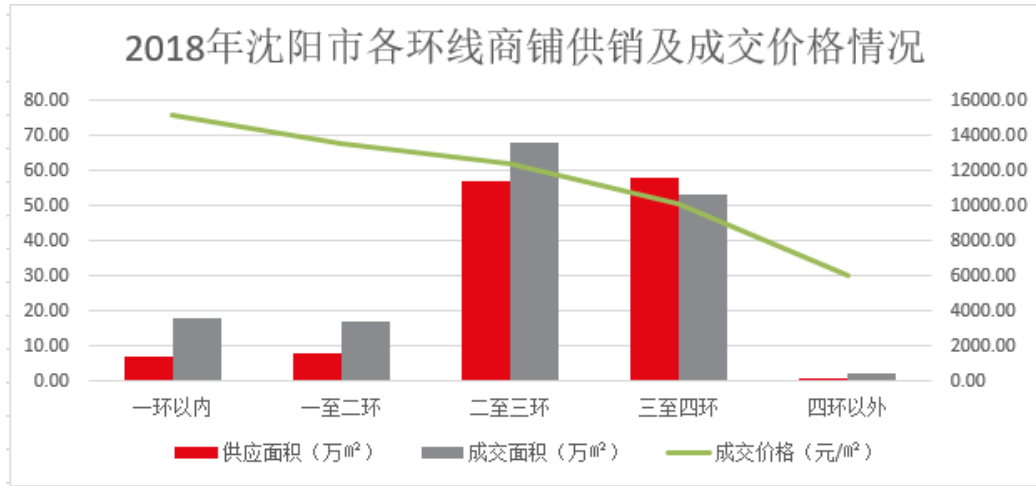
沈阳市商铺供销集中在沈北新区、浑南区、于洪区、铁西区、和平区；浑南区商铺销量最高，达34万m²；沈北新区供应量最高，总计30万m²；沈河区仍为价格引领者，达16471元/m²，和平区与皇姑区分别位列第二、三。

图2：2018年沈阳市各区商铺供销及成交价格情况



沈阳市商铺供销集中于二至三环，2018年成交68万m²，占比43%；其次是三至四环，2018年成交53万m²，占比34%；四环以内成交价格过万，其中一环以内成交价格最高，为15137元/m²。

图3：2018年沈阳市各环线商铺供销及成交价格情况



2016-2018年，存量由1005万m²降至932万m²，去化周期由84个月降至60个月，去化压力仍然较大；于洪区存量最大，沈河区去化周期最长。

⑤沈阳市浑南区商业房地产市场分析

沈阳市浑南区，位于沈阳市东南部，是联接沈阳与辽宁中部城市群的重要交通枢纽，是沈阳市改革开放特别试验区，也是沈阳市改革开放的窗口。

浑南区幅员面积800平方公里，辖15个街道，常住人口逾50万人。2016年实现地区生产总值330亿元、规模以上工业总产值390亿元、社会消费品零售总额195亿元、城镇居民人均可支配收入40748元。

(2) 重庆美凯龙

①区域状况

A、地理位置

项目位于重庆市九龙坡区红星美凯龙二郎店，科城路西北面，迎宾大道以东。

B、交通状况

项目东南临科城路，西近迎宾大道，北近科城支路，所处宗地一面临街，附近有109、204、325、425、473、827路等公交线路，近迎宾大道，交通便捷度较高。

C、环境状况

自然环境：项目位于重庆市九龙坡区靠近重庆彩云湖湿地公园，区域内无大气、土壤、水质污染，区域内自然环境较好。人文环境：项目位于重庆市九龙坡区，人口就业情况一般，区域内人文环境一般。景观：估价对象无特殊景观。

D、外部配套设施状况

区域内基础设施开发情况为“六通”（通路、供电、通讯、通上水、通下水、通气）。

周边区域主要有浙商银行、中国建设银行等金融服务设施，居然之家、家乐福、誉多连锁批发超市等商业服务设施，重庆二郎医院等医疗配套设施，重庆九龙坡巴山小学、重庆九龙坡彩云湖小学、重庆市六十五中学等教育配套设施，区域内公共配套设施较齐全。

E、商业繁华度

项目位于九龙坡区，周边区域主要有居然之家、家乐福、誉多连锁批发超市等集中商业和其他普通社区配套商业，人流量相对较高，商业繁华度总体较好。

综上所述，估价对象区位状况总体较好。

②重庆市经济运行状况

2018年，全市以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，紧紧围绕习近平总书记对重庆提出的“两点”定位、“两地”“两高”目标和营造良好政治生态、做到“四个扎实”的重要指示要求，全市上下聚焦高质量、供给侧、智能化，积极谋划实施“三大攻坚战”和“八项行动计划”，全市经济运行在合理区间，保持健康发展态势。

2018年，全市实现地区生产总值20363.19亿元，按可比价格计算，同比增长6.0%。分产业看，第一产业实现增加值1378.27亿元，增长4.4%；第二产业实现增加值8328.79亿元，增长3.0%；第三产业实现增加值10656.13亿元，增长9.1%。

1-11月，全市规模以上服务业实现营业收入同比增长13.5%。数字经济产业助推服务业高质量发展，截止11月末，全市从事数字经济产业相关业务的规上服务业企业共有633家，占规上服务业总数的16.3%；1-11月实现营业收入861.65亿元，同比增长16.1%。科技型服务业企业发展较好，1-11月，规模以上科学研究和技术服务业企业营业收入增长16.3%，营业利润增长25.1%。

2018年，全市社会消费品零售总额同比增长8.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额增长8.5%；乡村消费品零售额增长11.2%。从消费类型看，商品零售增长8.1%，餐饮收入增长11.6%。网络零售发展良好，全市限额以上法人企业网上零售额增长28.6%，高出社会消费品零售总额增速19.9个百分点；占限额以上企业商品零售额的比重为7.4%，较上年提高0.4个百分点。

2018年，全市固定资产投资同比增长7.0%。分产业看，第一产业投资下降9.5%，第二产业投资增长7.3%，第三产业投资增长7.4%。分板块看，基础设施投资增长11.5%，工业投资增长7.3%，房地产开发投资增长6.8%。民间投资较快增长，全年民间投资增速达12.8%，民间投资占全市固定资产投资的比重为54.9%，较上年提高0.3个百分点。

2018年，全市商品房新开工面积7386.16万平方米，同比增长30.0%，其中住宅新开工面

积 5145.20 万平方米，增长 36.9%。商品房销售面积 6536.25 万平方米，下降 2.6%，其中住宅销售面积 5424.76 万平方米，下降 0.5%。商品房销售额 5272.70 亿元，增长 15.7%，其中住宅销售额 4442.87 亿元，增长 23.4%。

2018 年，全市居民消费价格总水平较上年上涨 2.0%。八大类商品和服务价格全面上涨，其中，食品烟酒类、衣着类、居住类、生活用品及服务类、交通和通信类、教育文化和娱乐类、医疗保健类、其他用品和服务类价格分别上涨 1.4%、1.5%、2.8%、1.7%、0.1%、3.0%、5.7%、0.9%。

2018 年，全市工业生产者出厂价格同比上涨 2.1%，购进价格同比上涨 2.5%。

2018 年，全市进出口总值 5222.62 亿元，同比增长 15.9%。其中，出口 3395.28 亿元，增长 17.7%；进口 1827.34 亿元，增长 12.5%。全市加工贸易进出口 2632.40 亿元，增长 26.9%，占同期全市外贸总值的 50.4%，比重较上年提升 4.4 个百分点。一般贸易进出口 1931.90 亿元，增长 5.6%，占比 37.0%，比重降低 3.6 个百分点。保税物流进出口 636.85 亿元，增长 10.6%，占比 12.2%，比重降低 0.6 个百分点。

2018 年，全市一般公共预算收入完成 2265.5 亿元，同比增长 0.6%。其中，税收收入 1603.0 亿元，增长 8.6%。

2018 年，重庆全体居民人均可支配收入 26386 元，同比增长 9.2%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 34889 元，增长 8.4%；农村常住居民人均可支配收入 13781 元，增长 9.0%。

③重庆市房地产市场运行情况

（1）重庆市城市空间规划

根据 2011 年 5 月发布的《成渝经济区区域规划》，成渝经济区在空间结构上将以重庆成都为区域发展双核。

重庆发展核心包括渝中、大渡口、江北、沙坪坝、九龙坡、南岸、北碚、渝北、巴南主城九区。充分发挥直辖市体制优势和辐射集聚作用，推进国家统筹城乡综合配套改革试验，高起点建设两江新区，强化交通、金融、商贸、物流等城市综合服务功能，推进创新型城市建设，重点发展先进制造业、高技术产业、现代服务业，提高对外开放水平，大力发展总部经济，建设宜居、畅通、森林、健康、平安重庆，打造经济繁荣、社会和谐、环境优美的国际大都市。

根据《重庆市城市总体规划（2010-2020）》中的相关要求，依据区域资源环境承载能力、发展潜力差异，科学确定城镇化重点地区，逐步构建以主城特大城市为核心，六大区域性中心城市为支撑，一小时经济圈城市群为主要空间载体，沿长江及渝宜高速、乌江及渝湘高速

带状绵延的“一核六心、一圈双带”的城镇化空间格局，成为全市集聚经济和人口的主体区域。建设四级城镇体系架构，即主城区特大城市，6个大城市（万州、涪陵、长寿、江津、合川、永川），25个区县城中等城市，100多个小城镇。强化主城、区域性中心城市、区县城和中心镇有机连接、互动并进。

（2）重庆市发展规划

2013年9月13日至14日，重庆市委四届三次全会召开，会议研究部署了重庆市功能区域划分和行政体制改革工作，综合考虑人口、资源、环境、经济、社会、文化等因素，将重庆划分为都市功能核心区、都市功能拓展区、城市发展新区、渝东北生态涵养发展区、渝东南生态保护发展区五个功能区域。

渝中区全域和大渡口区、江北、沙坪坝、九龙坡、南岸区5区处于内环以内的区域（约297.5平方公里）为都市功能核心区。该区域体现政治经济、历史文化、金融创新、现代服务业中心功能，强调结构调整和功能优化，工业总产值比重将大幅下调，服务业增加值比重大幅提高。

包括大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区处于内环以外的区域以及北碚区、渝北区、巴南区全域（5,275.5平方公里）为都市功能拓展区。该区域是全市科教中心、物流中心、综合枢纽和对外开放的重要门户，到2020年，都市功能拓展区要实现GDP10,700亿元，工业总产值22,000亿元，分别占全市的37.5%和44%。同时，还要形成21个大型人口聚集区，未来10年新增人口约400万人。

（3）房地产开发投资完成情况

2018年，全市商品房新开工面积7386.16万平方米，同比增长30.0%，其中住宅新开工面积5145.20万平方米，增长36.9%。商品房销售面积6536.25万平方米，下降2.6%，其中住宅销售面积5424.76万平方米，下降0.5%。商品房销售额5272.70亿元，增长15.7%，其中住宅销售额4442.87亿元，增长23.4%。

（4）重庆市房地产市场概况

成交量方面，渝北区商品房用地成交量最大，为291.5万平方米，规划建筑面积508.1万平方米，占比38.58%，土地出让金为277.1亿元；巴南区共成交商品房用地161.9万平方米，规划建筑面积374.7万平方米，占比为28.45%，土地出让金为160.2亿元；沙坪坝区出让土地65.7万平方米，规划建筑面积为154.5万平方米。

重庆全市成交情况

区域	2018年上半年 (万平方米)	2017年上半年 (万平方米)	变化	涨幅
渝北区	426.05	474.44	-48.39	-0.102
巴南区	215	195.23	19.77	0.1013
北碚区	171.83	87.35	84.48	0.9671
沙坪坝区	146.45	153.22	-6.77	-0.0442
南岸区	139.97	160.51	-20.54	-0.128
江北区	123.39	90.71	32.68	0.3603
九龙坡区	85.29	137.26	-51.97	-0.3786
大渡口区	59.42	58.5	0.92	0.0157
渝中区	22.38	19.74	2.64	0.1337
合计	1389.78	1376.96	12.82	0.0093

(5) 重庆市土地市场概况

2018年6月，全市各类用地楼面均价为4590元/平方米，环比上升33.87%，同比上升3.67%。其中，住宅用地楼面均价为5010元/平方米，环比上升0.85%，同比上升9.13%；商办用地楼面均价为1610元/平方米，环比上升20.14%，同比下降72.70%；工业用地楼面均价为582元/平方米，环比上升7.62%，同比下降26.95%。

重庆土地楼面地价情况

土地类别	2018年6月			2018年1-6月	
	楼面地价 (元/平方米)	环比	同比	楼面地价 (元/平方米)	同比
整体用地	4590	0.3387	0.0367	4298	0.1613
住宅用地	5010	0.0085	0.0913	5094	0.1396
商办用地	1610	0.2014	-0.727	5406	0.4163
工业用地	591	0.0762	-0.2695	582	0.0424

2018年上半年土地整体成交略有增长，重庆主城共成交住宅、商办类经营性用地63宗，土地出让面积为714.35万平方米，同比增加5.5%；计容建筑面积1367.59万平方米，同比下降4.1%；成交总金额为698.23亿元，同比增长11.4%。

其中商办用地成交面积37.98万平方米，规划计容建筑面积50.71万平方米，成交总金额

27.41 亿元，分别同比下降 60.2%、69.1%和 56.2%。楼面地价方面，2018 年上半年重庆商办用地成交楼面价为 5406 元/平方米，同比显著增长 41.63%。从溢价率水平来看，商办用地平均溢价率仅为 0.24%，仍以底价成交为主。

④商业类物业市场分析

(1) 商业市办公物业市场概况

• 总供应量

据统计，2018 年重庆整体商业市场总体量约为 595 万平方米，同比增加 10.9%。其中购物中心总体量约为 518 万平方米，约占重庆整体商业市场的 87%，百货总体量约为 77 万平方米。

• 新增供应量

2018 年，重庆整体商业市场新增供应量约为 58.5 万平方米，全部来自于当地的购物中心市场新增供应。

• 空置率

2018 年全年重庆整体商业市场净吸纳量达到约 55.3 万平方米，空置率约为 13.7%，同比下降 0.2%。其中核心商圈的空置率因部分购物中心调整效果未达预期而略有上升，非核心商圈因部分项目加大了品牌调整力度，促使空置率有明显下降，远低于市场平均空置率。

2018 年，重庆市购物中心首层有效平均租金为人民币 360 元/平方米/月，其中核心商圈租金保持平稳，部分非核心商圈项目受制于区位和周边人流量增长困难等因素，租金有所下滑。

2019 年全年，重庆市共有 9 个零售项目入市，如沙坪坝万达广场，万象汇和弹子石老街等备受瞩目的项目开业，为重庆带来多家首进品牌和体验式购物空间。同时，由于大多数新增项目位于非核心区域，重庆传统零售市场悄然迎来新活力。

解放碑商圈、观音桥商圈、沙坪坝商圈、南坪商圈以及杨家坪商圈为重庆市五大传统核心商圈。但随着主城区区域的扩容，轻轨、公交、城市道路等的建设，以及人口的流入等因素共同作用，重庆主城区的商业已呈现多极化商圈发展态势，越来越多新兴商圈崭露头角。

据统计，在 2019-2022 未来四年中，零售市场供应量将继续不断增大，预计入市项目多，新增项目主要位于沙坪坝和照母山地区，分别占总入市量的 22%和 16%。

(6) 总结分析

随着大量新项目入市，未来零售市场的竞争将日益激烈。新零售和网红品牌将在重庆进一步扩张，成为重庆商业市场的主力租户，因其更高的销售额和租金承担能力，也会受到运营商的欢迎，从而革新传统零售市场。

重庆交通线路的持续开发与建设，提高了商场的辐射范围，有利于非核心区域优质项目的快速发展。

从长远来看，重庆作为华西重要经济中心，金融和贸易需求发展稳固是支撑商办需求的持续动力，特别是“一带一路”、设立“重庆自贸区”等利好政策亦将持续推动重庆成为华西地区重要的贸易和交通枢纽中心，空置的商铺面积将逐渐填满，也将刺激租金回暖。。

4、目标项目物业运营概况

(1) “沈阳美凯龙”运营概况

项目建成于2012年，总建筑面积168183.99平方米，可租面积为155469.83平方米，已租面积为149300.74平方米，出租率为96.03%，是综合性家具商场。项目外墙为玻璃幕墙；地上室内公共部分地面铺地砖、墙面刷涂料、石膏板吊顶，各租户自行装修，地下车库为水泥地面、墙面刷涂料，无吊顶，配有电梯、消防栓、自动喷淋、烟感报警等设施、设备，设施、设备齐全。

项目为地下1层和地上6层的商业用房，地上1-6层出租，共477户租户，租赁合同多为短期合同（为剩余不到1年的短租约），租赁信息汇总如下表：

楼层	租户总数 (户)	可租面积 (平方米)	已租面积 (平方米)	加权平均租金 (元/平方米/月)
1F	102	29458.07	28747.13	71.94
2F	114	31686.54	30802.41	74.98
3F	112	31775.85	28932.5	65.59
4F	96	31493.46	29762.79	58.01
5F	52	28260.65	28260.65	31.35
6F	1	2795.26	2795.26	9.22
合计	477	155469.83	149300.74	——

商场主要业态分布如下：

楼层	主题	代表品牌
1层	建材、家具、定制家具	曲美、TOTO、科勒、欧派、芝华仕
2层	建材、家具、电器	AO史密斯、马可波罗、美国家具爱室丽
3层	门窗、定制家具	索菲亚、TATA、红苹果、欧派
4层	地板、建材、家具	圣象、圣达、北欧艺术家、AS艾仕
5层	欧美家具	艾力克、格兰朵、盈佳
6层	办公家具	洛斯特办公家具

(2) “重庆美凯龙”运营概况

项目建成于2014年，总建筑面积合计为141591.85平方米，可租面积合计为75885.77平方米，已租面积合计为71617.13平方米，出租率为94.37%。项目外立面为玻璃幕墙。建筑物大堂和走廊等公共部位地面铺地砖，内墙面为涂料，局部贴墙砖，天棚面刷涂料，局部安装石膏板吊顶。商场设置中庭，挑高约39米。商场各家店铺室内地面铺地砖或地板，墙面为内墙涂料、墙砖等，天棚面刷涂料，局部为石膏板吊顶。项目对象安装有上下水系统、电力系统、照明系统、消防系统、新风系统、闭路电视监控系统、门传感器监视系统、智能自动火警检测系统、自动喷淋系统、中央空调系统、多部客用电梯、货用电梯、自动扶梯等，结构基本完好，维护保养较好，成新度较新。

