

公司代码：601828

公司简称：美凯龙

债券代码：136032

债券简称：15 红美 01

债券代码：136490

债券简称：16 红美 01

债券代码：136491

债券简称：16 红美 02

债券代码：155001

债券简称：18 红美 01

债券代码：155458

债券简称：19 红美 02

债券代码：163259

债券简称：20 红美 01

# 红星美凯龙家居集团股份有限公司

## 2019 年年度报告



## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人车建兴、主管会计工作负责人席世昌及会计机构负责人（会计主管人员）蔡惟纯声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者及相关人士理解计划、预测与承诺之间的差异，注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、重大风险提示

受家居装饰及家具零售行业、房地产市场乃至宏观经济环境等因素影响，本公司经营和管理目标的实现存在一定的不确定性。本公司将继续贯彻稳健经营的理念，采取积极措施有效应对

经营环境的变化，降低可能受到的负面影响。除此之外，本公司在“经营情况讨论与分析”一节详细说明了公司经营中面临的风险及对策，请投资者查阅并关注。

#### 十、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	9
第三节	公司业务概要.....	14
第四节	经营情况讨论与分析.....	18
第五节	重要事项.....	52
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	92
第七节	优先股相关情况.....	123
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	107
第九节	公司治理.....	124
第十节	公司债券相关情况.....	136
第十一节	财务报告.....	142
第十二节	备查文件目录.....	358

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
红星美凯龙、股份公司、（本）公司、（本）集团	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司及其控股子公司
红星控股、控股股东	指	红星美凯龙控股集团有限公司
实际控制人	指	车建兴
人民币普通股、A 股	指	获准在中国境内证券交易所发行上市、以人民币认购和进行交易的普通股股票，每股面值人民币 1.00 元
H 股	指	在中国境内注册登记的公司在大陆以外地区发行并在香港联合交易所挂牌交易的，以人民币标明面值，以港币认购和交易的普通股股票，是境外上市外资股
董事会	指	本公司董事会
董事	指	本公司董事
监事会	指	本公司监事会
监事	指	本公司监事
《公司章程》	指	《红星美凯龙家居集团股份有限公司章程》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
《上交所上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
联交所	指	香港联合交易所有限公司
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《中国企业会计准则》	指	中华人民共和国财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南，解释及其他相关规定
《企业管治守则》	指	《联交所上市规则》附录十四之《企业管治守则》及《企业管治报告》
（本）报告期	指	2019 年
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）
自营商场	指	以下所有商场：（1）公司控股子公司所持有的商场；（2）回购商场；（3）公司租赁的商场；（4）公司经营且合并商场经营业绩并向相关业主支付固定金额年费的商场（“固定费用商场”）；（5）与联营企业或合营企业合作方共同持有且由公司经营的商场（“合营联营商场”）。就本报告而言，上述（1）和（2）为“自有商场”，上述（3）、（4）、（5）为“非自有商场”
委管商场	指	根据委管协议管理的商场
筹备中的自营商场	指	包括与当地政府机关订立确定性协议的自营商

		场, 协议包括与当地政府机关订立的土地收购协议及与合作方订立的投资或合作协议
长沙理想	指	长沙理想房地产开发有限公司
星和宅配	指	上海星和宅配家居服务有限公司,是本公司的一间全资子公司
郑州红星	指	郑州红星美凯龙国际家居有限公司
南京名都	指	南京名都家居广场有限公司
平安药房	指	上海平安大药房有限公司
上海晶海	指	上海晶海资产管理中心(有限合伙)
上海凯星	指	上海凯星企业管理中心(有限合伙)
上海弘美	指	上海弘美投资管理中心(有限合伙)
安莉芳控股	指	安莉芳控股有限公司
北京华平	指	北京华平投资咨询有限公司
常州家具总厂	指	常州市红星家具总厂有限公司
常州凯利	指	常州凯利投资有限公司
常州装饰城	指	常州市红星装饰城
成都东泰	指	成都东泰商城有限公司
成都置业	指	成都红星美凯龙置业有限公司
春秋航空	指	春秋航空股份有限公司
大连投资	指	大连红星美凯龙投资发展有限公司
福建置业	指	福建红星美凯龙置业有限公司
海尔消费金融	指	海尔消费金融有限公司
海优新材	指	上海海优威新材料股份有限公司
瀚华金控	指	瀚华金控股份公司
何韦	指	何韦律师行
红星地产	指	上海红星美凯龙房地产集团有限公司
红星家具集团	指	红星家具集团有限公司
红星企发	指	重庆红星美凯龙企业发展有限公司,原名“上海红星美凯龙企业发展有限公司”
红星影业发展	指	上海红星美凯龙影业发展有限公司(原上海旌淼实业有限公司)
红星影院管理	指	上海红星美凯龙影院管理有限公司
洪美置业	指	上海洪美置业有限公司
华运商贸	指	天津市华运商贸物业有限公司
寰宇置业	指	上海红星美凯龙寰宇置业有限公司
家金所	指	上海家金所金融信息服务有限公司
京天利	指	北京无线天利移动信息技术股份有限公司
景瑞控股	指	景瑞控股股份公司
昆明红星六安置业	指	昆明红星六安置业有限公司
廊坊房地产	指	廊坊市红星美凯龙房地产开发有限公司
朗诗绿地	指	朗诗绿地地产有限公司
联储证券	指	联储证券有限公司
六安凯龙置业	指	六安凯龙置业有限公司

龙胜紫琦玉材	指	广西龙胜紫琦玉材开发有限公司
南通南景	指	南通南景房地产开发有限公司
宁波凯龙	指	宁波凯龙置业有限公司
启明星辰	指	启明星辰信息技术集团股份有限公司
山西红星新世界	指	山西红星新世界置业有限公司
上海萃昌	指	上海萃昌物业管理有限公司
上海旦艺	指	上海旦艺商务咨询有限公司
上海鼎幸	指	上海鼎幸投资管理有限公司
上海东方网	指	上海东方网股份有限公司
上海爱琴海	指	上海红星美凯龙商业管理股份有限公司，已更名为“上海爱琴海商业集团股份有限公司”
上海红星置业	指	上海红星美凯龙置业有限公司
上海华臻拓	指	上海华臻拓企业管理有限公司
上海陆家嘴	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
上海嵘天	指	上海红星美凯龙嵘天投资有限公司
上海商用物业	指	上海红星美凯龙商用物业投资有限公司（原上海红星美凯龙商业地产有限公司）
上海仪电	指	上海仪电（集团）有限公司
上海置业	指	上海红星美凯龙美龙置业有限公司
深圳久舟	指	深圳久舟实业有限公司
沈阳置业	指	沈阳红星美凯龙世博家居广场置业有限公司
双明凯龙	指	太原双明凯龙房地产开发有限公司
双明凯美	指	太原双明美凯房地产开发有限公司
苏州新建元	指	苏州新建元控股集团有限公司
天宝集团	指	天宝集团控股有限公司
天福（开曼）控股	指	天福（开曼）控股有限公司
天津雍鑫	指	天津雍鑫红星置业有限公司
网龙网络	指	网龙网络有限公司
芜湖红星基金管理	指	芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司
芜湖美和	指	芜湖美和资产管理有限公司
芜湖明辉	指	芜湖明辉商业管理有限公司
西安美凯龙置业	指	西安美凯龙置业有限责任公司
香港凯利	指	香港凯利家居有限公司
香港美凯龙	指	香港红星美凯龙国际家居有限公司
新矿资源	指	新矿资源有限公司
亚士创能	指	亚士创能科技（上海）股份有限公司
盐城凯龙置业	指	盐城凯龙置业有限公司
长春红星美凯龙置业	指	长春红星美凯龙置业有限公司
中国陈设	指	中国国际陈设文化发展集团有限公司
中国金洋	指	中国金洋集团有限公司
中国龙工	指	中国龙工控股股份公司
中海石油化学	指	中海石油化学股份有限公司
中核科技	指	中核苏阀科技实业股份有限公司

中水渔业	指	中水集团远洋股份有限公司
重庆影业发展	指	重庆红星美凯龙影业发展有限公司
超级智慧家	指	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司(原“上海紫光乐联物联网科技有限公司”)
昕凯影院	指	上海昕凯影院管理有限公司
常州盈鸿	指	常州盈鸿投资有限公司
若观文化	指	若观文化发展(上海)有限公司
割幸商业	指	重庆割幸商业管理有限公司
重庆爱琴海	指	重庆爱琴海购物公园商业管理有限公司
龙冠影视	指	江苏龙冠影视文化科技有限公司
元真文化	指	上海元真文化传媒有限公司
常州红凯	指	常州红凯商务信息咨询有限公司
西藏奕盈	指	西藏奕盈企业管理有限公司
江苏美膳	指	江苏美膳龙饮食文化发展有限公司
爱琴海奥莱	指	上海爱琴海奥莱商业管理有限公司(原“上海奥丽睿商业管理有限公司”)
上海星琴	指	上海星琴品牌管理有限公司
常州美开	指	常州美开信息科技有限公司
上海灵策	指	上海灵策企业管理有限公司
绍兴星凯	指	绍兴星凯置业有限公司
山西恒天融成	指	山西恒天融成建设发展有限公司
天津凯龙	指	天津凯龙置业有限公司
双明智坤	指	太原双明智坤房地产开发有限公司
慈溪洪美	指	慈溪洪美置业有限公司
慈溪凯胜	指	慈溪凯胜置业有限公司
慈溪星凯	指	慈溪星凯置业有限公司
象山凯胜	指	象山凯胜置业有限公司
象山美龙	指	象山美龙置业有限公司
象山星龙	指	象山星龙置业有限公司
宁波汇鑫	指	宁波汇鑫置业有限公司
象山洪美	指	象山洪美置业有限公司
爱加智能	指	深圳爱加智能教育科技有限公司
龙元建设	指	龙元建设集团股份有限公司
万丰奥威	指	浙江万丰奥威汽轮股份有限公司
云游天下	指	北京云游天下科技投资管理有限公司
前海雪球	指	深圳市前海雪球零售科技有限责任公司
木林森	指	木林森股份有限公司
上海红美	指	上海红美投资管理有限公司
上海热一	指	上海热一网络科技有限公司
悠悠草影视	指	悠悠草影视文化有限公司
三亚红美梦之涯	指	三亚红美梦之涯商旅投资有限公司
上海歆玺	指	上海歆玺信息科技有限公司
中外博海(北京)	指	中外博海(北京)文化艺术有限公司



海南晖瑞	指	海南晖瑞投资有限公司
上海星山	指	上海星山投资管理有限公司
重庆梦享岛	指	重庆梦享岛海洋公园管理有限公司
上海星龙	指	上海红星星龙商业管理有限公司
深圳亚泰	指	深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司
榆林慧美大通	指	榆林市慧美大通实业有限公司
北京国富纵横	指	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司
上海延城	指	上海延城房地产开发有限公司
宝鸡东尚	指	宝鸡东尚房地产开发有限责任公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	红星美凯龙家居集团股份有限公司
公司的中文简称	美凯龙
公司的外文名称	RedStarMacallineGroupCorporationLtd.
公司的外文名称缩写	RedStarMacalline
公司的法定代表人	车建兴

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭丙合	陈健
联系地址	上海市闵行区申长路1466弄2号/5号红星美凯龙总部	上海市闵行区申长路1466弄2号/5号红星美凯龙总部
电话	021-52820220	021-52820220
传真	021-52820272	021-52820272
电子信箱	ir@chinaredstar.com	ir@chinaredstar.com

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东新区临御路518号6楼F801室
公司注册地址的邮政编码	201204
公司办公地址	上海市闵行区申长路1466弄2号/5号红星美凯龙总部
公司办公地址的邮政编码	201106
公司网址	<a href="http://www.chinaredstar.com">www.chinaredstar.com</a>
电子信箱	ir@chianredstar.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报
---------------	-----------------------

登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书处、上海证券交易所

## 五、 公司股票简况

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

## 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	中国北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼16层
	签字会计师姓名	梁宏斌、王辉达
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中国国际金融股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
	签字的保荐代表人姓名	谢晶欣、幸科
	持续督导的期间	2018年1月17日至2020年12月31日

## 七、 近三年主要会计数据和财务指标

### (一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
营业收入	16,469,237,788.92	14,239,792,500.44	15.66%	10,959,512,669.77
归属于上市公司股东的净利润	4,479,681,652.61	4,477,411,242.46	0.05%	4,077,897,749.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,613,622,255.31	2,566,153,840.44	1.85%	2,305,431,475.69
经营活动产生的现金流量净额	4,093,981,030.60	5,857,930,704.35	-30.11%	6,528,468,928.83
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	45,714,637,942.01	41,714,060,715.39	9.59%	40,426,771,945.61
总资产	122,294,418,558.66	110,860,717,818.56	10.31%	97,014,624,091.31

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增 减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	1.26	1.20	5.00%	1.13
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	/	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	0.74	0.68	8.82%	0.64
加权平均净资产收益率(%)	10.25	10.63	减少0.38个百分点	10.48
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率(%)	6.11	6.23	减少0.12个百分点	5.93

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

**八、 境内外会计准则下会计数据差异****(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

适用 不适用

**(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明:**

适用 不适用

**九、 2019年分季度主要财务数据**

单位:元币种:人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	3,534,967,245.82	4,222,147,241.64	4,066,642,242.87	4,645,481,058.59
归属于上市公司股东的净利润	1,313,999,492.97	1,391,544,864.47	1,077,925,845.47	696,211,449.70
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益后的净利润	847,689,668.62	865,347,486.96	599,108,130.15	301,476,969.58
经营活动产生的现金流量净额	116,476,958.11	1,062,600,759.64	1,746,272,109.26	1,168,631,203.59

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

**十、 非经常性损益项目和金额**

适用 不适用

单位:元币种:人民币

非经常性损益项目	2019年金额	附注(如 适用)	2018年金额	2017年金额
非流动资产处置损益	8,101,725.36		-656,552.23	35,964,572.41
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的 税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与公司正常 经营业务密切相关,符合国家政策规定、 按照一定标准定额或定量持续享受的政	104,900,495.94		111,159,889.42	62,288,005.83

府补助除外				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	183,069,575.56		238,677,360.90	44,166,036.66
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	2,940,219.22		9,857,414.57	
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	/		/	8,000,000.00
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	103,174,667.90		21,490,571.51	/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	/		/	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	27,169,499.36		48,810,841.80	/
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,600,693,492.00		1,820,173,117.45	1,996,188,694.30
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,983,311.17		-121,335,609.02	69,602,459.96
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
企业享有的投资收益中联营企业及合营企业投资性房地产评估增值部分	8,533,962.26		78,705,000.00	92,921,268.75
处置对子公司投资产生的投资收益	149,065,813.49			494,732,793.04
处置联营公司投资产生的投资收益	49,509,818.23		-28,449,710.38	880,397.44
联合营收购成为子公司产生的收益	126,390,153.07			
联合营公司转换为其他权益工具投资产生的投资收益	251,948,143.37			
少数股东权益影响额	-77,900,947.36	注：此处列示为税后金额	-128,644,223.34	-119,250,983.54
所得税影响额	-674,520,532.27		-138,530,698.66	-913,026,971.08
合计	1,866,059,397.30		1,911,257,402.02	1,772,466,273.77

## 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	236,256,219.87	233,385,470.05	-2,870,749.82	16,355,231.33
其他非流动金融资产	324,850,000.00	368,774,540.60	43,924,540.60	15,024,540.60
衍生金融资产	-	31,751,504.22	31,751,504.22	40,125,000.00
其他权益工具投资	3,302,748,467.57	3,999,157,825.44	696,409,357.87	-
应收款项融资	55,000,000.00	41,040,000.00	-13,960,000.00	-
投资性房地产	78,533,000,000.00	85,107,000,000.00	6,574,000,000.00	1,600,693,492.00
合计	82,451,854,687.44	89,781,109,340.31	7,329,254,652.87	1,672,198,263.93

交易性金融资产/其他非流动金融资产/衍生金融资产：

本期交易性金融资产余额主要系为近期内出售而持有的金融资产以及收益取决于标的资产收益率的理财产品；其他非流动金融资产余额为对参股公司的出资款；衍生金融资产为公司持有的外汇套期工具。

其他权益工具投资：

公司将持有的不具有重大影响的股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

应收款项融资：

本公司在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标。本公司将该等应收票据指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号）要求，资产负债表中，原计入“其他流动资产”项目中的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的票据改为在“应收款项融资”项目单独列示。

投资性房地产：

本公司对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值：参考建成物业单位可出租面积市场月租金(每平方米)或基于市场情况预计可获得的租金收入，按适当的资本化率折现以厘定投资性房地产评估价值。

本公司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：基于投资性房地产在当前状态下处置时的立即可获得的收益，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。

本公司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：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。

本公司投资性房地产在 2019 年 12 月 31 日的公允价值由与本公司无关联的独立评估师北京华亚正信资产评估有限公司进行评估。在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其当前使用方式。采用的估值方法未发生任何变化。

本年末，本公司按公允价值计量的投资性房地产账面价值为人民币 85,107,000,000.00 元。

## 十二、其他

适用 不适用

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

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

自营模式是指就自营商场而言，公司通过自建、购买或者租赁的方式获取经营性物业后，统一对外招商，为入驻商场的商户提供综合服务，包括设计商场内展位、场地租赁、员工培训、销售及市场营销、物业及售后等在内的日常经营及管理以及客户服务，以收取固定的租赁及管理收入。

委管模式是指就委管商场而言，公司利用强大的品牌知名度和多年的经营经验，派出管理人员为合作方提供全面的咨询和委管服务，包括商场选址咨询、施工咨询、商场设计装修咨询、招商开业以及日常经营及管理；相应地，公司根据与合作方签署的委管协议在不同参与阶段收取项目品牌咨询费、招商佣金、商业管理咨询费及委托经营管理费等不同费用。

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

根据弗若斯特沙利文的数据，本公司是国内经营面积最大、商场数量最多以及地域覆盖面最广阔的全国性家居装饰及家具商场运营商。截至报告期末，公司经营了 87 家自营商场，250 家委管商场，通过战略合作经营 12 家家居商场<sup>(1)</sup>，此外，公司以特许经营方式授权开业 44 家特许经营家居建材项目<sup>(2)</sup>，共包括 428 家家居建材店/产业街<sup>(3)</sup>。我们经营的自营商场和委管商场，覆盖全国 29 个省、直辖市、自治区的 212 个城市，商场总经营面积 20,986,950 平方米。

2019 年，就零售额而言，公司占中国连锁家居装饰及家具商场行业的市场份额为 15.5%，占家

居装饰及家具商场行业（包括连锁及非连锁）的市场份额为 6.3%，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额。

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

（2）特许经营家居建材项目指公司以特许经营方式开业经营的家居建材店、家居建材产业街。对于该类特许经营家居建材项目，公司不参与项目开业后的日常经营管理。

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

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例（%）	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例（%）	本期期末金额 较上期期末变 动比例（%）	重大变动说明
在建工程	2,329,221,258.37	1.90%	84,866,598.69	0.08%	2644.57%	主要系本期新增虹桥办公楼及装修所致。
使用权资产	3,087,184,216.82	2.52%	-	-	-	2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉的通知》（财会[2018]35 号），本公司关于租赁的会计处理按照该通知的相关规定，自 2019 年 1 月 1 日起执行。在租赁期开始日，作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。同时根据新租赁准则衔接规定，本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

其中：境外资产 60,785.68（单位：万元币种：人民币），占总资产的比例为 0.50%。

## 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### （一）公司具有国内家居装饰及家具行业备受赞誉的品牌

全国性布局网络的口碑效应、中高端市场定位的成功实现、营销的有效性和服务创新使得公司的“红星美凯龙”品牌成为国内最具影响力的家居装饰及家具行业品牌之一，在消费者心目中享有较高的品牌认知度。同时，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。

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，包括提升会员的招募与运营，精准的渠道投放，落实以会员服务、会员

积分、会员商品、会员活动为核心的会员权益，通过线上、线下同步推出精品课程，结合智慧数据、流量及工具，深度与会员互动，打造内容创作平台，提升客户粘性。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。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，例如我们与地方慈善机构进行合作，认捐款项与物资并组织一系列公益活动，发展教育事业、关注儿童成长、改善居民生计问题、助力青年创业、弘扬中国传统文化等。

## （二）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。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。如今公司在不断夯实巩固现有布局优势的同时，公司还加快轻资产扩张的步伐，进一步加速异地复制。

## （三）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。**不断升级的公司商场优质的设计和装饰可以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27,000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。

**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，独创售前把控品牌准入、售中进行产品抽检、售后提供正品查询的全方位质量管理体系，努力保障每一位消费者的居家健康。

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选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。

## （四）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相关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。

#### **（五）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。国内的家居装饰及家具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。

#### **（六）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。

公司深度携手阿里巴巴，拓展新零售领域布局，从业务、人才等方面进行多层次合作。双方将从新零售门店建设、电商平台搭建、物流仓配和安装服务商体系、消费金融、复合业态、支付系统、信息共享等领域开展全方位深度合作。此次合作，将开启商业模式新一轮升级重构，提升企业的长期竞争，迎接新的发展机会。

#### （七）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。本公司实际控制人、创始人、董事长车建兴先生是一名在国内家居装饰及家具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余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，车建兴先生向本公司贡献了超过20年的商场发展及经营的行业经验及宝贵的专业知识。车建兴先生在多过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，并在上海市政协十三届二次会议上被增补为政协常委。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装饰及家具零售行业平均拥有超过10年的经验，在本公司的平均任期超过8年。在高级管理层的领导下，公司在国内家居装饰及家具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，具有多年家居装饰及家具零售行业的经验、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。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

#### （一）业务发展与布局：稳健的商场发展、覆盖全国的战略布局

截至报告期末，本公司经营了87家自营商场，250家委管商场，通过战略合作经营12家家居商场<sup>注1</sup>，此外，本公司以特许经营方式授权开业44家特许经营家居建材项目<sup>注2</sup>，共包括428家家居建材店/产业街<sup>注3</sup>。本公司经营的自营商场和委管商场，覆盖全国29个省、直辖市、自治区的212个城市，商场总经营面积20,986,950平方米。本公司通过自营商场与委管商场双轮驱动的发展模式占领了一线城市、二线城市核心区域的物业，同时积累了丰富的商场营运经验，不断提升品牌价值，并构建了较高的进入壁垒。报告期内，本公司继续执行自营商场的战略性布局政策，确保大多数自营商场在一线城市及二线城市，尤其是直辖市的核心区域的布局。截至报告期末，本公司经营着87家自营商场，总经营面积7,736,844平方米，平均出租率93.4%<sup>注4</sup>。其中，有20家分布在北京、上海、天津、重庆四个直辖市，占自营商场总数量比例达到23.0%；上述自营商场的经营面积2,084,277平方米，占自营商场总经营面积比例达到26.9%。报告期内，成熟商场同店增长率<sup>注5</sup>为

6.1%，主要是报告期内成熟自营商场的单位经营面积收入及经营面积之综合贡献结果。

报告期内，本公司新开设了6家自营商场，另有3家商场由委管商场转为了自营商场。截至报告期末，本公司有33家筹备中的自营商场。未来，本公司仍将继续侧重于在一线、二线城市的核心区域对自营商场予以战略布局。此外，本公司凭借着在家居装饰及家具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。本公司内部亦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。截至报告期末，本公司经营着250家委管商场，总经营面积13,250,106平方米，平均出租率93.5%<sup>注6</sup>。其中，有134家分布在华东、华北区域(不含上海、北京、天津)，比例达到53.6%，上述委管商场的经营面积7,634,964平方米，比例达到57.6%。报告期内，本公司新开设了35家委管商场，关闭了10家委管商场。此外，有3家委管商场转为自营商场。

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

2、特许经营家居建材项目指公司以特许经营方式开业经营的家居建材店、家居建材产业街。对于该类特许经营家居建材项目，公司不参与项目开业后的日常经营管理。

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

4、有3个商场因经营规划调整，未纳入出租率统计。

5、“成熟商场同店增长率”指所有已有三个完整财政年度运营记录且截至报告期末仍在运营的自营商场（包含联营、合营）于报告期内的经营收入较去年同期的增长。

6、有6个商场因经营规划调整，另有1个商场目前处于歇业状态，均未纳入出租率统计。

截至报告期末，本公司筹备中的委管商场中，有359个签约项目已取得土地使用权证/已获得地块。随着全国社会经济的整体水平的平稳发展、城镇化战略持续推进和居民人均可支配收入不断提升，本公司将在全国范围内重点加快委管商场的发展步伐。

## （二）业务管理：持续提升的商场经营管理水平

### 1. 招商管理

#### （1）持续优化品牌和品类布局，推动家居商场消费升级

面对市场消费分级态势和市场竞争趋势，本公司持续加大引进符合消费者需求的主流品牌和品类，通过打造家居生活体验馆来优化商场品类布局。贴合家居装修市场的趋势，本公司继续增加定制品类面积，打造高端定制体验馆；持续发掘和推广设计类产品的进驻，加大设计类家具引进力度；扩大门窗品类范围，在全国分级推行“门窗精品馆”、“门窗生活馆”，引领品类的升

级发展。同时，顺应家电渠道布局多元化的趋势，本公司打造了以场景体验为流量入口的电器生活馆（包括智能化家居体验区），并大力扩充电器品类，引进新品牌，形成规模效应。截至报告期末，设计品类经营面积同比增长56%，家装设计中心经营面积同比增长23%，门窗品类经营面积同比增长36%，智能电器品类经营面积同比增长21%；同时，本公司还持续加大对高品质、导向性的品类、品牌的引入工作，截至报告期末，进口品牌经营面积同比增长26%，软装生活品类经营面积同比增长15%。此外，本公司在全国各商场全面铺开“家装设计体验中心”，以家装和设计作为客户流量入口的抓手，抓住客户的全链路消费，以此整合行业上下游产业链，增强与工厂、经销商、设计师的合作粘性，提升资源整合和服务能力。

(2) 持续提升租金精细化管理水平，利用智慧营销平台提升商户销售，实现租金收入持续增长

在持续更新、优化已有商场租金定价分析模型的基础上，本公司通过集团与各省营发中心的精准对接，提出“缩减楼层间价差”的管理思路，推动品类优化。通过龙翼大数据系统全面实现展位分级及定价的可视化分析，指导商场日常定价及续签价格调整，大幅降低商场级价倒挂展位占比，推动整体租金健康持续增长。

借助IMP智慧营销平台创新营销模式，与经销商和品牌捆绑利益、共享资源，通过超级城市购、超级品类节、超级大促尖选王牌三大新开发营销类项目，实现品牌、品类销售倍增，显著提升了商户对红星美凯龙品牌的忠诚度，促进租金收入上升。

(3) 不断深化品牌资源、经销商资源管理，提升对品牌和经销商的服务能力

在品类、品牌资源管理工作中，本公司持续优化品牌分类，对重点品类进行了整合，不断深挖优质品牌，扩大和优化品牌资源数据库，对各品类的消费趋势、市场份额、竞争态势、头部品牌等进行深入研究，并结合这些调研结果为品牌提供增值服务；对核心品类、品牌，我们通过主题馆打造、产品创新建议、渠道开拓助力等举措，予以重点扶持。报告期内，本公司建立了大客户服务系统，优化了大客户数据可视化、渠道推广精准对接等功能，同时逐步上线和开放品牌、客户在线沟通的服务平台，建立专属服务账号，提升大客户服务效率和合作粘性。

在经销商服务端，本公司在龙翼系统全面上线经销商数据平台，加强体系对各城市核心经销商信息的调研并形成数据沉淀，进一步提升对经销商的服务能力。我们将优质经销商与品牌商进行精准商贸配对，为核心品类品牌企业提供经销商资源支持。面向优质经销商，本公司提供了更多维的服务体系，包括日常经营支持、培训提升、资讯推送等，有效打造和提升经销商粘性，为后续业务拓展奠定基础。此外，通过组织精英讲堂、TOP家居俱乐部、TOP1000经销商晚宴等活动培养经销商梯队，助力经销商成长。

(4) 顺应消费升级趋势，加大引入国际品牌力度，持续打造国际馆

报告期内,本公司继续加大引入国际品牌的力度,推动多店实现“一店看世界,一馆多风格”。除了在一、二线重点城市打造国际馆,本公司亦深入到台州、江阴、烟台等消费力强的三四线市场,推进国际品牌的进驻;同时,通过在国内市场广泛推广B2B品牌对接会,不断扩大进口品牌经销商数据库,并对此进行精准分析、筛选,培育专业化的经销商队伍,助力公司占领进口家居高端消费市场。截至报告期末,本公司的国际品牌数量达到4,843个。

#### (5) 以展会汇集全球优秀品牌, 储备招商和业务整合资源

报告期内, 本公司完成进博会约 900m<sup>2</sup> 进口家居品牌的招展, 联合中国对外贸易广州展览总公司、中贸美凯龙成功举办两城四展——中国家博会(上海)、中国建博会(上海)、中国家博会(广州)和中国建博会(广州), 打造出设计馆等拳头展馆、当代家居潮流观念展等特色展厅, 助力落地品牌活动 27 场, 并有效实现展店联动, 整合品牌资源赋能商场。

## 2. 营运管理

(1) 本公司全面深度开展“服务口碑”项目, 在环保质量、服务、信用体系、消费者满意度等方面提出了对商场运营管理的统一高标准、严格要求, 进一步提升服务口碑质量。

环保质量方面, 本公司进一步优化抽检模式, 对重点品类、品牌进行高频率检测, 于报告期内, 全国商场共完成10,889批次常态化检测, 并通过第三方检测机构对25个品类完成384批次神秘买家抽样检测; 同时, 为提升商场质量风险控制管理水平, 于报告期内, 本公司对全国商场质量风控专业团队进行了1场全面、全员培训和认证以及5场集中与工厂合作的专业训练。此外, 秉承对每个家庭的居家环保负责任的企业使命, 强化“绿色环保”理念在广大消费者心中的心智, 于报告期内, 本公司开展了“绿色环保·健康家居”宣传, 全年网红KOL(KeyOpinionLeader, 关键意见领袖)直播观看量突破7,700万, 公众号、微博、抖音点击量突破1,100万, 微信端KOL发文阅读量突破200万; 本公司继续实施“绿色环保体验中心”计划, 旨在为消费者提供系统性家装指导, 让消费者直观了解装修步骤、如何正确辨别商品优劣以及家装验收小技巧, 从而引导消费者绿色环保消费理念, 进而促进绿色环保家居品牌销售。截至报告期末, 该计划已在全国44家商场落地实施。此外, 在2019年3月举办的中国建博会上, 中国质量认证中心、国家发改委环资司、国家机关事务管理局节能司、能源基金会、中国标准化研究院能效中心、中国节能服务产业委员会、格力电器等单位的多位专家领导莅临红星美凯龙绿色环保展示厅, 并联合红星美凯龙共同发起“零售业制冷能效提升倡议”活动。

服务方面, 本公司于2019年将“家居保养服务”升级为“家居维保服务”, 从仅提供基础的保养服务升级为提供专业的保养和维修服务。本公司整合了全国先进的维保技术团队和知名的大型品牌工厂, 新增了瓷砖维修、皮质家具修补、木质家具补漆等专业度要求高的服务项目共计54项, 并于2019年4月, 组织全国275家商场、联合超过4万余家品牌商户举办了一场“服务到家

“家居维保服务月”的活动。这场覆盖全国 160 个城市的服务活动共计为 122,620 个家庭送上了专业服务，获客户一致好评。与此同时，今年 6 月，我们推出了“M 美到家”品牌化服务。“M 美到家”是红星美凯龙的专业家居维保服务平台，依托于红星美凯龙资深的行业经验和在居家环保领域的深度发展，以专业的家居维保科技，为消费者提供便携的上门服务体验，解决高端保养、维修等居家难题，并借此将健康家居的理念传递给更多人。截止报告期末，“M 美到家”品牌已覆盖全国 75 个城市的 103 家商场。此外，为了提升客服回复及时性，我们引入在线人工客服和智能客服机器人，打破以往只能通过电话沟通的方式，增设了微信、服务到家·维保焕新等线上预约渠道，实现 7\*24 小时服务，提升了消费者满意度。

信用体系方面，本公司持续升级商户信用分类评价体系，综合消费者评价、销售指数、送装满意度等关键指标，推广升级新的商户信用管理视觉设计，提升消费者的辨识度、知晓率。同时，红星美凯龙作为上海市商务诚信公共服务平台市场信用子平台，以上海信用建设试点为蓝本，积极参与政府主导的长三角信用一体化建设，在长三角地区家居商场全面升级推广商户信用管理体系。2019年5月，我们应邀在上海商务委主办的2019年商务诚信推进大会上做“商户信用建设及长三角信用一体化”的经验分享；并应国家商务部邀请参加“全国社会信用标准技术委员会第二届商业信用分技术委员会”，当选为委员。2019年9月，本公司承办了由上海市商务委员会主办的“上海市2019年诚信兴商宣传月”活动动员会暨推进长三角商户信用管理现场会，市政府各相关委办局、各区商务主管部门、各行业协会及重点企业代表约150人参会。

消费者反馈方面，本公司继续对售中、售后、线上渠道、线下渠道等多维度的服务体验、送货安装、商品质量、价格、商场环境等方面进行有效评估，挖掘消费者真实想法，提供有针对性的改善方案，实现了消费者满意度的逐年提升。截至报告期末，商场的消费者满意度提升到 93.2%。同时，为进一步提升消费者满意度，本公司于 2019 年在全国 300 多家商场开展了“红星美凯龙品牌美誉度”活动，以“净推荐值+满意度”的消费者评价与“神秘嘉宾+联合检查+条线检查”的专业评价相结合方式，形成美誉度的基本评价标准，推动商场服务自驱、顾客体验升级和服务效率提升。

价格方面，基于公司与国家发展和改革委员会共同研发的《红星美凯龙明码实价展厅管理规定》，本公司继续引导工厂和经销商合理标价。同时，就价格管理工作与当地物价局展开积极互动，并试点成立价格监督投诉站。截至报告期末，本公司已经在全国所有红星美凯龙商场完成了合理标价指导。

截至报告期末，本公司已于全国所有红星美凯龙品牌商场成功推广“服务口碑”项目。

## (2) 持续开展“绿色领跑”项目，提升消费者绿色家居生活质量

环保方面，本公司持续开展“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；同时，本公司继续坚持“源头检测、全程追溯”原则，持续升级绿色领跑认证的科学性、专业性，不断优化和建立契合和引领行业发展的认

证标准。报告期内，本公司继续优化升级绿色环保管理体系，提升准入门槛及领跑门槛，建立绿色领跑大数据。截至报告期末，全国共700个品牌通过家居绿色环保认证。

### (3)通过数字化空间管理手段提高商场的营运管理效率

本公司通过数字化空间管理手段将商场的空间信息、经营信息紧密结合，将冗长的数据信息转变为界面友好的图表信息，通过空间可视化管理平台系统管理商场的展位利用、租金水平、出租率、收缴率等KPI指标，全面提升商场的运营管理效率。于报告期内，在原有数字化空间管理系统的基础上公司新增了助力商户经营功能，即针对不同类型商场建立了品牌预警风控报表、问题跟踪机制及顾客关怀机制，实现了商场对顾客服务能力和满意度的快速提升。

## 3. 营销管理

### (1) 营销管理

我们继续迭代 IMP (Intelligent Marketing Platform) 全球家居智慧营销平台，将红星美凯龙从一个一站式购物的家居商场，升级成为一个辐射线上线下家居行业的全域型超级流量场，通过全渠道引流，助力商户打造私域流量池，实现对每一个家装用户从引入、互动、到店、转化、复购，到联购的全链路、全场景、全周期深度运营。

升级后的超级流量场拥有全域引流和私域运营能力，是基于红星美凯龙 IMP 全球家居智慧营销平台产品筋斗云数字营销工具的最新九大功能模块实现的，九大模块包括：神投手 DMP (Data Management Platform, 数据管理平台)、群多多、在线直播、超级魔方、营销百宝箱、团达人、潜客雷达、超级导购和云 BOSS。

本公司通过神投手 DMP 实现全域精准引流。目前已深度整合的线上流量入口包括阿里、百度、今日头条等，形成电商、社交、资讯等全域营销网络覆盖。本公司还与阿里巴巴共同定制了 2,000 多个红星美凯龙专属家居行业用户标签。通过基于大数据和用户标签的精准用户画像，本公司可以帮助商家精准低成本全域获取流量，减少沟通成本，实现消费转化。2019 年，DMP 助力红星美凯龙连续 15 档大促实现获客成本的降低，对比使用 DMP 前媒体投放获客成本累计降低 92%，销售转化提升 12 倍。

本公司运用社群营销、全民营销内外双环，配合最新利器直播营销，形成“社群营销、全民营销、直播营销”三位一体的线上营销格局，精细运营私域流量，充分挖掘用户的全生命周期价值，通过全周期、全链路、全场景的互动能力制造流量。

社群营销运用群多多，凭借高频的互动、高效的内容、迅速响应并收集用户反馈，已成为红星美凯龙私域流量第一阵地。本公司目前已拥有超 3,000 个精准社群，覆盖 60 余万业主，全国设有 1,012 名星管家，专项社群运营和一对一客户服务，精准匹配，开创家居行业社群运营的先河。

全民营销云集了握有大量意向用户资源的商场导购、家装设计师、家装 KOL 等团达人，可以为商场、商户、品牌所用，通过颗粒度更细的精准流量触达和互动，成为传播、转化和变现的渠道。目前，本公司已拥有超过 38 万团达人，这也是家居行业最大的达人私域流量池。全民营销团达人 2019 年为红星美凯龙 9 档大促带来互动用户 UV2266 万，带来领券参团人数 230 万，带来关联销售额突破 260 亿。

可以最短链路实现引流和转化的直播营销也成为公司私域流量运营的利器。目前，本公司已在淘宝、抖音、快手、看点、斗鱼、虎牙、花椒、搜狐、房天下等全网各直播平台开播，培养招募的星主播已达 2,587 人，并在不断增长中。

在 IMP 平台赋能下，本公司与商户的业务合作模式也从单一线下联合营销模式升级为线上互动引流、线下体验成交的全新家居联合营销模式，整合线上各个渠道引流资源，精准触达私域、公域的潜在用户，并精准预测用户需求，最终引导到线下商场转化爆发。截至报告期末，本公司开展了超 5,000 场线上线下联合营销活动，工厂联合营销收入同比增长 37%，商户联合营销全年创收同比增长 104%。

截至报告期末，IMP 已在全国 200 座城市近 400 家商场布局上线，并进一步扩大了数据应用范围，同时，全国 15 大品类、408 家头部品牌已与我们形成营销合作。

## （2）品牌管理

持续聚焦传播“甄选全球设计尖货”品牌定位，通过在视觉传达、内容营销、IP 合作、跨界营销等方面的持续创新和深耕，塑造全球家居潮流引领者的高端品牌形象。

持续扩大自有 IP “鲁班设计尖货节”和“爱家日”的影响力。

鲁班节围绕“以时代尖货，为生活设宴”的主题，巧借故宫国宝级名画《韩熙载夜宴图》，联袂国内顶级摄影诗人孙郡，真人复原重现名画现代版，一展中国当代中产阶级顶级家居场景，项目荣获【龙玺奖】、【梅花奖】等多个奖项，为品牌赢得较高的美誉度，彰显红星美凯龙设计尖货的美与价值。

“爱家日”历经 10 年，从唤醒人们爱家意识、探讨家庭相处之道，主题不断深化，进行“爱家”理念的倡导。2019 年是“爱家日”十周年，本公司另辟蹊径，真实故事改编暖心微电影《你，听见了没》，提醒用户那些大家习以为常的声音里，也藏着不同寻常的爱，在引起用户情感共鸣的同时，加强了自身品牌的情感厚度与品牌价值。

开展了全球家居设计尖货博览系列大片广告投放，全球顶级 IP 矩阵式联合推广，头部综艺、头部电视剧植入营销，进一步提升品牌知名度。

本公司在上海、成都、沈阳、昆明等多个城市的机场廊桥发布了全球家居设计尖货博览系列品牌广告。本公司独家冠名纽约时装周中国日，惊艳亮相国际时尚舞台，将中国家居行业领军品牌的时尚设计理念展示给全球市场。本公司首次合作迪士尼影业，正式成为“迪士尼大中华地区三大战略合作伙伴之一”，进一步借顶级娱乐 IP 全覆盖泛人群，提升品牌影响力及地位。



植入爆款综艺《演技派》，从品牌理念植入、家居体验植入到原生内容型广告植入，打造了家居品牌综艺内容营销的标杆性案例。联合北京卫视成功打造了国内首档跨界设计家装改造真人秀《向往的星居》；成为热播剧《我们都要好好的》全球家居行业独家合作伙伴；线上线下多维度全方位诠释“甄选全球设计尖货”的品牌理念。

2019年，本公司继续举办第二届M+中国高端室内设计大赛，吸引全国193个城市12,587位设计师提交了参赛作品。本公司持续与世界文化遗产敦煌合作开展公益计划，推进“敦煌石窟之榆林44窟”项目落成，开展2019年“炳灵石窟”公共空间改建项目，以传承中华美学、守护文化自信，探寻当代中国更美好的生活方式。

本公司秉承“提升中国人的居家品位”的企业使命，以家居艺术赋能终端视觉提升，并推出配套的奖惩制度和建立完善的内外部评分体系，对全国商场进行全面的形象升级，继续扩大与竞争对手的品牌定位区隔，为消费者提供家居商场独特的购物体验。

于报告期内，本公司的红星美凯龙品牌获得了腾讯家居评选的“2019年度中国家居产业影响力品牌”、格隆汇评选的“A股上市公司最具品牌价值奖”、国际金融报评选的“年度风云品牌”、乐居财经·新浪家居评选的“投资价值品牌奖”等奖项。

#### 4. 物业管理

(1) 严格管控商场安全风险：预防性管控为主，应急方案为辅，人防、技防相结合

报告期内，本公司紧抓风险源头，以预防性管控为工作重点。本公司继续完善风险档案，将商场的安全隐患管控逐项到人，责任到人；加强人防建设，对各基层员工及各级管理人员进行军事化训练及专业培训，确保执行力有效；对消防、供配电等设施设备进行规范保养及检测，保证技防能力；进一步升级消防、监控设备等技防措施，利用动火离人等智能化报警设备对商场中控室、餐饮区域、装修现场等高风险场所进行远程监管；同时利用巡检APP等智能化信息工具进行日常巡检，有效提升巡检效率和质量。此外，本公司全面提升了应急和实战能力，将封闭式军事化训练、日常军训与安全工作军事化有效结合，每月进行主题安全活动，大大提升了消防队伍的实战能力和精神面貌；21项应急演练科目在全国商场进行了有效落实，使应急演练成为常态。于报告期内，本公司持续保持了全国商场全年火灾、人身伤亡、重点设施设备“零事故”，有力管控了安全风险，持续提升商场安全等级。

(2) 持续改善商场环境，提升商户和顾客体验

1) 做好商场环境维护和升级工作，营造更好的商场环境。

报告期内，本公司进一步提升了环境品质和顾客体验。环境品质方面，本公司通过制定统一的维保手册，对设施设备维保的工具、材料和工艺进行了规范；建立了维保管理师体系，专人专区负责对各商场的设备维保情况进行评估和验收，确保了设施设备稳定、高效运行；通过服务月专项工作，统筹和规范物业服务项目，提升商场服务能力；对自用及服务供应商所用材料的资

质、环保要求进行了统一规范，从源头上确保商场环境的高品质和绿色环保。顾客体验方面，我们提供停车场遮阳、车内降温、特殊天气遮风挡雨服务，主动解决顾客面临的问题；对地下车库的空气质量进行专人监测和治理，缓解尾气污染、提升顾客舒适度；对商场照明的色温及照度进行了标准化的管控，确保灯光明亮舒适；对商场内的装修材料要求绿色环保，确保顾客体验到清新健康的空气；引进专业技术，使用取得世界卫生组织认证的消毒除味技术，对卫生间等区域进行消毒净化，为顾客提供一个绿色、环保、健康的购物环境。

### 2) 追求新技术、新工艺，确保行业领先水准

公司自主研发的停车管理平台已经在商场测试完成，提升顾客停车使用体验；进一步完善空调水处理的技术标准和规范，积极响应国家大气污染防治工作的号召，开展燃油燃气锅炉提标改造，削减氮氧化排放物；顺应绿色环保的社会发展趋势，落实垃圾分类处理的要求，为打造绿色环保商场夯实基础。

### 3) 工程改造

以提升商场实际功能、环境品质和安全等级为导向进行物业工程改造。报告期内，公司对125个商场进行了包括空调低氮燃烧器升级、新增电梯、地下停车场升级和外幕墙迭代升级在内的工程改造，有力地提高了商场的品质和安全等级。

## （三）拓展性业务：蓬勃发展

本公司的各项拓展性业务在报告期内蓬勃发展。本公司继续围绕“全渠道泛家居业务平台服务商”的战略定位，以“家”为核心，进行业务的上下游跨界外延，打造泛家居行业的商业生命共同体。报告期内，本公司的线上、线下一体化平台为消费者提供从设计到装修入住、居家消费品购买的泛家居消费产业链服务；同时，还提供全方位物流服务，以满足平台两端多重需求，实现资源共享。

### 1. 互联网泛家居消费

本公司围绕“家”的概念搭建互联网新零售平台，通过拓宽设计家装业务的运营模式，为消费者提供从设计、装修到居家消费品购买等泛家居消费产业链服务。通过继续对现有家居装饰及家具商场进行数字化改造升级，本公司将线上家居消费平台与线下实体商场网络进行业务资源的充分融合与共享，在为消费者提供便捷优质服务及线上线下互动体验的同时，发挥线下业务与互联网拓展业务的协同效应，提升整体运营效率，实现价值创造最大化。

报告期内，本公司继续践行“高端家装就一站”的战略目标，为消费者提供从设计、装修、商品到服务的一站式解决方案。

在设计方面，本公司继续借助M+高端室内设计大赛、“星设计”平台及设计云软件为终端消费者提供增值服务，进而为商场精准引流。于2019年3月，本公司成功举办了第二届M+中国高端室内设计大赛，截至报告期末，共吸引了来自全国193座城市的12,587名设计师参赛。作为设计师与

线上线下一体化平台的联接，“星设计”平台于报告期末已入驻高端设计师5.8万人，设计师设计精品案例达8.4万套。同时，作为设计师与用户洽谈、支持商场活动的平台，M+设计创客空间已在全国12家商场入驻，大大提升了商场经营效率，带动了商场销售。截至报告期末，通过设计师运营带动线下成交金额达14.88亿元。此外，由公司自主研发的设计云软件，是一款智能家装设计软件，通过把设计师方案落实到商场商品，真正解决了长期以来消费者面对的无法找到与设计方案相匹配的家具的痛点，实现了“所见即所得”。设计云软件自2019年4月份开始向市场进行试点推广，截至报告期末，与设计云合作的品牌商数量已高达347家，预计带动商场销售金额达5.46亿元。

在商品零售方面，在报告期内，公司与“新零售”的提出者和倡导者阿里巴巴（中国）网络技术有限公司（以下简称“阿里”）签署了战略合作协议，旨在将阿里在新零售领域先进的经营理念与技术支持引入到线上线下一体化平台，进一步推动公司的泛家居消费产业链服务。基于本公司自行开发的新零售系统，报告期内，本公司完成6城24店卖场数字化切换及各项规则打通，实现红星与阿里的数字化同频。同时，借助阿里天猫的流量和渠道运营能力，将线上流量引入线下商场，帮助商户提升经营效率，强化品牌商户对新零售、新工具的认同，进一步提升商户粘性。截止2020年2月29日，与阿里融合的新零售同城站业务累计上线13个城市，覆盖29个商场和639个品牌，完成了5,337场直播。此外，在报告期内，基于公司自行开发的新零售系统的互联网新零售平台累计实现29,013家商户签约入驻，实现67座城市117家线下红星美凯龙商场与线上平台的商品及服务对接。同时，本公司在互联网新零售平台推广优惠券领取及各类优惠、促销活动，通过优惠、促销活动激发客户的消费及购物需求，并实现线上平台向线下商场的引流，拉动商户的业务。报告期内，通过线上平台优惠券实现的线下门店销售37.7万单，成交金额达87.11亿元。

家装方面，为了服务更多客户群体，同时提供更好的购物体验，本公司设立了红星美凯龙家装产业事业部。秉承“美凯龙·空间美学”的理念，家装产业事业部以完善购物体验为己任，为消费者提供集装饰设计、工程施工与研发、主材家具与软装配饰、智能家居与住宅设备于一体的全案整装服务，业务涵盖别墅、住宅、酒店公寓、精装房、商业及办公空间等领域，全方位带动商场销售。集团旗下设有为中产阶级提供整装定制化智能家居方案的家倍得、为私享阶层提供全案原创设计服务的美凯龙·空间、为白领阶层提供年轻态个性美学的更好家，以及为社会精英阶层提供高端定制化方案的美凯龙·美学、ATG·艺澍家、振洋装饰等业务品牌，同时成立新美居事业中心，开展红星整装汇、星居拎包入住、红星仓等业务。截至报告期末，本公司已在全国开设了121家自营家装门店，分布在北京、天津、上海、重庆、南京、苏州、沈阳、成都、郑州、合肥、石家庄等城市的家居商场内，与商场业务形成协同效应，创造出独特的共享客源及供应链的商业模式，有效降低了家装和商场的获客成本，提高了商场的复购率和客单价，更提升了消费者一站式的购物体验和商家的销售效率。除了充分利用商场资源优势外，家装产业集团还全面发挥20,000多名设计师人才库资源，并打造了自有的、经过专业培训与系统考核的劳务员工体系，同时根据业务发展和应用场景，整合线上家装设计平台资源，进一步丰富线上设计内容展示和家装服务工具体验，为开展线下业务助力。

## 2. 提供全方位物流服务：以系统平台为核心，通过行业资源整合，实现端到端的物流供应。

在家居装饰及家具行业的终端服务体系中，物流配送的工作直接面对消费者，物流服务的品质对品牌的口碑有一定影响。为向商户及消费者提供专业化的配送安装服务，助力广大商户“最后一公里”的配送、安装及售后服务，提高消费者满意度及对商户品牌、红星美凯龙品牌的粘性，本公司已在26座城市开设物流服务中心，为消费者提供从商品购买到产品专业配送安装的“一站式”专业服务。截至报告期末，本公司的物流仓储面积超过100,000平方米，服务品牌数目已超450个。

基于对家居行业痛点和需求的深度理解，在原有满足线下商场消费者本地化配送的基础上，本公司的“星和宅配”将服务链向上下两端延伸至工厂和客户的售后服务，通过供应链一体化项目，实现从工厂产线到顾客房间的全流程服务，满足线上线下、面向企业和面向客户的多场景的物流覆盖，并以此实现了系统功能的全面升级。

报告期内，本公司的“星和宅配”通过了国家商务部“现代家居供应链试点企业”的验收，获得商务部、财政部家居供应链试点专项研发基金扶持。

### （四）、信息化建设持续升级，支持线上线下一体化发展

报告期内，信息技术中心秉持做人正，做事正的工作信念，围绕集团持续夯实信息化建设成果，逐步推进数字化和智能化的建设目标，不忘初心，牢记使命，大力推进集团总部及全国商场的信息化建设工作，并通过财务智能、数据智能工作持续赋能业务发展，为集团的目标达成和快速发展保驾护航。

报告期内，本公司为集团业务部门提供信息化支持项目数51个，其中发掘、分析、确认需求并设计完成实施方案、上线项目数42个。人资培训端，保证全集团薪资、社保计算工作全年准确无误，快速响应国家和公司政策调整做相应系统调整，并通过星创学院赋能全集团培训管理工作；延伸业务端，打通业务与财务的系统壁垒，延伸线上业务覆盖范围，用更加灵活的系统架构来匹配业务的快速发展和调整；物业管理端，建立智慧停车中台，推动从人员、财务、数据三方面实现了集团物业的统一管理；招商管理端，提供了承载业务的可视化地图管理工具，构建支持空间决策的数字化平台，并辅助VIP品牌合作业务，为品牌落位提供系统化工具；营运管理端，开发神秘嘉宾反馈实施系统，有效反馈终端顾客的真实想法，为提高商场美誉度提供了数据支撑；职能管理端，通过印章管理、档案管理等后台职能管理系统的打造，实现了关键业务流程与信息化管理的有效结合。

与此同时，财务板块在2019年全年上线十余个项目，推动红星美凯龙财务职能由管理型向战略型的转型完成。其中，通联分布式收银验收通过，打通通联渠道自动对账、返款、账款和资

金划扣，为红星所有商场实现自动收银结算打下坚实基础；员工出差增值税自动抵扣项目上线，及时响应国家政策调整，通过系统自动判断抵扣金额，计算税费和生成抵扣报表，避免抵扣环节的手工错误，合理降低缴税金额，规避税务风险；企划明细预算管控上线，使企划预算使用可控，实现了企划费用的“事前管控”，并提升了统计、复核、管控环节的效率；与阿里喵零 POS 对接，支付系统全面上线，实现了对阿里系用户资源的整合，推动家居商场会员营销活动更加精准有效。

在数据中心打造方面，本公司围绕数据中台、大会员体系、智能引擎三大抓手，进一步夯实数据中心“三纵三横”架构的建设，加强和完善了集团数据的统一化管理，提升红星数坊的可视化能力，通过手机看板、BOSS 大屏等可视化工具为集团各条线工作人员提供更加实时和直观的数据分析。进一步完善会员画像和优化算法模型，为智慧商场、数字化营销、个性化推荐提供数据支持。同时通过将数据挖掘结合到业务运营，撰写活动评估、产品分析、趋势分析等分析报告，为业务决策提供更加有力的数据支持，并通过数坊讲堂深入一线传导数据思维和数据应用，保证一线业务人员看数据、懂数据、用数据。

#### （五）高效的人力资源管理政策：高效支持企业成长

报告期内，本公司的人力资源政策以红星美凯龙“十三字价值观”为重点导向，紧紧围绕公司战略，推进落实了公司经营发展一体化的战略调整，快速完成了组织、人员的支持工作，支撑公司以省为单位的经营发展业务一体化，实现了公司全国资源的统筹，确保公司各项业务工作顺利衔接，并在绩效管理、人才发展、业务支持、人事运营及员工关系等方面有所建树。

在企业价值观推广方面，人力资源中心积极贯彻履行红星美凯龙“十三字价值观”，紧紧围绕愿景与使命，推行好的组织伦理道德，强化推广企业价值观。价值观是红星美凯龙企业文化的根本，红星所有员工都要进行价值观的逐条考核。价值观代表着红星人的言行举止，本公司通过价值观考核，促进考核双方的对话，沟通并达成共识，最终促进个体成长。管理者是红星文化传承的核心人群，应以身作则，言传身教。

在绩效管理方面，持续升级迭代商场绩效管理工作，在夯实商场体系化个人绩效管理基础上，2019年度全力推进商场“外拓营销服务计件考核”工作，推动290余家商场制订外拓营销服务计件考核方案，并助力各商场组建一支年轻、有活力、“自带流量”的外拓营销人员队伍，通过小区楼盘深耕、样板间/社区店打造、设计师带单、异业合作、二手房改造等多样化的渠道开发，主动出击，为商户创造更多的增量销售，增强商户经营信心，提升服务口碑，助力商场经营；另一方面，集团研发制订了《外拓营销人员SOP操作流程手册》，对小区开发、设计师带单、异业合作等多个渠道外拓营销人员工作内容进行了流程的总结与方法的梳理，形成管理规范，帮助外拓营销人员快速学习、掌握方法及迅速进入工作状态。同时，周期性整合各商场实践经验并形成高复制性的优秀案例下发至各单位落地应用；2019年共计打捞114份绩效案例，并从业务渠道运营、外拓

人员管理、省中心统筹管理三大维度进行整合梳理，精选出32份优秀案例，通过人员、业务、管理三个层面，给予各单位外拓计件考核工作开展的方法指导，帮助商场厘清方向，找准参照，匹配实际需求，快速推动执行并持续产生效益。

在人才发展方面，搭建敏捷人才供应链体系，并通过关键人才的组织盘点、人才评价、人才盘点及人才培养等各环节，基于公司战略发展需求，加速培养和引进商场负责人157人，经理级以上其他关键岗位人员1194人，有效支持70多家商场开业和筹备工作，有效支撑了公司的业务发展和组织的变革。本公司通过“星动力”项目引进了259位优秀大学生，持续推动公司年轻化，并持续创新校企合作模式，通过深入高校落地设计大赛并打造样板间及冠名落地“生涯规划嘉年华”活动等新形式，面向所有在校大学生传播企业文化、做强雇主品牌、为行业培养年轻人。

在业务支持方面，本公司于报告期内为公司招募扩展性业务员工及发展业务员工 3,000 多人。在为原有业务单位和管理团队提供人力资源专业支持的基础上，也为集团多个新业务单位搭建核心管理团队，建立适合业务开展的组织体系、考核机制和激励机制，推动新业务快速开展。

人事运营及员工关系方面，一方面扎扎实实做好基础人事工作，保证集团人力资源工作的合法合规性，全年无劳动纠纷；另一方面，本公司与工会积极配合，开展多项主题活动，营造良好的公司氛围，提升员工归属感。

报告期内，本公司成功塑造广受行业认可的雇主形象，并通过多种渠道成功展示。先后斩获雇主品牌八项权威大奖：“员工最喜爱公司”，“中国典范雇主”、“年度多元非凡雇主”、“年度先锋雇主”、“亚洲最佳职场”、“大中华区最佳人力资源团队”、2019“中国好伯乐”年度价值雇主与“杰出人力资源管理团队”。

截至报告期末，本公司共有员工 27,113 名。

## （六）家居商场品牌组合建设

品牌组合建设方面，除了核心品牌“红星美凯龙”，公司亦投资平行于核心品牌的新品牌，实现品牌的多元化，进一步丰富公司提供的服务类别。公司打造了相对更加时尚、高端的品牌“红星·欧丽洛雅”，以覆盖更广泛的消费者群体，进一步提升市场占有率。同时，自2016年起，公司为自营及委管商场之外的经营物业业主方提供开发策划阶段的商业咨询服务，并提供书面咨询报告，同时可授权业主方以公司同意的方式使用“星艺佳”品牌。此外，公司于2014年取得了高端家居装饰及家具零售品牌“吉盛伟邦”的三十年品牌经营权，公司有权在自营或受托管理方式设立的商场及与该等商场有关的所有经营业务中使用许可商标，同时公司有权授予任何第三方在家居商场产业中使用上述许可商标。

截至报告期末，就商场数量和收入贡献而言，公司的核心品牌“红星美凯龙”仍占绝大多数比例。

## 二、报告期内主要经营情况

详见第一部分经营情况讨论与分析。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	16,469,237,788.92	14,239,792,500.44	15.66%
营业成本	5,735,611,011.50	4,813,699,821.07	19.15%
销售费用	2,290,930,826.31	1,700,337,297.30	34.73%
管理费用	1,751,866,715.59	1,490,961,410.80	17.50%
研发费用	38,206,412.50	43,165,869.51	-11.49%
财务费用	2,260,079,805.40	1,533,151,372.35	47.41%
经营活动产生的现金流量净额	4,093,981,030.60	5,857,930,704.35	-30.11%
投资活动产生的现金流量净额	-4,082,774,044.60	-10,994,440,295.78	-62.87%
筹资活动产生的现金流量净额	-849,680,902.47	2,475,297,944.71	-134.33%

#### 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内,公司实现营业收入 16,469,237,788.92 元,较上年同期增长 15.7%,收入增长稳定,主要是由于自有/租赁商场及委管商场相关业务稳健发展,以及建造施工、设计业务增长所致。公司营业成本 5,735,611,011.50 元,较同期增长 19.2%,主要系公司商场管理业务网络扩展、建造施工业务规模扩大所致。

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
家居商业服务业	12,501,008,844.70	3,279,622,880.30	73.8%	10.2%	0.5%	增加 2.6 个百分点
建造施工及设计服务业	2,250,505,124.04	1,459,522,282.78	35.1%	52.1%	46.7%	增加 2.3 个百分点
商品销售及相关服务业	568,999,157.09	440,190,913.00	22.6%	22.0%	42.3%	减少 11.1 个百分点
其他	1,148,724,663.09	556,274,935.42	51.6%	21.0%	126.0%	减少 22.5 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
自营及租赁收入	7,798,760,658.12	1,654,802,504.45	78.8%	8.8%	3.0%	增加 1.2 个百分点
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	1,309,885,306.76	178,567,399.13	86.4%	-16.2%	-48.1%	增加 8.4 个百分点
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	2,189,581,485.87	1,279,302,291.55	41.6%	14.1%	2.4%	增加 6.7 个百分点
工程项目商业管理咨询费收入	97,169,811.33	6,801,886.79	93.0%	-54.8%	-56.1%	增加 0.2 个百分点
商业咨询费及招商佣金收入	1,105,611,582.62	160,148,798.38	85.5%	131.3%	239.8%	减少 4.6 个百分点

建造施工及设计收入	2,250,505,124.04	1,459,522,282.78	35.1%	52.1%	46.7%	增加 2.4 个百分点
商品销售及相关服务收入	568,999,157.09	440,190,913.00	22.6%	22.0%	42.3%	减少 11.1 个百分点
其他收入	1,148,724,663.09	556,274,935.42	51.6%	21.0%	126.0%	减少 22.5 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京	987,945,496.95	227,460,386.35	77.0%	-1.2%	-24.1%	增加 7.0 个百分点
上海	4,187,037,320.62	1,590,776,078.52	62.0%	7.6%	37.2%	减少 8.2 个百分点
天津	245,643,323.08	67,907,628.97	72.4%	-21.3%	-18.1%	减少 1.0 个百分点
重庆	601,126,689.89	125,293,196.94	79.2%	17.6%	-16.0%	增加 8.4 个百分点
东北	937,087,229.47	206,618,654.59	78.0%	1.5%	9.1%	减少 1.5 个百分点
华北 (不含北京、天津)	501,395,816.38	296,960,442.27	40.8%	13.6%	25.0%	减少 5.4 个百分点
华东 (不含上海)	4,714,492,881.61	2,292,787,815.45	51.4%	25.4%	20.0%	增加 2.2 个百分点
华中	1,009,780,687.28	348,167,082.26	65.5%	8.0%	2.8%	增加 1.7 个百分点
华南	217,082,607.41	136,678,745.54	37.0%	16.5%	24.5%	减少 4.1 个百分点
西部 (不含重庆)	3,067,645,736.23	442,960,980.61	85.6%	34.5%	31.7%	增加 0.3 个百分点
合计	16,469,237,788.92	5,735,611,011.50	65.2%	15.7%	19.2%	减少 1.0 个百分点

#### 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期内，公司实现营业收入 164.69 亿元，较同期增长 15.7%。其中：

**自营商场：**其中租赁及管理收入为 77.99 亿元，同比增加 8.8%，占营业收入 47.4%，其增长主要源于新开业和存量商场收入的增长。截止至 2019 年 12 月 31 日，公司新增自营商场 7 家。

本年度自营商场经营情况稳定，收入整体较上年呈稳定上升趋势。

**委管商场：**其中委管业务收入（包括项目前期品牌咨询委托管理服务收入、项目年度品牌咨询委托管理服务收入、工程项目商业管理咨询费收入、商业咨询费及招商佣金收入）为 47.02 亿元，增幅为 12.6%，主要系报告期内业务拓展，商业咨询费及招商佣金收入增加，以及委管商场数量增加对应委托管理服务收入增加所致。