项目为地下4层和地上8层的商服用房，其中地下1-4层未办理产证，地上1-7层出租，共228户租户，租赁合同均为剩余不到1年的短租约，租赁信息汇总如下表：

楼层	租户总数 (户)	可租面积 (平方米)	已租面积 (平方米)	加权平均租金 (元/平方米/月)
1F	37	9619.24	9619.24	103.73
2F	43	11732.78	11732.78	88.48
3F	41	11680.74	11074.04	83.65
4F	41	11600.89	11351.21	80.57
5F	31	11602.57	10508.00	62.19
6F	27	11623.25	9305.56	47.72
7F	8	8026.30	8026.30	24.73
合计	228	75885.77	71617.13	

商场主要业态分布如下：

楼层	主题	代表品牌
1层	智能科技生活馆	方太、A0史密斯、大金、日立、老板
2层	至臻品质空间馆	西蒙、天然居、诺贝尔、L&D、欧普
3层	典雅创意自然馆	禾田世家、辛普森、汉邦、欧派全屋定制
4层	恬逸健康风尚馆	顾家家居、红星沙发、喜临门、司米橱柜
5层	雅适轻奢设计馆	易莲国际、美欧美家、贝拉
6层	缤纷格调艺术馆	JBL、乐颂、兄弟装饰、法幕
7层	餐饮休闲乐活馆	海派健身、俏巴渝大酒店、龙湖人家

5、目标项目物业预测收入情况

目标项目物业未来现金流入主要来自于沈阳美凯龙、重庆美凯龙的应收租金收入。租金收入主要受到出租单价、出租面积、出租率、回款率、空置率和退租率等因素的影响。

(1)沈阳美凯龙

①租金收入预测

物业2016年至2018年度的租金收入如下：

项目	2016年度	2017年度	2018年度
租金收入（元） （已扣减促销返现费用）	91,937,539	101,572,842	111,038,333
增长率		10.5%	9.3%

目前沈阳红星美凯龙浑南店可租面积合计为155,469.83平方米，已租面积合计为149,300.74平方米，出租率为96.03%，首层的加权平均租金为2.4元/平方米·天（含增值税）。

根据预测人员对预测对象所处区域租金水平的了解，结合预测对象现状，预测人员通过比较法的测算确定预测对象底层租赁面积的市场客观租金单价取整为2.65元/平方米·天（含增值

税)。

根据市场调查,结合掌握的资料,在市场正常客观情况下,该地房地产市场上商业房地产底层租金价格最高,为100%,地上1-6层的楼层修正系数分别为100%、90%、80%、70%、40%、20%。

首层实际租金与客观租金相差不大,故本次预测对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定租金水平测算;对于租赁合同存续期外的租金预测,在首层市场客观租金2.65元/平方米·天的基础上,考虑未来租金平均增长率进行测算。

②租金收入增长率预测

物业2016年至2018年度的租金收入如下:

项目	2016年度	2017年度	2018年度
租金收入(元) (已扣减促销返现费用)	91,937,539	101,572,842	111,038,333
增长率		10.5%	9.3%

根据该物业2016年至2018年的实际经营数据记载,预测对象整体租金收入增长率在10%左右。

预测人员对现有租约的统计,现有租约保底租金的增长率在5%-8%之间;通过市场调查,沈阳红星美凯龙浑南店所在地区租金平均增长率为3%-5%。考虑沈阳经济水平的快速发展、基础设施的不断完善以及人口导入带来的需求增加等因素,租金总体呈上涨的趋势。在对众多房地产投资机构进行未来市场租金变化预期的市场调研的基础上,本次预测采用租约期内按租约递增,租约期外至2023年12月31日租金每年递增5%,以后每年递增3%的收益计算模型来测算预测对象的收益法价值。

③空置率预测

预测对象在预测时点的可租面积合计为155,469.83平方米,已租面积合计为149,300.74平方米,现状空置率为 $(155,469.83-149,300.74) \div 155,469.83 \times 100\% = 3.97\%$ 。

物业2016年至2018年度的空置率统计如下:

项目	2016年度	2017年度	2018年度
空置率	2.16%	0.70%	0.90%

根据上表,2016—2018年度平均空置率为1.25%;据对周边类似物业的市场调查,目前沈阳市商圈市场客观平均空置率约为2%-5%,故本次预测设定租约期外空置率按4%来计算。

④推广费收入预测

本次预测对于租赁合同存续期内的推广费用收入根据合同约定水平测算，租约期外按现有推广费水平10元/平方米·月维持不变，扣除相应空置率计算。

⑤其他收入预测

该物业2016年至2018年度的其他各项收入统计如下：

项目	2016年度	2017年度	2018年度
车位收入（元）		1,130,000	1,448,098
企划收入（元）	3,275,311	3,664,155	3,059,325
水电收入（元）	4,156,327	4,341,126	4,668,948
其他收入（元）	245,921	426,645	585,891
合计（元）	7,677,559	9,561,926	9,762,262
增长率		24.5%	2.1%

车位收入：预测对象地下车位个数为429个，分为月租和时租，月租为300元/月·个，时租为前15分钟免费，之后每小时3元。根据产权人提供的2018年车位收入144.8万，估算出车位10元/天·个，出租率为90%。根据周边车位的市场调查，车位租金增长率在2%-4%，考虑沈阳经济水平的快速发展，租金总体呈上涨的趋势，预测车位收入之后每年增长3%。

企划等其他收入：近三年其他收入稳中有升，结合预测对象的实际情况，在与物业管理人员充分沟通基础上，确定预测对象2019年其他收入取三年平均收入，之后每年递增1%。

⑥押金利息收入

考虑当地出租市场操作惯例，押金需计利息收入，押金一般为1-3个月租金。故本次预测押金收入均采用2个月租金押金的方式，押金收入采用银行活期存款利率0.35%进行计算。

(2) 重庆美凯龙

①租金收入预测

该物业 2016 年至 2018 年度的不含税租金收入如下：

项目	2016年度	2017年度	2018年度
租金收入(元)	5203	5508	5838
促销返现(元)	-443	-524	-313
租金实际收入(元)	4760	4984	5525
增长率		4.70%	10.86%

目前重庆红星美凯龙二郎商场可租面积合计为 75885.77 平方米，已租面积合计为 71617.13 平方

米，出租率为 94.37%，首层的加权平均租金为 3.41 元/平方米·天，扣除促销返现后的加权平均租金为 3.29 元/平方米·天（含税租金，综合税率为 5.6%）。

根据预测人员对预测对象所处区域租金水平的了解，结合预测对象现状，预测人员通过比较法的测算确定预测对象底层租赁面积的市场客观租金单价取整为 3.32 元/平方米·天（含税租金，综合税率为 5.6%）。

根据市场调查，结合掌握的资料，在市场正常客观情况下，该地房地产市场上商业房地产地上 1-7 层的楼层修正系数分别为 100%、85%、80%、75%、60%、50%、20%。

首层实际租金与客观租金相差不大，故本次预测对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定租金水平测算；对于租赁合同存续期外的租金预测，在首层市场客观租金 3.32 元/平方米·天的基础上，考虑未来租金平均增长率进行测算。

(2) 租金收入增长率预测

业 2016 年至 2018 年度的不含税租金收入如下：

项目	2016年度	2017年度	2018年度
租金实际收入(元)	4760	4984	5525
增长率		4.70%	10.86%

根据该物业 2016 年至 2018 年的实际经营数据记载，预测对象 2017 年的租金增长率为 4.70%，2018 年的租金增长率为 10.86%。

通过预测人员现场调查，重庆红星美凯龙二郎商场所在地区租金平均增长率为 4%至 8%，考虑重庆经济水平的快速发展、基础设施的不断完善等因素，租金总体呈上涨的趋势。在对众多房地产投资机构进行未来市场租金变化预期的市场调研的基础上，本次预测采用租约期内按租约递增，租约期外至 2023 年 12 月 31 日租金每年递增 5%，以后每年递增 3%的收益计算模型来测算预测对象的收益法价值。

(3) 空置率预测

预测对象在预测时点的可租面积合计为 75885.77 平方米，已租面积合计为 71617.13 平方米，出租率为 94.37%，其空置率为 5.63%。

物业 2016 年至 2018 年度的空置率统计如下：

项目	2016年度	2017年度	2018年度
空置率	4.59%	3.41%	3.18%

根据上表，2016—2018 年度平均空置率为 3.73%；据对周边类似物业的市场调查，目前重庆九龙坡区类似物业的市场客观平均空置率约为 4%-8%，故本次预测设定租约期外空置率按 6%来计算。

(4) 物业管理费收入预测

本次预测对于租赁合同存续期内的物业管理费收入根据合同约定水平测算，租约期外按现有物业管理费水平 15 元/平方米·月维持不变，扣除相应空置率计算。

(5) 其它收入预测

根据委托方提供的资料，该物业 2016 年至 2018 年度的其它收入统计如下：

项目	2016年度	2017年度	2018年度
公共位置出租收入	142	161	132
企划收入	724	692	648
水电收入	360	395	389
其他收入	29	13	20
其它收入合计	1255	1261	1189
增长率		0.48%	-5.71%

其它收入包含：公共位置出租收入、企划收入、水电收入和其它收入等。由于 2018 年标准展位增加，公共位置相对减少，故 2018 年的公共位置出租收入较 2017 年略有下降。

由于 2018 年其它收入较 2017 年略有下降，考虑通货膨胀等多种因素，预测对象的其它收入 2019 年与 2018 年齐平，为 1190 万元，后续每年递增 1%。

(7) 押金利息收入

考虑当地出租市场操作惯例，押金需计利息收入，押金一般为 1-3 个月租金。故本次预测押金收入均采用 2 个月租金押金的方式，押金收入采用银行活期存款利率 0.35% 进行计算。

6、抵押物估价结果

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及临近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用收益法和成本法进行评估。

估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为商	选取

	数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	业用途房地产，目前已出租，且周边同类房地产出租较多，易收集、能够确定租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。	
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象为商业房地产，有较多类似商业用地的交易实例，可以用比较法确定土地的取得成本，再逐项计算开发成本、管理费用、利息、利润、折旧等后得出估价对象的成本法价格，其结果可靠性较高，故选取成本法进行评估。	选取

于价值时点2019年2月28日，明细如下：

项目名称	业态	评估总价 (万元)	单价(元/ 平方米)
沈阳美凯龙	商业	167611	9966
重庆美凯龙	商业	94762	10520

二、现金流预测分析

综合考量基础资产的基本情况、形成和取得机制，本期资产支持票据的基础资产现金流实际依赖于目标项目物业的现金流情况，故本募集说明书的基础资产现金流预测分析以目标项目物业的现金流预测分析为主。

(一) 现金流预测情况

1、资产支持票据底层资产现金净流入预测的基础

(1) 资产支持票据基础资产为信托受益权，为保证按期偿还信托贷款本息，借款人以其经营商场物业所收租金收入作为贷款本息还款来源，资产支持票据底层资产为商场物业租金收入；

(2) 本资产支持票据底层资产包括“沈阳美凯龙”所经营的商场租金收入和“重庆美凯龙”所经营的商场租金收入。

2、资产支持票据底层资产现金净流入预测的一般假设及结果

(1) 沈阳美凯龙

预测假设条件：

本次预测结果是在以下各项假设前提条件下得到的，若下述假设前提发生变化，应相应调整预测结论：

1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势、所处地区的政治、经济和社会环境除公众已知外无重大变化，房地产市场状况无重大变化；

2.假设沈阳红星美凯龙浑南店项目持续经营，预测期内房屋建筑物能够正常使用；

3.假设沈阳红星美凯龙浑南店项目完全遵守所有有关的法律法规；

4.假设沈阳红星美凯龙浑南店项目保持现有的管理方式和管理水平，且其经营范围、方式与目前保持一致；

5.假设沈阳红星美凯龙浑南店项目在预测期内不出现大型经营事故；

6.假设无其它人力不可预测因素和不可抗力因素对沈阳红星美凯龙浑南店造成重大不利影响。

根据净现金流收益预测的要求，认定这些假设条件在价值时点及预测期内成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件变化而推导出不同预测分析结论的责任。

本预测结果是以上预测假设为前提得出的，在上述预测假设发生变化时，本预测结果无效。

预测结果：

本着独立、客观和公正的原则，在预测假设条件下，预测人员对红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据-沈阳市浑南区浑南西路10号（沈阳红星美凯龙浑南店）目标物业从2019年3月1日至2037年2月28日的净现金流情况汇总如下表：

单位：万元

汇总项目	2019.3.1- 2019.6.30	2019.7.1- 2019.12.31	2019年合 计	2020.1.1- 2020.6.30	2020.7.1- 2020.12.31	2020年合 计
经营收入 合计	4,553.89	6,828.65	11,382.54	7,433.3	7,433.3	14,866.6

经营支出合计	1,867.93	2,815.32	4,683.25	3,023.73	3037.73	6061.46
净现金流	2,685.96	4,013.33	6,699.29	4,409.57	4,395.57	8,805.14

汇总项目	2021.1.1-2021.6.30	2021.7.1-2021.12.31	2021年合计	2022.1.1-2022.6.30	2022.7.1-2022.12.31	2022年合计
经营收入合计	7,742.18	7,742.18	15,484.36	8,066.29	8,066.29	16,132.58
经营支出合计	3,137.39	3,151.39	6,288.78	3,256.67	3,270.67	6,527.34
净现金流	4,604.79	4,590.79	9,195.58	4,809.62	4,795.62	9,605.24

汇总项目	2023.1.1-2023.6.30	2023.7.1-2023.12.31	2023年合计	2024.1.1-2024.6.30	2024.7.1-2024.12.31	2024年合计
经营收入合计	8,406.39	8,406.39	16,812.78	8,623.18	8,623.18	17,246.36
经营支出合计	3,381.82	3,395.82	6,777.64	3,461.62	3,475.62	6,937.24
净现金流	5,024.57	5,010.57	1,0035.14	5,161.56	5,147.56	10,309.12

汇总项目	2025.1.1-2025.6.30	2025.7.1-2025.12.31	2025年合计	2026.1.1-2026.6.30	2026.7.1-2026.12.31	2026年合计
经营收入合计	8,846.38	8,846.38	17,692.76	9,076.19	9,076.19	18,152.38
经营支出合计	3,543.79	3,557.79	7,101.58	3,628.38	3,642.38	7,270.76
净现金流	5,302.59	5,288.59	10,591.18	5,447.81	5,433.81	10,881.62

汇总项目	2027.1.1- 2027.6.30	2027.7.1- 2027.12.3 1	2027年合计	2028.1.1- 2028.6.30	2028.7.1- 2028.12.31	2028年合计
经营收入合计	9,312.81	9,312.81	18,625.62	9,556.44	9,556.44	19,112.88
经营支出合计	3,715.47	3,729.47	7,444.94	3,805.16	3,819.16	7,624.32
净现金流	5,597.34	5,583.34	11,180.68	5,751.28	5,737.28	11,488.56

汇总项目	2029.1.1- 2029.6.30	2029.7.1- 2029.12.3 1	2029年合计	2030.1.1- 2030.6.30	2030.7.1- 2030.12.31	2030年合计
经营收入合计	9,807.29	9,807.29	19,614.58	10,065.58	10,065.58	2,0131.16
经营支出合计	3,897.49	3,911.49	7,808.98	3,992.56	4,006.56	7,999.12
净现金流	5,909.8	5,895.8	11,805.6	6,073.02	6,059.02	12,132.04

汇总项目	2031.1.1- 2031.6.30	2031.7.1- 2031.12.3 1	2031年合计	2032.1.1- 2032.6.30	2032.7.1- 2032.12.31	2032年合计
经营收入合计	10,331.52	10,331.52	20,663.04	10,605.35	10,605.35	21,210.7
经营支出合计	4,090.45	4,104.45	8194.9	4,191.23	4,205.23	8,396.46
净现金流	6,241.07	6,227.07	12,468.14	6,614.12	6,400.12	12,814.24

项目	2033.1.1- 2033.6.3 0	2033.7.1- 2033.12.3 1	2033年合计	2034.1.1 -	2034.7.1- 2034.12.3 1	2034年合计

				2034.6.3 0		
租金收入	9,412.15	9,412.15	18,824.30	9,694.51	9,694.51	19,389.02
市场推广 费收入	895.51	895.51	1,791.02	895.51	895.51	1,791.02
保证金利 息收入	2.75	2.75	5.5	2.83	2.83	5.66
车位收入	105.12	105.12	210.24	108.28	108.28	216.56
其他收入	471.79	471.79	943.58	476.50	476.50	953.0
经营收入 合计	10,887.3 1	10,887.31	21,774.62	11,177.6 3	11,177.63	22,355.26

项目	2035.1.1- 2035.6.3 0	2035.7.1- 2035.12.3 1	2035年合计	2036.1.1 - 2036.6.3 0	2036.7.1- 2036.12.3 1	2036年合计
租金收入	9,985.35	9,985.35	19,970.70	10,284.9 1	10,284.91	20,569.82
市场推广 费收入	895.51	895.51	1,791.02	895.51	895.51	1,791.02
保证金利 息收入	2.91	2.91	5.82	3.00	3.00	6.00
车位收入	111.52	111.52	223.04	114.87	114.87	229.74
其他收入	481.27	481.27	962.54	486.08	486.08	972.16
经营收入 合计	11,476.5 6	11,476.56	22,953.12	11,784.3 7	11,784.37	23,568.74

汇总项目	2037.1.1- 2037.2.28
经营收入合计	4,033.08

经营支出合计	1,580.4
净现金流	2,452.68

(2) 重庆美凯龙

预测假设条件:

本次预测结果是在以下各项假设前提条件下得到的,若下述假设前提发生变化,应相应调整预测结论:

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势、所处地区的政治、经济和社会环境除公众已知外无重大变化,房地产市场状况无重大变化;
2. 假设重庆红星美凯龙二郎商场项目持续经营,预测期内房屋建筑物能够正常使用;
3. 假设重庆红星美凯龙二郎商场项目完全遵守所有有关的法律法规;
4. 假设重庆红星美凯龙二郎商场项目保持现有的管理方式和管理水平,且其经营范围、方式与目前保持一致;
5. 假设重庆红星美凯龙二郎商场项目在预测期内不出现大型经营事故;
6. 假设无其它人力不可预测因素和不可抗力因素对重庆红星美凯龙二郎商场造成重大不利影响。