**建造施工及设计：**报告期内，公司建造施工及设计收入合计发生 22.51 亿元，相比同期增加 7.71 亿元，增幅 52.1%，主要系集团积极承接外部商业物业业主的建筑施工业务所致。

**商品销售及家装：**报告期内，公司商品销售及家装收入合计 5.69 亿元，较同期增加 1.03 亿元，增幅 22.0%，发生变动主要系家装业务以及进口家居产品销售收入规模增大所致。

**其他：**报告期内合计收入 11.49 亿元，相比同期增加 2.00 亿元，变动主要系新兴业务收入增长。

报告期内，本公司实现毛利 107.34 亿元，相比 2018 年同期毛利 94.26 亿元增长 13.9%；综合毛利率为 65.2%，相比 2018 年同期的 66.2% 减少了 1.0 个百分点，主要是由于报告期内，尽管自有/租赁商场和委管商场的毛利同步上升，但是由于建造施工及设计与其他收入的大幅增长，收入结构的变化导致综合毛利的下降。



## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
家居商业服务业		3,279,622,880.30	57.2%	3,263,128,616.33	67.8%	0.5%	主要系商场数量增加,成本随之上升。
建造施工及设计服务业		1,459,522,282.78	25.4%	995,054,981.41	20.7%	46.7%	主要系建筑施工业务规模扩大导致成本增加。
商品销售及相关服务业		440,190,913.00	7.7%	309,325,890.09	6.4%	42.3%	主要系家装业务及进口家具购销业务的增加致成本相应增加。
其他		556,274,935.42	9.7%	246,190,333.24	5.1%	126.0%	主要系互联网线上业务调整,平台运营成本增加。
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
租赁及管理成本		1,654,802,504.45	28.9%	1,607,276,015.02	33.4%	3.0%	主要系自营商场增加,成本随之上升。
项目前期品牌咨询委托管理服务成本		178,567,399.13	3.1%	344,158,994.34	7.1%	-48.1%	主要系本期确认收入项目减少,对应成本降低。
项目年度品牌咨询委托管理服务成本		1,279,302,291.55	22.3%	1,249,086,087.95	25.9%	2.4%	主要系本集团开业委管商场数量增加,对应日常运营成本增加。
工程项目商业管理咨询费成本		6,801,886.79	0.1%	15,481,766.04	0.3%	-56.1%	其主要是与工程项目商业管理咨询费相匹配的成本,报告期内对应收入减少,相应发生成本随之降低。
商业咨询费及招商佣金成本		160,148,798.38	2.8%	47,125,752.98	1.0%	239.8%	主要系与商业咨询费及招商佣金收入相匹配的成本,其增长主要系收入增长,对应成本增加所致。
建造施工及设计成本		1,459,522,282.78	25.4%	995,054,981.41	20.6%	46.7%	主要系建筑施工业务规模扩大导致成本增加。
商品销售及相关服务成本		440,190,913.00	7.7%	309,325,890.09	6.4%	42.3%	主要系家装业务及进口家具购销业务的增加所致。
其他成本		556,274,935.42	9.7%	246,190,333.24	5.1%	126.0%	主要系互联网线上业务调整,平台运营成本增加。

成本分析其他情况说明

无

## (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 130,751.14 万元,占年度销售总额 7.94%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元,占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 48,294.18 万元，占年度采购总额 4.92%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 7,289.19 万元，占年度采购总额 0.74%。

#### 其他说明

前五名供应商中关联方为辽宁诚安建设有限公司，详见“财务报告十二、5、关联交易情况”。

### 3. 费用

√适用 □不适用

项目	本期金额	上期金额	变动比率	说明
销售费用	2,290,930,826.31	1,700,337,297.30	34.73%	主要系本年度开展品牌宣传活动以及新开业商场推广营销投入导致广告费及宣传费用上升。
管理费用	1,751,866,715.59	1,490,961,410.80	17.50%	主要系本年度基于业务扩展，人工、办公及行政费用上升。
研发费用	38,206,412.50	43,165,869.51	-11.49%	主要系本公司对软件及平台类研发项目研究阶段产生的费用支出下降。
财务费用	2,260,079,805.40	1,533,151,372.35	47.41%	主要系本年度有息负债规模上升以及市场整体利率上升综合所致。

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	38,206,412.50
本期资本化研发投入	34,245,602.45
研发投入合计	72,452,014.95
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.44%
公司研发人员的数量	276
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	1.02%
研发投入资本化的比重 (%)	47.27%

#### (2). 情况说明

√适用 □不适用

本公司的研发项目主要系打造线上线下一体化家居平台以及工程设计类智能软件而开发的平台及应用软件。

### 5. 现金流

√适用 □不适用

项目	本期金额	上期金额	变动比率	说明
经营活动产生的现金流量净额	4,093,981,030.60	5,857,930,704.35	-30.11%	主要是报告期内本集团调整了商场商户代收代付货款的结算方式，使得本报告期内的代收代付款项为净

				流出，进而导致经营性净现金流较2018年相比下降。
投资活动产生的现金流量净额	-4,082,774,044.60	-10,994,440,295.78	-62.87%	主要是2018年收购战略性资产及投资家居产业上下游企业较多，报告期内对投资标的的筛选标准进一步提高，支付的投资相关各类现金减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-849,680,902.47	2,475,297,944.71	-134.33%	主要系2018年本公司发行A股募集资金约人民币3,050,000,000元。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例(%)	上期期末数	上期期末数 占总资产的 比例(%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例(%)	情况说明
衍生金融资产	31,751,504.22	0.03%	-	-	-	本集团按照《企业会计准则第24号——套期会计》要求，将用于套期保值的金融工具在该科目核算。
其他应收款	710,012,095.26	0.58%	1,931,724,519.36	1.74%	-63.24%	主要系本期代收代付商家货款减少，以及公司将项目相关借款重分类至其他流动资产核算所致。
存货	330,978,528.99	0.27%	251,352,502.91	0.23%	31.68%	主要系发展高端家具的进口业务所致。
一年内到期的非流动资产	555,066,245.64	0.45%	319,250,999.36	0.29%	73.87%	主要系一年内到期的委托贷款及借款增加所致。
长期应收款	800,494,682.51	0.65%	1,795,159,925.01	1.62%	-55.41%	主要系公司将项目相关借款重分类至其他非流动资产及一年内到期非流动资产核算所致。
固定资产	897,496,154.61	0.73%	192,418,042.50	0.17%	366.43%	主要系本期部分虹桥办公楼完工所致。
在建工程	2,329,221,258.37	1.90%	84,866,598.69	0.08%	2,644.57%	主要系本期新增虹桥办公楼及装修所致。
使用权资产	3,087,184,216.82	2.52%	-	-	-	2018年12月7日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第21号——租赁〉的通知》(财会[2018]35号)，本公司关于租赁的会计处理按照该通知的相关规定，自2019年1月1日起执行。在租赁期开始日，作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。同时根据新租赁准则衔接规定，本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，

						调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。
开发支出	34,245,602.45	0.03%	-	-	-	主要系本期公司新增软件及平台类研发项目研发尚未完成所致。
商誉	97,597,047.85	0.08%	16,592,357.41	0.01%	488.20%	主要系本期收购鑫玺物业管理(上海)有限公司所致。
递延所得税资产	1,174,578,160.89	0.96%	822,269,149.42	0.74%	42.85%	主要系本期末资产减值准备计提增加，可抵扣亏损余额上升等时间性差异所致。
短期借款	3,387,894,541.95	2.77%	5,166,655,101.70	4.66%	-34.43%	主要系本期集团归还到期的短期借款所致。
应付账款	1,476,370,855.07	1.21%	970,116,980.34	0.88%	52.18%	主要系应付工程及物资款项增加所致。
一年内到期的非流动负债	9,804,740,633.43	8.02%	4,145,791,830.22	3.74%	136.50%	主要系本期一年内到期的长期负债增加，及本期执行新租赁准则后将一年内到期的租赁负债于此科目列报所致。
其他流动负债	348,314,909.66	0.28%	1,161,684,557.80	1.05%	-70.02%	主要系本期偿还 10 亿超短期融资券所致。
租赁负债	3,321,817,733.91	2.72%	-	-	-	2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉的通知》(财会[2018]35 号)，本集团关于租赁的会计处理按照该通知的相关规定，自 2019 年 1 月 1 日起执行。在租赁期开始日，作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。同时根据新租赁准则衔接规定，本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。
长期应付款	634,392,235.62	0.52%	1,385,921,007.85	1.25%	-54.23%	主要系本期执行新租赁准则后将长期租金及应付融资租赁款重分类至租赁负债所致。

#### 其他说明

本公司持有的投资性房地产期末余额 85,107,000,000.00 元，较 2018 年末增长 8.37%，主要系报告期内自有商场租金提升、开发中投资物业工程进度推进以及新购入物业所致。

#### 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

所有权受到限制的资产，具体参见“财务报告七、81. 所有权或使用权受到限制的资产”。

### 3. 其他说明

适用 不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

请参见本节三公司关于公司未来发展的讨论与分析（一）行业格局和趋势。

## 零售行业经营性信息分析

## 1. 报告期末已开业门店分布情况

√适用 □不适用

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积 (平方米)
自有	北京	3	226,567
自有	上海	7	903,540
自有	天津	4	455,563
自有	重庆	3	249,735
自有	东北	10	1,044,303
自有	华北(不含北京、天津)	2	168,615
自有	华东(不含上海)	12	1,471,404
自有	华中	4	501,415
自有	华南	2	116,201
自有	西部(不含重庆)	6	558,637
<b>合计:</b>		<b>53</b>	<b>5,695,981</b>

注 1: 表中合计数尾差系四舍五入所致

注 2: 自营商场包含自有商场、合营联营商场、租赁商场三类。

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积 (平方米)
合营联营	北京	-	-
合营联营	上海	-	-
合营联营	天津	-	-
合营联营	重庆	-	-
合营联营	东北	-	-
合营联营	华北(不含北京、天津)	-	-
合营联营	华东(不含上海)	3	247,700
合营联营	华中	-	-
合营联营	华南	1	15,817
合营联营	西部(不含重庆)	1	89,215
<b>合计:</b>		<b>5</b>	<b>352,732</b>

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积 (平方米)
租赁	北京	1	115,285
租赁	上海	-	-
租赁	天津	-	-
租赁	重庆	2	133,586
租赁	东北	1	102,785
租赁	华北(不含北京、天津)	8	396,305
租赁	华东(不含上海)	10	492,236

租赁	华中	4	307,468
租赁	华南	2	103,264
租赁	西部（不含重庆）	1	37,201
合计：		29	1,688,131

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积（平方米）
委管	北京	1	112,757
委管	上海	-	-
委管	天津	3	175,490
委管	重庆	6	205,859
委管	东北	16	772,922
委管	华北（不含北京、天津）	29	1,604,884
委管	华东（不含上海）	105	6,030,080
委管	华中	35	1,681,350
委管	华南	12	616,266
委管	西部（不含重庆）	43	2,050,498
合计：		250	13,250,106

## (1) 营业收入前 10 家门店的信息

序号	门店	物业权属	经营面积（平方米）	开业时间	地址
1	上海真北	自有	243,353	2000.10.28	上海市普陀区真北路1208号
2	上海汶水	自有	173,914	2007.04.26	上海市宝山区沪太路1801号
3	上海浦东沪南	自有	190,436	2010.05.08	上海市浦东新区临御路518号
4	郑州商都	自有	159,881	2007.10.01	河南省郑州市郑东新区商都路一号
5	南京卡子门	自有	141,530	2008.12.06	南京市秦淮区卡子门大街29号
6	重庆江北	自有	106,490	2006.12.16	重庆渝北区新南路888号
7	北京东四环	自有	77,819	2006.10.01	北京市朝阳区东四环中路193号
8	沈阳铁西	自有	154,805	2008.06.27	沈阳市铁西区北二东路35号
9	北京北四环	自有	77,803	2008.09.29	北京市朝阳区德胜门外北沙滩1号院
10	济南天桥	自有	128,282	2010.10.01	济南市天桥区北园大街225号

## (2) 报告期内门店变动情况

## A. 报告期内门店增加情况

单位：平方米

名称	地址	经营面积（平方米）	开业日期	取得方式	建造成本（元）
乌鲁木齐会展	新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道618号	95,164	2019年7月13日	自建	746,156,009.77

注：尚未完成工程成本决算

名称	地址	经营面积（平方米）	开业日期	取得方式	合同期限
----	----	-----------	------	------	------

唐山时代	唐山市路北区高新技术产业 开发区龙华道北侧开三路 西侧	59,140	2019年4月1日	租赁	自开业起20年
柳州欧丽 洛雅	广西省柳州市城中区桂中 大道90号红星新天地1号 楼	66,952	2019年9月28日	租赁	截至2029年6月
南通赛格	江苏省南通市港闸区深南 路89号	45,620	2019年10月1日	租赁	截至2034年3月
厦门集美	福建省厦门市集美区诚毅 中路398号	66,026	2019年10月1日	合作 自营	截至2039年3月
深圳前海	广东省深圳市前海深港合 作区南山街道鲤鱼门西二 街51号	15,817	2019年12月31日	合作 自营	截至2025年8月
阜南天筑	安徽省阜南县经济开发 区南阳大道东侧S328公路南 侧	23,175	2019年1月11日	受托 管理	自开业起10年
乐清虹桥	浙江省乐清市虹桥镇城南 大道188号	36,994	2019年1月13日	受托 管理	自开业起15年
海安迎宾	江苏省海安市城东镇迎宾 路169号	35,123	2019年3月9日	受托 管理	自开业起10年
许昌商场	河南省许昌市魏都区天宝 路与龙翔路交叉口向北 500米	68,628	2019年3月9日	受托 管理	自开业起10年
六安迎宾	安徽省六安经济技术开发 区皋城路与迎宾大道交叉 口	48,673	2019年3月15日	受托 管理	自开业起10年
阜阳泰睿	安徽省阜阳市颍泉区太和 路与双河路交叉口红星美 凯龙全球家居生活广场	32,451	2019年3月16日	受托 管理	自开业起10年
上饶信州	江西省上饶市信州区上饶 大道和三清山大道交汇处 红星美凯龙全球家居生活 广场	41,988	2019年5月8日	受托 管理	自开业起10年
福州会展	福建省福州市仓山区城门 镇林浦路与潘墩路交汇处 会展中心红星美凯龙至尊 Mall	106,745	2019年5月11日	受托 管理	自开业起3年
隆回凯悦	湖南省邵阳市隆回县沿江 西路与二桥路交汇处	19,039	2019年5月20日	受托 管理	自开业起10年
兰州新区	甘肃省兰州市兰州新区汉 水街7068号	39,688	2019年5月25日	受托 管理	自开业起10年
贵阳南明	贵州省贵阳市南明区油榨 街281号富源美家居市场 内	137,840	2019年6月15日	受托 管理	自开业起10年
丹阳迎宾	江苏省丹阳市开发区迎宾 路99号	42,885	2019年6月22日	受托 管理	自开业起10年
乐山青江	四川省乐山市市中区至乐 路红星美凯龙乐	35,000	2019年9月28日	受托 管理	自开业起10年
张掖天佑	甘肃省张掖市甘州区南关 路1号	26,288	2019年9月30日	受托 管理	自开业起10年
郑州二七	河南省郑州市二七区大学 路与中秋路红星国际广场 1号楼2楼201号	42,553	2019年9月30日	受托 管理	自开业起10年
昆明呈贡	云南省昆明市呈贡区茂源 路169号东盟商贸港商业 区一期主体市场	38,039	2019年9月30日	受托 管理	自开业起10年



乌兰浩特	内蒙古自治区兴安盟乌兰浩特市札萨克图西街与江城路交汇处西北角	37,734	2019年9月30日	受托管理	自开业起10年
阜阳颍州	安徽省阜阳市颍州区颍州南路与三清路交叉口	79,244	2019年10月26日	受托管理	自开业起10年
启东汇龙	江苏省南通市启东市人民东路丁仓港桥东（红星生活小镇）	39,136	2019年12月31日	受托管理	自开业起10年
黄山商场	安徽省黄山市高新区翼天天悦广场红星美凯龙	44,109	2019年12月15日	受托管理	自开业起10年
涡阳乐行	安徽省亳州市涡阳县乐行路与西环路交汇处	26,785	2019年12月28日	受托管理	自开业起10年
蚌埠中恒	安徽省蚌埠市淮上区淮上大道3899号	50,095	2019年12月31日	受托管理	自开业起10年
南京江宁	南京市江宁区秣陵街道长亭街9号红星美凯龙	52,954	2019年12月28日	受托管理	自开业起10年
常德石门	湖南省常德市石门县石门大道与夹山大道交汇处红星美凯龙·国际家居博览中心1号楼	16,553	2019年12月31日	受托管理	自开业起10年
抚州迎宾	江西省抚州市临川区迎宾大道81号北侧红星美凯龙招商中心	34,112	2019年12月31日	受托管理	自开业起10年
铅山复兴	江西省上饶市铅山县城南复兴南路以东、疾控中心南侧	15,463	2019年12月31日	受托管理	自开业起10年
宜宾叙州	四川省宜宾市叙州区柏溪镇二四凯悦金沙1号楼	24,619	2019年11月30日	受托管理	自开业起10年
万州商场	重庆市万州区科龙路88号	49,444	2019年11月30日	受托管理	自开业起10年
自贡盐都	四川省自贡市贡井区富兴路1号	33,653	2019年12月28日	受托管理	自开业起10年
资阳雁江	四川省资阳市雁江区书台路251号多弗国际家居生活广场9号楼1层136、137、138号	29,110	2019年12月31日	受托管理	自开业起10年
长葛商场	河南省长葛市黄河路与金英路交叉口中创国际博览城1号楼、2号楼	26,812	2019年12月25日	受托管理	自开业起10年
济南旅游路	山东省济南市历城区旅游路与港西路交叉处向西红星美凯龙	54,286	2019年12月28日	受托管理	自开业起10年
盘州商场	贵州省盘州市两河新区沙坡立交桥红星美凯龙家居生活广场	39,492	2019年12月31日	受托管理	自开业起10年
忻州商场	山西省忻州市开发区梨花街9号	47,648	2019年12月31日	受托管理	自开业起10年
玉林商场	广西玉林市玉州区二环北路715号	40,646	2019年12月31日	受托管理	自开业起20年

## B. 报告期内门店减少情况

单位：平方米

名称	地址	经营面积	开业日期	取得方式	合同期限（适用租赁、委管业态）	停业原因	停业时间
----	----	------	------	------	-----------------	------	------

无锡五洲	无锡市惠山区钱桥盛岸西路 668 号	76,621	2009 年 5 月 1 日	受托管理	合同生效起 10 年	委管合同到期	2019 年 3 月
贵阳南明	贵州省贵阳市南明区油榨街 281 号富源美家居市场内	148,265	2009 年 5 月 16 日	受托管理	2026 年 5 月 31 日到期	市政建设需要, 迁址经营	2019 年 3 月
山东招远	山东省烟台市招远市温泉路 102 号	40,245	2017 年 12 月 30 日	受托管理	自开业起 10 年	合作方经营业态调整	2019 年 3 月
石家庄古城	石家庄市长安区北外环古城东路 118 号	78,849	2015 年 9 月 19 日	受托管理	自开业起 15 年	合作方资金无法支持商场持续经营	2019 年 6 月
银川平罗	宁夏石嘴山市平罗县轻工业园区基地中心路西侧	41,049	2014 年 6 月 15 日	受托管理	自开业起 20 年	合作方破产, 无法持续合法拥有商场物业所有权和经营权	2019 年 6 月
诸暨东二环	诸暨市详安路与东二环路交叉口	46,547	2018 年 5 月 26 日	受托管理	自开业起 10 年	合作方严重违反委管合同约定, 我方已申请司法仲裁	2019 年 6 月
合肥裕溪路	安徽省合肥市肥东县撮镇镇龙塘华东国际建材中心红星美凯龙	81,420	2014 年 3 月 15 日	购买		出售给关联方用于经营其他业态	2019 年 9 月
成都欧丽洛雅	四川省成都市武侯区金履二路 518 号 3 栋 1 层附 125 号	47,303	2017 年 9 月 30 日	受托管理	自开业起 10 年	合作方经营业态调整	2019 年 9 月
呼和浩特	内蒙古呼和浩特市玉泉区锡林南路红星美凯龙	83,404	2011 年 11 月 19 日	受托管理	自开业起 15 年	合作方与公司在商场经营战略、经营规划等方面存在理念差异, 经双方协商一致闭店	2019 年 8 月
深圳香蜜湖	广东省深圳市福田区香蜜湖街道	94,649	2008 年 12 月 27 日	合作自营		市政建设改造需要	2019 年 11 月

	深南中路香蜜湖地区法定图则01-05 块地						
西宁朝阳路	青海省西宁市城北区朝阳东路53号	42,780	2017年12月16日	受托管理	开业起10年	合作方经营业态调整	2019年10月
宣威商场	云南省曲靖市宣威市双龙街道文化路红星美凯龙	25,009	2017年8月26日	受托管理	开业起15年	合作方严重违反委管合同约定,我方已发函终止合同并撤场	2019年10月

## (3) 报告期内管理期满的门店及续约安排

编号	经营业态	商场名称	开业时间	位置	管理期限	续签计划
1	租赁	乌海狮城	2015.03.20	华北地区(不含北京、天津)	2019.12.31	2020年已续签,续签至2024.12.31
2	委管	徐州复兴	2001.10.01	华东地区(不含上海)	2019.12.31	2019年已续签,续签至2022.12.31
3	委管	盐城世纪	2007.09.15	华东地区(不含上海)	2019.9.14	2019年已续签,续签至2029.9.14
4	委管	青岛黄岛	2009.11.06	华东地区(不含上海)	开业起10年	2019年已续签,续签至2029.11.5

## 2. 其他说明

√适用 □不适用

## (1) 业态绩效

单位:元 币种:人民币

	2019 平均实际单位面积经营收入	2018 平均实际单位面积经营收入
自用	104.14	110.30
租赁	75.06	78.80
联合合营	81.69	135.99

## 按地区分布如下:

	2019 平均实际单位面积经营收入	2018 平均实际单位面积经营收入
北京	233.97	256.65
上海	180.79	196.73
天津	49.09	61.91
重庆	125.96	130.65
东北	68.94	69.64
华东(不含上海)	82.34	89.11
华北(不含北京、天津)	51.74	44.10
华南	54.74	116.22
华中	84.91	85.83
西部	86.73	100.66

2019 年末本公司自营商场平均实际单位经营收入（注 1）为人民币 97.85 元/平方米/月，相比 2018 年的平均实际单位经营收入 106.05 元/平方米/月略有下降，主要系本年度香蜜湖商场闭店及本年度新开业商场租金单价尚处于上升期略低之综合结果。

注 1：平均实际单位面积经营收入的计算方法为：按截至报告期末正常运营的自营商场（包含联营、合营）于报告期内的租赁及相关收入除以该等商场期初及期末的经营面积的算术平均数，再除以有关期间的月数计算所得。（本年度计算使用的租赁及相关收入仅保留经常性收入，并按该口径对 2018 年度平均实际单位经营收入进行重述调整）。

## (2) 仓储物流情况

详见本节第一部分经营情况讨论与分析。

## (3) 自营模式下的商品采购与存货情况

本公司的主营业务为家居商场经营及管理，商品类存货的采购及销售占本公司业务经营及财务报表比重非常小，对公司不构成重大影响。

## (4) 客户及会员情况

会员数量：截止 2019 年 12 月 31 日会员总数为 1361 万人，2019 全年通过全渠道招募新会员数量为 644.3 万人。

## (5) 主要促销或营销活动及其财务或业务效果

报告期内，公司统一规划了全国统一大促营销活动时间节点，共安排 9 档统一大促活动，全国统一大促实现商户销售额总计约 686.95 亿元。

单位：亿元

序号	全国统一大促	活动期间 销售额
1	元旦团尖货	32.27
2	3 月团尖货	55.84
3	5 月团尖货	78
4	33 周年庆	47.34
5	鲁班设计尖货节	29.26
6	套房品类节	8.18
7	举国来庆全民开团	150.7
8	全球家居狂欢节	219.86
9	爱家日十周年-为爱钜惠	65.5

## (五) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

本公司主要投资于家居商场、家居产业上下游领域及仓储物流等。

**(1) 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**(2) 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

本公司以公允价值计量的金融资产主要包括家居产业链相关项目参投股权、股票投资、固定收益投资、基金投资等。

**(六) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	工程咨询服务；企业管理咨询；商务咨询服务；物业管理；建筑材料、装饰材料的批发。	100,000,000.00	1,507,732,983.77	56,542,449.36	560,228,232.87	483,965,152.95

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

√适用 □不适用

公司名称	总认缴额（元）	普通合伙人名称/姓名	有限合伙人名称/姓名	认缴出资额（元）	认缴比例
上海鼎识企业管理合伙企业（有限合伙）	180,851,064.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		1,808,511.00	1.00%
			红星美凯龙家居商场管理有限公司	170,000,000.00	94.00%
			周群	9,042,553.00	5.00%
上海合祝企业管理合伙企业（有限合伙）	15,000,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		150,000.00	1.00%
			上海合增企业管理合伙企业（有限合伙）	6,000,000.00	40.00%
			周群	8,850,000.00	59.00%
上海集量企业管理合伙企业（有限合伙）	4,000,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		40,000.00	1.00%
			周群等公司员工	3,960,000.00	99.00%
上海聚尊企业管理合伙企业（有限合伙）	11,000,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		110,000.00	1.00%
			上海聚珀企业管理合伙企业（有限合伙）	6,500,000.00	59.00%
			周群等公司员工	4,390,000.00	40.00%

上海聚钦企业管理合伙企业（有限合伙）	200,000.00	上海星凯程鹏企业管理		2,000.00	1.00%
		有限公司	周群	198,000.00	99.00%
上海聚楚企业管理合伙企业（有限合伙）	200,000.00	上海星凯程鹏企业管理		2,000.00	1.00%
		有限公司	周群	198,000.00	99.00%
上海集彬企业管理合伙企业（有限合伙）	200,000.00	上海星凯程鹏企业管理		2,000.00	1.00%
		有限公司	红星美凯龙家居集团股份有限公司	198,000.00	99.00%
上海集慈企业管理合伙企业（有限合伙）	200,000.00	上海星凯程鹏企业管理		2,000.00	1.00%
		有限公司	周群	198,000.00	99.00%
上海合柔企业管理合伙企业（有限合伙）	200,000.00	上海星凯程鹏企业管理		2,000.00	1.00%
		有限公司	周群	198,000.00	99.00%
上海合增企业管理合伙企业（有限合伙）	6,000,000.00	上海星凯程鹏企业管理		60,000.00	1.00%
		有限公司	周群等公司员工	5,940,000.00	99.00%

### 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### （一）行业格局和趋势

√适用 □不适用

2019年，面对国内外风险挑战明显上升的复杂局面，以供给侧结构性改革为主线，着力深化改革扩大开放，持续打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，经济运行总体平稳，发展水平迈上新台阶，发展质量稳步提升，人民生活福祉持续增进，各项社会事业繁荣发展，生态环境质量总体改善，“十三五”规划主要指标进度符合预期，全面建成小康社会取得新的重大进展。

根据国家统计局的相关数据显示，2019年，按可比价格计算国内生产总值同比增长6.1%，全国居民人均可支配收入同比增长8.9%，扣除价格因素，实际增长5.8%；同期社会消费品零售总额累计值同比增长8.0%，家具类与建筑及装潢材料类商品零售额累计值则同比增长3.9%。根据弗若斯特沙利文的统计，2019年，我国家居装饰及家具零售市场的零售销售金额增至人民币35,990亿元，同比增长8.9%，未来五年的年复合增长率(CAGR)预计在6.1%。

根据弗若斯特沙利文的统计，2019年，就零售额而言，公司占中国连锁家居装饰及家具商场行业的市场份额为15.5%，占家居装饰及家具商场行业（包括连锁及非连锁）的市场份额为6.3%，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额。

经济运行总体平稳，发展水平迈上新台阶，发展质量稳步提升，人民生活福祉持续增进，各项社会事业繁荣发展，生态环境质量总体改善。持续推进的城镇化进程及居民收入水平的增长为社会消费品市场的持续发展提供了有利的条件；同时，国民对家居装饰及家具的消费需求日趋增加；家庭的二次装修和家居产品的消费升级也将为行业带来持续的发展空间。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

我们持续以“建设温馨和谐家园、提升消费和居家生活品质”为己任。2020年及以后，我们将继续遵循“市场化经营，商场化管理”的经营管理模式，为消费者提供更好、更专业的服务，巩固市场领导地位，巩固“红星美凯龙”品牌在消费者心目中的家居生活专家地位，以建成中国最领先的、最专业的“家居装饰及家具行业全渠道平台商”为企业的发展目标。

我们未来的发展计划如下：

1、继续实施自营与委管商场双轮驱动业务模式，通过战略性拓展商场网络及品牌组合，夯实市场领导地位

商场网络建设方面，公司将充分把握城镇化加速、人民生活水平提升、人口流动性提高所带来的行业蓬勃发展趋势，继续有选择地在具有吸引力的城市拓展家居商场网络。我们将通过自营模式进一步巩固一、二线城市的市场领先地位，继续有选择性地地在核心城市开设新的家居商场；同时，公司将凭借在家居装饰及家具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，通过轻资产的委管等经营模式快速渗透三线城市及其他城市，进一步扩大我们在全范围内的经营覆盖面，加快市场渗透。

同时，公司将通过升级完善商场基础设施、应用数据分析、市场营销、商场管理团队激励机制等方式优化商场的经营管理，从而进一步提升现有家居商场的经营效益。

品牌组合建设方面，我们通过多元化品牌战略，覆盖更广泛的消费群体和细分市场、服务我们的商户，进一步提升市场占有率。

此外，我们已在积极实践和尝试各类自有家居商场物业资产证券化产品。

2、深度推进业务变革，打通家装消费的全周期服务，强化“全渠道泛家居业务服务商”的品牌心智

2020年，我们将充分发挥流量的价值挖掘能力，根据消费者全生命周期的需求，将业务条线扩张到除家居消费以外的设计、家装等环节。家装业务及家居设计方面，公司将针对中高端客户个性化需求，在原有互联网零售和互联网家装业务的基础上，将业务扩展到前端设计和终端服务，践行“高端家装就一站”的战略目标，为消费者提供从设计、装修、商品到服务的一站式解决方案。另外，我们还推出设计云，打造全景式云设计及家居选购服务平台。此外，将继续推进品牌升级，创建社交媒体矩阵，实现品牌年轻化，通过积极转型，一方面打开新流量入口全方位赋能经销商，另一方面深度运营好拥有的客户资源，塑造和强化“全渠道泛家居业务服务商”的品牌心智。

3、建立全方位的服务体系，致力于成为家居装饰及家具行业的新零售标杆

作为拥有中国内地家居行业内最具有影响力品牌的企业之一，我们将一贯从真正理解和满足消费者的需求角度出发，为消费者提供更好、更深入的体验，更专业、全方位的增值服务，更便

捷、人性化的服务方式，为消费者提供一个值得信赖、能集成足够多数量的家居装饰及家具行业品牌商品的流通平台，一站式闭环解决消费者的各种需求和痛点，强化消费者的线上线下一体化体验，塑造家居装饰及家具行业最具价值的流通平台，致力于成为家居装饰及家具行业的新零售标杆。

#### 4、深度携手阿里巴巴，拓展新零售领域布局

深度携手阿里巴巴，在业务、人才等方面进行多层次合作，双方将从新零售门店建设、电商平台搭建、物流仓配和安装服务商体系、消费金融、复合业态、支付系统、信息共享等领域开展全方位深度合作。此次合作，将开启商业模式新一轮升级重构，提升企业的长期竞争力，迎接新的发展机会。

#### 5、积极创新、重视应用资本市场和金融工具

我们将继续积极开拓新的商业模式，并通过投资来深度整合家居装饰及家具行业上下游资源，特别是寻找进入智慧家居领域的机会，为做大企业规模、做强企业实力、主动拥抱未来、引领整个行业发展而服务。

#### 6、持续改善公司治理、规范运作，践行社会责任

我们将持续改善公司治理架构、组织流程和管理机制；遵守国家法律、恪守商业道德，营造“规范运作”的商业氛围；积极承担和践行社会责任。

### (三) 经营计划

适用 不适用

2020 年公司将努力推动业务布局转型升级，实现多样化经营，提高市场竞争力，促进股东价值最大化。2020 年度公司将继续开拓家居商场、家装产业、线上线下一体化、仓储物流、家居产业等行业内上下游领域。具体经营计划如下：

#### 1. 通过优化经营管理进一步提升现有家居商场的经营效益

公司将通过升级完善商场基础设施、数据分析、市场营销、商场管理团队激励机制等方式优化商场的经营管理，从而进一步提升现有家居商场的经营效益：

**升级完善商场基础设施：**公司计划继续升级商场基础设施，完善休憩空间、清晰指示牌等设施，进一步提升客户的购物体验，从而吸引更多客流量。

**应用数据分析：**公司在自营及委管商场网络中持续推广喵零系统，对商场、商户以及消费者数据进行收集、分析与利用，使公司能够有针对性地制定经营策略，实现对商场及商户的有效管理，提升公司的经营与管理绩效。

**优化商场布局：**公司根据商户的经营效益动态调整商户群及各商户的展位地点，并计划持续挖掘新的非租金收入来源，如在开放的地方增设展位等，通过优化商场布局提升经营效率。



推广市场营销：公司计划通过品牌传播、社交化会员营销、社群营销、精准营销、联合营销、楼盘小区营销等高针对性的营销方式，提升“红星美凯龙”品牌的市场影响力及客户满意度，从而有助于增加商场客流量并提高商场的经营效益。

推行全员绩效考核制度：公司推行全员绩效考核制度，将绩效管理与考核落实到每一名员工，并将员工的奖金与绩效考核挂钩，提升员工的工作热情，提升商场员工的工作效率。

## 2. 通过战略性地拓展商场网络及品牌组合，巩固市场领导力

公司将充分把握城镇化加速、人民生活水平提升、人口流动性提高所带来的行业蓬勃发展趋势，继续有选择地在具有吸引力的城市拓展家居商场网络。

商场网络建设方面，公司将通过自营模式进一步巩固一、二线城市的市场领先地位，继续有选择性地核心城市开设新的家居商场；同时，公司将凭借在家居装饰及家具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，通过轻资产的经营模式快速渗透三线城市及其他城市，进一步扩大公司在全国范围内的经营覆盖面，快速完成进一步市场渗透。

品牌组合建设方面，公司将投资平行于核心品牌“红星美凯龙”的新品牌，实现品牌的多元化。公司打造了相对更加时尚、高端的品牌“红星·欧丽洛雅”，以覆盖更广泛的消费者群体，进一步提升市场占有率。同时，自2016年起，公司为自营及委管商场之外的经营物业业主方提供开发策划阶段的商业咨询服务，同时可授权业主方以公司同意的方式使用“星艺佳”品牌。此外，公司于2014年取得了高端家居装饰及家具零售品牌“吉盛伟邦”的三十年品牌经营权，公司有权在自营或受托管理方式设立的商场及与该等商场有关的所有经营业务中使用许可商标，同时公司有权授予任何第三方在家居商场产业中使用上述许可商标。多品牌战略也将丰富公司提供的服务类别，有利于公司招商工作的开展。

## 3. 建立全方位的服务体系，打造家居装饰及家具行业新零售标杆

公司将利用现有网络布局优势及品牌影响力，积极发掘各类扩展性业务，同时结合互联网、大数据等技术的运用，建立全方位的泛家居服务体系，为消费者提供一站式服务，挖掘公司的平台价值，致力于将公司打造成为家居装饰及家具行业新零售标杆。

公司将围绕“家”的概念搭建互联网新零售平台，通过拓宽设计家装业务的运营模式，为消费者提供从设计、装修到居家消费品购买等泛家居消费产业链服务。通过对现有家居装饰及家具商场进行数字化改造提升，我们还将线上家居消费平台与线下实体商场网络进行业务资源的充分融合与共享，在为消费者提供便捷优质服务及线上线下互动体验的同时，发挥线下业务与互联网拓展业务的协同效应，提升整体运营效率，实现价值创造最大化。

家居设计及家装业务方面，公司将持续提升包含互联网平台和实体商场的线上线下一体化平台的自我引流能力，满足高端客户个性化需求，我们在原有互联网零售和互联网家装业务的基础上，将业务扩展到前端设计和终端服务，践行“高端家装就一站”的战略目标，为消费者提供从设计、装修、商品到服务的一站式解决方案。作为家居装饰及家具零售产业链的重要服务环节，

我们的家装业务围绕全案整装的战略定位，从产品深度和品类广度两个维度，加强产品整合能力的提升，从潮流趋势、客户适配、产品解读等多个维度，加强设计师综合选品能力的提升。同时，还提供“足不出户、拎包入住”服务，为消费者提供了完善的购物体验。同时，公司将继续以设计为主线，通过各类创新业务，通过加深设计师运营，从而为商场精准引流，提升商场经营效率，并进一步带动公司当前主营业务的发展。另外，我们还推出美凯龙设计云，打造全景式云设计及家居选购服务平台。3D云设计软件结合云计算、大数据、AI等数据，最终让家居设计能落地、更美观、更便捷。不仅适用于设计师、也适用于DIY的消费者。设计云作为家装环节的超级链接器，聚焦在线设计，连接前端上游的产业、设计师、消费者，对于提高商户远程服务能力有重要帮助。

互联网新零售业务方面，深度携手阿里巴巴，双方将从新零售门店建设、电商平台搭建、物流仓配和安装服务商体系、消费金融、复合业态、支付系统、信息共享等领域开展全方位深度合作。持续深化设计师运营落地工作，抓服务、做增量，以商场为基础实现实体店全面数字化，搭建线上线下一体化的设计家装、家居商品的新零售体系；全面赋能商户经营，实现家居行业人、货、场的重组和提效，实现企业数字化全面升级。2020年，将深化与阿里合作的同城站项目，通过“同城站+卖场数字化”的线上线下流量打通，全面推动家居行业新零售转型。我们通过深度运营商品服务上线，通过大促、直播等方式，承接阿里巴巴赋予的巨大流量，全面打造基于卖场数字化的同城站建设。

#### 4.通过“抗疫”组合拳保护家居行业大生态，进一步深化线上线下一体化

面对2020年突如其来的疫情，红星美凯龙率先提出了免除全国自营商场商户一个月的租金及管理费，并且发挥家居行业的龙头地位，提出了“1+1+1行业自救模式”倡议，渠道商补贴一个月，品牌商承担一个月，经销商自己扛一个月，已经形成了强大的行业联动。一些龙头的品牌厂商已经开始行动起来，共同帮扶中小经销商，带动行业健康发展。同时，红星也出台了主动抗击疫情及提升经销商触网能力的帮扶组合拳，包括为全国经销商提供超40亿的金融助力；向所有入驻商家，免费提供2个月“设计云”及“筋斗云”；以及免费开放“中国大家居教育平台”给全体系、全行业的经销商群体等。

#### (四) 可能面对的风险

适用 不适用

##### 1、宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动所导致的风险

近年来，中国宏观经济增速呈现持续放缓态势。2019年中国国内生产总值比上年增长6.1%，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，2019年，中国家居装饰及家具行业实现销售额人民币5.4万亿元，同比增长9.3%。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。

## 2、人才短缺及流失的风险

随着我们经营规模不断的发展和扩张，对高层次的管理人才、专业人才的需求也将不断增加。如果人才储备步伐跟不上业务快速发展的速度，将对我们经营稳定性产生不利影响。

我们针对校园应届生、绩优员工以及主管级员工分别设立了不同的人才培养及储备计划，并持续投入资源为员工提供多种类型的教育及培训机会，以提升员工的知识技术水准和业务实践能力，同时通过持续加强信息化建设以提高经营效率，从而为规模扩张所需人才团队建设提供保障。

## 3、扩展性业务开拓的风险

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，我们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，而我们可能不具备足够的运营经验来有效管理该等扩展性业务及相关风险。该等扩展性业务可能会使我们面临新的挑战及风险。如果扩展性业务未能取得预期成果，我们整体的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会受到不利影响。

我们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。

## 4、其他风险

截至2019年末，公司经营87家自营商场，其中自持物业53家，相关物业资产计入投资性房地产，并采用公允价值模式进行后续计量。截至报告期末，公司投资性房地产账面价值为851.07亿元，占资产总额的比例为69.6%，为公司最主要的长期经营性资产，并且随着公司继续投资建造新的自持物业，预计未来投资性房地产规模仍将继续增加。报告期内，公司投资性房地产公允价值变动收益为16.01亿元，占公司利润总额的比例为25.8%，占公司利润总额的比例较大。报告期内，公司投资性房地产公允价值总体保持增长，未对公司财务状况、经营业绩和股东分红造成不利影响。

公司投资性房地产公允价值变动受到中国宏观经济增长态势、城镇化进程、居民可支配收入水平、房地产市场调控政策和景气程度、以及家居装饰及家具行业的消费环境等因素的综合影响。未来若上述因素发生重大不利变动，公司以公允价值计量的投资性房地产价值也将随之向下波动，计入当期损益的公允价值变动收益也将相应减少甚至产生损失，从而对公司的财务状况和

经营业绩造成不利影响；投资性房地产公允价值下降将影响公司可供分配利润，从而可能会对公司未来分红产生不利影响。

此外，公司投资性房地产采用公允价值模式后续计量，与同行业 A 股上市公司普遍采用成本模式计量的方式缺乏可比性，敬请投资者注意。

#### (五) 其他

适用 不适用

#### 四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司着眼于长远和可持续的发展，在综合分析企业经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、银行信贷及债权融资环境等情况，建立对投资者持续、稳定的回报规划与机制，从而对利润分配做出制度性安排，以保持利润分配政策的连续性和稳定性。公司在利润分配政策的研究论证和决策过程中，充分考虑独立董事和公众投资者的意见。

基于公司发展战略的需要，为进一步强化回报股东的意识，健全完善的分红政策和长效沟通机制，《公司章程》规定了公司的利润分配政策、差异化现金分红政策、公司利润分配的审议程序。为明确公司和进一步细化《公司章程》中关于利润分配政策的条款，增强利润分配决策的透明度和可操作性，公司还制定了《红星美凯龙家居集团股份有限公司 A 股发行后未来三年股东分红回报规划》。公司将严格执行《公司章程》规定的利润分配政策，通过制定合理的分红回报规划保障公司股东的合法权益，坚持为股东创造长期价值。

《公司章程》关于利润分配政策、差异化现金分红政策、公司利润分配的条款

#### 1、公司的利润分配政策

(1) 公司可以采取现金方式、股票方式、现金和股票相结合的方式或法律法规允许的其他方式进行利润分配，并优先采用现金分红方式进行利润分配。利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力；

(2) 在符合届时法律法规和监管规定的前提下，公司每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 20%；

(3) 在保证公司正常经营业务发展的前提下，公司坚持以现金分红为主的利润分配原则，当年未进行现金分红的，不得发放股票股利。董事会负有提出现金分红提案的义务，对当年实现的可分配利润中未分配部分，董事会应当说明使用计划安排或原则；

(4) 董事会因公司重大投资计划或重大现金支出等事项未提出现金分红提案的，董事会应在利润分配预案中披露原因及留存资金的具体用途；

(5) 若董事会认为公司未来成长性较好、每股净资产偏高、公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在符合公司现金分红政策的前提下，制定股票股利分配预案；

(6) 公司一般采用年度分红的方式进行利润分配，公司董事会也可以根据公司的盈利和资金需求等状况提出中期利润分配预案；

(7) 公司应合法行使股东权利使子公司以现金方式分配的利润保证公司有能力和实施当年的现金分红方案。

## 2、公司的差异化现金分红政策

公司董事会应当综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策：

(1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

(2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达 40%；

(3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达 20%。

公司董事会认为公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，适用本项规定。

## 3、公司利润分配的审议程序

(1) 公司董事会负责制定利润分配方案；

(2) 董事会审议通过的利润分配方案应提交股东大会审议通过后方可执行；

(3) 公司董事会未作出现金利润分配方案，或者董事会作出的现金利润分配方案不符合公司章程规定的，应当在定期报告中详细披露原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见；

(4) 监事会应对董事会制定的利润分配方案进行监督，当董事会未按公司章程做出现金利润分配方案，或者董事会做出的现金利润分配方案不符合公司章程规定的，监事会有权要求董事会予以纠正；

(5) 由于外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需调整利润分配政策时，董事会应重新制定利润分配政策并由独立董事、外部监事发表意见。董事会重新制定的利润分配政策应

提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过后方可执行；股东大会应当采用现场投票及网络投票相结合的方式进行，为中小股东参与利润分配政策的制定或修改提供便利。

公司向境内上市内资股股东支付现金股利和其他款项，以人民币派付。公司向外资股股东支付现金股利和其他款项，以人民币计价和宣布，以港币支付。公司向外资股股东支付现金股利和其他款项所需的港币，按国家有关外汇管理的规定办理。

公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。

## (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2019 年	0	2.53	1	898,150,000.00	4,479,681,652.61	20.05
2018 年	0	2.7	0	958,500,000.00	4,477,411,242.46	21.41
2017 年	0	3.2	0	1,260,453,452.16	4,077,897,749.46	30.91

## (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

## 二、承诺事项履行情况

## (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与首次公开发行相关的承诺	股份限售	控股股东	<p>在美凯龙首次公开发行人民币普通股股票并上市（以下简称“本次公开发行”）之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。</p> <p>本公司所持美凯龙股票在锁定期届满后两年内减持的，其减持价格不低于本次发行并上市时美凯龙股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整，下同）；美凯龙上市后6个月内如美凯龙股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末（如该日不是交易日，则该日后第一个交易日）收盘价低于发行</p>	上市之日起三十六个月内；以及所持股票在锁定期满后两年内	是	是	不适用	不适用

		<p>价，本公司持有的美凯龙股票的锁定期限将自动延长 6 个月。</p> <p>如本公司违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的，本公司承诺违规减持美凯龙股票所得（以下称“违规减持所得”）归美凯龙所有，同时本公司持有的剩余美凯龙股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长 1 年。如本公司未将违规减持所得上交美凯龙，则美凯龙有权扣留应付本公司现金分红中与本公司应上交美凯龙的违规减持所得金额相等的现金分红。</p>					
股份限售	控股股东	<p>在本公司所持美凯龙股份的锁定期届满后，且在不丧失对美凯龙控股股东地位、不违反本公司已作出的相关承诺的前提下，本公司存在对所持美凯龙的股票实施有限减持的可能性，但减持幅度将以此为限：（1）在承诺的持股锁定期满后，本公司每年转让美凯龙股份不超过上年末所持美凯龙股份总数的 10%；（2）在承诺的持股锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于美凯龙首次公开发行并上市时股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整）。在承诺的持股锁定期满后两年后减持的，减持价格在满足本公司已作出的各项承诺的前提下根据减持当时的市场价格而定；（3）本公司在实施减持时，将提前三个交易日通过美凯龙进行公告，未履行公告程序前不得减持。</p>	任公司控股股东期间；以及所持股票在锁定期满后两年内	是	是	不适用	不适用



			如本公司违反本承诺进行减持的，本公司减持美凯龙股票所得归美凯龙所有。					
股份限售	实际控制人	<p>本次公开发行之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，本人在担任美凯龙董事或高级管理人员期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的美凯龙股份。</p> <p>本人直接或间接持有的美凯龙股票在锁定期届满后两年内减持的，其减持价格不低于本次发行并上市时美凯龙股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整，下同）；美凯龙上市后 6 个月内如美凯龙股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则该日后第一个交易日）收盘价低于发行价，本人直接或间接持有的美凯龙股票的锁定期将自动延长 6 个月。</p> <p>如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的，本人承诺违规减持所得归美凯龙所有，同时本人直接或间接持有的剩余美凯龙股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长 1 年。</p>	上市之日起三十六个月内；任职期间及在离职后 6 个月内；以及所持股票在锁定期满后两年内	是	是	不适用	不适用	
股份限售	实际控制人	<p>在本人所持美凯龙股份的锁定期届满后，且在不丧失对美凯龙实际控制人地位、不违反本人已作出的相关承诺的前提下，本人存在对所持美凯龙的股票实施有限减持的可能性，但减持幅度将以此为限：</p>	任公司实际控制人期间；以及所持股票在	是	是	不适用	不适用	

			<p>(1) 在承诺的持股锁定期满后，本人每年转让美凯龙股份不超过上年末所持美凯龙股份总数的 10%；(2) 在承诺的持股锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于美凯龙首次公开发行并上市时股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整）。在承诺的持股锁定期满后两年后减持的，减持价格在满足本人已作出的各项承诺的前提下根据减持当时的市场价格而定；</p> <p>(3) 本人在实施减持时，将提前三个交易日通过美凯龙进行公告，披露减持原因、拟减持数量、未来持股意向，以及减持行为对公司治理结构、股权结构以及持续经营的影响。未履行公告程序前不得减持。</p> <p>如本人违反本承诺进行减持的，本人减持美凯龙股票所得归美凯龙所有。</p>	锁定期满后两年内				
股份限售	平安药房、上海晶海、上海凯星、上海弘美	本次公开发行之日起一年之内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。	上市之日起一年内	是	是	不适用	不适用	
股份限售	董事、高级管理人员车建芳、蒋小忠、刘源金、席世昌、李建宏、郭丙合、张贤，董事和高级管理人员近亲属储琴华、徐国	本次公开发行之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，在任职期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的美凯龙股份。	上市之日起十二个月内；任职期间及在离职后 6 个月内；以及所持股票在锁定期满后两年内	是	是	不适用	不适用	

	兴、陈汝及已离任高级管理人员潘平、王伟、张培峰、谢坚、陈东辉和已离任董事、高级管理人员张琪	<p>本人直接或间接持有的美凯龙股票在锁定期届满后两年内减持的，其减持价格不低于本次发行并上市时美凯龙股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整，下同）；美凯龙上市后 6 个月内如美凯龙股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则该日后第一个交易日）收盘价低于发行价，本人直接或间接持有的美凯龙股票的锁定期将自动延长 6 个月。</p> <p>如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的，本人承诺违规减持美凯龙股票所得归美凯龙所有，同时本人直接或间接持有的剩余美凯龙股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长 1 年。上述承诺不因本人辞任美凯龙董事和/或高级管理人员而发生变化。</p>					
股份限售	监事潘宁、巢艳萍	<p>本次公开发行之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，在任职期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的美凯龙股份。</p>	上市之日起十二个月内；任职期间及在离职后 6 个月内	是	是	不适用	不适用
解决同业竞争	控股股东、实际控制人	<p>公司控股股东红星控股、实际控制人车建兴已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺（1）在本承诺函签署之日，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司（不包括股份公司</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用

		<p>及其控股子公司，下同)均未直接或间接从事家居商场的经营管理和业务等与股份公司的主营业务及其他业务相同或相似的业务；(2)自本承诺函签署之日起，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不直接或间接从事竞争业务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业、直接或间接地以任何方式从事竞争业务或可能构成竞争的业务；(3)自本承诺函签署之日起，若本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将来面临或可能取得任何与竞争业务有关的投资机会或其他商业机会，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将在同等条件下赋予股份公司该等投资机会或其他商业机会；(4)自本承诺函签署之日起，如股份公司及其控股子公司进一步拓展其业务范围，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不与股份公司及其控股子公司拓展后的业务相竞争；若与股份公司及其控股子公司拓展后业务产生竞争；本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将以停止经营相竞争业务、将相竞争业务纳入到股份公司及其控股子公司经营或转让给无关联关系第三方等合理可行的方式避免同业竞争；(5)如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本公司/本人将向股份公司及其控股子公司赔偿一切直接和间接损失。</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

解决同业竞争	实际控制人关系密切之家庭成员车建林、车建国等	公司实际控制人关系密切之家庭成员车建林、车建国等已分别出具《承诺函》，承诺（1）于本承诺函签署之日，本人及本人的直系亲属直接或间接控制以及参股的部分企业拥有、租赁或在建部分用于家居商场经营的物业。为了规范管理，该等企业均与股份公司签订了相应的委托经营管理合同，委托股份公司对该企业拥有、租赁或建成后的物业进行经营管理，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，并按照市场定价原则向股份公司支付相应的委托经营管理费用；本人及本人的直系亲属并未直接或间接从事家居商场的经营、管理和服务；（2）自本承诺函签署之日起，本人及本人的直系亲属将不会以任何方式直接或间接从事家居商场的经营、管理和服务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业；（3）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本人将向股份公司赔偿一切直接和间接损失。	长期有效	否	是	不适用	不适用
解决关联交易	控股股东、实际控制人	公司控股股东红星控股、实际控制人车建兴已分别作出减少及规范关联交易的承诺，（1）本公司/本人不会利用对股份公司的控制地位操纵、指示股份公司或者股份公司的董事、监事、高级管理人员，使得股份公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或者从事任何损害股份公司利益的行为；（2）本公司/本人及本公司/本人现在及以后控制的下属企业（股份公司及股份公司控股子公司除外，下同）将尽量避免与股份公司之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的	长期有效	否	是	不适用	不适用

		<p>关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、合理及正常的商业交易条件进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定；（3）本公司/本人将遵守法律、行政法规、中国证券监督管理委员会、证券交易所及股份公司章程中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照股份公司章程中关联交易决策程序进行，履行合法程序，并及时督促股份公司对关联交易事项进行信息披露；（4）自该承诺出具之日起，本公司/本人及本公司/本人现在及以后控制的下属企业亦将不会以任何理由和方式占用股份公司的资金或其他资产；（5）本公司/本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。</p> <p>公司控股股东红星控股、实际控制人车建兴已分别就避免关联方资金占用作出承诺，（1）本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业将不以代垫费用或其他支出、直接或间接借款、代偿债务等任何方式占用股份公司及其子公司的资金，且将严格遵守《公司法》、公司章程、《关联交易管理制度》等公司治理相关制度的规定，维护股份公司财产的完整和安全；（2）股份公司若因出具本承诺之日前与本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业之间发生的相互借款行为而被政府主管部门处罚的，本公司/本人愿意对股份公司因受到该等处罚而产生的经济损失予以全额赔偿；（3）本公司/本人将严格履行上述承诺事项，并督</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

			促本公司/本人直接或间接控制的其他企业严格履行本承诺事项。如本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业违反本承诺给股份公司及其子公司造成损失的，由本公司/本人赔偿一切损失。					
解决土地等产权瑕疵	控股股东、实际控制人		关于北京北四环商场物业土地用途与实际用途不符的情况，公司实际控制人已承诺将督促中国农业机械化科学研究院依法办理土地变更手续并将在中国农业机械化科学研究院有需要的情况下通过提供借款等方式协助其尽快完成土地变更手续；公司控股股东已就上述情况可能给公司所造成的损失作出了补偿承诺。	长期有效	否	是	不适用	不适用
解决土地等产权瑕疵	控股股东、郑州红星、南京名都		关于公司控股子公司南京名都、郑州红星在未取得建设规划许可证等建设证照的情况下建造了面积共计约 4,000 平方米的物业用于商场办公的情况，南京名都、郑州红星承诺将根据主管部门的要求对上述违建物业采取相应的整改措施；控股股东已出具承诺，公司及其控股子公司南京名都、郑州红星如因前述事宜遭受处罚或支付其他赔偿金，该等罚金和赔偿金均由控股股东承担。	长期有效	否	是	不适用	不适用
解决土地等产权瑕疵	控股股东		关于部分商场经营租赁房屋出租前设立抵押权且尚未解除的情形，控股股东承诺如果因上述租赁物业被抵押权人实现抵押权而导致公司及其控股子公司不能按照租赁合同的约定继续使用租赁物业进而使现有资产（不含基于租赁合同可能产生的预期收益）遭受损失的，除可以向出租方进行追偿的部分	长期有效	否	是	不适用	不适用

			外，控股股东将足额补偿公司及其控股子公司所遭受的该等资产损失。					
解决土地等产权瑕疵	控股股东		关于部分商场经营租赁房屋存在的瑕疵情况，控股股东承诺如果因为上述租赁物业的各种法律瑕疵（包括出租方未取得合法产权证明、占用土地为集体土地等）导致公司及其控股子公司遭受处罚或不能按照租赁合同的约定继续使用租赁物业进而使现有资产（不含基于租赁合同可能产生的预期收益）遭受损失的，除可以向出租方进行追偿的部分外，控股股东将承担该等罚金并足额补偿公司及其控股子公司所遭受的该等资产损失。	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他	公司、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员		<p>公司承诺将严格按照公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行公司的各项义务和责任；同时，公司将敦促其他相关方严格按照《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行其各项义务和责任。</p> <p>控股股东、实际控制人、董事及高级管理人员承诺：本公司/本人将严格按照发行人 2016 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行本公司/本人的各项义务和责任；同时，本公司/本人将敦促发行人及其他相关方严格按照《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行其各项义务和责任。</p>	上市之日起三年内	是	是	不适用	不适用



	其他	公司	公司承诺将于上市后的定期报告中持续披露投资性房地产的公允价值，以及投资性房地产公允价值变化对公司财务状况、经营业绩和股东分红的影响。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	其他	公司	公司已制定《自有商场租赁及管理费收入监控及信息披露制度》，根据该等制度规定，公司将于每月末汇总分析自有商场租金报表。如果发生当月公司所有自有商场的合计租赁及管理费收入较上月下滑的，公司将核查具体情形、原因，制定相应的解决方案和应对措施，并于次月前五个交易日之内于证券交易所指定网站披露自有商场租赁及管理费收入下滑的情况，确保投资者及时、充分了解公司自有商场租赁及管理费收入的变化情况及由此引发的投资性房地产公允价值可能下降的风险。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	其他	实际控制人	长沙理想因与美凯龙的项目合作合同纠纷事宜于 <b>2016年11月</b> 向湖南省高级人民法院提起诉讼，请求法院判决解除双方项目合作合同，不予退还美凯龙已支付的履约保证金，并由美凯龙向其支付违约金及预期收益等价款。本人承诺，如因前述诉讼纠纷导致美凯龙无法收回履约保证金、需向长沙理想支付违约金、预期收益等价款或遭受其他损失的，本人将全额承担前述履约保证金、违约金、预期收益等价款并足额补偿美凯龙因此所遭受的任何损失，并于相关判决生效之日起 <b>10日</b> 内向美凯龙以现金方式支付前述款项。如本人未于前述期限内向美凯龙足额支付相关款项，每逾期一日本将按前述应付未付款项总额的万分之二向美凯龙以现金方式支付违约金。	已于 <b>2019年3月</b> 触发并履行完毕。详见“第五节、重要事项之十、重大诉讼、仲裁事项（三）其他说明”的相关披露	是	是	不适用	不适用

	其他	公司、实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员	对招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺，承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、六、对本招股说明书内容的承诺”相关披露内容。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	其他	控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员	关于填补回报措施切实履行的承诺，承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、八、关于填补回报措施切实履行的承诺”相关披露内容。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	其他	公司、实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员	关于未能履行承诺的约束措施的承诺，承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、九、关于未能履行承诺的约束措施”相关披露内容	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	高级管理人员-谢坚	承诺其在公司任职的任期内后续增持股票（如有）在任期内新增股份不减持。	任董监高期间内	是	是	不适用	不适用
	其他	董事、高级管理人员：蒋小忠、郭丙合；监事：潘宁；高级管理人员：刘源金、席世昌、李建宏、张贤；已离任高级管理人员：张培峰、陈东辉	公司部分董事、监事、高级管理人员自愿增持公司股份，承诺于本次增持计划最后一笔购买完成后的6个月内将不出售本次所增持的股份。	增持计划最后一笔完成后6个月内	是	是	不适用	不适用

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**

**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

**新租赁准则**

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

**财务报表列报方式变更**

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

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**□适用  不适用**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**□适用  不适用**(四) 其他说明**□适用  不适用**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	10,500,000
境内会计师事务所审计年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	800,000
保荐人	中国国际金融股份有限公司	0

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

√适用 □不适用

经公司 2018 年年度股东大会审议批准，公司续聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务报告审计机构，内部控制审计机构由原中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）变更为立信会计师事务所（特殊普通合伙），任期至下届年度股东大会结束时止。

**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**□适用  不适用**七、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因**□适用  不适用**(二) 公司拟采取的应对措施**□适用  不适用**八、面临终止上市的情况和原因**□适用  不适用**九、破产重整相关事项**□适用  不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

### (三) 其他说明

适用 不适用

报告期内，红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下或称“本诉被告”，“反诉原告”，“公司”）与长沙理想房地产开发有限公司（以下或称“本诉原告”，“反诉被告”，“长沙理想”）的合作开发合同纠纷案已结案，该案件未对公司业绩及财务状况造成重大不利影响。具体情况如下：

2012年3月，合作方长沙理想与本公司签订项目合作合同，在长沙合作建设经营家具建材商场项目，由长沙理想提供项目土地，本公司投入全部建设资金并负责项目的报批报建等工作。根据合同约定，本公司应在2012年7月18日前开工建设，并在2014年1月18日前全部完工交付使用、开张营业。2016年11月25日，本诉原告长沙理想以公司为本诉被告向湖南省高级人民法院提起诉讼，主张本公司没有拨付建设资金进行工程建设且未能在约定时间前开张营业，因此请求法院判决：解除《项目合作合同》，本诉被告所交的6,000万元履约保证金不予退还；本诉被告赔偿本诉原告违约金1.374亿元；本诉被告赔偿本诉原告预期收益1.5053亿元；本诉被告承担现场基坑回填处理费300万元；由本诉被告全部承担本案诉讼费、差旅费、调查费、律师费。长沙理想房地产开发有限公司分别于2017年5月25日、2017年6月15日向湖南省高级人民法院递交的《变更诉讼请求申请书》、《变更、增加诉讼请求申请书》，请求将第三项诉讼请求变更为“判决本诉被告赔偿原告损失3.68408亿元（包括直接损失和预期收益损失，其中直接损失暂按9500万元，最终以相关部门核定为准，预期收益原诉讼请求第三项已请求1.5053亿元增加至2.73408亿元，最终按本诉被告按期交付、开张营业至合同解除之日止本诉原告应得收益计算，具体计算方式、金额附后，最终以司法评估审计为准）”；请求判令被申请人承担本案的评估、鉴定费用。

本公司认为长沙理想对合作合同的履行构成了违约。公司分别于2017年3月24日及2017年5月13日向湖南省高级人民法院提交《民事反诉状》及《诉请变更申请书》，请求：1、依法判令解除公司与长沙理想房地产开发有限公司所签署的《项目合作合同》；2、依法判令长沙理想房地产开发有限公司向公司双倍返还履约保证金总计120,000,000元；3、依法判令长沙理想房地产开发有限公司返还公司在合资项目中已经投入的全部款项（不含履约保证金）共计62,102,417.4元；4、依法判令长沙理想房地产开发有限公司按照第3条诉讼请求金额的20%向公司支付赔偿款；5、依法判令长沙理想房地产开发有限公司承担公司的律师代理费，暂按1,600,000元。该案经由湖南省高级人民法院一审受理后，于2017年9月19日进行首次开庭审理。