根据净现金流收益预测的要求,认定这些假设条件在价值时点及预测期内成立,当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于假设条件变化而推导出不同预测分析结论的责任。

本预测结果是以上预测假设为前提得出的,在上述预测假设发生变化时,本预测结果无效。

预测结果:

本着独立、客观和公正的原则,在预测假设条件下,预测人员对红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据-重庆市九龙坡区迎宾大道11号全幢(重庆红星美凯龙二郎商场)目标物业从2019年3月1日至2037年2月28日的净现金流情况汇总如下表:

单位:万元

汇总项目	2019.3.1- 2019.6.30	2019.7.1- 2019.12.31	2019.3.1- 2019.12.31	2020.1.1- 2020.6.30	2020.7.1- 2020.12.31	2020年合 计
		1	1		1	

经营收入合计	2847.81	4187.83	7035.64	4296.67	4462.98	8759.65
经营支出合计	1720.55	2390.89	4111.44	2435.62	2531.23	4966.86
净现金流	1127.26	1796.94	2924.2	1861.05	1931.75	3792.80

汇总项目	2021.1.1- 2021.6.30	2021.7.1- 2021.12.31	2021年合计	2022.1.1- 2022.6.30	2022.7.1- 2022.12.31	2022年合计
经营收入合计	4555.42	4732.66	9288.08	4729.89	4914.42	9644.31
经营支出合计	2553.31	2654.2	5207.51	2637.71	2742.12	5379.83
净现金流	2002.11	2078.46	4080.57	2092.18	2172.3	4264.48

汇总项目	2023.1.1- 2023.6.30	2023.7.1- 2023.12.31	2023年合计	2024.1.1- 2024.6.30	2024.7.1- 2024.12.31	2024年合计
经营收入合计	4910.59	5102.7	10013.29	5026.73	5223.67	10250.4
经营支出合计	2725.09	2833.18	5558.27	2781.28	2891.69	5672.97
净现金流	2185.5	2269.52	4455.02	2245.45	2331.98	4577.43

汇总项目	2025.1.1- 2025.6.30	2025.7.1- 2025.12.31	2025年合计	2026.1.1- 2026.6.30	2026.7.1- 2026.12.31	2026年合计
经营收入合计	5146.24	5348.15	10494.39	5269.22	5476.22	10745.44

经营支出合计	2839.1	2951.92	5791.02	2898.59	3013.87	5912.46
净现金流	2307.14	2396.23	4703.37	2370.63	2462.35	4832.98

汇总项目	2027.1.1- 2027.6.30	2027.7.1- 2027.12.31	2027年合计	2028.1.1- 2028.6.30	2028.7.1- 2028.12.31	2028年合计
经营收入合计	5395.75	5608.01	11003.76	5525.95	5743.63	11269.58
经营支出合计	2959.8	3077.62	6037.42	3022.79	3143.24	6166.02
净现金流	2435.95	2530.39	4966.34	2503.16	2600.39	5103.55

汇总项目	2029.1.1- 2029.6.30	2029.7.1- 2029.12.31	2029年合计	2030.1.1- 2030.6.30	2030.7.1- 2030.12.31	2030年合计
经营收入合计	5659.92	5883.19	11543.11	5797.8	6026.8	11824.6
经营支出合计	3087.6	3210.74	6298.34	3154.3	3280.19	6434.49
净现金流	2572.32	2672.45	5244.77	2643.5	2746.61	5390.11

汇总项目	2031.1.1- 2031.6.30	2031.7.1- 2031.12.31	2031年合计	2032.1.1- 2032.6.30	2032.7.1- 2032.12.31	2032年合计
经营收入合计	5939.68	6174.59	12114.27	6085.68	6326.68	12412.36
经营支出合计	3222.93	3351.7	6574.61	3293.55	3425.25	6718.8
净现金流	2716.75	2822.89	5539.64	2792.13	2901.43	5693.56

汇总项目	2033.1.1- 2033.6.30	2033.7.1- 2033.12.31	2033年合 计	2034.1.1- 2034.6.30	2034.7.1- 2034.12.31	2034年合 计
经营收入合 计	6235.93	6483.19	12719.12	6390.55	6644.27	13034.82
经营支出合 计	3366.21	3500.96	6867.18	3441.01	3578.87	7019.88
净现金流	2869.72	2982.23	5851.95	2949.54	3065.4	6014.94

汇总项目	2035.1.1- 2035.6.30	2035.7.1- 2035.12.31	2035年合 计	2036.1.1- 2036.6.30	2036.7.1- 2036.12.31	2036年合 计
经营收入合 计	6549.68	6810.04	13359.72	6713.44	6980.63	13694.07
经营支出合 计	3517.97	3659.05	7177.03	3597.19	3741.57	7338.76
净现金流	3031.71	3150.99	6182.70	3116.25	3239.06	6355.31

汇总项目	2037.1.1- 2037.2.28
经营收入合计	2294.00
经营支出合计	822.02
净现金流	1471.98

3、压力测试

(一) 现金流保障情况

根据北京国友大正资产评估有限公司出具的《现金流预测报告》、以及各方机构提供的目标资产基本资料、目标项目物业经营情况及本信托计划的交易结构设置等，综合考量了目标项目物业运营情况、增信主体红星美凯龙的资信状况等因素，对信托计划存续期间现金流状况分别进行了正常景况和压力景况的测算。

信托计划的现金流入主要为目标资产运营净租金收入。信托计划的现金流出包括优先级、次级资产支持票据的本息兑付及各项税费。正常景况现金流分析优先 A 级资产支持票据的本息兑付物业运营收入现金流分析主要是测算可用现金流对优先 A 级资产支持票据每期本息兑付的覆盖倍数。物业运营净收入系指借款人运营目标项目物业而取得的租金收入扣除营业成本、税费和其他费用后的现金流。资金归集方面，在未发生加速归集事件时，借款人应于每一个归集日中午十二点（12:00）前将租金收入收款账户中等额于归集日下一个还款日当期应付信托贷款本息金额 1/2 的租金收入作为归集款划转至归集账户，如归集日当日租金收入收款账户中的租金收入少于归集日下一个还款日当期应付信托贷款本息金额 1/2 的，则应将租金收入全部作为归集款归集至归集账户，借款人应用其他款项补足租金收入与当期应付信托贷款本息金额 1/2 间的差额，并于归集日作为归集款支付至归集账户。在发生加速归集事件后，借款人按照交易文件的约定于每个加速归集日中午十二点（12:00）前将租金收入收款账户中的租金收入全部作为归集款归集至归集账户，如还款日前一个加速归集日完成前述归集后，归集账户中的租金收入少于该还款日当期应付信托贷款本息金额的，借款人应用其他款项补足归集账户中租金收入与当期应付信托贷款本息金额间的差额，并于该加速归集日作为归集款支付至归集账户。其中，归集日为计算日后的第 1 个工作日。在发生加速归集事件之后，租金收入及其他款项的归集日期为每月【25】日（遇非工作日顺延至下一个工作日），该日亦称加速归集日。如果发生加速归集事件因此需要改变归集日时，自该归集期间届满之日起，相关归集日按照前述规则进行相应的改变。归集日发生上述改变之后，即使加速归集事件不再发生，归集日的频率也不再恢复。经测算，未来目标项目物业每期的租金现金净

流量对当期优先级资产支持票据本息的覆盖倍数均在 1.29 倍及以上。在本节中我们以优先 A 级资产支持票据发行利率为 6.00%进行测算在正常景况下，假定目标项目物业运营等收入符合《现金流预测分析报告》所预测的现金流。根据以上假定以及信托计划的分配方案，每个兑付日的租金现金净流量对优先级资产支持票据当期本息的覆盖倍数在 1.29~1.50 倍之间，具体情况如下表：

兑付日	优先 A 级资产支持票据预期本息覆盖倍数
【第 1 个兑付日】	1.39
【第 2 个兑付日】	1.49

【第 3 个兑付日】	1.48
【第 4 个兑付日】	1.48
【第 5 个兑付日】	1.47
【第 6 个兑付日】	1.50
【第 7 个兑付日】	1.44
【第 8 个兑付日】	1.43
【第 9 个兑付日】	1.43
【第 10 个兑付日】	1.43
【第 11 个兑付日】	1.42
【第 12 个兑付日】	1.42
【第 13 个兑付日】	1.41
【第 14 个兑付日】	1.41
【第 15 个兑付日】	1.41
【第 16 个兑付日】	1.40
【第 17 个兑付日】	1.40
【第 18 个兑付日】	1.39
【第 19 个兑付日】	1.38
【第 20 个兑付日】	1.39
【第 21 个兑付日】	1.38
【第 22 个兑付日】	1.36
【第 23 个兑付日】	1.36
【第 24 个兑付日】	1.35
【第 25 个兑付日】	1.34
【第 26 个兑付日】	1.33
【第 27 个兑付日】	1.33
【第 28 个兑付日】	1.33
【第 29 个兑付日】	1.33

【第 30 个兑付日】	1.32
【第 31 个兑付日】	1.32
【第 32 个兑付日】	1.31
【第 33 个兑付日】	1.30
【第 34 个兑付日】	1.30
【第 35 个兑付日】	1.29
【第 36 个兑付日】	1.32

优先 B 级资产支持票据的本息兑付根据交易结构的设计，优先 B 级资产支持票据的利息兑付现金流来自于扣除优先 A 级本息兑付后的物业运营净收入余额及权利维持费。优先收购权人承诺按照《优先收购权协议》的规定，自《优先收购权协议》生效之日起（含该日）向受托人（代表资产支持票据持有人）支付权利维持费，直至信托终止日或优先级资产支持票据的所有本金、应付利息及相关税收、费用和报酬清偿完毕之日（以两者孰晚为准）。优先收购权人应根据《优先收购权协议》的相关约定于权利维持费支付日【12:00】时前，将相应的权利维持费支付至信托账户。每一权利维持费支付日应支付的权利维持费的计算方式为：权利维持费金额=与该权利维持费支付日对应的兑付日（T 日）的分配目标金额 - 与该权利维持费支付日对应的预备分配金额。分配目标金额、预备分配金额及根据本条约定计算的权利维持费金额应由受托人核算后，于每一预备分配金额通知日下午18:00 前通知优先收购权人。具体来看，按照优先 B 级资产支持票据发行利率为 6.00%进行测算，正常景况下，扣除优先 A 级本息兑付后的物业运营租金净收入余额对优先 B 级资产支持票据利息的覆盖倍数为 3.07~5.30 倍。本金兑付方面，优先 B 级本金兑付由红星美凯龙最后一次性偿还信托贷款本金现金流来支撑，由红星美凯龙提供差额支付承诺。总的来看，红星美凯龙提供的权利维持费以及差额支付承诺可以对优先 B 级资产支持票据的本息的兑付提供很强的支持

（二）压力条件下的现金流保障情况

在压力景况中，考虑了租金收入下降导致物业运营收入减少，对优先 A 级资产支持票据本息兑付产生不利影响。经过中诚信国际测算分析，当租金现金净流量按年整体分别下跌 10%、15%及20%时，信托计划现金流入对优先 A 级资产支持票据本息兑付的最小覆盖倍数分别是 1.16 倍、1.10倍和 1.03 倍。

压力景况 1 下现金流分析

经营现金净流量跌幅 优先级资产支持票据预	覆盖倍数
----------------------	------

期本息	
10%	1.16~1.35
15%	1.10~1.27
20%	1.03~1.20

在压力景况 1 的基础上，对发行利率上浮后信托计划现金流入对优先级资产支持票据本息覆盖倍数的影响进行了如下分析：

压力景况 2 下现金流分析

压力景况	优先级资产支持票据预期本息覆盖倍数
租金现金净流量下跌10%	发行利率上浮 100bp 1.13~1.19
租金现金净流量下跌15%	发行利率上浮 100bp 1.07~1.13
租金现金净流量下跌20%	发行利率上浮 100bp 1.01~1.06

此外，差额补足承诺人红星美凯龙与华润信托签订《差额补足承诺函》，红星美凯龙承诺，对信托账户资金不足以支付兑付日应付未付的税收、信托费用、优先级资产支持票据的利息及本金、以及其他按照《票据信托合同》对优先级资产支持票据持有人的应付未付款项（如有）所需金额的差额部分承担补足义务，有效期至《票据信托合同》项下应付未付的税收、信托费用、优先级资产支持票据的利息及本金、以及其他按照《票据信托合同》对优先级资产支持票据持有人的应付未付款项（如有）全部清偿完毕时止。此外，为担保《信托贷款合同》项下主债权的实现，本交易设置了抵押担保和质押担保。借款人将抵押物抵押给受托人华润信托。根据仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司出具的《评估报告》，抵押物的市场价值为 26.24 亿元。并且，借款人将目标项目物业的未来租金收入应收账款作为质押财产为其履行《信托贷款合同》项下的任何义务和责任提供质押担保。中诚信国际认为，红星美凯龙综合实力较强，其对信托账户差额支付的安排以及本交易抵押、质押的增信措施，能够较好地保障优先级资产支持票据本息的兑付

第八章现金流归集与管理机制、投资及分配机制

一、现金流的归集和资金监管安排

(一) 账户设置安排

1、募集资金账户：系指“主承销商”开立的用于接收和存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

2、发行收入缴款账户：系指“受托人”指定的用于接收和存放主承销商交付的“资产支持票据募集资金”的人民币资金账户。

3、信托账户：系指“受托人”专门在“资金保管机构”为“信托”而开立的独立人民币银行结算账户。

4、租金收入收款账户：系指任一“借款人”开立的专门用于接收“租金收入”的人民币资金账户。

5、归集账户/监管账户：系指任一“借款人”在相应“监管银行”开立的专门用于接收来自“租金收入收款账户”转付的“租金收入”及其他款项的人民币资金账户。

6、单一资金信托账户：系指“单一资金信托受托人”专门在“单一资金信托保管人”处为“单一资金信托”开立的独立人民币银行结算账户。

(二) 现金流归集与管理安排

1、募集资金及其交付

合格投资者将认购资金缴付至主承销商指定的募集资金账户。主承销商将收到的募集资金净额于信托生效日一次性支付至受托人指定的发行收入缴款账户。

受托人将自主承销商处收到的募集资金金额扣除发行费用后，于信托生效日一次性支付给委托人用以支付取得基础资产的对价价款。

2、租金收入归集账户/监管账户的设置

在租金收入归集日，借款人按如下方式归集资金：

(1) 在未发生“加速归集事件”时，“借款人”应于每一个“归集日”中午十二点(12:00)前将“租金收入收款账户”中等额于“归集日”下一个“还款日”当期应付“信托贷款”本息金额1/2的“租金收入”作为“归集款”划转至“归集账户”，如“归集日”当日“租金收入收款账户”中的“租金收入”少于“归集日”下一个“还款日”当期应付“信托贷款”本息金额1/2的，则应将“租金收入”全部作为“归集款”归集至“归集账户”，“借款人”应用其他款项补足“租金收入”与当期应付“信托贷款”本息金额1/2间的差额，并于“归集日”作为“归集款”支付至“归集账户”。

(2) 在发生“加速归集事件”后，“借款人”按照“交易文件”的约定于每个“加速归集日”中午十二点（12:00）前将“租金收入收款账户”中的“租金收入”全部作为“归集款”归集至“归集账户”，如“还款日”前一个“加速归集日”完成前述归集后，“归集账户”中的“租金收入”少于该“还款日”当期应付“信托贷款”本息金额的，“借款人”应用其他款项补足“归集账户”中“租金收入”与当期应付信托贷款本息金额间的差额，并于该“加速归集日”作为“归集款”支付至“归集账户”。

3、现金流回收款的转付

(1) 在未发生“加速清偿事件”或“违约事件”时，“资产服务机构”应根据《资产服务合同》和《信托合同》的约定将“归集账户”的“归集资金”在“还款日”中午十二点（12:00）前将等值于当期应支付“信托贷款”本息的金额作为“现金流回款”转付至“单一资金信托账户”。在发生“加速清偿事件”或“违约事件”后，“资产服务机构”应根据“《资产服务合同》”和《信托合同》的约定将“归集账户”归集的全部“归集资金”在“还款日”中午十二点（12:00）前转付至“单一资金信托账户”。

(2) 若发生“信托贷款担保责任启动事件”，“单一资金信托受托人”决定行使抵押权与质权的，(i) “单一资金信托受托人”应在“信托贷款担保责任启动日”当日通知“抵押人”，由“单一资金信托受托人”决定行使抵押权或由“单一资金信托受托人”授权“资产服务机构”行使抵押权，处分“抵押财产”并将处分“抵押财产”所得款项支付至“单一资金信托账户”；(ii) “单一资金信托受托人”应在“信托贷款担保责任启动日”当日通知“出质人”，由“单一资金信托受托人”决定行使质权或由“单一资金信托受托人”授权“资产服务机构”行使质权，处分“质押财产”并将处分“质押财产”所得款项支付至“单一资金信托账户”。

(3) “单一资金信托受托人”应授权并要求“单一资金信托保管银行”按照“《单一资金信托保管协议》”的相关约定根据“资产服务机构”的资金汇划附言或相关通知，将“单一资金信托账户”收到的“现金流回款”记入“单一资金信托财产”。

(4) “单一资金信托受托人”应按照“《单一资金信托合同》”及“《信托合同》”的相关约定，于每个“单一资金信托分配日”下午十七点（17:00）前将当期应付的“单一资金信托利益”支付至“信托账户”。其中，“单一资金信托分配日”为“还款日”后的第2个工作日，最后一个“单一资金信托分配日”为“单一资金信托终止日”后的15个工作日内任一天。

(5) “权利维持费支付日”12:00时前，“优先收购权人”应根据“《优先收购权协议》”

的相关约定,将“权利维持费”支付至“信托账户”,其中:当期“权利维持费”的金额=与该“权利维持费支付日”对应的“分配兑付日”(T日)的“分配目标金额”-与该“权利维持费支付日”对应的“预备分配金额”。

(6)若发生“差额支付启动事件”,“受托人”或“受托人”授权的“资产服务机构”应及时于“差额支付启动日”通知“差额补足承诺人”,“差额补足承诺人”应于“差额支付划款日”将该期“差额补足款”资金足额划付至“信托账户”。

(三) 资金监管安排

借款人在监管银行开立监管账户,并与监管银行、受托人签订《监管协议》。监管银行依据《监管协议》的约定监督并记录监管账户的资金划拨。

本期资产支持票据发行载体已委托资产服务机构制定了现金流归集和管理措施,并委托资金监管机构对现金流的收支进行监督,该措施切实、可行,能够对底层资产的现金流进行有效控制,符合《资产支持票据指引》等规范性文件的相关要求。