2018年8月20日本案进行了第二次开庭，原被告双方首先就本案中各方申请的司法鉴定的鉴定结论进行了质证。原告在本次开庭中，对诉讼请求申请了变更，第二项诉请变更为14,598.29万元，第三项诉请变更为4.16828亿元，第四项诉讼请求变更为747.08万元，第五项诉讼请求中增加评估费、担保费用162.95万元由被告承担。本公司代理人对第四项诉请追加调整为1,242.05万元。增加一项新的诉

请：被告申请的鉴定费用由原告方承担。开庭期间，法庭组织原被告双方进行了法庭辩论及最终陈述，但未当庭进行判决。

2018年12月7日，湖南省高级人民法院对此案进行了一审宣判。一审判决结果如下：

1、本公司已支付给长沙理想的履约保证金 6,000 万元，不再退还；2、由长沙理想于判决生效之日起 30 日内一次性支付本公司基坑开挖成本费用 100 万元；3、本公司于判决生效之日起 30 日内一次性支付长沙理想预期利益损失 4,800 万元、律师代理费 120 万元；4、驳回长沙理想、本公司的其他诉讼、反诉请求；5、本诉受理费由长沙理想负担 638,640 元，本公司负担 2,554,560 元，财产保全费、鉴定费、评估费由长沙理想负担 176,805 元，本公司负担 707,220 元。反诉案件受理费由长沙理想负担 103,475 元，本公司负担 931,275 元。

根据公司于 2018 年 12 月 20 日出具的《民事上诉状》，公司已通过一审法院向最高人民法院提起上诉，请求：1、撤销湖南省高级人民法院（2017）湘民初字第 3 号《民事判决书》，依法改判或直接发回重审；2、该案一审、二审费用由被上诉人承担。

报告期内，该案件主要进展情况如下：

2019 年 3 月 14 日，原被告双方签署了和解协议，约定双方均同意向法院撤回上诉申请，由双方按照湖南高级人民法院作出的一审民事判决书履行判决义务；本公司履行《项目合作合同》过程中确认以长沙理想名义与第三方签订的所有合同的经济法律责任均由本公司承担；本公司投入的两台变压器等设备设施全部归长沙理想所有，本公司向长沙市电力局缴纳的临时接电费 59.04 万元归长沙理想所有。

2019 年 3 月 15 日，湖南省高级人民法院以（2017）湘民初字第 3 号之六民事裁定书裁定解除对本公司银行存款 2 亿元的冻结，以（2017）湘民初字第 3 号之七民事裁定书裁定解除对长沙理想国有土地使用权的查封。

根据上述湖南省高级人民法院的判决、《和解协议》的约定并经本公司合理预计，本公司因本案遭受的损失预计最高不超过人民币 154,384,500.54 元，本公司已于 2019 年 3 月 21 日收到车建兴先生根据 2017 年 12 月 6 日作为公司实际控制人做出的承诺，通过其控制的企业支付的前述款项。截至本报告披露日，实际控制人就长沙理想案件的承诺事项，已履行完毕。

#### 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

报告期内，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人不存在因重大违法违规行为而受到行政主管部门行政处罚的情况。

#### 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内本公司、公司控股股东、公司实际控制人均未发现存在未履行法院生效判决且被列为失信被执行人的情况，未发现在外部金融机构所负数额较大的欠息或债务到期未清偿的情况。

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

## (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2019年1月14日，公司召开2019年第一次临时股东大会，审议通过了《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司第一期员工持股计划（草案）>及其摘要的议案》等相关议案。	详见2019年1月15日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。
2019年1月26日，公司发布了《关于第一期员工持股计划实施进展的公告》。	详见2019年1月26日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。
2019年2月27日，公司发布了《筹划第二期员工持股计划的提示性公告》。	详见2019年2月27日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。
2019年3月28日，公司召开第三届董事会第四十七次临时会议，审议通过了《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）>及其摘要的议案》等相关议案。	详见2019年3月29日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。
2019年5月16日，公司召开2018年年度股东大会，审议通过了《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）>及其摘要的议案》等相关议案。	详见2019年5月17日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。
2019年6月1日，公司发布了《关于第一期员工持股计划实施进展的公告》、《关于第二期员工持股计划实施进展的公告》。	详见2019年6月1日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。
2019年6月28日，公司发布了《关于第一期员工持股计划购买完成的公告》、《关于第二期员工	详见2019年6月28日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。

持股计划购买完成的公告》。	
2019 年 11 月 19 日，公司发布了《关于筹划股权激励计划的提示性公告》。	详见 2019 年 11 月 19 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。

## （二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 十四、重大关联交易

### （一）与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
本公司的控股子公司红星美凯龙家居集团财务有限责任公司为公司关联方芜湖明辉商业管理有限公司发放经营性物业贷款。贷款金额不超过人民币 40,000 万元（含本数），利率按不低于同期同档次中国人民银行基准利率上浮 10% 执行，用途为归还银行存量贷款及股东借款等。截止报告日，双方因利率协商不一致，实际没有发放贷款。	详见公司 2019 年 1 月 25 日于国内指定媒体披露的《关于控股子公司向关联方提供贷款暨关联交易的公告》（公告编号：2019-008）

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用



关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	2019 年度预计金额	2019 年实际发生金额	占同类交易金额的比 (%)	关联交易结算方式
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	项目年度冠名咨询委托管理服务	市场定价	3,000,000.00	2,830,188.68	6.56%	转账结算
济宁鸿瑞置业有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	项目年度冠名咨询委托管理服务	市场定价	3,000,000.00	4,983,238.68	11.56%	转账结算
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	项目年度冠名咨询委托管理服务	市场定价	3,000,000.00	2,830,188.68	6.56%	转账结算
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司和徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	项目年度冠名咨询委托管理服务	市场定价	5,000,000.00	5,503,144.72	12.76%	转账结算
兴化市星凯家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的	向关联方提供劳务	项目年度冠名咨询	市场定价	2,000,000.00	1,415,094.34	3.28%	转账结算

	家庭成员控制的企业		委托管理服务					
芜湖明辉商业管理有限公司	董监高对外投资或任职的企业	向关联方提供劳务	项目年度冠名咨询委托管理服务	市场定价	3,000,000.00	2,830,188.68	6.56%	转账结算
红星美凯龙控股集团有限公司及其下属公司	控股股东	向关联方提供劳务	工程设计和/或室内设计	市场定价	95,000,000.00	12,165,198.13	28.22%	转账结算
商丘市凯龙置业有限公司	控股股东控制的其他企业	向关联方提供劳务	工程设计和施工	市场定价	3,300,000.00	0	0.00%	转账结算
红星控股及其下属子公司	控股股东	向关联方提供劳务	工程设计和施工	市场定价	35,000,000.00	8,607,033.35	19.96%	转账结算
红星控股及其下属子公司	控股股东	向关联方提供劳务	知识产权服务	市场定价	1,192,400.00	242,718.45	0.56%	转账结算
红星控股及其下属子公司	控股股东	向关联方提供劳务	咨询服务	市场定价	500,000.00	8,952.36	0.02%	转账结算
成都东泰商城有限公司	实际控制人对外任职的企业	向关联方提供劳务	咨询服务	市场定价	20,000.00	95.11	0.00%	转账结算

陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	咨询服务	市场定价	50,000.00	378.97	0.00%	转账结算
芜湖明辉商业管理有限公司	董监高对外投资或任职的企业	向关联方提供劳务	咨询服务	市场定价	8,000.00	0	0.00%	转账结算
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	咨询服务	市场定价	10,000.00	0	0.00%	转账结算
扬州凯龙管理咨询有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	咨询服务	市场定价	5,000.00	54.07	0.00%	转账结算
红星控股及其下属子公司	控股股东	向关联方提供劳务	保洁服务	市场定价	6,239,100.00	1,697,904.50	3.94%	转账结算
小计					160,324,500.00	43,114,378.72	100.00%	
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东控制的其他企业	接受关联方提供劳务	物业服务支出	市场定价	648,000.00	648,000.00	15.41%	转账结算
成都东泰商城有限公司	控股股东控制的其他企业	接受关联方提供劳务	联合营销活动款	市场定价	116,000.00	180,471.69	4.29%	转账结算

济宁鸿瑞置业有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	接受关联方提供劳务	联合营销活动款	市场定价	151,900.00	0	0.00%	转账结算
芜湖明辉商业管理有限公司	董监高对外投资或任职的企业	接受关联方提供劳务	联合营销活动款	市场定价	234,000.00	309,176.40	7.35%	转账结算
扬州凯龙管理咨询有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	接受关联方提供劳务	联合营销活动款	市场定价	142,600.00	407,830.17	9.70%	转账结算
成都东泰商城有限公司	实际控制人对外任职的企业	接受关联方提供劳务	固定广告位/管理费	市场定价	392,000.00	200,372.27	4.76%	转账结算
济宁鸿瑞置业有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	接受关联方提供劳务	固定广告位/管理费	市场定价	565,000.00	182,852.15	4.35%	转账结算
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	接受关联方提供劳务	固定广告位/管理费	市场定价	814,300.00	458,994.53	10.91%	转账结算
芜湖明辉商业管理有限公司	董监高对外投资或任职的企业	接受关联方提供劳务	固定广告位/管理费	市场定价	546,700.00	548,564.74	13.04%	转账结算

徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	接受关联方提供劳务	固定广告位/管理费	市场定价	86,000.00	81,904.69	1.95%	转账结算
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	接受关联方提供劳务	固定广告位/管理费	市场定价	474,800.00	394,920.75	9.39%	转账结算
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	接受关联方提供劳务	固定广告位/管理费	市场定价	766,400.00	793,029.88	18.85%	转账结算
小计					4,937,700.00	4,206,117.27	100.00%	
常州市红星装饰城	实际控制人控制的其他企业	承租关联方物业	承租商场	市场定价	16,610,500.00	16,610,456.16	89.63%	转账结算
成都东泰商城有限公司	实际控制人对外任职的企业	承租关联方物业	承租商场	市场定价	170,200.00	0	0.00%	转账结算
云南红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东控制的其他企业	承租关联方物业	地下停车场租赁	市场定价	1,500,000.00	1,500,000.00	8.09%	转账结算
车国兴	实际控制人关系密切的家庭成员	承租关联方物业	员工宿舍	市场定价	369,600.00	369,600.00	1.99%	转账结算

陈淑红	实际控制人关系密切的家庭成员	承租关联方物业	员工宿舍	市场定价	52,000.00	52,000.00	0.28%	转账结算
小计					18,702,300.00	18,532,056.16	100.00%	
曹仲民	董监高关系密切的家庭成员	向关联方出租物业	出租商场铺位	市场定价	821,000.00	817,027.20	44.98%	转账结算
张建芳	实际控制人关系密切的家庭成员	向关联方出租物业	出租商场铺位	市场定价	198,900.00	203,179.03	11.18%	转账结算
常州市艺致家具有限公司	董监高关系密切家庭成员投资或控制的企业	向关联方出租物业	出租商场铺位	市场定价	609,300.00	361,696.44	19.91%	转账结算
浦口立力成家具	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方出租物业	出租商场铺位	市场定价	457,700.00	434,650.08	23.93%	转账结算
小计					2,086,900.00	1,816,552.75	100.00%	
商丘市凯龙置业有限公司	控股股东控制的其他企业	向关联方销售商品	工程物资材料	市场定价	1,000,000.00	0	0.00%	转账结算
小计					1,000,000.00	0	0.00%	转账结算
上海星龙房地产开发有限公司	控股股东控制的其他企业	向关联方购买商品	能源费	市场定价	9,050,000.00	0	0.00%	转账结算

沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东控制的其他企业	向关联方购买商品	能源费	市场定价	3,802,000.00	3,267,496.90	76.17%	转账结算
云南红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东控制的其他企业	向关联方购买商品	能源费	市场定价	1,191,900.00	1,022,005.64	23.83%	转账结算
小计					14,043,900.00	4,289,502.54	100.00%	
芜湖明辉商业管理有限公司	董监高对外投资或任职的企业	其他	在财务公司存款产生利息支出	市场定价	40,000.00	17,611.95	100%	转账结算
芜湖明辉商业管理有限公司	董监高对外投资或任职的企业	其他	在财务公司贷款产生利息收入	市场定价	18,000,000.00	0	0.00%	转账结算
小计					18,040,000.00	17,611.95	100.00%	
合计					219,135,300.00	71,976,219.39		
大额销货退回的详细情况					不适用			
关联交易的说明					不适用			

**3、 临时公告未披露的事项**适用 不适用**(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用

公司将公司全资子公司安徽腾辉投资集团合肥有限公司 100%股权及公司对其债权出售予公司关联方上海爱琴海奥莱商业管理有限公司（以下简称“本次关联交易”），出售总价款包括股权转让款人民币（下同）1 元，债权转让款本金 563,065,052.30 元（以下简称“债权本金”）及该等债权本金获得清偿之日止期间的利息（利息金额以实际付款日金额为准），具体详见详见公司 2019 年 8 月 9 日于国内指定媒体披露的《关于出售子公司股权和债权暨关联交易的公告》（公告编号：2019-090）。

公司第三届董事会第五十六次临时会议审议通过《关于向关联方出售子公司股权和债权暨关联交易的议案》，关联董事车建兴先生、车建芳女士、陈淑红女士、蒋小忠先生及徐国峰先生回避表决。公司独立董事对该议案事前认可，并发表了独立意见。该议案无需提交股东大会审议批准。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。过去 12 个月内，公司及其子公司与同一关联人进行的关联交易金额（除日常关联交易外）未达到公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上；与不同关联人进行的交易标的类别相关的关联交易金额（除日常关联交易外）也未达到公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上，无需提交股东大会审议。

报告期内，公司与上海爱琴海奥莱商业管理有限公司已结清债权转让款，安徽腾辉投资集团合肥有限公司已完成工商变更登记手续，并获得新的营业执照。

**3、 临时公告未披露的事项**适用 不适用**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**适用 不适用**(三) 共同对外投资的重大关联交易****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**3、 临时公告未披露的事项**适用 不适用



**(四) 关联债权债务往来**

**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(五) 其他**

适用 不适用

**十五、 重大合同及其履行情况**

**(一) 托管、承包、租赁事项**

**1、 托管情况**

适用 不适用

**2、 承包情况**

适用 不适用

## 3、租赁情况

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京北苑星华综合市场有限公司/北京北苑实业发展有限公司	北京星凯九州家具广场有限公司	建材馆租赁合同	1,091,439,650	2013-08-01	2029-06-30	不适用	不适用	不适用	否	其他
重庆嘉廷悦投资管理有限公司	重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	上海城二期 AB 区项目(1 号馆)租赁合同	684,258,604	2009-11-15	2029-11-15	不适用	不适用	不适用	否	其他
唐山银座国际灯具中心有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司唐山时代分公司	租赁合同	644,583,400	2019-04-01	2039-03-31	不适用	不适用	不适用	否	其他

## 租赁情况说明

注：上述“租赁资产涉及金额”指租赁合同期限涵盖报告期或报告期新增/到期的合同租金总额。

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							0						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							0						
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							156,000						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							754,018						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							754,018						
担保总额占公司净资产的比例(%)							16.49%						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							0						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）							0						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）							0						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							0						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明												不适用	
担保情况说明												不适用	

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1. 委托理财情况

## (1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	10,200.00	0	0
券商理财产品	自有资金	10,002.33	0	0

**其他情况**适用 不适用

截至报告期末，本公司概无委托理财单项金额超过本公司最近一期经审计净资产 10%的情况。

**(2) 单项委托理财情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(3) 委托理财减值准备**适用 不适用**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**适用 不适用

单位：万元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托贷款	自有资金	289,688	227,019	24,500

说明：

1) 上述委托贷款“发生额”指报告期内委托贷款合同总额。

2) 逾期未收回金额 7,000 万元委托贷款主要系兰州商场建设资金。根据协议，其中人民币 2,500 万元已由兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司账面对应付合作方的租金进行抵扣，剩余款项将转为兰州商场物业购房款项，目前商场物业已开始办理不动产证。该笔委托贷款逾期不构成对公司的重大风险。

3) 逾期未收回金额人民币 6,500 万元的委托贷款主要系安徽腾辉商场相关的资金使用。根据公司与安徽腾辉投资集团有限公司控股子公司的协议，将以协议约定的部分房屋购房款进行偿还。该笔委托贷款逾期不构成对公司的重大风险。

4) 逾期未收回金额人民币 11,000 万元的委托贷款主要系浙江博瑞（芜湖明辉的少数股东）使用，已于 2020 年 2 月 21 日偿还本息及罚息。

**其他情况**适用 不适用**(2) 单项委托贷款情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用

截至报告期末，本公司概无单项委托贷款金额超过本公司最近一期经审计净资产 10%的情况。

**(3) 委托贷款减值准备**适用 不适用**3. 其他情况**适用 不适用

#### (四) 其他重大合同

适用 不适用

### 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

#### 1. 2019 年度第一期中期票据发行结果

根据于 2018 年 4 月 25 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过的《关于公司发行境内债务融资工具一般性授权的议案》，公司股东大会授权董事会及董事会授权人士在合适的时机进行决策融资，在总额不超过人民币 150 亿元的范围内在境内发行债务融资工具（品种包括但不限于中期票据、公司债券以及境内监管机构认可的其他债务融资工具等）。公司已向中国银行间市场交易商协会申请注册发行中期票据，具体内容请详见公司在上海证券交易所官方网站及指定媒体披露的《红星美凯龙家居集团股份有限公司拟发行 2018 年第一期中期票据的公告》（公告编号：2018-052）。

2018 年 9 月 12 日，公司收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号），同意接受公司中期票据注册，注册金额为 50 亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起 2 年内有效。

2019 年 1 月 23 日-2019 年 1 月 24 日，公司成功发行了 2019 年度第一期中期票据，实际发行总额 5 亿元，发行利率 5.75%。详情请参阅本公司日期为 2019 年 1 月 26 日于国内指定媒体和 1 月 25 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。本次中期票据发行相关文件详见中国货币网（[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)）及上海清算所网（[www.shclearing.com](http://www.shclearing.com)）。

#### 2. 关联方及附属企业筹划购买公司股票及实施进展

截至 2019 年 6 月 26 日，公司控股股东及附属企业之部分员工购买上市公司股份计划（第一期）已通过“陕国投·美凯龙控股股东及附属企业员工持股第一期集合资金信托计划”累计买入公司股票 7,754,506 股，约占公司总股本的 0.22%，成交均价约为 12.524 元/股，成交金额合计为 97,117,433.14 元，剩余金额留作备付资金，公司控股股东及附属企业之部分员工购买上市公司股份计划（第一期）已完成股票的全部购买，股票锁定期为 12 个月，自公告最后一笔标的股票过户至信托计划名下之日起计算，即 2019 年 6 月 27 日至 2020 年 6 月 26 日。详情请参阅本公司日期为 2019 年 6 月 28 日于国内指定媒体和 6 月 27 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

#### 3. 发行债券预案及实施进展

公司于 2019 年 2 月 27 日召开的第三届董事会第四十四次临时会议审议通过了《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司 2019 年公开发行公司债券的议案》，公司拟于境内面向合格投资者公开发行总规模不超过人民币 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券。

债券面值人民币 100 元，按面值平价发行，债券期限为不超过 7 年（含 7 年），可为单一期限，也可以是多种期限的混合品种。本次发行的公司债券为固定利率债券，具体的票面年利率及付息方式将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。详情请参阅本公司日期为 2019 年 2 月 28 日于国内指定媒体和 2 月 27 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

公司于 2019 年 4 月 10 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）出具的《关于核准红星美凯龙家居集团股份有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2019]628 号），详情请参阅本公司日期为 2019 年 4 月 11 日于国内指定媒体和 4 月 10 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

公司于 2019 年 6 月 4 日发布《红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）发行公告》，根据该公告，红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）分为两个品种，品种一的债券名称为红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）；本期债券品种二的债券名称为红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）。品种一、品种二合计发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。发行价格 100 元/张，采取网下向合格投资者簿记建档的方式发行。

本期债券品种一为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），本期债券品种二为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。

本期债券发行工作已于 2019 年 6 月 10 日结束，实际发行规模为人民币 20.00 亿元，其中本期债券品种一发行规模为 0 亿元；本期债券品种二发行规模为 20.00 亿元，票面利率为 5.35%。

详情请参阅本公司日期为 2019 年 6 月 11 日于国内指定媒体和 6 月 10 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

根据上海证券交易所债券上市的有关规定，公司发行的红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种二）符合上海证券交易所公司债券上市条件，于 2019 年 6 月 21 日起在上海证券交易所交易市场集中竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市，并面向合格投资者交易。债券相关要求及详情请参阅本公司日期为 2019 年 6 月 20 日于国内指定媒体和 6 月 19 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

#### 4. 调整香港子公司在境外发行美元债券增信措施

公司将以全资子公司香港红星美凯龙全球家居有限公司或其设立的下属子公司为发行主体在境外发行美元债券的增信措施由公司提供不超过 3 亿美元的连带这责任保证担保，超出部分由公司出具维好协议进行增信，调整为：全部由公司出具维好协议进行增信。除此之外，本次发行的其他事项不变。详情请参阅本公司日期为 2019 年 3 月 21 日于国内指定媒体和 3 月 20 日于香港

联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

## 5. 公司稳定股价实施方案暨增持计划及实施进展

公司控股股东红星控股、实际控制人暨董事长车建兴先生、公司时任董事车建芳女士、蒋小忠先生、陈淑红女士、郭丙合先生、监事会主席潘宁先生、高级管理人员刘源金先生、席世昌先生、李建宏先生、张培峰先生、谢坚先生、王伟先生、陈东辉先生、张贤先生基于对公司未来发展前景的信心和对公司成长价值的认可，拟自 2019 年 6 月 1 日起至 2019 年 9 月 28 日，通过集中竞价方式增持公司 A 股社会公众股份。

红星控股累计增持股份金额不低于人民币 1.06 亿元，不超过人民币 1.272 亿元；实际控制人暨董事长车建兴先生本人或其控制的其他企业（不含红星控股）累计增持股份金额不低于人民币 1 亿元，不超过人民币 1.2 亿元（前述增持股份的资金不与控股股东增持股份的资金合并计算，但已包含车建兴先生作为公司董事应用于增持公司股份的资金）；董事（不包括董事长、独立董事、非控股股东提名的董事）、高级管理人员及监事会主席累计增持股份金额合计不低于人民币 1,153.9 万元，不超过 1,385.2 万元。

截至 2019 年 9 月 27 日，公司控股股东红星控股、实际控制人暨董事长车建兴先生、公司时任董事（不包括董事长、独立董事、非控股股东提名的董事）、高级管理人员及监事会主席各自的累计增持资金均已超过本次增持计划的下限，上述增持主体就关于公司首次公开发行人民币普通股并上市后三年内稳定股价实施方案的相关承诺已履行完毕，后续不再启动关于公司首次公开发行人民币普通股并上市后三年内稳定股价实施方案。具体内容详见公司于 2019 年 9 月 28 日在国内指定信息披露媒体和 9 月 27 日在香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

## 6. 核减中期票据注册金额

公司曾于 2018 年 9 月 12 日经中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506号）决定，获得中期票据注册，注册金额为 50 亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起 2 年内有效，由中国民生银行股份有限公司和中国工商银行股份有限公司联席主承销。为更好的发挥非金融企业债务融资工具对公司整体资金运用的作用，经公司重新评估自身债务融资工具结构后，公司向交易商协会申请核减前述《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506号）项下中期票据注册金额。2019 年 6 月 6 日，公司收到交易商协会于 2019 年 6 月 4 日下发的《关于核减红星美凯龙家居集团股份有限公司中期票据注册金额的函》（中市协函[2019]567号），同意将公司前述《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506号）项下中期票据 30 亿元注册金额予以核减。《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506号）原注册金额 50 亿元，经核减 30 亿元，剩余有效注册额度 20 亿元。详情请参阅本公司日期为 2019 年 6 月 10 日于国内指定媒体和 6 月 9 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

## 7. 拟发行资产支持票据

公司作为发起机构开展资产支持票据项目，由公司全资子公司重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司及沈阳红星美凯龙世博家居有限公司将所持有的重庆红星美凯龙博览家居生活广场项目和沈阳红星美凯龙家居生活广场二店项目物业及其项下租金收入作为底层资产，以公司作为委托人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作为发行载体，以华润深国投信托有限公司作为发行载体管理机构，在全国银行间债券市场以公开方式发行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（以下简称“本项目”，具体以实际发行为准，下同）。

本项目拟发行的资产支持票据规模不超过 14.5 亿元（人民币），期限不超过 18 年，募集资金计划全部用于归还公司本部及下属子公司银行贷款、非金融企业债务融资工具、补充流动资金。本项目资产支持票据履行完毕中国银行间市场交易商协会规定的相关注册手续后将在全国银行间债券市场依法发行。

详情请参阅本公司日期为 2019 年 6 月 18 日于国内指定媒体和 6 月 17 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

## 8. 关于部分董事、监事、高级管理人员自愿增持公司股份计划

2019 年 9 月 29 日，公司收到部分董事、高级管理人员及监事会主席自愿增持公司股份计划的通知，基于对公司未来发展的信心和对公司长期投资价值的认可，上述人员计划自 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 3 月 31 日通过上海证券交易所系统允许的方式增持公司股份。本次增持金额合计将不少于人民币 8,100 万元，不超过人民币 9,720 万元。本次增持不设价格下限，上限为人民币 22.9 元。截至 2019 年 12 月 31 日，上述人员已合计累计耗资人民币 4,172.89 万元自愿增持公司股份 3,746,681 股，上述人员合计累计增持资金已超过本次增持计划的 50%。具体内容详见公司于 2020 年 1 月 3 日在国内指定信息披露媒体和 1 月 2 日在香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

## （二）期后事项

### 9. 2020 年度第一期中期票据发行结果

根据于 2018 年 4 月 25 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过的《关于公司发行境内债务融资工具一般性授权的议案》，公司股东大会授权董事会及董事会授权人士在合适的时机进行决策融资，在总额不超过人民币 150 亿元的范围内在境内发行债务融资工具（品种包括但不限于中期票据、公司债券以及境内监管机构认可的其他债务融资工具等）。公司已向中国银行间市场交易商协会申请注册发行中期票据，具体内容请详见公司在上海证券交易所官方网站及指定媒体披



露的《红星美凯龙家居集团股份有限公司拟发行 2018 年第一期中期票据的公告》（公告编号：2018-052）。

2018 年 9 月 12 日，公司收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号），同意接受公司中期票据注册，注册金额为 50 亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起 2 年内有效。

2019 年 6 月 6 日，公司收到交易商协会出具的《关于核减红星美凯龙家居集团股份有限公司中期票据注册金额的函》（中市协函[2019]567 号），同意将公司前述《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号）项下中期票据 30 亿元注册金额予以核减。《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号）原注册金额 50 亿元，经核减 30 亿元，剩余有效注册额度 20 亿元。

2020 年 1 月 16 日-2020 年 1 月 17 日，公司成功发行了 2020 年度第一期中期票据，实际发行总额 5 亿元，发行利率 5.70%。详情请参阅本公司日期为 2020 年 1 月 21 日于国内指定媒体和 1 月 20 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。本次中期票据发行相关文件详见中国货币网（[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)）及上海清算所网（[www.shclearing.com](http://www.shclearing.com)）。

#### 10. 免除自营商场商户一个月租金及管理费

2020年1月29日，公司接到董事长车建兴先生提议召开临时董事会会议审议关于免除符合条件的自营商场相关商户一个月租金及管理费相关事宜的议案。

为积极承担社会责任，支持商户发展，对于符合条件的自营商场相关商户，公司将免除其 2020 年度任意一个月在公告附件所列示的相关自营商场中的租金及管理费，以助力相关商户在本次新型冠状病毒肺炎疫情中平稳经营。详情请参阅本公司日期为 2020 年 2 月 3 日于国内指定媒体和 2 月 2 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

#### 11. 股权激励计划

为进一步完善公司法人治理结构，建立、健全公司长效激励约束机制，吸引和留住优秀人才，充分调动核心骨干员工的积极性和创造性，有效提升核心团队凝聚力和企业核心竞争力，有效地将股东、公司和核心团队三方利益结合在一起，使各方共同关注公司的长远发展，确保公司发展战略和经营目标的实现，在充分保障股东利益的前提下，按照收益与贡献对等的原则向激励对象定向发行的本公司人民币 A 股普通股股票（以下简称“本激励计划”）。本激励计划拟授予激励对象的股票期权数量为 3,085.00 万份，约占本激励计划草案公告日（即 2020 年 2 月 23 日）公司股本总额 355,000.00 万股的 0.87%，其中首次授予 2,776.50 万份，约占本激励计划草案公告日公司股本总额 355,000.00 万股的 0.78%，占本次授予股票期权总量的 90.00%；预留 308.50 万份，约占本激励计划草案公告日公司股本总额 355,000.00 万股的 0.09%，占本次授予股票期权总量的 10.00%。本激励计划尚待股东于 2020 年 4 月 21 日举行的 2020 年第一次临时股东大会、A 股类别

股东大会、H 股类别股东大会批准。具体内容详见公司于 2020 年 2 月 24 日在国内指定信息披露媒体和 2 月 23 日在香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

## 12. 2020 年公开发行公司债券（第一期）发行结果公告

经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]628 号文核准，红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“发行人”）获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 40 亿元的公司债券，采用分期发行模式。

根据《红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）发行公告》，红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）发行规模不超过人民币 5 亿元（含 5 亿元）。发行价格 100 元/张，采取网下向合格投资者簿记建档的方式发行。

本期债券为 3 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。

本期债券发行工作已于 2020 年 3 月 10 日结束，实际发行规模为人民币 5 亿元，票面利率为 4.95%。

## 13. 积极履行社会责任的工作情况

### （一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

#### 1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

公司自成立以来一直重视扶贫工作，在推动企业快速稳健发展的同时，积极响应并参与各种慈善活动，持续履行扶贫出资和开展扶贫工作，通过慈善捐赠，进一步落实和强化企业及员工扶贫意识，使企业与员工共同参与扶贫工作，履行扶贫义务。不断提升社会责任理念，为促进社会和谐稳定、健康发展继续做出新应有的贡献。

#### 2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

2019 年，我们在创业就业、教育、文化、生计等方面共投放了约人民币 576 万元。我们关注社会公众的要求，先后成立多种专项基金，扶持地方经济，坚持可持续发展，努力在社会、经济和环境等方面做出贡献。

#### 3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

指标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	575.92

#### 4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

公司将积极响应并贯彻落实国家脱贫攻坚战略，同时将基于对精准扶贫工作有关情况的调查研究、专业分析，针对性的开展相关扶贫工作，并利用上市公司的各项优势资源，切实履行扶贫工作。

## (二) 社会责任工作情况

适用 不适用

本公司同期发布《2019 年度企业环境及社会责任报告》，报告期内本公司有关环境保护方面的详细数据或信息在企业环境及社会责任报告中向社会公众予以同步披露。

## (三) 环境信息情况

### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

经核查，公司及其附属公司不属于国家级重点监控排污单位。公司将绿色环保上升到企业的战略性层面，建立并严格执行“绿色环保管理体系”，将绿色环保理念贯穿于业务运营的每一个环节和阶段。关于具体环境信息情况参见《2019 年度企业环境及社会责任报告》。

### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

## (四) 其他说明

适用 不适用

### 14. 可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	2,561,103,969	72.14	-	-	-	-80,788,197	-80,788,197	2,480,315,772	69.87
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	2,561,103,969	72.14	-	-	-	-80,788,197	-80,788,197	2,480,315,772	69.87
其中：境内非国有法人持股	2,561,103,969	72.14	-	-	-	-80,788,197	-80,788,197	2,480,315,772	69.87
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件流通股份	988,896,031	27.86	-	-	-	80,788,197	80,788,197	1,069,684,228	30.13
1、人民币普通股	315,000,000	8.88	-	-	-	80,788,197	80,788,197	395,788,197	11.15
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	673,896,031	18.98	-	-	-	-	-	673,896,031	18.98
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、普通股股份总数	3,550,000,000	100.00	-	-	-	-	-	3,550,000,000	100.00

## 2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

2019年1月17日，公司首次公开发行部分限售股上市流通，上市流通数量为80,788,197股。

## 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

## (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海晶海	56,849,998	56,849,998	0	0	首次公开发行	2019年1月17日
上海弘美	12,659,994	12,659,994	0	0	首次公开发行	2019年1月17日
上海凯星	7,589,999	7,589,999	0	0	首次公开发行	2019年1月17日
平安药房	3,688,206	3,688,206	0	0	首次公开发行	2019年1月17日
合计	80,788,197	80,788,197	0	0	/	/

## 二、证券发行与上市情况

## (一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

单位：股币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
红星美凯龙家居集团股份有限公司2015年公司债券（第一期）	2015年11月	4.5%	500,000.00万元	2015年12月	500,000.00万元	2020年11月
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）（5年期）	2016年7月	3.5%	150,000.00万元	2016年8月	150,000.00万元	2021年7月

红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（7 年期）	2016 年 7 月	4.29%	150,000.00 万元	2016 年 8 月	150,000.00 万元	2023 年 7 月
2017 年美元债券(5 年期)	2017 年 9 月	3.38%	30,000.00 万美元	2017 年 9 月	30,000.00 万美元	2022 年 9 月
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）	2018 年 11 月	6.3%	300,000.00 万元	2018 年 11 月	300,000.00 万元	2021 年 11 月
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	2018 年 10 月	6.18%	50,000.00 万元	2018 年 10 月	50,000.00 万元	2021 年 10 月
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	2019 年 1 月	5.75%	50,000.00 万元	2019 年 1 月	50,000.00 万元	2022 年 1 月
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）	2019 年 6 月	5.35%	200,000.00 万元	2019 年 6 月	200,000.00 万元	2023 年 6 月
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

√适用 □不适用

红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（5 年期）利率为：自 2016 年 7 月 13 日至 2019 年 7 月 12 日，票面利率为 3.50%；自 2019 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日，票面利率为 3.50%+上调基点。

红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（7 年期）利率为：自 2016 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日，票面利率为 4.29%；自 2021 年 7 月 13 日至 2023 年 7 月 12 日，票面利率为 4.29%+上调基点。

报告期内，公司对 2015 年公司债券（第一期）、2016 年公司债券（第一期）（5 年期）、2016 年公司债券（第一期）（7 年期）进行了利息补偿，具体可参见本报告第十节、一、公司债券基本情况。

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）利率为：自 2019 年 6 月 10 日至 2021 年 6 月 9 日，票面利率为 5.35%；自 2021 年 6 月 10 日至 2023 年 6 月 9 日，票面利率为 5.35%+上调基点。

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	72,425
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	65,946
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件 股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
红星美凯龙控 股集团有限公 司	-433,087,900	1,977,227,872	55.70	1,967,615,772	质押	694,114,085	境内非国有法人
香港中央结算 (代理人)有 限公司	-11,783	673,750,716	18.98	0	未知		境外法人
红星美凯龙控 股集团有限公 司—红星美凯 龙控股集团有 限公司 2019 年非公开发 行可交换公 司债券(第一 期)质押专 户	456,700,000	456,700,000	12.86	456,700,000	无		其他



红星美凯龙控股集团有限公司—红星美凯龙控股集团有限公司 2018 年非公开发行可交换公司债券（第一期）质押专户	-14,000,000	56,000,000	1.58	56,000,000	无		其他
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙第二期员工持股集合资金信托计划	17,579,549	17,579,549	0.50	0	无		其他
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙第一期员工持股集合资金信托计划	16,050,356	16,050,356	0.45	0	无		其他
常州美开信息科技有限公司	8,460,697	8,460,697	0.24	0	无		境内非国有法人

陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙控股股东及附属企业员工持股第一期集合资金信托计划	7,754,506	7,754,506	0.22	0	无		其他
香港中央结算有限公司	-1,607,587	4,992,534	0.14	0	未知		其他
上海平安大药房有限公司	0	3,688,206	0.10	0	无		境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
香港中央结算（代理人）有限公司	673,750,716		境外上市外资股	673,750,716			
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙第二期员工持股集合资金信托计划	17,579,549		人民币普通股	17,579,549			
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙第一期员工持股集合资金信托计划	16,050,356		人民币普通股	16,050,356			
红星美凯龙控股集团有限公司	9,612,100		人民币普通股	9,612,100			
常州美开信息科技有限公司	8,460,697		人民币普通股	8,460,697			

陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙控股股东及附属企业员工持股第一期集合资金信托计划	7,754,506	人民币普通股	7,754,506
香港中央结算有限公司	4,992,534	人民币普通股	4,992,534
上海平安大药房有限公司	3,688,206	人民币普通股	3,688,206
方天成	2,366,100	人民币普通股	2,366,100
叶亚君	2,000,030	人民币普通股	2,000,030
上述股东关联关系或一致行动的说明	红星美凯龙控股集团有限公司与常州美开信息科技有限公司构成《上市公司收购管理办法》规定下的一致行动关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件  
√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	红星美凯龙控股集团有限公司	1,967,615,772	2021年1月17日	0	自本公司A股上市之日起满36个月
2	红星美凯龙控股集团有限公司—红星美凯龙控股集团有限公司2019年非公开发行可交换公司债券（第一期）质押专户	456,700,000	2021年1月17日	0	自本公司A股上市之日起满36个月
3	红星美凯龙控股集团有限公司—红星美凯龙控股集团有限公司2018年非公开发行可交换公司债券（第一期）质押专户	56,000,000	2021年1月17日	0	自本公司A股上市之日起满36个月
上述股东关联关系或一致行动的说明		无			

## (三) 主要股东于股份及相关股份之权益及淡仓

于报告期末，于本公司之股份或相关股份中拥有根据证券及期货条例第 XV 部第 2 及 3 分部须通知本公司及香港联交所之权益或淡仓，及根据证券及期货条例第 336 条须记入所述登记册内之权益或淡仓，及被直接及/或间接视作于附有权利可于任何情况下在本公司股东大会投票之任何类别股本之面值中拥有 5%或以上之权益之人士（本公司董事、监事或最高行政人员除外）或公司列载如下：

股东名称	股份类别	身份/权益性质	所持股份数目	占相关股份类别之概约百分比 <sup>(1)</sup>	占股本总数之概约百分比 <sup>(1)</sup>
红星控股	A 股	实益拥有人	[2, 489, 927, 872] (好仓)	[86.57]%	[70.14]%
		受控法团权益	8, 460, 697 [好仓] [355, 000, 000] (淡仓)	[0.29]% [12.34]%	[0.24]% [10.00]%
常州美开 <sup>(2)</sup>	A 股	实益拥有人	8, 460, 697 [好仓]	[0.29]%	[0.24]%
AlibabaGroupHoldingLimited <sup>(3)</sup>	A 股	受控法团权益	[355, 000, 000] (好仓)	[12.34]%	[10.00]%
	H 股	受控法团权益	[131, 475, 421] (好仓)	[19.51]%	[3.70]%
TaobaoChinaHoldingLimited <sup>(3)</sup>	A 股	受控法团权益	[355, 000, 000] (好仓)	[12.34]%	[10.00]%

	H 股	实益拥有人	[65,737,711] (好仓)	[9.75]%	[1.85]%
TaobaoHoldingLimited <sup>(3)</sup>	A 股	受控法团权益	[355,000,000] (好仓)	[12.34]%	[10.00]%
	H 股	受控法团权益	[65,737,711] (好仓)	[9.75]%	[1.85]%
浙江天猫技术有限公司 <sup>(4)</sup>	A 股	受控法团权益	[355,000,000] (好仓)	[12.34]%	[10.00]%
淘宝(中国)软件有限公司 <sup>(4)</sup>	A 股	受控法团权益	[355,000,000] (好仓)	[12.34]%	[10.00]%
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司 <sup>(4)</sup>	A 股	实益拥有人	[355,000,000] (好仓)	[12.34]%	[10.00]%
AlibabaInvestmentLimited <sup>(3)</sup>	H 股	受控法团权益	[65,737,710] (好仓)	[9.75]%	[1.85]%
NewRetailStrategicOpportunitiesFundGP,L.P. <sup>(3)</sup>	H 股	受控法团权益	[65,737,710] (好仓)	[9.75]%	[1.85]%
NewRetailStrategicOpportunitiesFund,L.P. <sup>(3)</sup>	H 股	受控法团权益	[65,737,710] (好仓)	[9.75]%	[1.85]%

NewRetailStrategicOp portunitiesGPLimited <sup>(3)</sup>	H 股	受控法团权益	[65,737,710] (好仓)	[9.75]%	[1.85]%
NewRetailStrategicOp portunitiesInvestmen ts4Limited <sup>(3)</sup>	H 股	实益拥有人	[65,737,710] (好仓)	[9.75]%	[1.85]%
黄敏利 <sup>(5)</sup>	H 股	受控法团权益	[47,904,600] (好仓)	[7.11]%	[1.35]%
ManWahInvestmentsLim ited <sup>(5)</sup>	H 股	实益拥有人	[47,904,600] (好仓)	[7.11]%	[1.35]%
许慧卿 <sup>(5)</sup>	H 股	配偶权益	[47,904,600] (好仓)	[7.11]%	[1.35]%
黄联禧 <sup>(6)</sup>	H 股	受控法团权益	[60,442,281] (好仓)	[8.97]%	[1.70]%
UBSTrustees(B.V.I.)L imited <sup>(6)</sup>	H 股	受控法团权益	[60,442,281] (好仓)	[8.97]%	[1.70]%
NewFortuneStarLimite d <sup>(6)</sup>	H 股	受控法团权益	[60,442,281] (好仓)	[8.97]%	[1.70]%
FuhuiCapitalInvestme ntLimited <sup>(6)</sup>	H 股	受控法团权益	[60,442,281] (好仓)	[8.97]%	[1.70]%

ChinaLessoGroupHoldingsLimited <sup>(6)</sup>	H 股	受控法团权益	[60,442,281] (好仓)	[8.97]%	[1.70]%
UBSGroupAG	H 股	受控法团权益	[23,587,462] (好仓)	[5.56]%	[1.05]%
			[13,848,830] (淡仓)		

附注:

(1) 于 2019 年 12 月 31 日, 本公司合共拥有 3,550,000,000 股已发行股份, 其中包括 2,876,103,969 股 A 股及 673,896,031 股 H 股。

(2) 常州美开信息科技有限公司为红星控股的全资附属公司。

(3) NewRetailStrategicOpportunitiesInvestments4Limited 直接持有本公司 65,737,710H 股。

NewRetailStrategicOpportunitiesFund,L.P.直接持有 NewRetailStrategicOpportunitiesInvestments4Limited 的 100%股权。

NewRetailStrategicOpportunitiesFundGP,L.P.作为 NewRetailStrategicOpportunitiesFund,L.P.的普通合伙人, 而 NewRetailStrategicOpportunitiesGPLimited 则作为 NewRetailStrategicOpportunitiesFundGP,L.P.的普通合伙人。

AlibabaInvestmentLimited 作为 NewRetailStrategicOpportunitiesFundGP,L.P.的有限合伙人直接持有 NewRetailStrategicOpportunitiesFundGP,L.P.的 100%股权。同时, AlibabaInvestmentLimited 直接持有 NewRetailStrategicOpportunitiesGPLimited 的 100%股权。AlibabaGroupHoldingLimited 直接持有 AlibabaInvestmentLimited 的 100%股权。因此, AlibabaGroupHoldingLimited 被视作为 65,737,710 股中拥有权益。

TaobaoChinaHoldingLimited 直接持有本公司 65,737,711H 股。

TaobaoHoldingLimited 直接持有 TaobaoChinaHoldingLimited 的 100% 股权。AlibabaGroupHoldingLimited 直接持有 TaobaoHoldingLimited 的 100% 股权。因此，AlibabaGroupHoldingLimited 被视作于 65,737,711H 股中拥有权益。

AlibabaGroupHoldingLimited 被视作于 131,475,421H 股中拥有权益。

(4) 于 2019 年 5 月 14 日，红星控股完成 2019 年非公开发行可交换债券（第一期）（「该可交债」）发行工作。阿里巴巴（中国）网络技术有限公司已认购该可交债全部份额。该可交债可兑换为本公司的缴足 A 股。以 2019 年 5 月 14 日发行完成时的初始换购价格 12.28 元/股计算，该可交债对应股份为本公司 355,000,000 股 A 股。于 2019 年 12 月 31 日，红星控股仍持有该股份。

淘宝（中国）软件有限公司及浙江天猫技术有限公司各自持有阿里巴巴（中国）网络技术有限公司的 57.59% 及 35.75% 股权。因此，淘宝（中国）软件有限公司及浙江天猫技术有限公司被视作于该可交债对应 A 股份额中拥有权益。

(5) 黄敏利先生直接持有 ManWahInvestmentsLimited 的 80% 股权，而 ManWahInvestmentsLimited 则直接持有本公司 47,904,600 股。因此，黄敏利先生被视作于 ManWahInvestmentsLimited 持有的 47,904,600 股中拥有权益。

许慧卿女士为黄敏利先生的配偶，故根据证券及期货条例，许慧卿女士被视为或当作于黄敏利先生拥有或视为拥有权益的全部股份中拥有权益。

(6) UBSTrustees(B.V.I.)Limited 为 XiXiDevelopmentLimited（「XiXiDevelopment」）的受托人及唯一股东，而 XiXiDevelopment 为 NewFortuneStarLimited（「NewFortuneStar」）的唯一股东，NewFortuneStar 持有中国联塑集团控股有限公司（「中国联塑」）68.28% 股权，而中国联塑为富汇资本投资有限公司（「富汇资本」）的唯一股东。该信托是由黄联禧先生于 2017 年 3 月 22 日成立的。

因此，根据证券及期货条例的披露规定，UBSTrustees(B.V.I.)Limited 被视作于 XiXiDevelopment、NewFortuneStar、中国联塑及富汇资本各自所持本公司的股权中拥有权益。

除上文披露者外，于报告期末，本公司并不知悉任何其他人士（本公司董事、监事或最高行政人员除外）于本公司股份或相关股份中拥有记入根据证券及期货条例第 336 条须置存之登记册内之权益或淡仓。



**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

□适用 √不适用

**四、控股股东及实际控制人情况****(一) 控股股东情况****1 法人**

√适用 □不适用

名称	红星美凯龙控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	车建兴
成立日期	2007年4月28日
主要经营业务	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，从事教育科技领域内的技术咨询、技术开发、技术服务、技术转让，物业管理，各类广告的设计、制作，家具、建材、百货的销售（含网上销售）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

**2 自然人**

□适用 √不适用

**3 公司不存在控股股东情况的特别说明**

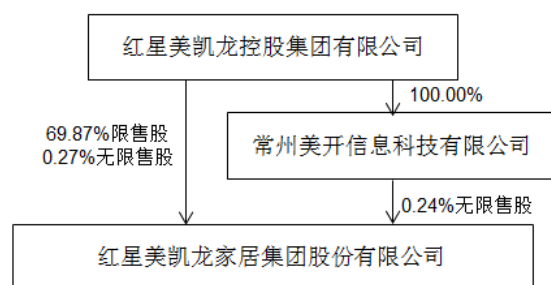
□适用 √不适用

**4 报告期内控股股东变更情况索引及日期**

□适用 √不适用

**5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用

**(二) 实际控制人情况****1 法人**

□适用 √不适用

**2 自然人**

√适用 □不适用

姓名	车建兴
----	-----

国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	董事长、总经理
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

### 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

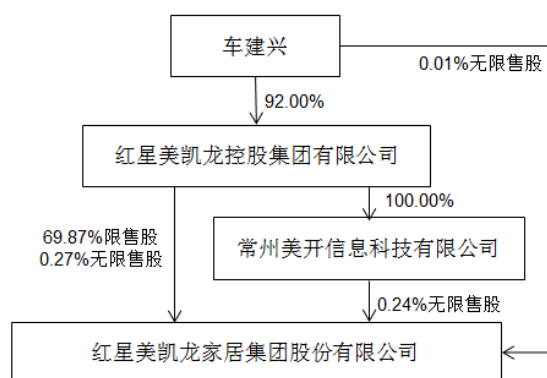
适用 不适用

### 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

### 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



### 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

### 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

### 六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
车建兴	董事长、总经理	男	53	2019.12.30	2022.12.29	0	396,000	396,000	招股书承诺事项	221.86	否
郭丙合	副董事长、副总经理、董事会秘书	男	46	2019.12.30	2022.12.29	0	59,800	59,800	招股书承诺事项	248.86	否
车建芳	董事、副总经理	女	51	2019.12.30	2022.12.29	0	112,200	112,200	招股书承诺事项	290.02	否
蒋小忠	董事、副总经理	男	50	2019.12.30	2022.12.29	0	837,500	837,500	招股书承诺事项、自愿增持	459.90	否

徐国峰	董事	男	53	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	0	是
陈淑红	董事	女	47	2019.12.30	2022.12.29	0	44,200	44,200	招股书 承诺事 项	166.09	否
靖捷	董事	男	45	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	0	否
徐宏	董事	男	46	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	0	否
李均雄	独立董 事	男	54	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	60	否
钱世政	独立董 事	男	67	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	60	否
王啸	独立董 事	男	45	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	60	否
赵崇佚	独立董 事	女	45	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	60	否
潘宁	监事会 主席、职 工代表 监事	男	53	2019.12.30	2022.12.29	0	848,700	848,700	招股书 承诺事 项、自愿 增持	197.66	否
巢艳萍	职工代 表监事	女	49	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	107.78	否
陈岗	独立监 事	男	43	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	18	否
郑洪涛	独立监 事	男	53	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	18	否
刘源金	副总经 理	男	65	2019.12.30	2022.12.29	0	812,838	812,838	招股书 承诺事 项、自愿	397.59	否

									增持		
席世昌	财务负责人	男	45	2019.12.30	2022.12.29	0	57,000	57,000	招股书承诺事项	197.86	否
李建宏	副总经理	男	46	2019.12.30	2022.12.29	0	484,300	484,300	招股书承诺事项、自愿增持	269.91	否
张培峰	副总经理（离任）	男	48	2016.12.30	2019.10.08	0	215,364	215,364	招股书承诺事项、自愿增持	142.44	否
谢坚	副总经理（离任）	男	49	2016.12.30	2019.12.29	0	69,100	69,100	招股书承诺事项	257.86	否
王伟	副总经理（离任）	男	50	2016.12.30	2019.04.01	0	86,700	86,700	招股书承诺事项	55.26	否
陈东辉	副总经理（离任）	男	43	2016.12.30	2019.12.20	0	957,643	957,643	招股书承诺事项、自愿增持	228.96	否
张贤	副总经理	男	41	2019.12.30	2022.12.29	0	113,900	113,900	招股书承诺事项、自愿增持	198.36	否
合计	/	/	/	/	/	0	5,095,245	5,095,245	/	3,716.41	/

姓名	主要工作经历
车建兴	<p>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月创办红星家具集团有限公司，且于1994年至2007年担任董事长及总经理；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、上海市工商业联合会副主席、上海市政协第十三届委员会常务委员。车先生于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；于2007年6月被中华全国工商业联合会、中华全国总工会授予“全国关爱员工优秀民营企业家”荣誉称号；于2008年获“改革开放30年江苏省最受尊敬企业家”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2012年10月获上海市商业联合会“上海商业十大杰出人物”荣誉称号；于2013年6月荣获上海市工商联授予“上海市光彩之星”荣誉称号；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2018年3月获上海市商业联合会与上海市企业联合会授予“第三届上海市工商业领军人物”荣誉称号；于2018年12月获上海市统战部授予“上海市统一战线工作先进个人”荣誉称号。于2019年2月获上海市企业联合会授予“上海市优秀企业家”荣誉称号。</p>
郭丙合	<p>1973年10月出生，中国国籍，无境外居留权，研究生学历，获复旦大学经济学硕士学位、长江商学院高级工商管理硕士学位。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月以来一直担任董事会秘书并自2018年11月起一直担任公司副董事长，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，并在董事会履行其职责时提供支持协助。在加入本公司之前，郭丙合先生自2001年7月至2004年3月，任职于申银万国证券股份有限公司投资银行部；随后自2004年3月至2005年10月，任职于天一证券有限公司；2006年至2007年，担任红星家具集团首席财务官助理。</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；2018年4月，车女士完成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、浦东新区工商联副主</p>

	席、中国民主建国会上海市委员会企业委员会执行主任、上海市光彩事业促进会第四届理事会副会长，并一直热衷于社会公益事业，发起设立了“红星光彩基金”。
蒋小忠	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。
徐国峰	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。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。
陈淑红	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。陈女士于2003年毕业于江苏工业学院（现改为常州大学），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，完成了高层管理人员工商管理硕士课程，获得高层管理人员工商管理硕士学位。
靖捷	1974年11月出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于南京大学计算机科学与技术系，获工学硕士学位。靖先生曾任职于广州宝洁有限公司大中华区品牌运营副总裁、中粮食品营销有限公司品牌管理部总经理、方便食品类管理部总经理并负责中国食品电子商务业务。随后于2015年6月加入阿里巴巴集团控股有限公司（于纽约证券交易所上市，股份代号：BABA），曾先后负责天猫市场部、阿里巴巴集团大客户部、快速消费品事业组并自2017年12月起担任天猫总裁。靖先生现任阿里巴巴集团副总裁兼CEO助理，并自2017年7月起担任“五新”执行委员会成员。
徐宏	1973年5月出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于复旦大学物理系，获理学学士学位，中国注册会计师。徐先生曾就职于普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)，并于2007年7月升为合伙人。随后于2018年7月加入阿里巴巴集团控股有限公司（于纽约证券交易所上市，股份代号：BABA），现任副总裁兼CEO特别助理。徐先生兼任阿里健

	康信息技术有限公司（于香港联合交易所上市，股份代码：241）非执行董事、联华超市股份有限公司（于香港联合交易所上市，股份代码：980）非执行董事、苏宁易购集团股份有限公司（于深圳证券交易所上市，股份代码：2024）非独立董事、美年大健康产业控股股份有限公司（于深圳证券交易所上市，股份代码：2044）非独立董事、DSMGrupDanışmanlıkİletişimVeSatışTicaretAnonimŞirketi 董事及 C2CapitalPartnersGPLimited 董事。
李均雄	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的独立非执行董事，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）、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）、朗诗绿色集团有限公司（证券代码：106）、宝新金融集团有限公司（证券代码：1282）、丰盛服务集团有限公司（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、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律师资格。
钱世政	1952 年 8 月出生，中国国籍，无境外居留权。钱先生于 2016 年 4 月加入公司，并自此一直担任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、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）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）、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（上海）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。
王啸	1975 年 1 月 15 日出生，中国国籍，无境外居留权，管理学博士学位，中国注册会计师，特许金融分析师（CFA），取得上海证券交易所独立董事任职资格。王先生曾先后担任中国银行总行经理、上海证券交易所高级经理、中国证券监督管理委员会调研员、上海陆家嘴国际金融资产交易市场股份有限公司副总经理及中国平安保险（集团）股份有限公司执委会委员。现为 IDG 资本（IDGCapital）合伙人，负责并购业务，兼任浙江万丰奥威汽轮股份有限公司（股票代码：002085）、龙元建设集团股份有限公司（股票代码：600491）的独立董事，同时为中央财经大学中国精算研究院教授（兼职）以及财新网专栏作家。
赵崇佚	1974 年 10 月 31 日出生，中国国籍，无境外居留权，工商管理学硕士学位。赵女士曾任 ChateauMedicis（法国）品牌总经理，BarnesInternational（法国）的亚洲地区合伙人及副总裁以及 BarnesAsiaLimited（香港）的董事及总裁，现为 GrandParcDuPuyDuFou（法国）的亚洲区董事局副主席，TandemPartnersLimited（香港）的联合创始人及董事、ChinaccessoryManufactoryCo.Limited（香港）的创始人及董事。
潘宁	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人员工商管理硕士课程，并获得高级管理人员工商管理硕士学位；1992 年 6 月，获中国工商银行江苏分行认定为经济师。
巢艳萍	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。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。
陈岗	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

	<p>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；2017年1月至2018年9月担任联储证券有限责任公司副总裁兼投资银行总部总经理；2018年10月起担任上海蓝爵投资管理有限公司合伙人。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。陈先生兼任上海京颐科技股份有限公司独立董事、奕通信息科技(上海)股份有限公司独立董事、复旦大学证券研究所副所长、亚洲人文与自然研究院（澳门）艺术品金融研究所所长、中国民主建国会上海金融工作委员会副主任委员，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，2018年3月被中国注册会计师协会认定为资深注册会计师（中国第三批）；于2004年成为中国证券市场首批保荐代表人；于2009年9月，获江苏省人事厅认定为高级经济师；2017年国际会计师公会 AIA 认定陈先生为国际注册审计师；于2018年9月获得 APMI 管理会计师（资深级）资格。</p>
郑洪涛	<p>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（股份代号：000777）、北京无线天利移动信息技术股份有限公司（股份代号：300399）、启明星辰信息技术集团股份有限公司（股份代号 002439）、中水集团远洋股份有限公司（股份代号：000798）。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。</p>
刘源金	<p>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</p>

	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。目前长江商学院 CEO 课程在读。
李建宏	1973 年 9 月出生，中国国籍，具有香港永久居留权，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。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。
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 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。
张贤	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。张先生自加入本公司以来已先后担任多个职位，包括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。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总经理；自 2010 年 12 月至 2015 年 1 月，担任本公司总裁助理兼营运推广中心总经理。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。

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

## (一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
车建兴	红星美凯龙控股集团有限公司	董事长	2007年4月	
车建芳	红星美凯龙控股集团有限公司	董事	2017年3月	
陈淑红	红星美凯龙控股集团有限公司	董事	2017年3月	
在股东单位任职情况的说明	无			

## (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
车建兴	常州装饰城	董事长	1998年11月	
	常州凯利	执行董事	2007年3月	
	香港凯利	董事	2012年4月	
	香港美凯龙	董事	2008年1月	
	红星企发	董事长	2010年6月	
	福建置业	副董事长	2010年8月	
	红星地产	董事长	2008年8月	
	成都置业	董事	2015年10月	
	华运商贸	董事	2015年4月	
	大连投资	董事	2010年8月	
	廊坊房地产	董事	2014年12月	
	沈阳置业	董事	2015年4月	
	上海华臻拓	董事	2010年7月	
	成都东泰	董事长	2014年12月	
	上海名艺	董事长	2009年2月	
	芜湖明辉	董事长	2009年3月	
	上海红星置业	副董事长	2015年4月	

	上海嵘天	董事	2015 年 4 月	
	重庆影业发展	董事	2016 年 12 月	
	红星影院管理	董事	2016 年 9 月	
	红星影业发展	董事	2013 年 1 月	
	寰宇置业	董事长	2014 年 3 月	
	上海爱琴海	董事	2016 年 3 月	
	家金所	执行董事兼总经理	2017 年 5 月	
	昕凯影院	董事	2018 年 7 月	
	常州盈鸿	执行董事	2017 年 5 月	
	若观文化	董事	2018 年 11 月	
	凯幸商业	董事	2017 年 7 月	
	重庆爱琴海	执行董事兼总经理	2016 年 12 月	
	龙冠影视	董事长	2018 年 8 月	
	元真文化	董事	2018 年 8 月	
	常州红凯	执行董事	2018 年 8 月	
	西藏奕盈	董事长兼总经理	2017 年 6 月	
	江苏美膳	董事长	2018 年 12 月	
	上海星琴	董事	2018 年 8 月	
	常州美开	执行董事	2018 年 8 月	
	上海热一	董事	2017 年 3 月	
	悠悠草影视	监事	2018 年 8 月	
	三亚红美梦之涯	执行董事	2019 年 6 月	
	上海歆玺	董事	2019 年 7 月	
	上海爱琴海奥莱	董事长	2018 年 9 月	
	中外博海（北京）	执行董事	2019 年 6 月	
	海南晖瑞	董事	2019 年 7 月	
	上海星山	董事	2019 年 2 月	
	重庆梦享岛	董事长	2019 年 4 月	
	上海星龙	董事长	2019 年 11 月	
	深圳亚泰	监事	2019 年 3 月	
郭丙合	超级智慧家	监事	2017 年 2 月	
	芜湖美和	监事	2017 年 2 月	
	上海爱琴海	董事	2018 年 4 月	
车建芳	上海旦艺	执行董事	2014 年 6 月	
	中国陈设	董事	2015 年 12 月	

	上海华臻拓	董事	2014 年 6 月	
	上海鼎幸	监事	2013 年 11 月	
	上海灵策	监事	2017 年 12 月	
	深圳亚泰	董事	2019 年 3 月	
	榆林慧美大通	监事	2014 年 5 月	
	北京国富纵横	董事长	2019 年 12 月	
徐国峰	常州家具总厂	监事	1990 年 12 月	
	上海嵘天	董事长	2015 年 4 月	
	上海延城	执行董事	2019 年 7 月	
	上海红星置业	董事长	2015 年 4 月	
	慈溪洪美	董事	2018 年 1 月	
	盐城凯龙置业	董事	2017 年 9 月	
	昕凯影院	董事	2018 年 7 月	
	天津凯龙	董事长	2017 年 8 月	
	红星影业发展	董事	2013 年 1 月	
	慈溪星凯	董事	2018 年 6 月	
	象山凯胜	董事长	2018 年 3 月	
	双明凯龙	董事	2017 年 4 月	
	长春红星美凯龙置业	董事	2017 年 12 月	
	象山美龙	董事长	2018 年 3 月	
	红星企发	董事	2015 年 6 月	
	宁波凯龙	董事	2014 年 3 月	
	象山星龙	董事长	2018 年 3 月	
	绍兴星凯	董事	2018 年 12 月	
	山西红星新世界	董事	2017 年 5 月	
	红星地产	董事长	2015 年 4 月	
	西安美凯龙置业	董事	2017 年 7 月	
	南通南景	董事	2017 年 12 月	
	象山洪美	董事长	2018 年 3 月	
	红星影院管理	董事	2016 年 9 月	
	天津雍鑫	董事	2013 年 11 月	
	宁波汇鑫	董事	2018 年 7 月	
	六安凯龙置业	董事	2017 年 12 月	
	双明智坤	董事	2018 年 7 月	

	昆明红星六安置业	董事	2017 年 10 月	
	重庆影业发展	董事	2016 年 9 月	
	上海红星商管	董事	2016 年 3 月	
	洪美置业	董事	2014 年 1 月	
	慈溪凯胜	副董事长	2018 年 1 月	
	宝鸡东尚	董事	2019 年 4 月	
	双明凯美	董事	2017 年 4 月	
	上海商用物业	董事长	2015 年 4 月	2019 年 7 月
	上海置业	董事长	2015 年 4 月	2019 年 7 月
	山西恒天融成	执行董事	2018 年 7 月	2019 年 5 月
陈淑红	红星家具集团	监事	1994 年 6 月	
	常州凯利	监事	2012 年 2 月	
	红星黄浦小贷	监事	2016 年 8 月	
	爱加智能	董事	2018 年 6 月	
	常州红凯	监事	2018 年 8 月	
	红星企发	董事	2015 年 6 月	
	常州美开	监事	2018 年 8 月	
	上海爱琴海	董事	2017 年 12 月	
李均雄	何韦	顾问	2014 年 7 月	
	天福（开曼）控股	独立董事	2011 年 8 月	
	中海石油化学	独立董事	2012 年 6 月	
	宝新金融	独立董事	2015 年 11 月	
	丰盛服务	独立董事	2015 年 11 月	
	天宝集团	独立董事	2015 年 11 月	
	新矿资源	独立董事	2009 年 11 月	
	安莉芳控股	独立董事	2006 年 11 月	
	网龙网络	独立董事	2008 年 6 月	
	朗诗绿地	独立董事	2013 年 7 月	
钱世政	复旦大学	教授	2012 年 7 月	
	亚士创能	独立董事	2017 年 6 月	
	瀚华金控	独立董事	2013 年 6 月	
	上海东方网	独立董事	2015 年 4 月	
	上海仪电	董事	2015 年 9 月	
	苏州新建元	董事	2013 年 1 月	
	上海陆家嘴	独立董事	2014 年 4 月	
	春秋航空	独立董事	2017 年 2 月	