二、 现金流运用及投资安排

“信托账户”内的资金所产生的利息由“保管银行”根据“《保管合同》”的规定于保管银行结息日结息,该等利息应记入“收益账”。

“受托人”有权指示“保管银行”将“信托账户”中待分配的资金运用于“合格投资”。“收益账”和“本金账”项下的资金进行“合格投资”所回收的投资本金只能相应转入到支出投资本金的前述“信托账”项下。“受托人”应保存所有按照《信托合同》规定取得、处分“合格投资”的记录。

“收益账”、“本金账”项下资金的“合格投资”的全部投资收益构成“收入回收款”的一部分,应直接转入“收益账”,如果“受托人”收到该投资收益的退税款项,应将该款项作为“收入回收款”存入“收益账”。

“信托账户”内的资金进行投资所得的投资收益应于每个“信托利益核算日”按照《资金保管合同》第11条的规定运用。

如果一项投资不再是“合格投资”,“受托人”应事先通知“评级机构”,于实际可行时尽快清算该等投资,并将所得款项再投资于“合格投资”。

只要“受托人”指示“保管银行”将“信托账户”中的资金投资于“合格投资”,“保管银行”按照“《保管合同》”的规定将“信托账户”中的资金用于“合格投资”,则“保管银行”和“受托人”对于因价值贬损或该等“合格投资”造成的任何损失不承担责任,对于该等投资的回报少于采用其他形式投资或向其他机构投资所得的回报也不承担责任。

三、现金流的分配机制

(一) 利息和本金的计算

1、利息的计算

(1) 每份优先级资产支持票据每日利息=该份优先级资产支持票据未偿本金余额*该份优先级资产支持票据票面利率 \div 365。应付未付的利息指优先级资产支持票据按日累计计算的利息中未支付的部分。优先级资产支持票据自信托生效日(含当日)开始计算利息,自本金确定可足额获得分配的支付日当日起(含当日)不再计算利息。

(2) 票面利率不代表信托受托人对信托受益人的任何承诺,信托受益人实际获得的利息以支付日实际分配的利息金额为准。

2、本金的计算

(1) 每一份资产支持票据的本金为资产支持票据的面值(人民币100元),每一份资产支持票据本金中未清偿的金额为该份资产支持票据的未偿本金余额。

(2) 信托不保证信托受益人持有者持有的资产支持票据的本金不受损失。

(二) 兑付日的确定

“兑付日”系指“代理支付机构”将“信托”分配资金划付至“资产支持票据持有人”资金账户的日期。本期资产支持票据的兑付日按照如下方式确认。

1、“信托期限”内每年的【】月【】日及【】月【】日(遇非银行”工作日”顺延至下一个银行”工作日”);

2、第一个“兑付日”为2019年【】月【】日(遇非银行”工作日”顺延至下一个银行”工作日”);

3、最后一个“兑付日”为“信托终止日”后的第【】个“工作日”内任一天。

(三) 信托利益的分配流程

1、信托受托人应于每个信托利益核算日(T-2日)按照《信托合同》8.4条的约定对当期计息期间应付的票据本息进行核算。

2、信托受托人应于每个信托受托人报告日(T-2日)下午三点(15:00)前向保管银行发出分配指令和划款指令,对信托专户的信托资金进行分配。

3、保管银行应于收到分配指令和划款指令后的当日(T-2日)下午五点(17:00)前按照划款指令将信托账户中相应数额的资金划转至支付代理机构指定的资金账户,用于支付资产支持票据的利息和本金;相应数额的资金划转至指定账户,用于支付应付的税收、费用、报酬。

4、在兑付日（T日），支付代理机构应向资产支持票据持有人划拨相应资产支持票据的利息和本金。

5、根据支付代理机构的要求，受托人应指令保管银行向支付代理机构支付代理兑付、付息服务报酬。

（四）信托利益的分配顺序

1、违约事件及加速清偿事件发生前的信托利益分配

（1）违约事件及加速清偿事件发生前，收益账项下资金的分配

在“违约事件”及“加速清偿事件”发生前，“受托人”应于每一个“信托利益核算日”向“保管银行”发出“分配指令”，指令“保管银行”于每个“信托利益核算日”将当期“还款期间”内收到的“收入回收款”（已扣除“执行费用”以及根据“交易文件”的约定由“信托财产”承担的增值税）以及于该“信托利益核算日”分别按照《信托合同》第11.6.2条(a)项的规定从“本金账”转入“收益账”的资金的总金额按以下顺序进行分配（如不足以支付，则按各笔款项应受偿金额的比例支付，且所差金额应按以下顺序在下一期支付，但《信托合同》第11.6.1条(f)项除外）：

(a)支付依据所适用的“中国”“法律”，由“受托人”缴纳的与“信托”相关的“税收”（如有）；

(b)支付“受托人”按照《信托合同》的规定以固有财产垫付的费用（如有）；

(c)同顺序支付（1）“保管银行”的报酬（如有）；（2）“会计师”的报酬；（3）“后备资产服务机构”（如有）的报酬；（4）“受托人”的报酬；（5）“支付代理机构”的报酬；（6）以“优先支出上限”为限的“受托人”、“资产服务机构”、“保管银行”各自可报销的“费用支出”；（7）“委托人”按照《信托合同》的规定先行垫付的发行登记服务费及簿记建档费（如有）；

(d)支付“资产服务机构”应收的全部服务报酬（如有）；

(e)支付该“信托利益核算日”后第一个“兑付日”应支付的“优先A档资产支持票据”的利息；

(f)支付该“信托利益核算日”后第一个“兑付日”应支付的“优先B档资产支持票据”的利息；

(g)转入“本金账”如下金额，相当于以下a-b：（a）在以往的全部“信托利益核算日”按照《信托合同》第11.6.2款(a)项已从“本金账”转至“收益账”的金额，（b）在以往的全部“信托利益核算日”按照本条由“收益账”转入“本金账”的金额；

(h)支付超出“优先支出上限”的“受托人”、“资产服务机构”、“保管银行”各自可报销的“费用支出”；

(i)在按照(a)-(h)项顺序分配完应付款项后，“收益账”项下剩余资金作为“次级资产支持票据”的收益支付给“次级资产支持票据持有人”。

(2) 违约事件及加速清偿事件发生前，本金账项下资金的分配

在“违约事件”及“加速清偿事件”发生前，“受托人”应于每一个“信托利益核算日”向“保管银行”发出“分配指令”，指令“保管银行”于每个“信托利益核算日”将当期“还款期间”收到的“本金回收款”（已扣除“执行费用”以及根据“交易文件”的约定由“信托财产”承担的增值税）以及于该“信托利益核算日”分别按照《信托合同》第11.6.1条(g)项的规定从“收益账”转入“本金账”的资金的总金额按以下顺序进行分配（如不足以支付，则按各笔款项应受偿金额的比例支付，且所差金额应按以下顺序在下一期支付）：

(a)转入“收益账”项下一定数额资金，以确保“收益账”项下资金可以足额支付《信托合同》第11.6.1条(a)至(f)项规定的应付款项；

(b)支付“优先A档资产支持票据”的本金，直至“优先A档资产支持票据”的本金清偿完毕；

(c)支付“优先B档资产支持票据”的本金，直至“优先B档资产支持票据”的本金清偿完毕；

(d)支付“次级资产支持票据”的本金，直至“次级资产支持票据”的本金清偿完毕；

(e)剩余资金作为“次级资产支持票据”的收益支付给“次级资产支持票据持有人”。

2、违约事件发生后的信托利益分配

在“违约事件”发生后，“受托人”应于每一个“信托利益核算日”向“保管银行”发出“分配指令”，指令“保管银行”于每个“信托利益核算日”将当期“还款期间”内收到的全部“现金流回款”（已扣除“执行费用”以及根据“交易文件”的约定由“信托财产”承担的增值税）按以下顺序进行分配（如不足以支付，则按各笔款项应受偿金额的比例支付，且所差金额应按以下顺序在下一期支付）：

(a)支付依据所适用的“中国”“法律”，由“受托人”缴纳的与“信托”相关的“税收”（如有）；

(b)支付“受托人”按照《信托合同》的规定以固有财产垫付的费用（包括以往各期未付金额，如有）；

(c)同顺序支付（1）“保管银行”累计应付未付的报酬（如有）；（2）“会计师”累计

应付未付的报酬；（3）“后备资产服务机构”（如有）累计应付未付的报酬；（4）“受托人”累计应付未付的报酬；（5）“支付代理机构”的累计应付未付报酬；（6）“受托人”、“资产服务机构”、“保管银行”各自可报销的“费用支出”总额（包括以往各期末付金额）；（7）“委托人”按照《信托合同》的规定先行垫付的发行登记服务费及簿记建档费（包括以往各期末付金额，如有），前述各交易参与方存在违约的，应扣除相应的违约金；

（d）如果该“违约事件”不是“资产服务机构”直接或间接引致的，支付“资产服务机构”累计应付未付应收的服务报酬（如有）；

（e）支付该“信托利益核算日”后第一个“兑付日”应支付的“优先A档资产支持票据”累计应付未付的利息；

（f）支付该“信托利益核算日”后第一个“兑付日”应支付的“优先A档资产支持票据”的本金，直至“优先A档资产支持票据”的本金全部清偿完毕；

（g）支付该“信托利益核算日”后第一个“兑付日”应支付的“优先B档资产支持票据”累计应付未付的利息；

（h）支付该“信托利益核算日”后第一个“兑付日”应支付的“优先B档资产支持票据”的本金，直至“优先B档资产支持票据”的本金全部清偿完毕；

（i）如果该“违约事件”是“资产服务机构”直接或间接引致的，支付“资产服务机构”累计应付未付的服务报酬（如有）；

（j）支付“次级资产支持票据”的本金，直至“次级资产支持票据”的本金清偿完毕；

（k）剩余资金作为“次级资产支持票据”的收益支付给“次级资产支持票据持有人”。

发生“违约事件”且“资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”的，“受托人”有权通知或要求“资产服务机构”通知“借款人”“信托贷款”提前到期，且各方同意按照《信托合同》第11.8.1-11.8.5款的约定予以执行。

3、加速清偿事件发生后的信托利益分配

发生“加速清偿事件”且“资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”的，或发生贷款提前到期事件的，“受托人”有权通知或要求“资产服务机构”通知“借款人”“信托贷款”提前到期，“借款人”应于收到“受托人”或“资产服务机构”发出的通知之日起30个工作日内支付其在“《信托贷款合同》”项下全部尚未偿付的信托贷款本息。

“借款人”应于收到“受托人”或“资产服务机构”发出的“信托贷款”提前到期通知之日起30个工作日内将其在“《信托贷款合同》”项下全部尚未偿付的“信托贷款”本息划入“单一资金信托账户”，由“受托人”在“单一资金信托分配日”扣除“单一资金信托费

用”后划付至“信托账户”。

“借款人”提前清偿的“信托贷款”本息不足以支付“税收”、“信托费用”、“优先级资产支持票据”的应付未付利息和未分配本金、以及其他按照“《信托合同》”对“优先级资产支持票据持有人”的应付未付款项（如有）的，“差额补足承诺人”应按“《差额补足承诺函》”的约定履行差额补足义务。

无论“借款人”、“差额补足承诺人”履约情况如何，“受托人”应在出现“加速清偿事件”且“资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”后起六（6）个月内完成“信托利益”的分配，在支付完毕相关“税收”和“信托费用”后将“信托账户”中的剩余款项划至“受益人”指定的银行账户或将届时仍未实现的“基础资产”按应受偿金额的比例分配给“受益人”。

发生“加速清偿事件”且“资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”的，如果现金形态的“信托利益”不足以向“优先级资产支持票据持有人”分配全部“优先级资产支持票据”的本金及利息且有未变现“信托财产”的，则“受托人”于“加速清偿事件”发生且“资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”之日起第【50】个工作日内，提议召开“资产支持票据持有人会议”决策未变现“信托财产”的处置事宜，“受托人”根据“资产支持票据持有人会议”决议执行信托事务管理职能，以在出现“加速清偿事件”且“资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”之日起满【6】个月内完成所有“信托利益”的分配。“资产支持票据持有人会议”决议应从下列选项中选择一项：

（1）“信托财产”不需处置或变现，以“信托”终止时的形式向“受益人”分配，尚未偿付的“信托费用”及报酬由“受益人”另行支付；

（2）全权委托“受托人”对“信托财产”进行处置和变现（包括通过催收、提起诉讼等方式进行追偿或与“借款人”协商以其他方式解决），但在“加速清偿事件”发生且“资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”之日起满6个月时仍未将“信托财产”处置和变现完毕的，以届时存续的“信托财产”现状向“受益人”分配“信托利益”；

（3）“受益人”配合“受托人”按照决议提议方案对“信托财产”进行处置和变现，但在“加速清偿事件”发生且“资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”之日起满6个月时仍未将“信托财产”处置和变现完毕的，以届时存续的“信托财产”现状向“受益人”分配“信托利益”。

“加速清偿事件”发生且“资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”之日起【65】个工作日内，如果“资产支持票据持有人会议”未能就“信托财产”的处置事宜作出

决议，或决议未对上述选项予以明确指示，或决议所作出的“信托财产”处置方案不可行，则视为“受益人”选择了本条第（2）项方案。

“加速清偿事件”发生且“资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”之日起满【6】个月时，无论“资产支持票据持有人会议”是否就“信托财产”的处置事宜做出了决议，“受托人”应强制启动分配程序分配“信托利益”，包括以非现金形式分配“信托利益”。

11.8.6发生“加速清偿事件”后，应按照11.7条(a)-(k)项的分配顺序对“信托财产”进行分配。

4、信托终止后信托财产的分配

在“信托终止日”后，“受托人”应将清算所得的“信托财产”在“分配指令”中指示“保管银行”按以下顺序进行分配（如不足以支付，同顺序的各项应受偿金额按比例支付）：

(a)支付依据所适用的“中国”“法律”，由“受托人”缴纳的与“信托”相关的“税收”（如有）；

(b)支付“受托人”按照《信托合同》的规定以固有财产垫付的费用（包括以往各期末未付金额，如有）；

(c)支付“信托”清算期间所发生的与“信托财产”清算相关的清算费用；

(d)同顺序支付（1）“保管银行”累计应付未付的报酬（如有）；（2）“会计师”累计应付未付的报酬；（3）“后备资产服务机构”（如有）累计应付未付的报酬；（4）“受托人”累计应付未付的报酬；（5）“支付代理机构”累计应付未付的报酬；（6）“受托人”、“资产服务机构”、“保管银行”各自可报销的“费用支出”总额（包括以往各期末未付金额）；（7）“委托人”按照《信托合同》的规定先行垫付的发行登记服务费及簿记建档费（包括以往各期末未付金额，如有）；

(e)支付“资产服务机构”累计应付未付的服务报酬（如有）；

(f)支付该“信托利益核算日”后第一个“兑付日”应支付的“优先A档资产支持票据”累计应付未付的利息；

(g)支付“信托利益核算日”后第一个“兑付日”应支付“优先A档资产支持票据”的本金，直至“优先A档资产支持票据”的本金全部清偿完毕；

(h)支付该“信托利益核算日”后第一个“兑付日”应支付的“优先B档资产支持票据”累计应付未付的利息；

(i)支付“信托利益核算日”后第一个“兑付日”应支付“优先B档资产支持票据”的本金，直至“优先B档资产支持票据”的本金全部清偿完毕；

(j) 剩余“信托财产”全部按“信托财产”的原状分配给“次级资产支持票据持有人”。关于剩余“信托财产”的原状分配相关交割问题，由“受托人”和“次级资产支持票据持有人”按照“中国”“法律”的规定协商进行。

第九章 风险自留的相关情况

次级资产支持票据目标发售规模不超过人民币【0.5】亿元，计划由发起机构认购。发起机构最终持有的次级资产支持票据占本次发行总金额的比例是其风险自留的比例。

对于本期次级资产支持票据，除非根据生效判决或裁定或发行载体管理机构事先的书面同意，发起机构认购次级资产支持票据后不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持票据。

第十章募集资金用途及合法合规性声明

一、募集资金用途

发起机构声明，本期资产支持票据【14.5】亿元募集资金用途如下：

1、直接用途

募集资金用于支付取得财产信托受益权的对价，即“红星美凯龙”在资产支持票据设立日转让给受托人的、“红星美凯龙”依据《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托合同》持有的单一资金信托受益权。

2、实际用途

本期资产支持票据【14.5】亿元，用于偿还“红星美凯龙”及其子公司金融机构贷款。待偿还金融机构贷款具体内容如下：

单位：万元

借款人	贷款银行	截止 2019 年 6 月 末贷款本金余额	起息日	到期日
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	盛京银行	45700	2018 年 8 月 10 日	2024 年 8 月 9 日
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	华夏银行	32500	2016 年 6 月 17 日	2026 年 6 月 16 日
上海山海艺术家俱有限公司	民生银行	108000	2017 年 12 月 27 日	2027 年 12 月 15 日

二、合法合规性声明

发起机构承诺，在本期资产支持票据存续期内，若变更募集资金用途，将会在变更募集资金用途前及时披露相关信息。

发起机构承诺，本期募集资金运用符合国家相关产业政策及法律法规，不用于房地产建设，不用于金融投资或购买理财，不存在违规使用的情况。

单一资金借款人“沈阳美凯龙”及“重庆美凯龙”的经营范围不含“房地产开发”，也不具备房地产开发资质，“沈阳美凯龙”及“重庆美凯龙”未从事房地产开发及相关经营活动。“沈阳美凯龙”及“重庆美凯龙”的信托贷款用途不涉及房地产开发及相关经营活动。

“华润信托”向“沈阳美凯龙”及“重庆美凯龙”发放信托贷款，不涉及银监会等监管部门关于信托公司房地产业务监管的相关规定，信托贷款的发放及使用合法、合规。

三、发起机构承诺

为了充分、有效地维护和保障本期资产支持票据持有人的利益，发起机构承诺：本期资产支持票据所募集的资金将用于符合国家法律法规及政策要求的生产经营活动，本次资产支持票据募集资金用途与控股股东或子公司发行债券的募集资金用途不重复，且与公司发行股票募集资金用途不重复。若出现变更募集资金用途的情况，将提前披露有关信息。本期资产支持票据发行所募集资金仅用于本章所述用途，不用于长期投资、不用于购买理财产品、不用于金融投资、不用于房地产项目、不用于土地一级开发、不用于置换信托贷款、不用于对外委托贷款等资金拆借业务、不用于“地王”项目，不违反国家相关产业政策和法律规定。