王啸	龙元建设	董事	2016 年 5 月	
	万丰奥威	董事	2017 年 2 月	
	木林森	董事	2018 年 12 月	
	云游天下	执行董事	2015 年 9 月	
	前海雪球	董事	2017 年 4 月	
潘宁	成都置业	监事	2015 年 10 月	
巢艳萍	上海红美	执行董事兼总经理	2010 年 6 月	
郑洪涛	北京国家会计学院	教授	2001 年 6 月	
	中核科技	独立董事	2016 年 2 月	
	北京天利	独立董事	2016 年 8 月	
	启明星辰	独立董事	2014 年 12 月	
	中水渔业	独立董事	2017 年 8 月	
	浙江宏伟	独立董事	2018 年 11 月	
陈岗	上海京颐	董事	2015 年 12 月	
	龙胜紫琦玉材	董事	2010 年 5 月	
	奕通信息	独立董事	2019 年 9 月	
席世昌	海尔消费金融	董事	2014 年 12 月	
	芜湖红星基金管理	总经理	2016 年 3 月	
	海优新材	独立董事	2017 年 2 月	
张贤	海尔消费金融	监事	2014 年 12 月	
在其他单位任职情况的说明	无			

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	薪酬与考核委员会提出的公司董事、监事的薪酬计划，报经董事会同意后，提交股东大会审议；公司高级管理人员的薪酬方案报董事会批准。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员的报酬/津贴是根据公司所处行业的薪酬水平、公司年度经营业绩及其绩效考核结果等确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、监事及高级管理人员报酬支付情况参见本章（一）董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况。
报告期末全体董事、监事	约为人民币 3,716.41 万元



和高级管理人员实际获得的报酬合计	
------------------	--

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
JosephRaymondGagnon	董事	离任	辞职
张其奇	董事	离任	辞职
NG,ELLENHOIYING（吴凯盈）	股东代表监事	离任	辞职
王伟	副总经理	离任	辞职
张培峰	副总经理	离任	辞职
陈东辉	副总经理	离任	辞职
谢坚	副总经理	离任	任期届满
徐宏	董事	选举	新任
靖捷	董事	选举	新任

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

## (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	3,837
主要子公司在职员工的数量	23,276
在职员工的数量合计	27,113
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	2,824
行政人员	0
开发人员	238
施工咨询人员	905
招商人员	884
经营管理人员	5,273
市场经营及品牌推广人员	3,526
商场维护及安保人员	7,925
人力资源人员	1,169
其他	4,369
合计	27,113
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	495
本科	8,285
大专	9,624
高中/中专	6,361
初中以下	2,348
合计	27,113

## (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

公司依据不同地区的市场薪资水平、公司的战略、薪酬策略等，制订了相对完善的薪酬福利制度和绩效激励体系，成为吸引、激励和留住人才的有效手段。公司以公平性和竞争性为原则，将员工的整体薪酬与岗位价值、员工的能力、绩效表现、公司效益进行挂钩，同时注重长期激励与短期激励相结合、物质激励与精神激励相结合，充分调动员工的工作积极性和创造性，增强员工对实现公司持续、健康

发展的责任感和使命感，有效地将股东利益、公司利益和员工利益相结合，实现公司和员工共同的长远发展。

### (三) 培训计划

适用 不适用

公司由公司管理学院负责培训计划的制订和组织实施。培训计划包含项目时间、课程内容、参与人员、培训形式等；培训项目内容包括公司高层管理人员培训、公司关键人才梯队培养、新业务培训体系建立、全员培训体系、企业文化宣讲培训、知识案例沉淀萃取、专业业务培训认证体系、新员工入职体系化培训等；培训方式涵盖线上移动化学习、内部面授培训、外部培训等多种形式。其中，商场总经理研修班承接公司战略，培训主题定位于新开店专项培训，聚焦新店开业过程中，商场总经理需要掌握的核心业务技能及管理能力，引入行动学习工作坊，设定行动计划，从而促进培训效果转化为工作中的绩效。中坚力量培训项目，针对商场中基层骨干人员，为业务一线提供持续、标准化的人员梯队培训，帮助商场中层人员从专业业务骨干向全能型管理者晋升，增强了公司复合型人才的培养和储备。

公司未来将继续完善培训机制，形成常态化，注重实用性，宣贯企业文化，为公司发展奠定良好的人力基础。

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	267,400 小时
劳务外包支付的报酬总额	353.0 万元

### 七、其他

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格遵守上市地和国内的法律、法规及规范性文件的要求，依法合规运作，始终致力维护和提升公司良好的社会形象。公司根据《公司法》、《证券法》等法律法规以及监管规定，形成了股东大会、董事会、监事会、管理层之间分权制衡、各司其职的公司治理结构，确保了公司的规范运作。公司股东大会、董事会、监事会的会议召集召开程序、表决程序合法有效，公司信息披露真实、准确、及时、完整，投资者关系管理高效务实，公司治理科学、严谨、规范。公司严格遵守《企业管治守则》，遵守了全部守则条文，并达到了《企业管治守则》中所列明的绝大多数建议最佳常规条文的要求。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

□适用 √不适用

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 1 月 14 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> <a href="http://www.hkexnews.hk">http://www.hkexnews.hk</a>	2019 年 1 月 15 日
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> <a href="http://www.hkexnews.hk">http://www.hkexnews.hk</a>	2019 年 5 月 17 日
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 10 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> <a href="http://www.hkexnews.hk">http://www.hkexnews.hk</a>	2019 年 10 月 17 日
2019 年第三次临时股东大会	2019 年 12 月 27 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> <a href="http://www.hkexnews.hk">http://www.hkexnews.hk</a>	2019 年 12 月 28 日

### 股东大会情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司共召开股东大会 4 次，其中年度股东大会 1 次，临时股东大会 3 次，会议情况和决议内容如下：

1、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会于 2019 年 1 月 14 日召开，会议审议通过了《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司第一期员工持股计划（草案）>及其摘要的议案》、《关于<红星美凯龙家居集团股份有限

公司第一期员工持股计划管理办法》的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司第一期员工持股计划有关事项的议案》；

2、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年年度股东大会于 2019 年 5 月 16 日召开，会议审议通过了《公司 2018 年度董事会工作报告》、《公司 2018 年度监事会工作报告》、《公司 2018 年度财务决算报告》、《公司 2019 年度财务预算报告》、《公司截至 2018 年 12 月 31 日止年度报告及年度业绩》、《公司 2018 年度利润分配预案》、《关于公司 2018 年度董事薪酬的议案》、《关于公司 2018 年度监事薪酬的议案》、《关于〈红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）〉及其摘要的议案》、《关于〈红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期员工持股计划管理办法〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司第二期员工持股计划有关事项的议案》、《关于公司首次公开发行人民币普通股并上市后三年内稳定股价实施方案的议案》、《关于聘请公司 2019 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》；

3、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年第二次临时股东大会于 2019 年 10 月 16 日召开，会议审议通过了《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司章程〉的议案》、《关于增补第三届董事会非执行董事的议案》；

4、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年第三次临时股东大会于 2019 年 12 月 27 日召开，会议审议通过了《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司章程〉的议案》、《关于修订〈红星美凯龙家居集团股份有限公司股东大会议事规则〉的议案》、《关于选举公司第四届董事会董事的议案》、《关于选举公司第四届董事会独立非执行董事的议案》、《关于选举公司第四届监事会独立监事的议案》。

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数

				加 次 数				
车建兴	否	24	24	19	0	0	否	4
郭丙合	否	24	24	19	0	0	否	4
车建芳	否	24	24	19	0	0	否	4
蒋小忠	否	24	24	20	0	0	否	4
陈淑红	否	24	24	20	0	0	否	4
徐国峰	否	24	24	23	0	0	否	4
徐宏	否	5	5	5	0	0	否	2
靖捷	否	5	5	5	0	0	否	2
LEE, KwanHungEddie (李均雄)	是	24	24	19	0	0	否	4
钱世政	是	24	24	19	0	0	否	4
王啸	是	24	24	21	0	0	否	4
赵崇佚	是	24	24	20	0	0	否	4
JosephRaymondGAGNON (已辞任)	否	9	9	9	0	0	否	2
张其奇 (已辞任)	否	9	9	9	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	24
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	19
现场结合通讯方式召开会议次数	5

报告期内，公司董事会共召开 24 次会议，会议情况和决议内容如下：

1、2019 年 1 月 24 日，召开公司第三届董事会第四十三次临时会议，审议通过了《关于红星美凯龙家居集团财务有限责任公司向芜湖明辉商业管理有限公司提供贷款暨关联交易的议案》、《关于公司向全资子公司红星美凯龙家居集团财务有限责任公司申请贷款的议案》；

2、2019 年 2 月 27 日，召开公司第三届董事会第四十四次临时会议，审议通过了《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司 2019 年公开发行公司债券的议案》；

3、2019 年 3 月 5 日，召开公司第三届董事会第四十五次临时会议，审议通过了《关于公司为子公司南京红星美凯龙国际家居有限责任公司向中国工商银行股份

有限公司南京城南支行申请贷款提供担保的议案》、《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》；

4、2019年3月20日，召开公司第三届董事会第四十六次临时会议，审议通过了《关于调整香港子公司在境外发行美元债券增信措施的议案》、《关于公司在汇丰银行（中国）有限公司开立账户的议案》、《关于子公司为公司向交银国际信托有限公司申请流动资金贷款提供担保的议案》；

5、2019年3月27日，召开公司第三届董事会第九次会议，审议通过了《公司2018年度董事会工作报告》、《独立董事2018年度述职情况报告》、《公司董事会审计委员会2018年度履职情况报告》、《公司2018年度财务决算报告》、《公司2019年度财务预算报告》、《公司截至2018年12月31日止年度财务报表》、《公司截至2018年12月31日止年度报告及年度业绩》《公司2018年度利润分配预案》、《公司2018年度内部控制评价报告》、《公司2018年度企业环境及社会责任报告》、《公司2018年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于公司2018年度董事、高级管理人员薪酬的议案》、《关于会计政策变更的议案》、《关于公司2018年度计提资产减值准备的议案》、《关于公司2019年度预计日常关联交易的议案》、《关于召开公司2018年年度股东大会的议案》；

6、2019年3月28日，召开公司第三届董事会第四十七次临时会议，审议通过了《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期员工持股计划（草案）>及其摘要的议案》、《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期员工持股计划管理办法>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司第二期员工持股计划有关事项的议案》、《关于公司向大新银行（中国）有限公司镇江分行申请贷款的议案》；

7、2019年3月29日，召开公司第三届董事会第四十八次临时会议，审议通过了《关于公司首次公开发行人民币普通股并上市后三年内稳定股价实施方案的议案》；

8、2019年4月23日，召开公司第三届董事会第四十九次临时会议，审议通过了《关于聘请公司2019年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》、《关于向关连人士上海新华成城资产管理有限公司出租车库的议案》；

9、2019年4月26日，召开公司第三届董事会第十次会议，审议通过了《公司2019年第一季度报告》；

10、2019年5月25日，召开公司第三届董事会第五十次临时会议，审议通过了《关于公司向招商银行股份有限公司申请贷款的议案》、《关于公司向招商银行股份有限公司苏州分行申请贷款的议案》、《关于与阿里巴巴（中国）网络技术有限公司签订战略合作协议的议案》；

11、2019年6月17日，召开公司第三届董事会第五十一次临时会议，审议通过了《关于公司提供委托贷款的议案》、《关于公司拟发行资产支持票据的议案》；

12、2019年7月2日，召开公司第三届董事会第五十二次临时会议，审议通过了《关于子公司为公司向中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部申请流动资金贷款提供担保的议案》；

13、2019年7月9日，召开公司第三届董事会第五十三次临时会议，审议通过了《关于公司向平安银行股份有限公司上海分行申请贷款的议案》；

14、2019年7月19日，召开公司第三届董事会第五十四次临时会议，审议通过了《关于增补靖捷先生为公司第三届董事会非执行董事的议案》、《关于增补徐宏先生为公司第三届董事会非执行董事的议案》、《关于修订<红星美凯龙家居集团股份有限公司章程>的议案》；

15、2019年7月25日，召开公司第三届董事会第五十五次临时会议，审议通过了《关于公司向华商银行深圳分行申请贷款的议案》、《关于子公司为公司向中国民生银行股份有限公司上海市分行申请流动资金贷款提供担保的议案》；

16、2019年8月8日，召开公司第三届董事会第五十六次临时会议，审议通过了《关于向关联方出售子公司股权和债权暨关联交易的议案》、《关于召开公司2019年第二次临时股东大会的议案》；

17、2019年8月26日，召开公司第三届董事会第十一次会议，审议通过了《公司截至2019年6月30日止半年度财务报表》、《公司截至2019年6月30日止半年度报告及半年度业绩》、《公司2019年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》；

18、2019年8月28日，召开公司第三届董事会第五十七次临时会议，审议通过了《关于公司之全资子公司拟与关连人士签订装修分包合同的议案》；

19、2019年9月30日，召开公司第三届董事会第五十八次临时会议，审议通过了《关于公司进行国际商业贷款的议案》；



20、2019 年 10 月 29 日，召开公司第三届董事会第十二次会议，审议通过了《公司 2019 年第三季度报告》；

21、2019 年 11 月 5 日，召开公司第三届董事会第五十九次临时会议，审议通过了《关于提名公司第四届董事会董事候选人的议案》、《关于提名公司第四届董事会独立非执行董事候选人的议案》、《关于召开公司 2019 年第三次临时股东大会的议案》；

22、2019 年 11 月 25 日，召开公司第三届董事会第六十次临时会议，审议通过了《关于与徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司和徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司有关持续关连交易的议案》、《关于公司向华夏银行股份有限公司上海分行申请贷款的议案》、《关于公司向中国光大银行上海分行申请贷款的议案》、《关于公司为子公司上海虹欣欧凯家居有限公司向中信银行股份有限公司上海分行申请贷款提供担保的议案》、《关于子公司为公司向华商银行深圳分行申请流动资金贷款提供担保的议案》、《关于子公司为公司向南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行申请融资性保函提供担保的议案》、《关于子公司为公司向平安银行股份有限公司上海市分行申请流动资金贷款提供担保的议案》；

23、2019 年 12 月 5 日，召开公司第三届董事会第六十一次临时会议，审议通过了《关于修订<红星美凯龙家居集团股份有限公司章程>的议案》、《关于修订<红星美凯龙家居集团股份有限公司股东大会会议事规则>的议案》；

24、2019 年 12 月 27 日，召开公司第四届董事会第一次临时会议，审议通过了《关于选举红星美凯龙家居集团股份有限公司第四届董事会董事长的议案》、《关于选举红星美凯龙家居集团股份有限公司第四届董事会副董事长的议案》、《关于选举第四届董事会审计委员会成员的议案》、《关于选举第四届董事会提名委员会成员的议案》、《关于选举第四届董事会薪酬与考核委员会成员的议案》、《关于选举第四届董事会战略与投资委员会成员的议案》、《关于聘任红星美凯龙家居集团股份有限公司总经理的议案》、《关于聘任红星美凯龙家居集团股份有限公司副总经理的议案》、《关于聘任红星美凯龙家居集团股份有限公司财务负责人的议案》、《关于聘任红星美凯龙家居集团股份有限公司董事会秘书的议案》、《关于聘任红星美凯龙家居集团股份有限公司证券事务代表的议案》、《关于聘任红星美凯龙家居集团股份有限公司审计总监的议案》。

**(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况**

□适用 √不适用

**(三) 其他**

□适用 √不适用

**四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况**

√适用 □不适用

**(一) 董事会专门委员会构成**

公司第四届董事会下设战略与投资委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会。委员会在议事规则规定的职责权限范围内协助董事会开展工作，对董事会负责，并报告工作。

董事会专门委员会设置情况如下：

委员会	成员	主席
战略与投资委员会	车建兴、郭丙合、蒋小忠、徐宏、赵崇佚	车建兴
审计委员会	钱世政、李均雄、王啸	钱世政
薪酬与考核委员会	车建兴、钱世政、王啸	钱世政
提名委员会	车建兴、李均雄、赵崇佚	李均雄

**(二) 董事会专门委员会职责及召开会议情况****1、战略与投资委员会**

战略与投资委员会的主要职责是对公司长期发展战略规划进行研究并提出建议；对《公司章程》规定的须经董事会或股东大会批准的重大投资、融资、重大资本运作、资产经营项目进行研究并提出建议；对其他影响公司发展的重大事项进行研究并提出建议；对经董事会或股东大会批准的以上事项的实施情况进行检查；及法律、法规、规范性文件、《上交所上市规则》、《香港上市规则》、公司股票上市地证券监督管理机构和《公司章程》、公司董事会议事规则规定的以及董事会授权的其他与战略投资有关的事宜。

**2、审计委员会**

审计委员会的主要职责是提议聘请或更换外部审计机构，负责内部审计与外部审计之间的沟通；审核公司的财务信息及其披露情况；监督公司的风险管理及内部监控系统、财务申报制度；监控公司财务报告和内部控制中的不当行为；未能就外

部审计机构达成一致意见时的职责；履行企业管治职责；审核公司及各子公司、分公司的内控制度的科学性、合理性、有效性以及执行情况，并对违规责任人的责任追究提出建议；根据董事会的委托对重大关联交易进行审核；法律、法规、规范性文件、《香港上市规则》、香港证券监督管理机构和公司章程、公司董事会议事规则规定的以及董事会授权的其他事宜。

报告期内，审计委员会召开了五次会议，各委员均亲自出席了所有会议，会议情况如下：

(1) 2019年3月27日，审计委员会审议通过了《内控审计机构就公司2018年年度内控报告审计事项致审计委员会之报告》、《公司2018年度内部控制评价报告》、《财务报告审计机构就公司2018年年度财务报告审计事项致审计委员会之报告》、《公司截至2018年12月31日止年度财务报表》、《公司截至2018年12月31日止年度报告及年度业绩》、《公司2018年度利润分配预案》、《公司2018年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于公司2018年度计提资产减值准备的议案》、《关于公司2019年度预计日常关联交易的议案》、《公司董事会审计委员会2018年度履职情况报告》、《公司2018年度内部审计工作总结及2019年度工作计划》、《公司2018年度企业环境及社会责任报告》、《公司截至2018年12月31日止企业管治报告》；

(2) 2019年4月23日，审计委员会审议通过了《关于聘请公司2019年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》；

(3) 2019年4月26日，审计委员会审议通过了《公司2019年第一季度报告》；

(4) 2019年8月26日，审计委员会审议通过了《公司截至2019年6月30日止半年度财务报表》、《公司截至2019年6月30日止半年度报告及半年度业绩》、《公司2019年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》；

(5) 2019年10月29日，审计委员会审议通过了《公司2019年第三季度报告》。

### 3、薪酬与考核委员会

薪酬与考核委员会的主要职责是根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要性以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；薪

酬计划或方案主要包括但不限于绩效评价标准、程序及主要评价体系,奖励和惩罚的主要方案和制度等;就公司董事及高级管理人员的全体薪酬政策及架构,及就设立正规而具透明度的程序制订薪酬政策,向董事会提出建议;根据董事会所订企业方针及目标而检讨及批准管理层的薪酬建议;负责以下两者之一:1)获董事会转授责任,厘定个别执行董事及高级管理人员的薪酬待遇;或2)向董事会建议个别执行董事及高级管理人员的薪酬待遇。此应包括非金钱利益、退休金权利及赔偿金额(包括丧失或终止职务或委任的赔偿);就非执行董事(包括独立非执行董事)的薪酬向董事会提出建议;考虑同类公司支付的薪酬、须付出的时间及职责以及公司内其他职位的雇用条件;检讨及批准向执行董事及高级管理人员就其丧失或终止职务或委任而须支付的赔偿,以确保该等赔偿与合约条款一致;若未能与合约条款一致,赔偿亦须公平合理,不致过多;检讨及批准因董事行为失当而解雇或罢免有关董事所涉及的赔偿安排,以确保该等安排与合约条款一致;若未能与合约条款一致,有关赔偿亦须合理适当;确保任何董事或其任何联系人(按《香港上市规则》定义)不得参与厘定他自己的薪酬;审查公司董事及高级管理人员的履行职责情况,并对其进行年度绩效考评;负责对公司薪酬及激励制度执行情况进行监督;及法律、法规、规范性文件、《上交所上市规则》、《香港上市规则》、香港证券监督管理机构和《公司章程》、公司董事会议事规则规定的以及董事会授权的其他事宜。

报告期内,薪酬与考核委员会召开了三次会议,各委员均亲自出席了会议,会议情况如下:

(1) 2019年3月27日,薪酬与考核委员会审议通过了《关于公司2018年度董事、高级管理人员薪酬的议案》、《关于2018年度内对高级管理人员的考评机制,以及激励机制的建立、实施情况》;

(2) 2019年7月19日,薪酬与考核委员会审议通过了《关于审核第三届董事会增补非执行董事薪酬的议案》;

(3) 2019年11月5日,薪酬与考核委员会审议通过了《关于审核第四届董事会董事候选人车建兴先生薪酬的议案》、《关于审核第四届董事会董事候选人车建芳女士薪酬的议案》、《关于审核第四届董事会董事候选人陈淑红女士薪酬的议案》、《关于审核第四届董事会董事候选人徐国峰先生薪酬的议案》、《关于审核第四届董事会董事候选人蒋小忠先生薪酬的议案》、《关于审核第四届董事会董事

候选人郭丙合先生薪酬的议案》、《关于审核第四届董事会董事候选人徐宏先生薪酬的议案》、《关于审核第四届董事会董事候选人靖捷先生薪酬的议案》、《关于审核第四届董事会独立非执行董事候选人 LEE, KwanHungEddie (李均雄) 先生薪酬的议案》、《关于审核第四届董事会独立非执行董事候选人钱世政先生薪酬的议案》、《关于审核第四届董事会独立非执行董事候选人王啸先生薪酬的议案》、《关于审核第四届董事会独立非执行董事候选人赵崇佚女士薪酬的议案》。

#### 4、提名委员会

提名委员会主要职责是研究、拟定公司及重要子公司的董事、总经理及其他高级管理人员的选择标准和程序，并提出意见或建议；广泛搜寻、提供合格的总经理及其他高级管理人员的人选；对董事、总经理及其他高级管理人员的候选人进行审查、核查，并提出意见或建议；根据公司经营活动情况、资产规模和股权结构，至少每年检讨董事会的架构、人数、组成及成员多元化（包括技能、知识、经验、性别、年龄、文化及教育背景、服务任期），并就任何为配合公司的策略而拟对董事会作出的变动提出建议；就董事委任或重新委任以及董事（尤其是主席及行政总裁）继任计划向董事会提出建议；物色具备合适资格可担任董事的人士，并挑选提名有关人士出任董事或就此向董事会提供意见；评核独立非执行董事之独立性；评价董事会下属各委员会的结构，并推荐董事担任相关委员会委员，提交董事会批准；法律、法规、规范性文件、《上交所上市规则》、《香港上市规则》、公司股票上市地证券监督管理机构和《公司章程》、公司董事会议事规则规定的以及董事会授权的其他事宜。

报告期内，提名委员会召开了两次会议，各委员均亲自出席了会议，会议情况如下：

(1) 2019 年 7 月 19 日，提名委员会审议通过了《关于增补靖捷先生为公司第三届董事会非执行董事的议案》、《关于增补徐宏先生为公司第三届董事会非执行董事的议案》；

(2) 2019 年 11 月 5 日，提名委员会审议通过了《关于提名车建兴先生为公司第四届董事会董事候选人的议案》、《关于提名车建芳女士为公司第四届董事会董事候选人的议案》、《关于提名陈淑红女士为公司第四届董事会董事候选人的议案》、《关于提名徐国峰先生为公司第四届董事会董事候选人的议案》、《关于提

名蒋小忠先生为公司第四届董事会董事候选人的议案》、《关于提名郭丙合先生为公司第四届董事会董事候选人的议案》、《关于提名徐宏先生为公司第四届董事会董事候选人的议案》、《关于提名靖捷先生为公司第四届董事会董事候选人的议案》、《关于提名 LEE, KwanHungEddie (李均雄) 先生为公司第四届董事会独立非执行董事候选人的议案》、《关于提名钱世政先生为公司第四届董事会独立非执行董事候选人的议案》、《关于提名王啸先生为公司第四届董事会独立非执行董事候选人的议案》、《关于提名赵崇佚女士为公司第四届董事会独立非执行董事候选人的议案》。

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

#### 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

#### 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司严格执行高级管理人员的目标责任考评机制。根据 2019 年战略规划、全面预算目标，结合高级管理人员的岗位职责说明书，公司与高级管理人员签订目标责任状，全面考评高级管理人员的业绩、态度及能力。

公司非常重视目标责任考评结果的运用，高级管理人员的绩效奖金根据目标责任完成情况进行核发；并对部分绩效优异，能和公司一起长期发展的人员，拟给予期权激励。薪酬调整、留用任用等也与目标责任考评密切关联。公司坚持高级管理人员激励与约束并重原则，对完不成目标责任的高级管理人员，进行诫勉谈话并制订目标责任改善计划及跟进。

公司持续推动高级管理人员年轻化和高级管理人员学习型组织建设，不单要求高级管理人员学习了解最新的业务知识和技能，还不断加强企业文化价值观、组织建设等方面的培训，使得他们成为综合能力出众的优秀管理者。

公司持续推动高层管理人员以用心、细心、一丝不苟、精益求精、追求极致的匠心精神，运用好组合型、推理型、演绎型和整合型等四种创新发明方法推动创新，不断为公司创造业绩。

公司鼓励高级管理人员职业创业，把公司的事业作为自己的事业来推动，与公司共成长。

#### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司内部控制自我评价报告的具体内容详见公司与本报告同期在上交所网站披露的《红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

本公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）作为内部控制审计机构，立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《红星美凯龙家居集团股份有限公司内部控制审计报告》详见公司与本报告同期在上交所网站披露的《红星美凯龙家居集团股份有限公司内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

#### 十、内部控制建设及其执行情况

适用 不适用

公司建立了风险管理与内部控制“三道防线”管理架构并明确了部门岗位职责。公司发展、大营运管理（招商、营运、企划）、物业管理、人力资源、投融资管理、财务管理、信息管理、法务支持、行政支持等部门作为风险管理与内部控制体系的“第一道防线”，负责在日常经营过程中直接识别和管理各自职能范围内的各类风险。内控合规部作为风险管理与内部控制体系的“第二道防线”，负责搭建、维护公司全面风险管理与内部控制框架，统筹和指导集团各部门、省营发中心、商场开展风险管理与内部控制体系建设。审计监察中心作为风险管理与内部控制体系的“第三道防线”，负责独立开展监督，对公司是否能够按照风险管理与内

部控制的制度、流程开展相关工作以及对工作效果开展检查与评估，以保障公司内部控制与风险管理有效运行。

公司参考企业内部控制规范体系，建立起了涵盖企业运营各方面的内部控制管理体系，包括但不限于：治理层面、财务管理、投融资管理、基础管理、人力资源管理、大营运管理（招商、营运、企划）、采购管理、物业管理、法务管理、信息化管理等，从而确保各项经营管理工作都有章可循。在上述管理制度体系建设过程中，公司通过手工控制与自动控制、预防性控制与检查性控制相结合的方法，建立健全了相应的控制措施。主要包括：不相容职务相互分离、授权审批、会计系统控制、财产保护、运营分析、预算控制、绩效考核等。

报告期内，公司在常规风险管理与内部控制工作基础上，契合公司 IT 战略规划，在完成公司关联方管理、印章管理、档案管理、委管合同管理等系统基础建设及自建项目管理、风险管理系统设计的基础上，协同信息技术中心进行公司内部企业级的内控系统（合同、印章、档案）数据中台整合，进行统一的主体管理、履约管理、报表统计管理，通过跨系统平台的数据交互，实现业务、财务系统一体化。

随着公司内、外部经营环境的变化，公司将继续按照企业内部控制规范体系要求，结合公司发展的实际需要，以风险管理提示业务发展，以制度管理总结业务经验，以内控系统保障业务执行，以合规管理防范业务风险，不断完善优化内控体系，从而促进公司稳步、健康发展。

#### 十一、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	15 红美 01	136032	2015-11-10	2020-11-10	1.68	5.9	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司	16 红美 01	136490	2016-07-13	2021-07-13	0.468	5.4	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一	上海证券交易所



债券（第一期）（品种一）							期利息随本金一起支付。	
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种二）	16 红美 02	136491	2016-07-13	2023-07-13	15	5.29	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）	18 红美 01	155001	2018-11-06	2021-11-06	30	6.3	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	19 红美 02	155458	2019-06-10	2023-06-10	20	5.35	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）[LL1]	20 红美 01	163259	2020-03-10	2023-03-10	5	4.95	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所

#### 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

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

#### 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

#### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中国国际金融股份有限公司
	办公地址	北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
	联系人	王壮胜
	联系电话	010-65051166
债券受托管理人	名称	中山证券有限责任公司
	办公地址	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层
	联系人	彭雯
	联系电话	0755-82520746
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室

资信评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

其他说明：

适用 不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）发行规模 50 亿元，募集资金净额为 49.60 亿元，其中已使用 41 亿元用于归还银行贷款、已使用 8.60 亿元用于补充流动资金。截至报告期末，本期债券募集资金已全部使用完毕。

红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）发行规模 30 亿元，募集资金净额为 29.575 亿元，全部用于偿还公司及下属子公司借款。截至报告期末，本期债券募集资金已全部使用完毕。

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年公司债券（第一期）发行规模 30 亿元，募集资金净额为 29.8848 亿元，全部用于偿还 15 红美 01 回售部分的公司债券。截至报告期末，本期债券募集资金已全部使用完毕。

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公司债券（第一期）发行规模 20 亿元，募集资金净额为 19.88 亿元，其中已使用 9 亿元用于归还银行贷款、已使用 9 亿元用于偿还 16 红美 01 回售部分的公司债券、已使用 1.88 亿元用于补充流动资金。截至报告期末，本期债券使用募集资金已全部使用完毕。

### 四、公司债券评级情况

适用 不适用

#### （一）跟踪评级情况

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

#### （二）主体评级差异

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

信评级机构对同一家企业的评级结果可能会出现不同。

## 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

报告期内，15 红美 01、16 红美 01、18 红美 01 及 19 红美 02 债券偿债计划及偿债保障措施未发生变更。公司严格按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。公司于 2019 年 6 月 25 日发布关于“16 红美 01”公司债券回售申报情况的公告，回售金额为 14.532 亿元（不含利息）。

## 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

## 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

2015 年第一期公司债券及 2016 年第一期公司债券存续期内，债券受托管理人中国国际金融股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人中国国际金融股份有限公司已于 2019 年 6 月 29 日披露《红星美凯龙家居集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》，报告内容详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

2018 年第一期公司债券及 2019 年第一期公司债券存续期内，债券受托管理人中山证券有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人中山证券有限公司已于 2019 年 6 月 29 日披露《红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年公开发行债券（第一期）受托管理事务报告（2018 年度）》，报告内容详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:万元币种:人民币

主要指标	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	930,942.63	787,270.16	18.25	
流动比率	0.50	0.62	-19.07	
速动比率	0.49	0.61	-19.70	