第十一章信息披露安排

公司将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行资产支持票据存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响资产支持票据投资者实现其资产支持票据兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、资产支持票据发行前的信息披露

发起机构本期资产支持票据发行，应至少于发行日前3个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站（www.shclearing.com）披露如下文件：

（一）红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据募集说明书；

（二）红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信用评级报告及跟踪评级安排；

（三）关于红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之法律意见书；

（四）红星美凯龙家居集团股份有限公司近三年经审计的合并及母公司财务报告和未经审计的近一期合并及母公司财务报表；

（五）中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、资产支持票据存续期内重大事项的信息披露

（一）发起机构/差额补足承诺人相关事件

公司在各期资产支持票据存续期间，向市场公开披露可能影响资产支持票据投资者实现其债权的重大事项，包括：

（一）企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；

（二）企业生产经营的外部条件发生重大变化；

（三）企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

（四）企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；

（五）企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况；

(六)企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的;

(七)企业发生超过净资产10%以上的重大亏损或重大损失;

(八)企业一次免除他人债务超过一定金额,可能影响其偿债能力的;

(九)企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动;董事长或者总经理无法履行职责;

(十)企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定,或者依法进入破产程序、被责令关闭;

(十一)企业涉及需要说明的市场传闻;

(十二)企业涉及重大诉讼、仲裁事项;

(十三)企业涉嫌违法违规被有权机关调查,或者受到刑事处罚、重大行政处罚;企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施;

(十四)企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;企业主要或者全部业务陷入停顿,可能影响其偿债能力的;

(十五)企业对外提供重大担保。

(二) 资产支持票据相关事件

在发生对“信托财产”价值具有实质性影响的临时性重大事件时,“发起机构”应在事件发生后的2个工作日内通知“受托人”,“受托人”应在事件发生后的3个“工作日”内向“资产支持票据持有人”披露、通知评级机构,并向交易商协会报告(如需)。本条所称临时性重大事件包括但不限于以下情形:

1、发生或预期发生不能按照约定支付资产支持票据收益等影响投资者利益的事项;

2、资产支持票据信用评级结果或评级展望发生不利变化;

3、基础资产发生或预期发生超过资产支持票据未偿还本金余额10%以上的损失;

4、基础资产的运行情况或产生现金流的能力发生重大不利变化;

5、发行载体管理机构、发起机构及相关中介机构或基础资产涉及违法行为、法律纠纷、信用等级调整等,可能对投资者的利益造成严重不利影响的;

6、发行载体管理机构、发起机构及相关中介机构的经营情况发生重大变化或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定,可能降低其从事资产支持票据业务水平,对投资者的利益造成严重不利影响的;

7、可能对投资者利益产生重大影响的其他事项。

8、“交易商协会”等监管机构规定应公告的其他事项；

9、“中国”“法律”规定应公告的其他事项。

三、资产支持票据存续期内定期信息披露

在本次资产支持票据发行过程及存续期间，发起机构将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及配套文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）以及中国银行间市场交易商协会规定的其他方式进行相关的信息披露。向全国银行间债券市场披露下列有关信息：

（一）每年4月30日以前，披露发起机构上一年度的年度报告和审计报告；

（二）每年8月31日以前，披露发起机构本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；

（三）每年4月30日和10月31日以前，披露发起机构本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表及现金流量表。第一季度信息披露时间不得早于上一年度信息披露时间。

（四）资产支持票据存续期内，受托人应于每个资产运营报告日披露《资产运营报告》；

（五）资产支持票据存续期内，受托人应在每年4月30日前披露经会计师事务所审计的上年度《资产运营报告》；受托人应在每年8月31日前披露半年度资产运营报告；如果资产支持票据发行不足2个月的，受托人可不披露当期年度和半年度资产运营报告；为出具审计报告，审计师有权查阅、审计受托人、资金保管机构、资产服务机构的相关账目、文件等与信托相关的资料；受托人、资金保管机构、资产服务机构应给以配合；

（六）资产支持票据存续期内，受托人应于每个普通分配兑付日兑付日前4个工作日披露本息兑付事项；

（七）受托人应与评级机构就优先级资产支持票据跟踪评级的有关安排作出约定，并应于优先级资产支持票据存续期限内每年的7月31日前向资产支持票据持有人披露上年度的优先级资产支持票据跟踪评级报告。

四、到期兑付信息披露

公司将在资产支持票据本息兑付日前5个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十二章投资者保护机制

为保证按期足额偿付资产支持票据，本产品制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，资产支持票据的债权人还可以依据法律法规的规定和本募集说明书的约定，以资产支持票据债权人会议的形式行使有关权利。

一、违约事件

见第一章释义。

如果信托未能按期向上海清算所指定的资金账户足额划付资金，发行载体管理机构将在本期资产支持票据期间分配兑付日，通过中国货币网和上海清算所网站及时向投资者公告违约事实。

二、违约责任

在信托计划存续期内，信托当事人应严格按照法律、法规、交易商协会相关自律规则和本《募集说明书》以及其他信托计划文件的约定，全面履行各自的职责和义务；各信托当事人在本《募集说明书》和其签署的信托计划文件中做出的任何陈述和保证以及根据信托计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的，或者未履行或全部履行法律规定的职责、信托计划文件约定的任何职责或义务，均构成违约，应承担违约责任，如导致投资者或其他信托当事人蒙受经济损失，违约方应对投资者或其他信托当事人进行赔偿。

三、投资者保护机制

为保障资产支持票据持有人的合法利益，发行载体管理机构和主承销商针对以下情况制定了对应的投资者保护机制：

（一）信用评级结果或评级展望下调的应对措施

根据评级机构的跟踪评级安排，在优先级资产支持票据信用等级有效期内，本评级机构将对其进行持续跟踪评级，并至少每年出具一次定期跟踪评级报告。此外，评级机构还会在认为必要时及时安排不定期跟踪评级并调整或维持原有信用级别。

在优先级资产支持票据存续期内，发行载体管理机构和主承销商将与评级机构保持积极有效沟通。在评级机构对优先级资产支持票据进行跟踪评级时，发行载体管理机构和主承销商将根据评级机构需求及时提供跟踪评级所需必要资料，并在跟踪评级分析阶段做好必要的沟通和解释工作。

如发生优先级资产支持票据跟踪评级结果下调的事项，发行载体管理机构和主承销商采取下列某项或多项措施保护资产支持票据持有人的合法利益：

- 1、公开披露跟踪评级结果下调事项；
- 2、及时与评级机构沟通，查明评级结果下调的原因，厘清各方责任；
- 3、召开资产支持票据持有人会议，商议投资人保护有关事宜，形成相应方案；
- 4、敦促各方落实资产支持票据持有人会议形成的方案。

（二）基础资产现金流恶化或其他可能影响投资者利益等情况的应对措施

发行载体管理机构和主承销商将与发起机构保持积极有效沟通，及时了解目标项目物业的经营情况，做好目标项目物业租金收入款的回收和处置的安排。如发行载体管理机构或主承销商发现目标项目物业现金流恶化导致不足以支付优先级资产支持票据本金或利息，将采取下列某项或多项措施保护资产支持票据持有人的合法利益：

- 1、公开披露目标项目物业现金流恶化导致不足以支付资产支持票据本金或利息事项；
- 2、及时与评级机构沟通，查明基础资产现金流恶化的原因，厘清各方责任；
- 3、召开资产支持票据持有人会议，商议投资人保护有关事宜，形成相应方案；
- 4、敦促各方落实资产支持票据持有人会议形成的方案。

（三）基础资产现金流与预测值偏差的处理机制

由于目标项目物业的租金收入等风险因素的影响，未来基础资产的实际现金流情况可能会与第七章第二节预测现金流情况有所偏差。本期资产支持票据设计了优先/次级结构化安排，以及加速清偿事件、违约事件等信用触发机制对优先级资产支持票据本息偿付提供了信用支持，如未来基础资产的实际现金流情况与预测值偏差较小，不会影响优先级资产支持票据本息偿付；如未来基础资产的实际现金流情况少于预测值，且年度偏差达40%以上，则发行载体管理机构和主承销商将采取下列某项或多项措施保护资产支持票据持有人的合法利益：

- 1、公开未来基础资产的实际现金流情况与预测值偏差事项；
- 2、及时与现金流评估预测机构和评级机构沟通，查明偏差的原因，厘清各方责任；
- 3、召开资产支持票据持有人会议，商议投资人保护有关事宜，形成相应解决方案；
- 4、敦促各方落实资产支持票据持有人会议形成的方案。

（四）资产支持票据发生违约后的保障机制和清偿安排

如资产支持票据发生违约，则发行载体管理机构和主承销商将采取下列某项或多项措施保护资产支持票据持有人的合法利益：

1、公开披露资产支持票据发生违约事项；

2、召开资产支持票据持有人会议，决定是否以出售、转让等方式处置全部或部分信托财产，决定是否宣布资产支持票据立即到期并应支付本息。

四、资产支持票据持有人会议的机制与权力

为保障资产支持票据持有人的合法利益，本项目设置了资产支持票据持有人会议制度，对于可能影响资产支持票据持有人利益的特定重大事项进行决策。各类别资产支持票据的持有人分别组成该类别资产支持票据持有人会议。通过购买相关类别资产支持票据或在银行间债券市场通过交易购得相应类别的资产支持票据的资产支持票据持有人，自动成为该类别资产支持票据持有人会议的成员。具体而言，优先级资产支持票据持有人组成优先级资产支持票据持有人会议；次级资产支持票据持有人组成次级资产支持票据持有人会议。

（一）会议召集

1、资产支持票据持有人会议为不定期会议，各类别资产支持票据持有人会议共同参会，分类表决。资产支持票据持有人会议由受托人和主承销商召集。发生下列事由之一的，受托人和主承销商应召集资产支持票据持有人会议：

（1）提前终止“信托”；

（2）批准涉及修改“资产支持票据”发行条款、“资产支持票据持有人”权利或“资产支持票据”基本特征的提案，而无论该“资产支持票据持有人”的权利或“资产支持票据”特征是否基于“交易文件”或其他文件，具体包括但不限于：改变《信托合同》规定的“现金流回款”分配顺序、减少或取消“资产支持票据”的本金金额或利率（但根据“人民银行”调息决定进行利率调整以及“委托人”在“票据利率调整日”进行票面利率调整的除外）、改变对“资产支持票据”的支付币种、改变任一类别的“资产支持票据”的本金或利息的支付时间、改变“资产支持票据”的“法定到期日”、修改召开“资产支持票据持有人会议”所需的最低出席人数或表决权比例限制或对某一项“全体同意事项”或“特别决议事项”获得通过所需的票数等；

（3）“加速清偿事件”发生后，决定是否提前终止“信托”，以及在决定提前终止“信托”的情形下，如现金形态的“信托利益”不足以向“优先级资产支持票据持有人”分配全部“优先级

资产支持票据”的本金及利息，决定非现金“信托财产”的处置或变现方案；

(4) “受托人”提出辞任、发生“受托人解任事件”、“资产服务机构解任事件”或“保管银行解任事件”，须根据“交易文件”更换“受托人”、“资产服务机构”或“保管银行”；

(5) 决定本“信托”项下“后备资产服务机构”委任事宜；

(6) 解除或免除“受托人”根据任何“交易文件”本应承担的任何责任和义务；

(7) “《信托合同》”或其他“交易文件”的终止或重大修改、更正、补充，但该等修改属于微小的技术性改动或是根据适用“中国”“法律”的强制性要求而做出的除外；

(8) 发生任何“加速清偿事件”中的需“受托人”宣布生效的“加速清偿事件”，决定是否宣布“加速清偿事件”已发生；发生“违约事件”中的(c)和(d)项，决定是否宣布“违约事件”已发生；

(9) “委托人”未按期、足额支付“回售价款”及/或“赎回价款”导致当期“回售”及/或“赎回”无法完成，决定对“委托人”的违约行为作出处理；

(10) “违约事件”发生后，决定是否以出售、转让等方式处置全部或部分“信托财产”（但根据《信托合同》第15.2条清算“信托财产”的除外），决定是否宣布“资产支持票据”立即到期并应支付本息；

(11) 批准“信托”清算时“信托财产”的清算方案；

(12) 决定是否同意提高“受托人”服务报酬或“资产服务机构”服务报酬；

(13) 授权“受托人”签署并做出全部必要文件、行动或事项，以便执行“资产支持票据持有人会议”所形成的决议；

(14) 选任代表（无论其是否为“资产支持票据持有人”），授权该代表执行“资产支持票据持有人会议”所形成的决议；

(15) 监督并审议“受托人”和各中介机构对“信托财产”的管理和收支情况，并有权要求“受托人”和各中介机构对相关情况做出说明；

(16) “优先级资产支持票据”信用评级结果下调；

(17) “优先级资产支持票据”收益未能按照约定足额支付；

(18) 未来“底层资产”的实际现金流情况少于《租金收入预测表》中的对应预测值，且年度偏差达40%以上；

(19) “基础资产”权属发生变化或发生被查封、扣押、冻结等，对“受益人”权益有重大不利影响的；

(20) 单独或合计持有本类别“资产支持票据”“未偿本金余额”30%或以上的资产支持票据持有人提议召开；

(21) 发生“基础资产”权属争议；

(22) 发生本募集第十二章投资者保护机制“七投资人保护条款”之“（一）控制权变更”情形；

(23) 发生本募集第十二章投资者保护机制“七投资人保护条款”之“（二）交叉保护条款”情形；

(24) 其他根据法律、法规或“交易文件”的规定需由“资产支持持有人会议”决议的事项。

2、就每一类别的“资产支持票据持有人”组成的“资产支持票据持有人会议”而言，单独或合计持有本类别“资产支持票据”“未偿本金余额”30%或以上的“资产支持票据持有人”，为“资产支持票据持有人”的共同利益事项，可以请求“受托人”和“主承销商”召集“资产支持票据持有人会议”。提议“受托人”和“主承销商”召集大会的“资产支持票据持有人”应提交书面召集大会申请，该申请应载明提议事项及理由。

3、“资产支持票据持有人”依《信托合同》的约定申请召集“资产支持票据持有人会议”，“受托人”或“主承销商”拒绝或因其它理由不能召集时，应于书面申请提出后5个“工作日”内以书面形式通知该“资产支持票据持有人”。

4、“资产支持票据持有人”依《信托合同》的约定提出书面申请后10个“工作日”内，“受托人”或“主承销商”未召集或因其它理由不能召集时，单独或合计持有本类别“资产支持票据”“未偿本金余额”30%或以上的“资产支持票据持有人”，可以自行召集，并通知“受托人”和“主承销商”出席。“资产支持票据持有人会议”开会时，“受托人”和“主承销商”应出席会议，并接受“资产支持票据持有人会议”的询问。

5、“受托人”和“主承销商”提议召开或“资产支持票据持有人”自行召集“资产支持票据持有人会议”时，召集人应当至少于“资产支持票据持有人会议”召开日前十个工作日在“交易

商协会”认可的网站发布召开“资产支持票据持有人会议”的公告。召开“资产支持票据持有人会议”的公告内容包括但不限于下列事项：

(1) “资产支持票据”发行情况、“资产支持票据持有人会议”召开背景；

(2) 会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议时间和地点；

(4) 会议召开形式；

(5) 会议拟审议议题：议题属于“资产支持票据持有人会议”权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本规程的相关规定；

(6) 会议议事程序：包括“资产支持票据持有人会议”的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

(7) 表决权登记日：“资产支持票据持有人会议”召开之日前第5个“工作日”为表决权登记日；

(8) 提交资料以确认参会资格的截止时点：“资产支持票据持有人”在“资产支持票据持有人会议”召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加“资产支持票据持有人会议”和享有表决权；

(9) 委托事项：参会人员应出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加“资产支持票据持有人会议”并履行受托义务。

召集人应当至少于“资产支持票据持有人会议”召开日前七个“工作日”将议案发送至“资产支持票据持有人”，并将议案提交至“资产支持票据持有人会议”审议。

(二) 表决权

出席会议的“资产支持票据持有人”，就其持有的“资产支持票据”每100元人民币面值，拥有一票表决权。

“资产支持票据持有人会议”召开之日前第5个“工作日”为表决权登记日。表决权登记日日终时的“资产支持票据持有人”为有权出席“资产支持票据持有人会议”的“资产支持票据持有人”，并根据其持有的“资产支持票据”享有相应的表决权。表决权登记日日终时的“资产支持票据持有人”依据“登记托管机构”所记载的相关数据信息确定。

“资产支持票据持有人”可以委托代理人出席“资产支持票据持有人会议”，代理人应向“受托人”提供“资产支持票据持有人”出具的载明授权范围的授权委托书，并在授权范围内行使表决权。每位“资产支持票据持有人”仅能出具一份授权委托书并委托一位代理人。

出席“资产支持票据持有人会议”的同一“资产支持票据持有人”，就同一议案不得分割行使其表决权。法人或其他组织为“资产支持票据持有人”时，其代表人仅限于一人。

（三）会议方式

“资产支持票据持有人会议”可以采取现场或通讯方式进行，“资产支持票据持有人”可以以现场方式或通讯方式行使表决权。

以通讯方式行使表决权的“资产支持票据持有人”，视为亲自出席“资产支持票据持有人会议”。“资产支持票据持有人”以通讯方式行使表决权的，其行使表决权的意思表示（下称“意思表示”）应于“资产支持票据持有人会议”开会3个“工作日”前送达“受托人”。“资产支持票据持有人”先后送达两份以上的意思表示的，以后送达者为准，但后送达的意思表示不符合前述时间要求的除外。“资产支持票据持有人”以通讯方式行使表决权后，打算亲自出席“资产支持票据持有人会议”的，至迟应于“资产支持票据持有人会议”开会前1个“工作日”，以与行使表决权相同之方式撤销前项行使表决权之意思表示；逾期撤销者，以通讯方式行使之表决权为准。“资产支持票据持有人”以通讯方式行使表决权，同时委托代理人出席“资产支持票据持有人会议”的，以委托代理人出席行使之表决权为准。

“资产支持票据持有人会议”应当有律师见证。见证律师原则上由为本项目出具法律意见的律师事务所指派的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与“资产支持票据持有人会议”决议一同披露。

（四）全体同意事项

每一类别的“资产支持票据持有人”组成的“资产支持票据持有人会议”就《信托合同》第20.2.1条第(1)项至第(3)项（下称“全体同意事项”）所形成的决议，必须经本类别“资产支持票据”“未偿本金余额”100%的“资产支持票据持有人”出席，且经出席的本类别的全体“资产支持票据持有人”同意。

（五）特别决议事项

每一类别的“资产支持票据持有人”组成的“资产支持票据持有人会议”就《信托合同》第

20.2.1条第(4)项至第(13)项、以及第(22)项(下称“特别决议事项”)所形成的决议,必须经单独或合计持有本类别“资产支持票据”“未偿本金余额”75%以上的“资产支持票据持有人”出席,且经出席的本类别“资产支持票据持有人”表决权总数的75%以上的同意。

(六) 普通决议事项

除“全体同意事项”和“特别决议事项”以外的事项为“普通决议事项”。每一类别的“资产支持票据持有人”组成的“资产支持票据持有人会议”就“普通决议事项”所形成的决议,必须经单独或合计持有本类别“资产支持票据”“未偿本金余额”50%以上的“资产支持票据持有人”出席,且经出席的本类别“资产支持票据持有人”表决权总数的50%以上的同意。

(七) 决议之间的冲突

如果不同类别“资产支持票据持有人会议”就同一事项所做的决议不同,或存在冲突,除非“信托合同”另有约定,应按照如下规则确定各类别“资产支持票据持有人会议”决议的效力:如果“优先级资产支持票据”本息尚未清偿完毕,应以“优先级资产支持票据持有人”组成的“资产支持票据持有人会议”的决议为准;当全部“优先级资产支持票据”本息已清偿完毕后,应以“次级资产支持票据持有人”组成的“资产支持票据持有人会议”的决议为准。其中,如果相关类别“资产支持票据持有人会议”没有就某一事项形成决议,则视为该类别“资产支持票据持有人会议”不同意其他类别的“资产支持票据持有人会议”就该事项形成的决议。

(八) 书面决议

经每一类别的“资产支持票据持有人”全体(或其代表)签署的书面决议,应与按照本条件召集并召开的“资产支持票据持有人会议”上就“全体同意事项”通过的决议具有同等的效力。经每一类别的单独或合计持有本类别“资产支持票据”“未偿本金余额”75%以上的“资产支持票据持有人”(或其代表)签署的书面决议,应与按照本条件召集并召开的“资产支持票据持有人会议”上就“特别决议事项”通过的决议具有同等的效力。经每一类别的单独或合计持有本类别“资产支持票据”“未偿本金余额”50%以上的“资产支持票据持有人”(或其代表)签署的书面决议,应与按照本条件召集并召开的“资产支持票据持有人会议”上就“普通决议事项”通过的决议具有同等的效力。该等书面决议可由持有本类别“资产支持票据”的“资产支持票据持有人”或其代表在一份或多份相同格式的文件中予以签署。

(九) 决议的承认与第三方的同意

如果任一类别“资产支持票据持有人”组成的“资产支持票据持有人会议”的决议损害其他类别的“资产支持票据持有人”的权利，则其决议应该经该其他类别的“资产支持票据持有人”组成的“资产支持票据持有人会议”的决议的承认。存在前述情形时，应适用《信托合同》20.8条关于各类别“资产支持票据持有人”的规则。

《信托合同》第20.10.1条所称的决议的承认，必须经单独或合计持有本类别“资产支持票据”“未偿本金余额”75%以上的“资产支持票据持有人”出席，且经出席“资产支持票据持有人会议”表决权总数75%以上的同意。

就除“资产支持票据持有人”以外的第三方而言，未经该第三方书面同意，“资产支持票据持有人会议”形成的决议不得损害该第三方根据《信托合同》及其它交易文件在“信托”项下享有的权利、权益或利益。

（十）决议的执行

“资产支持票据持有人会议”的决议对所有“资产支持票据持有人”具有同等效力和约束力。

“资产支持票据持有人会议”的决议，由“资产支持票据持有人会议”选任的人执行。“资产支持票据持有人会议”可以授权“受托人”和“主承销商”执行“资产支持票据持有人会议”的决议。

“资产支持票据持有人会议”选任的人，可以代表“资产支持票据持有人”，为全体“资产支持票据持有人”利益进行有关“信托”的诉讼或诉讼外的行为。

按照《信托合同》第20.11条规定由“资产支持票据持有人”选任的人，其权限、报酬、报酬之计算方法及支付时期等事项，应由“资产支持票据持有人会议”于选任该等人时一并予以决议。

（十一）会议记录

“资产支持票据持有人会议”应当将决议作成会议记录，“资产支持票据持有人会议”记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。“资产支持票据持有人会议”的会议公告、会议议案、参会机构与人员以及表决机构与人员名册、会议记录、表决文件、会议决议公告、法律意见书、召集人自“登记托管机构”获取的表决权登记日日终和“资产支持票据持有人会议”结束日终“资产支持票据持有人”名单等会议文件和资料由“受托人”保管，并至少保管至自信托终止日后十五年。

（十一）决议的公告

对于“资产支持票据持有人会议”形成的决议，召集人应当在“资产支持票据持有人会议”结束后次一“工作日”将会议决议公告在“交易商协会”认可的网站披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的“资产支持票据持有人”所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的议题和表决结果。

五、不可抗力

（一）不可抗力事件是指《信托合同》一方不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据《信托合同》履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、其他天灾、战争、政变、骚乱、罢工或其他类似事件，以及新法规或国家政策颁布或对原法规或国家政策的修改等因素。

（二）如发生不可抗力事件，则遭受该事件的一方应立即用可能的快捷方式通知对方，并在15日内提供证明文件说明有关事件的细节和不能履行或部分不能履行或需延迟履行《信托合同》的原因。《信托合同》各方应在协商一致的基础上决定是否延期履行《信托合同》或终止《信托合同》，并达成书面协议。

（三）如果发生不可抗力事件致使“委托人”或“受托人”：为《信托合同》项下交易提供服务的通信或计算机设备无法工作；为《信托合同》项下交易提供服务的相关设备或上述设备无法操作；或不能履行或迟延履行《信托合同》项下之各项义务；则“委托人”或“受托人”对无法履行或迟延履行其在《信托合同》项下的义务不承担任何责任，但“委托人”或“受托人”迟延履行其在《信托合同》项下义务后发生不可抗力的，“委托人”或“受托人”对无法履行或迟延履行其在《信托合同》项下的义务不能免除责任。“委托人”或“受托人”在不可抗力发生后，应尽最大努力减少由此可能造成的损失。

六、弃权

任一方未行使或迟延行使《信托合同》项下的任何权利或补救措施，不应被视为放弃该等权利或补救措施。单独或部分行使任何权利或补救措施也不应妨碍进一步行使该权利或补救措施或行使其他权利或补救措施。

七、投资人保护条款

- （一）控制权变更条款

1.1 触发情形

按照《公司法》等相关法律法规规定，结合企业实际情况，根据发起机构律师认定和发起机构在募集说明书中确认，发起机构的控股股东为红星美凯龙控股集团有限公司，实际控制人为车建兴先生。在本期债务融资工具存续期内，出现下列控制权变更情形（以下简称“控制权变更”）之一：

- （1）控股股东发生变更；
- （2）实际控制人发生变更；

1.2 处置程序

如果第2.1条中的触发情形发生，应立即启动如下保护机制：

I 信息披露

1.2.1 发起机构应在下列控制权变更信息披露事项发生之日起两个工作日内，及时通过中国银行间市场交易商协会认可的渠道以公告的方式进行信息披露，说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，并持续披露控制权变更的有关事项：

- （1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就控制权变更事项形成决议时；
- （2）有关各方就控制权变更事项签署意向书或者协议时；
- （3）董事、监事或者高级管理人员知悉控制权变更事项发生并有义务进行报告时；
- （4）收到相关主管部门决定或通知时。

II 违反控制权约定事项

-书面通知

1.2.2 发起机构知悉第2.1条中的触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时书面通知主承销商；任一本期债务融资工具持有人有权利通知主承销商。

1.2.3 主承销商在收到上述通知后，应当及时书面通知本期债务融资工具的全体持有人。

1.2.4 主承销商通过发起机构告知以外的途径获悉发生触发情形的，应及时书面通知发起机构，以便发起机构做出书面确认和解释或采取补救措施。

-救济与豁免机制

1.2.5 主承销商须在知悉（或被合理推断应知悉）上述条款中的触发情形发生之日起15个工作日内召开资产支持票据持有人会议，债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

■ 无条件豁免违反约定；

■ “优先级资产支持票据持有人”对“优先级资产支持票据”享有回售选择权，具体回售方案以届时资产支持票据持有人会议通过的为准。

发起机构应在下列事项发生之日起两个工作日内，及时在中国银行间市场交易商协会认可的网站上向市场发布投资者回售公告，包括回售登记的方式、期限、价格、行权日等事项，主承销商应协助发起机构进行债券回售登记（回售登记期限不应超过10天）。投资者可选择继续持有或回售债券，若选择回售的，应回售登记期内进行登记，将持有的本期债务融资工具以票面价值100%的价格全部或部分回售给发起机构：

(1) 第1.1条约约定的触发情形实际发生时。

投资者选择将持有的该期债务融资工具全部或部分回售给发起机构的，须于回售登记期内与主承销商联系并进行登记；若投资者未作登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

如投资者行使回售选择权，发起机构应及时筹措资金，保证在投资者回售登记期结束后一个月内兑付完毕，并按照票面利率支付该部分债务融资工具的应计及未付利息。

■ 有条件豁免违反约定，即如果发起机构采取了以下几项或某项方式，并在30个工作日内完成相关法律手续的（如需），则豁免违反约定：

- (1) 发起机构提高50BP的票面利率；
- (2) 自公告之日起直至本期债务融资工具到期之日不得新增发行债务融资工具；
- (3) 资产支持票据持有人会议审议通过的其他方案。

出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的2/3以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的3/4以上通过的，上述豁免违反约定的决议生效，并对发起机构、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。

如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工

具总表决权的2/3以上，或未经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的3/4以上通过的，视同持有人无条件豁免发起机构违反约定的行为。

1.2.6 发起机构应无条件接受持有人会议作出的上述决议，若果发起机构未获得豁免，则发起机构在该触发情形之日起构成违反约定，且本期债务融资工具持有人可在持有人会议召开的次一日提起诉讼；若持有人会议有条件豁免，发起机构应于30个工作日内完成相关法律手续，发起机构未在该工作日内完成相关法律手续的，则本期债务融资工具持有人可在办理法律手续期限届满后次一日提起诉讼或仲裁。

(二) 交叉保护条款

2.1 触发情形

发起人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付的任何债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或发起人及其合并范围内子公司未能清偿到期应付的任何金融机构贷款，且单独或累计的总金额达到或超过：各货币折人民币30,000万元或发起人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产的5%，以较低者为准。

2.2 处置程序

如果第1.1条中的触发情形发生，发起人应在2个工作日内予以公告，且应立即启动如下保护机制：

- 书面通知

2.2.1 发起人知悉第1.1条中的触发情形发生或其合理认为可能构成该触发情形的，应当及时书面通知主承销商；任一本期债务融资工具持有人有权利通知主承销商。

2.2.2 承销商在收到上述通知后，应当及时书面通知本期债务融资工具的全体持有人。

2.2.3 主承销商通过发起人告知以外的途径获悉发生触发情形的，应及时书面通知发起人，以便发起人做出书面确认和解释或者采取补救措施。

- 救济与豁免机制

2.2.4 主承销商须在知悉（或被合理推断应知悉）发起人第2.1条触发情形发生之日起的15个工作日内召开债务融资工具持有人会议，债务融资工具持有人有权对如下处理方案进行表决：

■无条件豁免违反约定；

■“优先级资产支持票据持有人”对“优先级资产支持票据”享有回售选择权，具体回售方案以届时资产支持票据持有人会议通过的为准。

发起机构应在下列事项发生之日起两个工作日内，及时在中国银行间市场交易商协会认可的网站上向市场发布投资者回售公告，包括回售登记的方式、期限、价格、行权日等事项，主承销商应协助发起机构进行债券回售登记（回售登记期限不应超过10天）。投资者可选择继续持有或回售债券，若选择回售的，应回售登记期内进行登记，将持有的本期债务融资工具以票面价值100%的价格全部或部分回售给发起机构：

(1) 第2.1条约定的触发情形实际发生时。

投资者选择将持有的该期债务融资工具全部或部分回售给发起机构的，须于回售登记期内与主承销商联系并进行登记；若投资者未作登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

如投资者行使回售选择权，发起机构应及时筹措资金，保证在投资者回售登记期结束后一个月内兑付完毕，并按照票面利率支付该部分债务融资工具的应计及未付利息。

■有条件豁免违反约定，即如果发起机构采取了以下几项或某项方式，并在30个工作日内完成相关法律手续的（如需），则豁免违反约定：

- (1) 发起机构提高50BP的票面利率；
- (2) 自公告之日起直至本期债务融资工具到期之日不得新增发行债务融资工具；
- (3) 资产支持票据持有人会议审议通过的其他方案。

出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具总表决权的2/3以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的3/4以上通过的，上述豁免违反约定的决议生效，并对发起机构、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。

如果出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额未达到本期债务融资工具总表决权的2/3以上，或未经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的3/4以上通过的，视同持有人无条件豁免发起机构违反约定的行为。

2.2.6出席持有人会议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额达到本期债务融资工具

总表决权的2/3以上，并经过出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权的3/4以上通过的，上述豁免违反约定的决议生效，并对发起机构、其他未出席该持有人会议以及对该决议投票反对或弃权的债务融资工具持有人产生同等的法律约束力。

-宽限期

2.2.7同意给予发起人在发生第2.1条触发情形之后的10个工作日的宽限期，若发起人在该期限内对第2.1条中的债务进行了足额偿还，则不构成发起人在本期债务融资工具项下的违反约定，无需适用第2.2条中约定的救济与豁免机制（触发交叉保护条款项下的债券本息如已设置宽限期，则本宽限期天数为0天）。

2.2.8宽限期内不设罚息，按照票面利率继续支付利息。

发起机构发行本期债务融资工具，主承销商承销本期债务融资工具，以及本期债务融资工具持有人认购或购买本期债务融资工具，均视为已同意及接受上述约定，并认可该等约定构成对其有法律约束力的相关合同义务。发起机构违反上述约定，投资人有权向人民法院提起诉讼。持有人会议的召开应不违反《持有人会议规程》的相关规定。

第十三章 法律适用及争议解决机制

本项目《信托合同》的订立、生效、履行、解释、修改、争议解决和终止等事项适用中华人民共和国现行法律法规。

对于委托人和受托人在履行《信托合同》中发生的争议，由双方协商解决。协商不成的，可向《信托合同》签署地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十四章有关税费安排

投资者投资本资产支持票据应按照相关法律、法规、规章等的要求缴纳有关税费。

第十五章 主要交易文件摘要

一、《信托合同》

条款	内容摘要
合同主要当事方	委托人/发起机构：红星美凯龙家居集团股份有限公司 受托人/发行载体管理机构：华润深国投信托有限公司
委托人的权利、义务	<p>1、委托人的权利</p> <p>“委托人”享有如下权利：</p> <p>(1)有权获得相应的“资产支持票据募集资金净额”；</p> <p>(2)有权购买向其发行的“次级资产支持票据”；</p> <p>(3)可以向“受托人”了解“信托财产”的管理、处分及收支情况，并可以要求“受托人”做出相应说明；</p> <p>(4)可以查阅、抄录或者复制与“信托财产”有关的信托账目以及处理信托事务的其他文件；</p> <p>(5)“委托人”有权在“票据利率调整日”对资产支持票据的票面利率进行调整；</p> <p>(6)根据《信托合同》及“《回售和赎回承诺函》”的约定行使“赎回权”；</p> <p>(7) 《信托合同》约定的其他权利。</p> <p>2、委托人的义务</p> <p>“委托人”负有如下义务：</p> <p>(1)“委托人”应对法律、会计、评级等中介服务机构对“基础资产”及“底层资产”进行尽职调查和出具意见书的审核工作给予必要的配合，包括但不限于“委托人”应尽量提供前述中介服务机构进行工作所需的资料；</p> <p>(2)“委托人”应聘请“评级机构”对“优先级资产支持票据”进行初始评级；</p> <p>(3)“委托人”同意“受托人”按《信托合同》约定的方</p>

式管理、运用、处分“信托财产”；

(4)“委托人”应就“基础资产”已经设立为“信托财产”的相关事宜通知“单一资金信托受托人”，并且采取《信托合同》约定以及“受托人”合理要求的其他行动以保护“信托”的利益；

(5)“委托人”应认购全部的“次级资产支持票据”，且在本信托存续期内自行持有，不得转让；

(6)在“信托”设立后“委托人”对“受托人”履行信托义务应当予以必要配合；

(7)在“信托”设立后，如果“委托人”收到“单一资金信托受托人”支付的属于“信托财产”的资金，则“委托人”应立即将该资金及时地交付给“受托人”或届时“受托人”指定的“资产服务机构”，归入“信托财产”；

(8)若“基础资产”项下的“单一资金信托受益权”被人民法院查封、扣押或“受托人”提起关于“单一资金信托受益权”的诉讼，“委托人”应积极配合“受托人”，证明“单一资金信托受益权”已经合法转让给“受托人”；

(9)除根据“《信托合同》”将“基础资产”信托予“受托人”外，“委托人”不得将“基础资产”出售、质押、抵押、转让或转移给任何其他主体，不得采取其他行动损害“受托人”对“基础资产”的所有权，不得在“基础资产”上设立或允许存在任何担保，且不得放弃其对“基础资产”的所有权；

(10)除根据“单一资金信托文件”将“底层资产”质押予“单一资金信托受托人”，以及将与“底层资产”相关的“抵押物”抵押予“单一资金信托受托人”的情况，“委托人”承诺促使“借款人”在“信托期限”内不得将“底层资产”及“底层资产”所依赖的“借款人”所持有的“目标项目物业”出售、质押、抵押、转让或转移给任何除“受托

	<p>人”或其指定第三方以外的主体，不得以“借款人”所持有的“目标项目物业”及其产生的收益为标的进行其他融资，不得采取其他行动损害“单一资金信托受托人”对“底层资产”的质权或对“抵押物”的抵押权，不得在“底层资产”或“抵押财产”上设立或允许存在任何担保，且不得放弃其对“底层资产”或“抵押财产”的所有权；</p> <p>(11)“委托人”应确保“借款人”对“底层资产”的合法所有权，承诺促使“借款人”不得放弃在“《租赁合同》”项下的权利或修改、修订或更改“《租赁合同》”或豁免“承租人”在“《租赁合同》”项下的任何义务或责任，以致对“底层资产”的可回收性造成重大不利影响；</p> <p>(12)“委托人”应确保对“借款人”的股权控制，未经“受托人”事先书面同意，不得以任何方式转让或委托他人管理任何其所持的“借款人”股权；</p> <p>(13)“委托人”应确保“借款人”按照“《信托贷款合同》”的约定用途使用“信托贷款”；</p> <p>(14)发生“回售”时，“委托人”有义务根据《信托合同》及《回售和赎回承诺函》的约定，履行“资产支持票据”“回售”义务；</p> <p>(15)发生“赎回”时，“委托人”有义务根据《信托合同》及《回售和赎回承诺函》的约定，履行支付“赎回价格”款项的义务；</p> <p>(16)发生“差额支付启动事件”时，“委托人”有义务根据《信托合同》及“《差额补足承诺函》”的约定，作为“差额补足承诺人”，履行差额补足义务；</p> <p>(17)“委托人”承诺不得以显失公平为由主张撤销《信托合同》、其他任何“交易文件”或“信托”；</p> <p>(18)所适用的“中国”“法律”规定的和《信托合同》约定的其他义务。</p>
--	--

<p>受托人的权利和义务</p>	<p>1、受托人的权利</p> <p>“受托人”享有如下权利：</p> <p>(1) “受托人”有权作为“资产支持票据”的“发行载体”管理机构，并发行“资产支持票据”；</p> <p>(2) “受托人”有权依据《信托合同》的约定及时、足额地获得“受托人”服务报酬；</p> <p>(3) “受托人”在其认为必要时，有权提议召开“资产支持票据持有人会议”，对涉及信托事务的重大事项进行表决并按照表决结果处理信托事务；</p> <p>(4) “受托人”依据《信托合同》约定的方式，有权管理、运用、处分《信托合同》约定的“信托财产”；</p> <p>(5) “受托人”在有利于信托目的实现的前提下，有权根据《信托合同》的约定委托“资产服务机构”、“保管银行”、“会计师”、“评级机构”等机构代为处理相关的信托事务；</p> <p>(6) “受托人”有权根据《信托合同》的约定委托“登记托管机构”和“支付代理机构”提供“资产支持票据”的登记托管和本息兑付服务；</p> <p>(7) “受托人”有权享有“中国”“法律”和《信托合同》约定的其他与“信托财产”相关的权利；</p> <p>(8) “受托人”有权要求“资产服务机构”、“保管银行”及其他相关机构提供关于“信托财产”的信息资料，用于但不限于“信托财产”的一般管理、会计处理及对外信息披露等；</p> <p>(9) “受托人”有权要求“资产服务机构”、“保管银行”及其他相关机构配合“受托人”委任的“会计师”进行关于“信托财产”方面的审计工作；</p> <p>(10) “受托人”有权要求“资产服务机构”、“保管银</p>
------------------	---

	<p>行”及其他相关机构配合“受托人”委任的“评级机构”进行关于“优先级资产支持票据”的持续跟踪评级工作；</p> <p>(11)“受托人”应当自己处理信托事务，但《信托合同》另有约定或者有不得已事由的，在取得“委托人”同意且在不违反“中国”“法律”的前提下，“受托人”可以委托他人代为处理；</p> <p>(12)“受托人”因合理恰当地处理信托事务所支出的费用、对第三人所负债务，以“信托财产”承担，“受托人”无垫付的义务。若“受托人”以其固有财产垫付的，就垫付的金额，按照《信托合同》的约定由“信托财产”予以优先偿还；</p> <p>(13)《信托合同》约定的其他权利。</p> <p>2、受托人的义务</p> <p>“受托人”负有如下义务：</p> <p>(1)“受托人”应协调聘请法律、会计等中介服务机构，由前述中介服务机构对“基础资产”进行尽职调查并出具相关意见；</p> <p>(2)“受托人”将按照《信托合同》约定将“资产支持票据募集资金净额”支付给“委托人”；</p> <p>(3)根据《信托合同》的约定，如果“登记托管机构”向“受托人”提供“资产支持票据持有人”名单或其复印件，“受托人”应妥善保存其取得的“资产支持票据持有人”名单或其复印件；</p> <p>(4)受托人应按照《信托合同》的约定及时向“受益人”分配“信托利益”、对“信托”进行清算；</p> <p>(5)“受托人”应根据有关规定，对“信托”进行会计核算和报告；</p> <p>(6)“受托人”应协调聘请“评级机构”对“优先级资产</p>
--	---

支持票据”进行跟踪评级；

(7) “受托人”应委托符合《信托合同》约定条件的商业银行担任“信托财产”“保管银行”，并依照《信托合同》分别委托其他机构履行“基础资产”管理等其他受托职责；

(8)除《信托合同》另有约定外，“受托人”应亲自处理信托事务，非经《信托合同》约定或“资产支持票据持有人会议”的同意，不得变更《信托合同》项下所确定的“资产服务机构”、“保管银行”；

(9) “受托人”从事信托活动，应当遵守“中国”“法律”和《信托合同》的约定，不得损害国家利益、社会公众利益和他人的合法权益；

(10) “受托人”管理、处分“信托财产”所产生的债权，不得与“受托人”固有财产产生的债务相抵销；“受托人”管理、处分不同信托的“信托财产”所产生的债权债务，不得相互抵销；

(11) “受托人”在管理、处分“信托财产”时，不得违反信托目的或者违背管理职责。因“受托人”违背管理职责或处理信托事务不当，导致“信托财产”损失的，“受托人”以其固有财产承担赔偿责任；因“受托人”违背管理职责或处理信托事务不当而对第三人所负债务应当以固有财产承担；

(12) “受托人”应当遵守《信托合同》的约定，本着忠实于“受益人”最大利益的原则处理信托事务；“受托人”管理“信托财产”，必须恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎管理的义务；

(13) “受托人”不得将“信托财产”转为其固有财产；“受托人”将“信托财产”转为其固有财产的，必须恢复该“信托财产”的原状；造成“信托财产”损失的，应当承担赔偿责任；

(14) “受托人”除依照《信托合同》的约定取得“受托人”服务报酬外，不得利用“信托财产”为自己谋取利益，“受托人”利用“信托财产”为自己谋取利益的，所得利益归入“信托财产”；

(15)除非在“加速清偿事件”或“违约事件”发生且“资产支持票据持有人会议”决议提前终止“信托”后或取得“资产支持票据持有人会议”的批准，不得出售、转让全部或部分“信托财产”（《信托合同》另有约定的除外）；并且应在出售、转让全部或部分“信托财产”后及时通知“评级机构”；

(16)除非在“信托终止日”后取得“资产支持票据持有人会议”的批准并通知“评级机构”，并且以公平的市场价格进行交易，“受托人”不得将其固有财产与“信托财产”进行交易或者将不同信托的信托财产与《信托合同》项下的“信托财产”相互交易。

(17)不得以“信托账户”、“信托财产”和/或相关“基础资产文件”提供任何形式的担保；

(18)“受托人”应将“信托财产”与其固有财产分开管理，并将不同信托的财产分别记账，在任何时候都不得将“信托财产”与“受托人”的固有财产或其持有的其他财产或资产相混同；

(19)“受托人”应妥善保存处理信托事务的完整记录，保存期限自“信托终止日”起不得少于十五年；

(20)“受托人”应当按照“中国”“法律”的相关规定和《信托合同》的约定持续披露有关“信托财产”和“资产支持票据”的信息；

(21)“受托人”应监督和督促其委托或聘请的“资产服务机构”、“保管银行”及其他中介服务机构恪尽职守地履行

	<p>其各自的职能和义务；</p> <p>(22)如“受托人”职责终止，“受托人”应妥善保管与“信托”相关的全部资料，并及时向新的“受托人”办理移交手续；</p> <p>(23)《信托合同》约定的其他义务。</p>
<p>受益人的权利和义务</p>	<p>1、受益人的权利</p> <p>(1)“资产支持票据持有人”为本信托项下的“受益人”，“资产支持票据持有人”有权按《信托合同》约定享有与其持有“资产支持票据”类别和数额对应的“信托受益权”，并参与相关“信托利益”的分配，有权按照《信托合同》的约定参加“资产支持票据持有人会议”，行使相应的权利；</p> <p>(2)在“信托期限”内，“优先级资产支持票据持有人”可以根据《信托合同》的约定及相关市场规则，依法转让其所持有的“优先级资产支持票据”，但“中国”“法律”另有规定除外；</p> <p>(3)“受益人”有权按照《信托合同》约定向“受托人”了解“信托财产”的管理、处分及收支情况；</p> <p>(4)“资产支持票据持有人”有权依法查阅或者复制对其披露的“信托财产”和“资产支持票据”信息资料；</p> <p>(5)在发生“受托人”或各相关服务机构（包括“资产服务机构”及“保管银行”）违反信托目的处分“信托财产”或者因违背管理职责、处理信托事务不当致使“信托财产”受到损失的情形下，“资产支持票据持有人”有权通过“资产支持票据持有人会议”申请人民法院撤销该处分行为，并有权要求“受托人”、各相关服务机构（包括</p>

“资产服务机构”及“保管银行”)恢复“信托财产”的原状或者予以合理赔偿。“资产支持票据持有人”的撤销权自“资产支持票据持有人”知道或者应当知道撤销原因之日起一年内不行使的,归于消灭;

(6)在发生“受托人”或各相关服务机构(包括“资产服务机构”及“保管银行”)违反信托目的处分“信托财产”或者管理、处分“信托财产”有重大过失的情形下,“资产支持票据持有人”有权通过“资产支持票据持有人会议”,按照《信托合同》的规定解任“受托人”、各相关服务机构(包括“资产服务机构”及“保管银行”);

(7)“资产支持票据持有人”有权按照《信托合同》约定提议召开或者自行召集“资产支持票据持有人会议”;

(8)“资产支持票据持有人”有权按照《信托合同》约定行使“回售权”;

(9)“资产支持票据持有人”有权享有“中国”“法律”和《信托合同》约定的与本“信托”相关的其他权利。

2、受益人的义务

(1)“受益人”应按照《信托合同》的规定合理善意行使“受益人”的权利,不得损害其他方或其它类别“受益人”的合法权利和利益;

(2)“受益人”对依《信托合同》约定获得的有关本“信托”的所有非公开的信息负有保密义务;

(3)“受益人”应按照《信托合同》约定配合“委托人”行使“赎回权”;

(4)“受益人”负有“法律”和《信托合同》约定的其他与本“信托”相关的义务。

赔偿和免责

1、违约责任

如“委托人”、“受托人”或“受益人”未履行其在《信托合同》项下的义务，或一方在《信托合同》项下的声明、陈述、保证严重失实或不准确，则视为该方违约。除非《信托合同》另有规定，违约方应向守约方承担继续履行、采取补救措施、赔偿守约方因此遭受的直接实际损失的违约责任。

(1) “受托人”违反信托目的管理、处分“信托财产”或者管理、处分“信托财产”不当致使“信托财产”遭受损失的，应当对“信托财产”予以赔偿。

(2) “受托人”采取《信托合同》约定之外的方式对“信托财产”的运用、处分所产生的收益，属于“信托财产”的一部分；由此给“信托财产”造成损失的，“受托人”应以其固有财产承担赔偿责任，但该等方式经“资产支持票据持有人会议”同意的除外。

(3) 受托人的免责

1) “受托人”承诺履行并仅履行“法律”和《信托合同》明确规定的职责和义务，“受托人”不承担任何默示的承诺或者义务。

2) 在“受托人”合理审慎地管理信托事务且不存在不当行为的情形下，所发生的全部损失由“信托财产”承担，“受托人”对“信托财产”发生的损失不承担责任。

3) “受托人”完全信赖各专业机构会以专业的谨慎与注意履行其义务，并可以依赖其提供的任何书面的证明、报告或者意见和/或者在相关文件中的陈述与保证的真实、准确与完整，除非存在完全与充分的相反证据或“受托人”未尽到合理审慎的注意义务。

4) “受托人”对“资产支持票据”的本金和利息不作任何保证或担保。“资产支持票据”仅代表“信托受益权”的相应份额。“资产支持票据”不代表“受托人”的负债，“资产支持票据”投资机构的追索权仅限于“信托财产”。“受托人”除了承担在“《信托合同》”等“交易文件”所承诺的义务和责任外，不对“资产支持票据”可能产生的其他损失承担义务和责任。

(4) 委托人的免责

1) 除“中国”“法律”另有规定外，“委托人”承诺履行并仅履行《信托合同》明确规定的职责，“委托人”不承担任何默示的承诺或者义务，并不作出任何进一步的陈述与保证。

2) “委托人”对“资产支持票据”的本金和利息不作任何保证或担保。“资产支持票据”仅代表“信托受益权”的相应份额。“资产支持票据”不代表“发起机构”的负债，“资产支持票据”投资机构的追索权仅限于“信托财产”。“发起机构”除了承担“交易文件”中所承诺的义务和责任外，不对“资产支持票据”中可能产生的其他损失承担义务和责任。

<p>争议解决</p>	<p>1、《信托合同》的订立、生效、履行、解释、修改、争议解决和终止等事项适用“中国”“法律”。</p> <p>2、凡因《信托合同》引起的或与《信托合同》有关的任何争议，由各方协商解决。争议或纠纷的一方当事人应以书面形式向其他方发出有关协商通知。该通知应阐述争议或纠纷的性质、缘由、权利主张，及支持发出通知一方当事人权利主张的事实依据，并提出解决争议或纠纷的建议和意见。如各方在争议发生后三十(30)日内协商未成，任何一方有权将上述争议提交《信托合同》签署地有管辖权的人民法院诉讼解决。</p> <p>3、在诉讼过程中，除各方有争议正在进行诉讼的事项以外，各方应继续履行其他部分的义务。</p>
<p>有限追索和诉讼禁止</p>	<p>《信托合同》各方承认且“受托人”代表“资产支持票据持有人”同意，“受托人”对“资产支持票据”的本金和利息不作任何保证或担保，“资产支持票据”仅代表“信托受益权”的相应份额，不构成“受托人”的负债，除针对“受托人”提起的因其违反信托目的管理、处分“信托财产”或者管理、处分“信托财产”不当致使“信托财产”遭受损失的或违反“交易文件”项下的义务而提起的诉讼或仲裁，针对“信托”、“受托人”、“信托”的义务以及“受托人”在“资产支持票据”项下的义务的追索权，只限于“信托财产”。对于根据《信托合同》运用“信托财产”及/或其实现的收益后仍未满足的“资产支持票据”项下的金额，“资产支持票据持有人”针对“信托”或“受托人”不享有索赔或追索权，在这种情况下，“资产支持票据”项下的权利应被放弃或消灭。《信托合同》各方进一步同意且“受托人”代表“资产支持票据持有人”承诺，在“信托”的存续期间（自“信托生效日”</p>

	<p>起至“信托终止日”)及“信托终止日”后的3年零1天,任何一方不得为终止“信托”的目的而提起任何诉讼或仲裁程序;为避免疑问,本条不限制任何一方因其他方的欺诈、违约、故意的不当行为或疏忽所遭受的损失而针对该方提起的诉讼或仲裁程序。</p>
<p>合同的转让</p>	<p>除《信托合同》另有约定,未经《信托合同》各方事先书面同意并事先通知“评级机构”,任何一方不得转让其在《信托合同》项下的权利或义务,或在前述权利或义务上向第三方设定质押或其他担保。</p> <p>《信托合同》对各方及其继任者、允许的受让人均具有约束力。</p> <p>如“受托人”根据《信托合同》的约定被更换,则其继任者将承继被更换“受托人”在《信托合同》项下的权利义务。</p>

二、《资产服务合同》

条款	内容摘要
<p>合同主要当事方</p>	<p>资产服务机构:红星美凯龙家居集团股份有限公司、沈阳红星美凯龙世博家居有限公司、重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司</p> <p>受托人:华润深国投信托有限公司</p>
<p>服务内容</p>	<p>根据所适用的法律、《信托合同》及《资产服务合同》的约定,“资产服务机构”提供的服务应包括但不限于以下各项:</p> <p>一、资产服务机构的机构设置</p> <p>1、基础资产及底层资产按资产服务机构内部板块分工,分属各事业部对商户进行类别跟踪管理。</p>

2、由专职人员进行项目记录和档案登记工作。

3、资产服务机构对基础资产及底层资产的管理包括但不限于资产服务机构的所有风险控制系统中的各项管理流程。

4、租金收入、现金流回款的收取和划转应由财务部专人负责执行管理，同时财务部负责记账审核。

二、服务范围

1、商户的关系维护

2、租金收入、现金流回款的资金管理

3、租金收入、现金流回款收取情况的查询和报告

4、所持有的或所承租的目标项目物业及《租赁合同》的管理

5、信托贷款的管理

6、底层资产、基础资产项目预警管理

7、资料保管

三、商户的关系维护

1、保持与商户联系频率，包括电话、传真、实地巡视，尽最大可能维护与商户的良好伙伴关系。

2、适当履行其作为《租赁合同》一方的责任和义务，为基础资产现金流的产生、支付提供合理的支持和必要的保障。

3、在信托存续期间，资产服务机构应继续妥善履行基础交易文件及其他未书面订立、但正在事实履行的协议项下

的各项义务，为基础资产现金流的产生、支付提供合理的支持和必要的保障。

四、现金流回款的资金管理

1、未经受托人同意，资产服务机构不得更改租金收入收款账户及归集账户。

2、现金流回款的区分：资产服务机构应将租金收入收款账户和归集账户中收到的任一笔资金区分为属于底层资产所涉租金收入产生的现金流回款和其他资金，并作相应的账务记录。

3、现金流回款的转付：资产服务机构按照《资产服务合同》第2.4条的约定对现金流回款进行划付和并按期偿还信托贷款本息。

4、分账管理：对属于信托的基础资产与其他资产进行分账管理。基础资产的所有回收、计息、汇划等情况应新建专门的台账加以记录。

5、对于底层资产项下的租金收入和基础资产项下的现金流回款由财务部门确定专人进行到账查询、进账单的归集整理，由财务部门发送受托人。

6、如资产服务机构超过【5】个工作日未按约定将现金流回款划付至单一资金信托账户，则资产服务机构授权受托人及监管银行采取一切可行手段强制划转。

五、租金收入和现金流回款收取情况的查询和报告

1、资产服务机构在每个资产服务机构报告日提交《资产服务机构报告》（期间），在每年2月28日之前提交《资产服务机构报告》（年度）。

2、资产服务机构应提供一切必要条件协助受托人对账户进行核查。

3、全部租金收入、现金流回款记录应完整记录在《资产服务机构资产管理台账》中，可供计划管理人调阅。

六、目标项目物业及《租赁合同》的管理

1、资产服务机构应积极维护和确保基础资产项下的目标项目物业处于可出租性及可使用性。

2、对于商户提出的可能对资产支持票据持有人利益或者受托人代表资产支持票据持有人利益行使交易文件项下相关权利产生重大不利影响的任何变更《租赁合同》的要求，资产服务机构需在五个工作日内通知受托人，在取得受托人的书面认可后，资产服务机构方可同意借款人变更与商户签订的《租赁合同》条款。受托人在收到前述的资产服务机构书面通知后的五个工作日内，应给予资产服务机构同意或不同意的书面意见。

3、未经受托人事先书面同意，资产服务机构不得擅自转让或放弃《租赁合同》中约定的可能对资产支持票据持有人利益或者受托人代表资产支持票据持有人利益行使交易文件项下相关权利产生重大不利影响的出租人或物业所有权人的权利和义务。

4、资产服务机构应对借款人就目标项目物业新签订的《租赁合同》予以必要的审核，确保《租赁合同》合法合规。

七、信托贷款的管理

1、资产服务机构应促使和确保借款人及担保人履行《信托贷款合同》和《担保合同》项下的义务；

2、资产服务机构应对信托贷款的偿还情况进行统计和记录，协调借款人与受托人之间的联系；

3、资产服务机构应促使和确保出质人按《质押合同》要求定期配合完成质押财产的信息更新和质押登记。

4、资产服务机构应促使和确保抵押人按《抵押合同》要求办理完毕抵押登记手续。

八、底层资产、基础资产项目预警管理

资产服务机构在日常管理过程中，发现底层资产或基础资产存在重大违约风险或发生可能影响到基础资产安全回收的重大事件时，应及时向受托人书面报告，并根据情况采取适当措施以确保基础资产安全。资产服务机构采取措施对预警情况进行处理的，应将处理结果及时通知受托人。

九、资料保管

关于资料的保管参见《资产服务合同》第四条中的规定。

十、服务转移

1、在资产服务机构可提供范围内，应受托人和后备资产服务机构（如有）的要求，向上述机构提供其履行《资产服务合同》项下义务所需要的信息和协助；

2、发生资产服务机构解任事件后，在收到后备资产服务机构（或替代资产服务机构）或受托人的要求后，根据后备资产服务机构（或替代资产服务机构）或受托人（视情况而定）的指示，移交基础资产文件、底层资产文件及其他资产和财产。

第十六章 评级状况

一、资产支持票据评级情况

(一) 评级观点

中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期优先级资产支持票据的信用等级为AAA_{sf}。上述信用级别表示优先级资产支持票据本金与预期收益获得按期足额支付的可能性很高。

1、本交易之优势

(1) 本交易优先 A 级资产支持票据的本息偿付现金流主要来自于沈阳红星美凯龙家居生活广场二店（以下简称“沈阳美凯龙项目”）、重庆红星美凯龙博览家居生活广场项目（以下简称“重庆美凯龙项目”）共 2 个物业的运营租金现金流净收入。本交易优先 A 级资产支持票据每半年付息、每半年固定还本。根据《红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第二期资产支持票据-沈阳市浑南区浑南西路 10 号（沈阳红星美凯龙浑南店）目标资产未来现金流预测咨询报告书》和《红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第二期资产支持票据-重庆市九龙坡区迎宾大道 11 号全幢（重庆红星美凯龙二郎商场）目标资产未来现金流预测咨询报告书》（以下或统称为“《现金流预测报告》”）测算，未来沈阳美凯龙项目和重庆美凯龙项目每期的租金现金净流量对当期优先级资产支持票据本息的覆盖倍数均在【1.29】倍及以上；此外，红星美凯龙与华润信托签订《红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第二期资产支持票据信托之差额补足承诺函》（以下简称“《差额补足承诺函》”），对信托账户资金不足以支付兑付日应付未付的税收、信托费用、优先级资产支持票据的利息及本金、以及其他按照《红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第二期资产支持票据信托之信托合同》（以下简称“《票据信托合同》”）对优先级资产支持票据持有人的应付未付款项（如有）所需金额的差额部分承担补足义务，有效期至《票据信托合同》项下应付未付的税收、信托费用、优先级资产支持票据的利息及本金、以及其他按照《票据信托合同》对优先级资产支持票据持有人的应付未付款项（如有）全部清偿完毕时止。上述补足安排能为优先 A 级资产支持票据本息的兑付提供极强的保障

(2) 本交易优先 B 级资产支持票据本息偿付现金流主要来自于沈阳美凯龙项目和重庆美凯龙项目的运营租金现金流净收入及红星美凯龙提供的权利维持费。根据《红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第二期资产支持票据信托之优先收购协议》（以下简称《优先收购协议》”）约定，自《优先收购权协议》生效之日起（含该日）向受托人（代表资

产支持票据持有人)支付权利维持费,直至信托终止日或优先级资产支持票据的所有本金、应付利息及相关税收、费用和报酬清偿完毕之日(以两者孰晚为准)。优先收购权人应根据《优先收购权协议》的相关约定于权利维持费支付日【12:00】时前,将相应的权利维持费支付至信托账户。

(3) 差额补足承诺人红星美凯龙具备领先的市场地位及品牌知名度、标准化的运营模式,以及区域布局优势明显、业务规模持续扩大、财务结构稳健等有利因素,整体竞争实力较强。市场竞争力和品牌影响力很强,经营情况较稳定,能为优先级资产支持票据本息的兑付提供极强的保障。

(4) 为保障《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之信托贷款合同》(以下简称“《信托贷款合同》”)项下主债权的实现,本交易设置了抵押担保和质押担保。沈阳美凯龙和重庆美凯龙分别将其项下的房屋所有权及其对应的土地使用权(以下或统称为“抵押物”)抵押给受托人华润信托。根据仲量联行(北京)土地房地产评估顾问有限公司出具的《房地产估价报告》(以下简称“《评估报告》”),抵押物的市场价值为26.24亿元。并且,沈阳美凯龙和重庆美凯龙分别将沈阳美凯龙项目、重庆美凯龙项目(以下或统称“目标项目物业”)的未来租金收入应收账款作为质押财产为其履行《信托贷款合同》项下的任何义务和责任提供质押担保。该项物业抵押安排以及未来租金应收账款质押安排能够在一定程度上保障本信托计划基础资产对应标的信托贷款主债权的实现,从而为优先级资产支持票据的本息兑付提供一定的信用支持。

(5) 本交易针对优先级资产支持票据设置了每3年开放回售和赎回的安排。根据《票据信托合同》和《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之回售和赎回承诺函》(以下简称“《回售和赎回承诺函》”)的约定,红星美凯龙承诺对回售登记期(即自回售登记日(含该日)至回售登记截止日(含该日)的期间)内向受托人申报回售并于回售权行权日行使回售权的优先级资产支持票据持有人承担回售义务,同意回售其所持有的全部或部分拟回售优先级资产支持票据;并且,红星美凯龙承诺在决定行使赎回权的情况下会严格按照《回售和赎回承诺函》约定的赎回安排行使相关权利及履行赎回价款支付义务。

2、本交易之弱势及缓解措施

(1) 本交易优先级资产支持票据的本息偿付现金流主要来自于目标项目物业的运营租金净收入。因此,在信托计划存续期内,若目标项目物业的收入和支出发生大幅波动,底

层信托贷款或将无法按时足额偿付，从而对优先级资产支持票据本息的按时足额兑付产生不利影响

缓解方式：依托于优越的地理位置和丰富的管理经验，近年来目标项目物业的物业运营收入稳定性较好。根据本交易安排，红星美凯龙承诺，对信托账户资金不足以支付兑付日应付未付的税收、信托费用、优先级资产支持票据的利息及本金、以及其他按照《票据信托合同》对优先级资产支持票据持有人的应付未付款项（如有）所需金额的差额部分承担补足义务，有效期至《票据信托合同》项下应付未付的税收、信托费用、优先级资产支持票据的利息及本金、以及其他按照《票据信托合同》对优先级资产支持票据持有人的应付未付款项（如有）全部清偿完毕时止。上述补足安排能有效缓释物业运营租金收入波动风险，并为优先级资产支持票据本息的兑付提供很好的保障。

(2) 本交易中，根据仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司出具的《评估报告》，抵押物的市场价值为 26.24 亿元，评估过程中考虑了未来租金水平增长以及未来空置率较低等因素，如届时抵押物的单位面积租金低于选取值、租金收入增长率低于选取值、空置率高于选取值、各项支出高于选取值，都将对物业评估价值带来不利影响，从而产生抵押物减值风险。此外，受房地产市场景气度波动的影响，在极端情况下，信托贷款抵押物市场价值可能出现大幅下降，抵押物对信托贷款的保障力度将会减弱，进而影响优先级资产支持票据的到期偿付。

缓解方式：本交易信托贷款抵押物分别位于辽宁省沈阳市和重庆市，随着我国经济的持续发展以及城镇化进程的不断深入，未来该地区经济发展出现极端情况的可能性较低。同时，本交易发行规模为14.50亿元，仅为评估价值的55.26%，在一定程度上减少了由于抵押物市场价值大幅下降对优先级资产支持票据本息偿付的负面影响。

(3) 本交易优先级资产支持票据目标资产的现金流分析及压力测试是根据北京国友大正资产评估有限公司出具的《现金流预测报告》进行。在《现金流预测报告》中，除依据目标项目物业历史经营数据以外，还基于目标项目物业的单位面积租金假设、租金收入增长率假设、空置率假设以各项成本支出假设等，若未来物业运营实际情况与假设情况不相符，或将对优先级资产支持票据本息的按时足额偿付产生影响。

缓解方式：根据交易安排，红星美凯龙承诺，对信托账户资金不足以支付兑付日应付未付的税收、信托费用、优先级资产支持票据的利息及本金、以及其他按照《票据信托合同》对优先级资产支持票据持有人的应付未付款项（如有）所需金额的差额部分承担补足义务，有效期至《票据信托合同》项下应付未付的税收、信托费用、优先级资产支持票据

的利息及本金、以及其他按照《票据信托合同》对优先级资产支持票据持有人的应付未付款项（如有）全部清偿完毕时止。以上安排在一定程度上能有效缓释由于实际与假设偏离而产生的物业实际经营性现金流不足的风险。

（4）当借款人沈阳美凯龙或重庆美凯龙信用状况恶化，丧失清偿能力甚至破产，信托贷款回收款可能和借款人其他资金混同，从而对优先级资产支持票据的本息支付造成不利影响，导致资金混同风险。

缓解方式：根据《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之监管协议一》和《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之监管协议二》（以下或统称“《监管协议》”）的安排，本信托设置了由借款人在交通银行股份有限公司上海市分行（以下简称“交通银行上海分行”或“监管银行”）开设的监管账户，该账户系指任一借款人在相应监管银行开立的专门用于接收来自租金收入收款账户转付的租金收入及其他款项的人民币资金账户。同时，监管期间内，除向华润信托单一资金信托账户进行资金划转外，借款人不得单方面使用监管账户内资金，否则监管银行有权拒绝办理，但监管账户内资金用于合格投资（专指协议存款且应于下一个还款日前到期）且该划款指令经华润信托加盖预留印鉴除外。以上安排能够在一定程度上缓释资金混同风险。

二、发起机构主体评级情况

（一）近三年公司境内债务融资的历史主体评级

发起人自2012年起注册发行债务融资工具。2012年6月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）评定红星美凯龙家居集团股份有限公司的主体信用等级为AA，评级展望为稳定。AA代表发起人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

2015年7月，上海新世纪调整评定发起人红星美凯龙家居集团股份有限公司的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

2016年6月，中诚信证券评估有限公司评定发起人红星美凯龙家居集团股份有限公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

2018年7月，联合资信评估有限公司评定发起人红星美凯龙家居集团股份有限公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。

（二）对主体评级报告摘要

联合资信评估有限公司（以下简称“联合资信”）评定红星美凯龙家居集团股份有限

公司的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定；评定“红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期中期票据”的信用等级为AAA。

联合资信肯定了发起人作为全国性家居装饰及家居商场运营龙头企业在经营环境、行业地位、运营经验和品牌知名度等方面具备竞争优势和近年来公司家居商场规模不断扩大、资产和权益规模持续增长、盈利能力提升的积极因素，同时也关注到了发起人非经营性损益对公司利润影响较大、资产受限规模大、债务规模不断增长等因素给公司信用水平带来的不利因素。

优势：

公司家居商场物业处于领先地位，运营经验丰富且“红星美凯龙”品牌知名度高，具有较高的市场影响力；

公司家居商场店面不断增加，租金较为稳定，且自营商场具备较大的物业资产增值空间；

公司经营活动现金流量稳定增长，且获现能力较强，货币资金充足；

公司经营性现金流和EBITDA规模较大，对本期中期票据覆盖程度高。

关注：

近年来，公司委管商场规模快速增长，随着委管商场的继续开业和行业竞争的加剧，公司委管业务盈利能力或面临一定的压力；

以投资性房地产公允价值增值为主的非经营性损益对利润总额贡献较大；期间费用率增长较快，期间费用对利润侵蚀较大；

近年来，公司债务规模持续增长，将面临一定的偿债压力；

公司所有者权益中未分配利润占比高，投资性房地产授信规模较大，资产流动性弱。

第十七章 备查文件存放及查阅方式

一、备查文件

本《募集说明书》的附录和备查文件包括以下文件，该等文件是本《募集说明书》不可分割的有机组成部分：

- 1、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之信托合同》
- 2、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之主定义表》
- 3、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之差额补足承诺函》
- 4、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据之回售和赎回承诺函》
- 5、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之资产服务合同》
- 6、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之资金保管合同》
- 7、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之优先收购权协议》
- 7、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托合同》
- 8、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之信托贷款合同（一）》
- 9、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之信托贷款合同（二）》
- 10、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之资金监管协议（一）》
- 11、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之资金监管协议（二）》
- 12、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之

抵押合同（一）》

13、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之抵押合同（二）》

14、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之质押合同（一）》

15、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之质押合同（二）》

16、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之资金保管协议》

17、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之应收账款质押登记合同（一）》

18、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据单一资金信托之应收账款质押登记合同（二）》

19、《保障基金委托认购协议（一）》

20、《保障基金委托认购协议（二）》

21、《房地产估价报告》（JLL-BJ[2019]房估字第0042-1号）、《房地产估价报告》（JLL-BJ[2019]房估字第0042-2号）

22、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据-沈阳市浑南区浑南西路10号（沈阳红星美凯龙浑南店）目标资产未来现金流预测咨询报告书》（大正咨报字(2019)第017A-02号）、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据-重庆市九龙坡区迎宾大道11号全幢（重庆红星美凯龙二郎商场）目标资产未来现金流预测咨询报告书》（大正咨报字(2019)第017A-01号）

23、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议（2013）版》

24、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托之法律意见书》

25、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据信托信用评级报

告》

26、发行载体管理机构的业务资格批件、营业执照和公司章程

27、发起机构及增信主体的营业执照和公司章程

28、资金保管银行的业务资格批件和营业执照

29、中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注[2018]ABN【】号）

30、红星美凯龙家居集团股份有限公司关于本次发行资产支持票据及提供差额补足的有权机构决议

31、《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据募集说明书》

32、红星美凯龙家居集团股份有限公司2015年-2017年经审计的财务报告、红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年9月末未经审计的财务报表

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发起机构和主承销商。

（一）发起机构

机构名称：红星美凯龙家居集团股份有限公司

联系地址：上海市普陀区怒江北路598号红星世贸大厦10楼

法定代表人：车建兴

联系人：陈兴

联系电话：021- 22202919

（二）主承销商

机构名称：交通银行股份有限公司

联系地址：

法定代表人：

联系人：

联系电话：

三、网站

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com/>）下载本募集说明书，或者在本期资产支持票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

第十八章发行有关机构

一、发起机构/委托人/增信主体

机构名称：红星美凯龙家居集团股份有限公司

联系地址：上海市普陀区怒江北路598号红星世贸大厦10楼

法定代表人：车建兴

联系人：陈兴

联系电话：021-22202919

二、发行载体管理机构

机构名称：华润深国投信托有限公司

联系地址：深圳市福田区中心四路1-1号嘉里建设广场第三座第10-12层

法定代表人：刘晓勇

联系人：郑轶颖、王郝珏

电话：021-20281538，021-20281509

传真：021-20281503

三、资金保管银行/资金监管银行

机构名称：交通银行股份有限公司上海市分行

地址：上海市江西中路200号

负责人：徐斌

联系人：陆心一

联系电话：13524537233

四、主承销商

机构名称：交通银行股份有限公司

地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路188

号

联系人：钱娴静

电话：021-38873279

传真：021-68870216

邮编：200010

电子邮箱：qian.xj@bankcomm.com

五、法律顾问

机构名称：上海市锦天城律师事务所

地址：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦11楼

负责人：顾功耘

联系人：谢燕

联系电话：15021025162

传真：021-2051 1999

六、会计师事务所

机构名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：上海市延安东路222号30楼

执行事务合伙人：曾顺福

联系人：牟正非、赵海舟

电话：021-61411808

传真：021-63350177

七、信用评级机构

机构名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同2号银河soho6号楼

法定代表人：闫衍

联系人：王子豪

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

八、现金流评估预测机构

机构名称：北京国友大正资产评估有限公司

地址：北京朝阳区建国路乙118号8层08A/08B/08C/08D/08E/08G/08H/09B/09C/09D

法定代表人：

联系人：李媛

联系电话：18611636105

传真：010-59223608

九、资产评估机构

机构名称：仲量联行（北京）土地房地产评估顾问有限公司

地址：北京市朝阳区八里庄西里100号1号楼西区706号

法定代表人：程家龙

联系人：周亮

联系电话：010-85868816

传真：010-85198100

十、登记、托管、结算机构

机构名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市中山南路318号东方国际金融广场33-34层

法定代表人：许臻

联系电话：021-63323840/63325290

传真：021-63326661

十一、集中簿记建档系统技术支持机构

机构名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙17号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

联系电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

十二、其他与发行有关的机构

无

(此页无正文，为《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据募集说明书》之盖章页)

红星美凯龙家居集团股份有限公司

2019年9月24日



（此页无正文，为《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年度第二期资产支持票据募集说明书》之盖章页）



华润深国投信托有限公司
2019年9月29日