资产负债率 (%)	59.95	59.14	1.36	
EBITDA 全部债务比	0.23	0.22	2.7	
利息保障倍数	3.22	4.1	-21.60	
现金利息保障倍数	3.13	5.41	-42.17	主要是代收代付货款结算方式变更使经营性净现金流下降所致。
EBITDA 利息保障倍数	3.48	4.20	-17.24	
贷款偿还率 (%)	100	100	0	
利息偿付率 (%)	100	100	0	

注：EBITDA 利息保障倍数：因使用新租赁会计准则，本期折旧及摊销项目新增使用权资产摊销，因此本期 EBITDA 利息保障倍数计算口径与去年存在差异，并且根据新租赁准则不追溯调整上期数。

#### 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

债券类型	代码	简称	报告期内付息兑付情况
美元债券	5278	HKREDSTARB2209	按期付息
超短期融资券	11801328	18 美凯龙 SCP001	已完成兑付
超短期融资券	11801291	18 美凯龙 SCP002	已完成兑付
中期票据	101801197	18 红星家居 MTN001	按期付息
中期票据	101900126	19 红星家居 MTN001	报告期内不涉及兑付兑息

#### 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

2019 年 12 月末银行授信情况

单位：万元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	剩余额度
工商银行	805,275	41,256
建设银行	146,000	41,600
交通银行	378,400	70,422
民生银行	350,000	43,873
招商银行	241,000	42,382
邮储银行	90,000	0
农业银行	225,000	76,050
盛京银行	198,000	0
中国银行	227,500	12,400
中信银行	140,000	84,000
华夏银行	70,000	0

乌鲁木齐商业银行	94,000	56,900
星展银行	54,720	54,720
平安银行	160,000	98,813
华商银行	50,000	50,000
大新银行	5,000	0
中原银行	130,000	70,000
南商银行	50,000	50,000
光大银行	20,000	20,000
浦发银行	13,500	13,500
<b>合计</b>	<b>3,448,395</b>	<b>825,916</b>

#### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

报告期内，公司根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付已发行债券的利息，不存在预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情形。

#### 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

安永华明（2020）审字第60954737\_B01号

红星美凯龙家居集团股份有限公司

红星美凯龙家居集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报表，包括2019年12月31日的合并及公司资产负债表，2019年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于红星美凯龙家居集团股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
投资性房地产公允价值的确定	
<p>截至2019年12月31日,集团投资性房地产公允价值人民币851.07亿元,约占集团账面总资产的70%。投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。</p> <p>由于投资性房地产金额重大,且投资性房地产公允价值的评估涉及重大的管理层估计、假设和判断,包括预计租金收入、折现率、空置率、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等,不确定性较高。因此,我们将投资性房地产公允价值的确定作为关键审计事项。</p> <p>财务报表附注中对该事项的披露详见财务报告 五、22. 投资性房地产, 五、43. 其他重要的会计政策和会计估计, 七、20. 投资性房地产, 七、70. 公允价值变动收益。</p>	<p>我们执行的审计程序包括:</p> <p>(1) 对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价;</p> <p>(2) 我们抽取样本,邀请内部评估专家协助我们对评估师估值方法、采用的主要假设和估计,包括折现率、出租空置率等进行评价;我们通过检查历史数据和公开市场资料测试相关的主要估计和假设的合理性;</p> <p>(3) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值相关的披露充分性。</p>

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
项目前期品牌咨询委托管理服务收入(“项目前期收入”)及建造收入的确认	
<p>2019年度集团确认的项目前期品牌咨询委托管理服务收入及建造施工及设计收入分别为人民币13.10亿元和人民币22.51亿元。集团分别根据各项目的履约进度及工程进度确认上述两项收入。</p> <p>项目前期品牌咨询委托管理服务收入金额较大,合同履约义务的拆分、交易对价的分摊、项目的履约进度等均涉及管理层的重大估计和判断。集团对项目前期品牌咨询委托管理服务收入的合同中所包含的履约义务进行识别,并根据履约进度确认收入。</p> <p>此外,建造施工及设计收入金额较大,项目的预算总成本、履约进度的确定等均涉及管理层的重大估计和判断。因此我们将上述两项收入的确认作为关键审计事项。</p> <p>财务报表附注中对该事项的披露详见财务报告 五、38. 收入, 五、43. 其他重要的会计政策和会计估计, 七、61. 营业收入和成本。</p>	<p>我们执行的审计程序包括:</p> <p>(1) 复核管理层对项目前期收入和建造收入采用的收入确认方法的合理性,并测试与项目前期收入及建造收入流程相关的部分关键控制;</p> <p>(2) 检查集团签署的服务、工程协议及其他资料,并了解相关条款和服务;</p> <p>(3) 复核管理层识别和确定项目前期收入和建造收入的履约义务,检查交易对价分摊基础和方法的合理性;</p> <p>(4) 获取管理层据以评估有关项目履约进度的证据,对各项目的预算成本、合同金额以及履约进度情况进行分析和测试;</p> <p>(5) 复核财务报表中项目前期收入以及建造收入本年披露的充分性。</p>

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
<p>应收账款、合同资产以及其他以摊余成本计量的金融资产减值准备的估计</p> <p>截至 2019 年 12 月 31 日, 应收账款、其他应收款、其他流动资产中委托贷款和借款、应收融资租赁款及应收保理款、长期应收款、一年内到期的非流动资产、其他非流动资产中委托贷款和借款部分及合同资产的原值分别为人民币 29.75 亿元、人民币 9.66 亿元、人民币 10.10 亿元、人民币 8.05 亿元、人民币 5.61 亿元、人民币 12.33 亿元和人民币 11.12 亿元。减值准备余额分别为人民币 11.69 亿元、人民币 2.56 亿元、人民币 0.92 亿元、人民币 0.05 亿元、人民币 0.06 亿元、人民币 0.12 亿元和人民币 0.73 亿元。</p> <p>根据《企业会计准则第 22 号-金融工具的确认和计量》的要求, 集团在对应收款项和合同资产的减值准备进行估计时, 以预期信用损失作为基础。</p> <p>管理层根据应收款项和合同资产的构成以及近年来不同类型的客户回款及信用情况, 将应收款项和合同资产划分成不同的信用风险特征组合类别。针对每个信用风险特征组合类别, 管理层根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项和合同资产的实际损失率为基础, 结合前瞻性考虑, 分别估计应收款项和合同资产的预期信用损失率。对于各个不同的风险等级分别制定不同的减值准备计提比例, 据此计提减值准备。</p> <p>对于应收款项的不同信用风险特征组合类别的划分、预期信用损失率和前瞻性调整的估计等, 都涉及重大的管理层的判断和估计, 存在较大的估计不确定性。并且, 各种参数的设定需要基于较为复杂的历史数据的统计和分析。因此, 我们将该事项判断为关键审计事项。</p> <p>财务报表附注中对该事项的披露详见财务报告 五、10. 金融工具, 五、16. 合同资产, 七、5. 应收账款, 七、7. 合同资产, 七、9. 其他应收款, 七、12. 一年内到期的非流动资产, 七、13. 其他流动资产, 七、16. 长期应收款, 七、31. 其他非流动资产, 七、71. 信用减值损失。</p>	<p>我们执行的审计程序包括:</p> <p>(1) 了解集团应收款项及合同资产减值准备的政策和管理层估计信用减值损失的方法, 并对应收款项和合同资产减值流程有关的流程和内部控制执行穿行测试;</p> <p>(2) 复核并评价管理层用以估计应收款项和合同资产减值准备的“预期信用损失模型”的合理性, 以及计提的减值准备的充分性; 评估预期信用损失所采用的关键假设和参数, 包括根据行业情况评价前瞻性系数选取的合理性;</p> <p>(3) 与管理层讨论、评估存在违约、减值迹象的应收款项和合同资产。检查相关的支持性证据, 包括期后收款、评价客户的信用历史、经营情况和还款能力等, 判断集团管理层计提减值准备的合理性;</p> <p>(4) 复核管理层对应收款项及合同资产减值准备相关披露的充分性。</p>



#### 四、其他信息

红星美凯龙家居集团股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估红星美凯龙家居集团股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、

伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对红星美凯龙家居集团股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致红星美凯龙家居集团股份有限公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就红星美凯龙家居集团股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位:红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	7,229,239,369.35	8,527,607,964.92
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	233,385,470.05	236,256,219.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	七、3	31,751,504.22	-
应收票据			
应收账款	七、5	1,805,663,937.18	1,687,918,584.76
应收款项融资	七、6	41,040,000.00	55,000,000.00
预付款项	七、8	340,717,638.07	319,437,303.71
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	710,012,095.26	1,931,724,519.36
其中: 应收利息	七、9	31,717,766.99	12,469,450.17
应收股利	七、9	31,000,000.00	-
买入返售金融资产			
存货	七、10	330,978,528.99	251,352,502.91
合同资产	七、7	1,039,368,953.49	807,109,773.17
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	555,066,245.64	319,250,999.36
其他流动资产	七、13	1,637,221,709.44	1,582,934,842.98
流动资产合计		13,954,445,451.69	15,718,592,711.04
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	七、16	800,494,682.51	1,795,159,925.01
长期股权投资	七、17	3,654,279,035.20	3,026,101,128.50
其他权益工具投资	七、18	3,999,157,825.44	3,302,748,467.57
其他非流动金融资产	七、19	368,774,540.60	324,850,000.00
投资性房地产	七、20	85,107,000,000.00	78,533,000,000.00
固定资产	七、21	897,496,154.61	192,418,042.50
在建工程	七、22	2,329,221,258.37	84,866,598.69
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	3,087,184,216.82	-
无形资产	七、29	449,262,332.89	460,830,931.51

开发支出	七、26	34,245,602.45	-
商誉	七、27	97,597,047.85	16,592,357.41
长期待摊费用	七、28	489,797,913.40	400,731,940.53
递延所得税资产	七、30	1,174,578,160.89	822,269,149.42
其他非流动资产	七、31	5,850,884,335.94	6,182,556,566.38
非流动资产合计		108,339,973,106.97	95,142,125,107.52
资产总计		122,294,418,558.66	110,860,717,818.56
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	3,387,894,541.95	5,166,655,101.70
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	1,476,370,855.07	970,116,980.34
预收款项	七、38	1,159,059,013.47	1,249,019,601.25
合同负债	七、37	2,221,835,457.96	2,601,978,507.73
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	830,362,911.55	913,986,023.52
应交税费	七、40	739,393,813.25	607,676,739.98
其他应付款	七、41	7,799,973,358.09	8,496,897,574.07
其中：应付利息			
应付股利	七、41	48,000,000.00	16,556,410.95
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	9,804,740,633.43	4,145,791,830.22
其他流动负债	七、44	348,314,909.66	1,161,684,557.80
流动负债合计		27,767,945,494.43	25,313,806,916.61
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	15,919,626,315.76	14,306,362,773.00
应付债券	七、46	6,592,440,970.73	7,156,394,519.96
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	3,321,817,733.91	-
长期应付款	七、48	634,392,235.62	1,385,921,007.85
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、53	225,902,560.47	212,456,044.43
递延所得税负债	七、30	11,989,277,103.64	11,008,662,811.23
其他非流动负债	七、51	6,858,165,749.37	6,181,288,065.26
非流动负债合计		45,541,622,669.50	40,251,085,221.73

负债合计		73,309,568,163.93	65,564,892,138.34
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、52	3,550,000,000.00	3,550,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	4,239,976,571.04	4,490,018,895.43
减：库存股			
其他综合收益	七、57	1,483,127,041.17	1,227,776,839.27
专项储备			
盈余公积	七、59	1,954,818,567.23	1,816,847,121.56
一般风险准备			
未分配利润	七、60	34,486,715,762.57	30,629,417,859.13
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		45,714,637,942.01	41,714,060,715.39
少数股东权益		3,270,212,452.72	3,581,764,964.83
所有者权益（或股东权益）合计		48,984,850,394.73	45,295,825,680.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		122,294,418,558.66	110,860,717,818.56

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

### 母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,502,580,503.54	1,643,966,701.80
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	374,306,184.09	576,962,054.82
应收款项融资			
预付款项		14,042,379.45	14,161,010.39
其他应收款	十七、2	27,799,335,169.97	25,266,149,844.00
其中：应收利息	十七、2	26,680,567.53	-
应收股利	十七、2	3,441,696,949.26	2,734,160,000.00
存货		3,491,408.88	7,486,585.89
合同资产		169,943,462.92	240,397,879.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		59,571,919.34	-
其他流动资产		92,655,842.80	3,400,403.86

流动资产合计		30,015,926,870.99	27,752,524,479.76
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		603,405,420.76	1,133,376,387.24
长期股权投资	十七、5	18,193,185,632.84	14,066,375,112.16
其他权益工具投资		1,776,972,212.84	1,409,651,852.03
其他非流动金融资产		20,100,000.00	13,100,000.00
投资性房地产			
固定资产		28,606,895.74	28,455,482.64
在建工程		35,442,008.00	29,946,397.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		384,703,190.10	395,609,045.26
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		14,533,500.89	19,428,231.72
递延所得税资产		509,709,532.68	533,442,706.25
其他非流动资产		2,367,454,507.25	3,120,839,869.00
非流动资产合计		23,934,112,901.10	20,750,225,083.53
资产总计		53,950,039,772.09	48,502,749,563.29
<b>流动负债：</b>			
短期借款		4,237,377,875.28	4,703,848,593.82
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		-	100,000,000.00
应付账款		221,760,282.01	135,577,036.32
预收款项		54,101,614.24	53,618,770.24
合同负债		618,427,748.99	561,777,664.68
应付职工薪酬		231,968,635.96	266,382,823.07
应交税费		121,007,223.65	177,745,952.69
其他应付款		18,679,067,797.62	15,170,837,940.36
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,162,825,656.09	2,003,206,896.50
其他流动负债		13,933,962.28	1,033,706,659.88
流动负债合计		28,340,470,796.12	24,206,702,337.56
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		3,569,253,000.00	3,306,397,000.00
应付债券		4,522,713,663.49	5,128,016,872.12
其中：优先股			
永续债			

租赁负债			
长期应付款		75,165,757.56	46,681,901.29
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		4,047,017.30	-
递延所得税负债			
其他非流动负债		568,578,630.13	629,422,237.44
非流动负债合计		8,739,758,068.48	9,110,518,010.85
负债合计		37,080,228,864.60	33,317,220,348.41
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,550,000,000.00	3,550,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,163,201,262.03	5,150,419,073.28
减：库存股			
其他综合收益		357,819,908.70	79,624,963.06
专项储备			
盈余公积		1,775,000,000.00	1,637,028,554.33
未分配利润		6,023,789,736.76	4,768,456,624.21
所有者权益（或股东权益）合计		16,869,810,907.49	15,185,529,214.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计		53,950,039,772.09	48,502,749,563.29

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

### 合并利润表

2019年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业总收入		16,469,237,788.92	14,239,792,500.44
其中：营业收入	七、61	16,469,237,788.92	14,239,792,500.44
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		12,505,735,373.06	9,968,685,745.26
其中：营业成本	七、61	5,735,611,011.50	4,813,699,821.07
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	429,040,601.76	387,369,974.23
销售费用	七、63	2,290,930,826.31	1,700,337,297.30

管理费用	七、64	1,751,866,715.59	1,490,961,410.80
研发费用	七、65	38,206,412.50	43,165,869.51
财务费用	七、66	2,260,079,805.40	1,533,151,372.35
其中：利息费用		2,411,290,093.44	1,670,758,123.43
利息收入		195,395,541.15	301,034,720.66
加：其他收益	七、67	104,900,495.94	111,159,889.42
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	786,438,650.13	229,672,928.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		137,729,826.00	183,468,563.89
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	1,632,073,263.93	1,767,009,613.56
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-297,862,062.06	-247,494,708.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	8,101,725.36	-656,552.23
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,197,154,489.16	6,130,797,925.86
加：营业外收入	七、74	46,074,966.28	38,512,766.67
减：营业外支出	七、75	40,151,435.89	149,990,961.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,203,078,019.55	6,019,319,731.41
减：所得税费用	七、76	1,516,836,338.46	1,313,872,428.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,686,241,681.09	4,705,447,303.11
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,686,241,681.09	4,705,447,303.11
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		4,479,681,652.61	4,477,411,242.46
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		206,560,028.48	228,036,060.65
六、其他综合收益的税后净额		1,004,835,312.35	-350,053,843.84
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		940,241,172.07	-284,856,658.06
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		964,367,163.82	-284,856,658.06



(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		964,367,163.82	-284,856,658.06
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-24,125,991.75	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(8) 外币财务报表折算差额			
(9) 其他		-24,125,991.75	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		64,594,140.28	-65,197,185.78
七、综合收益总额		5,691,076,993.44	4,355,393,459.27
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		5,419,922,824.68	4,192,554,584.40
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		271,154,168.76	162,838,874.87
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		1.26	1.20
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

### 母公司利润表

2019年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	十七、3	1,944,484,730.12	1,947,065,747.87
减：营业成本	十七、3	375,459,858.64	357,146,747.26
税金及附加		10,513,868.88	11,043,446.92
销售费用		512,257,603.02	350,189,771.28
管理费用		720,933,268.35	578,707,303.14
研发费用			
财务费用		869,433,879.40	442,774,399.11

其中：利息费用		1,603,894,050.00	1,032,188,175.97
利息收入		917,499,114.58	783,627,779.82
加：其他收益		21,393,032.25	52,655,584.52
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、4	3,101,818,926.58	1,947,876,867.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		75,297,069.94	103,733,130.56
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-245,975,270.03	-149,872,621.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		2,849,584.11	-434,257.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,335,972,524.74	2,057,429,653.90
加：营业外收入		4,745,529.94	13,400,601.44
减：营业外支出		7,114,888.41	124,347,521.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,333,603,166.27	1,946,482,733.42
减：所得税费用		-18,201,391.95	8,819,599.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,351,804,558.22	1,937,663,133.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,351,804,558.22	1,937,663,133.70
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		278,194,945.64	28,349,732.07
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		278,194,945.64	28,349,732.07
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		278,194,945.64	28,349,732.07
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			

3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		2,629,999,503.86	1,966,012,865.77
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

### 合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,976,483,700.60	14,498,199,921.83
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	513,089,771.81	764,903,311.65
经营活动现金流入小计		16,489,573,472.41	15,263,103,233.48
购买商品、接受劳务支付的现金		2,438,524,528.45	1,987,335,825.85
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		3,734,852,012.21	3,435,545,648.33
支付的各项税费		2,141,155,342.25	1,893,001,161.21
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	4,081,060,558.90	2,089,289,893.74
经营活动现金流出小计		12,395,592,441.81	9,405,172,529.13

经营活动产生的现金流量净额		4,093,981,030.60	5,857,930,704.35
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		1,262,890,808.25	573,017,162.74
取得投资收益收到的现金		158,223,578.75	74,654,075.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,336,105.62	3,150,598.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,603,859.25	4,995,395.61
收到其他与投资活动有关的现金	七、78	3,174,566,366.76	1,017,764,828.95
投资活动现金流入小计		4,608,620,718.63	1,673,582,061.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,320,280,659.00	3,745,208,194.37
投资支付的现金		1,015,105,552.64	2,167,569,379.01
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		840,465,673.12	1,973,006,777.83
支付其他与投资活动有关的现金	七、78	2,515,542,878.47	4,782,238,005.57
投资活动现金流出小计		8,691,394,763.23	12,668,022,356.78
投资活动产生的现金流量净额		-4,082,774,044.60	-10,994,440,295.78
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		58,362,500.00	3,066,829,969.63
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		58,362,500.00	16,822,120.00
取得借款收到的现金		16,788,107,694.57	20,881,775,944.52
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	250,234,500.54	-
筹资活动现金流入小计		17,096,704,695.11	23,948,605,914.15
偿还债务支付的现金		12,597,171,256.78	14,188,692,838.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,400,640,301.94	2,956,063,636.01
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		146,789,832.60	110,477,105.82
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	1,948,574,038.86	4,328,551,494.99
筹资活动现金流出小计		17,946,385,597.58	21,473,307,969.44
筹资活动产生的现金流量净额		-849,680,902.47	2,475,297,944.71
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		80,048.26	6,405,135.96
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	七、79	-838,393,868.21	-2,654,806,510.76
加:期初现金及现金等价物余额	七、79	7,614,487,228.69	10,269,293,739.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七、79	6,776,093,360.48	7,614,487,228.69

法定代表人:车建兴 主管会计工作负责人:席世昌 会计机构负责人:蔡惟纯

#### 母公司现金流量表

2019年1—12月

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			

销售商品、提供劳务收到的现金	1,961,285,493.03	1,994,453,963.37
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	40,240,989.63	85,520,351.90
经营活动现金流入小计	2,001,526,482.66	2,079,974,315.27
购买商品、接受劳务支付的现金	65,317,579.12	64,322,233.73
支付给职工及为职工支付的现金	787,762,194.50	608,469,109.50
支付的各项税费	212,746,217.36	260,024,960.51
支付其他与经营活动有关的现金	713,892,070.26	680,767,101.55
经营活动现金流出小计	1,779,718,061.24	1,613,583,405.29
经营活动产生的现金流量净额	221,808,421.42	466,390,909.98
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	1,281,390,000.00	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金	1,299,886,867.85	2,314,239,542.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	91,100.00	40,078.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	47,074,601.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	18,358,142,154.50	15,056,720,958.49
投资活动现金流入小计	20,986,584,723.35	17,376,000,578.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	247,304,021.45	122,852,907.68
投资支付的现金	2,669,896,602.02	5,192,543,281.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	933,459,443.50	-
支付其他与投资活动有关的现金	21,081,219,645.67	22,690,870,591.50
投资活动现金流出小计	24,931,879,712.64	28,006,266,780.90
投资活动产生的现金流量净额	-3,945,294,989.29	-10,630,266,202.19
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	-	3,050,007,849.63
取得借款收到的现金	9,723,157,439.22	12,790,263,836.04
收到其他与筹资活动有关的现金	23,205,930,050.19	41,627,428,220.72
筹资活动现金流入小计	32,929,087,489.41	57,467,699,906.39
偿还债务支付的现金	9,592,326,870.00	7,868,923,959.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,811,379,802.36	1,934,964,087.17
支付其他与筹资活动有关的现金	17,571,835,558.68	38,205,597,771.38
筹资活动现金流出小计	28,975,542,231.04	48,009,485,818.12
筹资活动产生的现金流量净额	3,953,545,258.37	9,458,214,088.27
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	555,111.24	-248,871.70
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	230,613,801.74	-705,910,075.64
加：期初现金及现金等价物余额	1,263,966,701.80	1,969,876,777.44
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,494,580,503.54	1,263,966,701.80

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

**合并所有者权益变动表**  
2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	3,550,000,000.00				4,490,018,895.43		1,227,776,839.27		1,816,847,121.56		30,629,417,859.13		41,714,060,715.39	3,581,764,964.83	45,295,825,680.22
加: 会计政策变更											-210,803,273.67		-210,803,273.67	-71,814,770.55	-282,618,044.22
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,550,000,000.00				4,490,018,895.43		1,227,776,839.27		1,816,847,121.56		30,418,614,585.46		41,503,257,441.72	3,509,950,194.28	45,013,207,636.00
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-250,042,324.39		255,350,201.90		137,971,445.67		4,068,101,177.11		4,211,380,500.29	-239,737,741.56	3,971,642,758.73
(一) 综合收益总额							940,241,172.07				4,479,681,652.61		5,419,922,824.68	271,154,168.76	5,691,076,993.44
(二) 所有者投入和减少资本					-250,042,324.39								-250,042,324.39	-287,887,714.19	-537,930,038.58
1. 所有者投入的普通股														121,479,756.62	121,479,756.62
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额					12,782,188.75								12,782,188.75		12,782,188.75
4. 其他					-262,824,513.14								-262,824,513.14	-409,367,470.81	-672,191,983.95
(三) 利润分配									137,971,445.67		-1,096,471,445.67		-958,500,000.00	-223,004,196.13	-1,181,504,196.13
1. 提取盈余公积									137,971,445.67		-137,971,445.67				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-958,500,000.00		-958,500,000.00	-223,004,196.13	-1,181,504,196.13
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转							-684,890,970.17				684,890,970.17				
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益							-684,890,970.17				684,890,970.17				
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	3,550,000,000.00				4,239,976,571.04		1,483,127,041.17		1,954,818,567.23		34,486,715,762.57		45,714,637,942.01	3,270,212,452.72	48,984,850,394.73

2019 年年度报告

项目	2018 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	3,623,917,038.00				5,362,115,385.55		1,562,965,633.10		1,623,080,808.19		28,254,693,080.77		40,426,771,945.61	3,505,201,438.50	43,931,973,384.11
加：会计政策变更							114,069,393.88				-812,868,228.22		-698,798,834.34	-370,344.50	-699,169,178.84
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,623,917,038.00				5,362,115,385.55		1,677,035,026.98		1,623,080,808.19		27,441,824,852.55		39,727,973,111.27	3,504,831,094.00	43,232,804,205.27
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	-73,917,038.00				-872,096,490.12		-449,258,187.71		193,766,313.37		3,187,593,006.58		1,986,087,604.12	76,933,870.83	2,063,021,474.95
(一)综合收益总额							-284,856,658.06				4,477,411,242.46		4,192,554,584.40	162,838,874.87	4,355,393,459.27
(二)所有者投入和减少资本	-73,917,038.00				-872,096,490.12								-946,013,528.12	53,860,681.04	-892,152,847.08
1.所有者投入的普通股	315,000,000.00				2,735,007,849.63								3,050,007,849.63	19,166,120.00	3,069,173,969.63
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他	-388,917,038.00				-3,607,104,339.75								-3,996,021,377.75	34,694,561.04	-3,961,326,816.71
(三)利润分配									193,766,313.37		-1,454,219,765.53		-1,260,453,452.16	-139,765,685.08	-1,400,219,137.24
1.提取盈余公积									193,766,313.37		-193,766,313.37				
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配											-1,260,453,452.16		-1,260,453,452.16	-139,765,685.08	-1,400,219,137.24
4.其他															
(四)所有者权益内部结转							-164,401,529.65				164,401,529.65				-
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或股本)															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益							-164,401,529.65				164,401,529.65				-
6.其他															
(五)专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	3,550,000,000.00				4,490,018,895.43		1,227,776,839.27		1,816,847,121.56		30,629,417,859.13		41,714,060,715.39	3,581,764,964.83	45,295,825,680.22

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

**母公司所有者权益变动表**  
2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2019 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,550,000,000.00				5,150,419,073.28		79,624,963.06		1,637,028,554.33	4,768,456,624.21	15,185,529,214.88
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,550,000,000.00				5,150,419,073.28		79,624,963.06		1,637,028,554.33	4,768,456,624.21	15,185,529,214.88
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					12,782,188.75		278,194,945.64	-	137,971,445.67	1,255,333,112.55	1,684,281,692.61
(一)综合收益总额							278,194,945.64			2,351,804,558.22	2,629,999,503.86
(二)所有者投入和减少资本					12,782,188.75						12,782,188.75
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额					12,782,188.75						12,782,188.75
4.其他											
(三)利润分配									137,971,445.67	-1,096,471,445.67	-958,500,000.00
1.提取盈余公积									137,971,445.67	-137,971,445.67	
2.对所有者(或股东)的分配										-958,500,000.00	-958,500,000.00
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	3,550,000,000.00				5,163,201,262.03		357,819,908.70		1,775,000,000.00	6,023,789,736.76	16,869,810,907.49



2019 年年度报告

项目	2018 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,623,917,038.00				5,784,981,095.88				1,443,262,240.96	4,470,604,335.68	15,322,764,710.52
加：会计政策变更							51,275,230.99			-185,591,079.64	-134,315,848.65
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,623,917,038.00				5,784,981,095.88		51,275,230.99		1,443,262,240.96	4,285,013,256.04	15,188,448,861.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-73,917,038.00				-634,562,022.60		28,349,732.07		193,766,313.37	483,443,368.17	-2,919,646.99
（一）综合收益总额							28,349,732.07			1,937,663,133.70	1,966,012,865.77
（二）所有者投入和减少资本	-73,917,038.00				-634,562,022.60						-708,479,060.60
1.所有者投入的普通股	315,000,000.00				2,735,007,849.63						3,050,007,849.63
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他	-388,917,038.00				-3,369,569,872.23						-3,758,486,910.23
（三）利润分配									193,766,313.37	-1,454,219,765.53	-1,260,453,452.16
1.提取盈余公积									193,766,313.37	-193,766,313.37	
2.对所有者（或股东）的分配										-1,260,453,452.16	-1,260,453,452.16
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	3,550,000,000.00				5,150,419,073.28		79,624,963.06		1,637,028,554.33	4,768,456,624.21	15,185,529,214.88

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

红星美凯龙家居集团股份有限公司（原名：上海红星美凯龙家居饰品有限公司、上海红星美凯龙企业管理有限公司，以下简称“本公司”）系由红星美凯龙控股集团有限公司（原名：上海红星美凯龙投资有限公司）和红星家具集团有限公司于2007年6月18日在中国上海市成立的有限责任公司，经营期限为10年，原注册资本和实收资本为人民币120,000,000.00元。

于2007年11月2日，红星家具集团有限公司将其持有的全部90%股权转让给红星美凯龙控股集团有限公司，并于2007年11月16日完成了工商变更登记，变更后红星美凯龙控股集团有限公司持有本公司100%股权。

经本公司2008年11月21日股东会决议通过，并于2008年12月12日经上海市商务委员会沪商外资批[2008]519号文件批准，决定增加注册资本人民币24,578,313.00元，由新增外方股东CandlewoodInvestmentSRL和SpringwoodInvestmentSRL出资，公司性质由内资企业变更为中外合作企业，公司名称由上海红星美凯龙家居饰品有限公司变更为上海红星美凯龙企业管理有限公司。增资后注册资本和实收资本为人民币144,578,313.00元。

根据本公司2009年8月8日吸收合并协议和修改后章程的规定，本公司申请吸收合并天津红星美凯龙家饰有限公司。天津红星美凯龙家饰有限公司系于2007年6月1日在中国天津市成立的有限责任公司，经营期限为10年，主要从事家具、建筑材料、装饰材料的批发兼零售、投资管理、投资咨询、商品信息咨询、为经营卖场提供设计规划及管理服务等业务，原注册资本为人民币40,000,000.00元。经天津红星美凯龙家饰有限公司2007年11月1日股东会决议通过，并于2007年12月24日经天津市商务委员会津商务资管（2008）680号文件批准，决定增加注册资本人民币11,880,674.00元，由新增外方股东CandlewoodInvestmentSRL和SpringwoodInvestmentSRL出资，公司性质由内资企业变更为中外合作企业。天津红星美凯龙家饰有限公司增资后注册资本和实收资本为人民币51,880,674.00元。本公司吸收合并天津红星美凯龙家饰有限公司时以向天津红星美凯龙家饰有限公司的股东支付本公司的股权作为合并对价，吸收合并后本公司注册资本和实收资本为人民币196,458,987.00元。

根据本公司2010年3月28日董事会决议和修改后公司章程的规定，本公司申请增加注册资本人民币25,960,651.00元，变更后的注册资本为人民币222,419,638.00元。新增注册资本由新股东北京瑞邦贝特创业投资中心（有限合伙）、万好万家集团有限公司、北京亚祥兴泰投资有限公司、天津锦凯股权投资基金合伙企业（有限合伙）、连云港至高市政工程有限公司、绵阳科技城产业投资基金（有限合伙）、北京百年德诚创业投资中心（有限合伙）、上海寅平投资管理有限公司、上海筠怡投资咨询有限公司、上海平安大药房有限公司、南通乾骏建筑材料有限公司缴足，增资后注册资本和实收资本为人民币222,419,638.00元，本公司已于2010年6月1日完成工商变更登记。

根据本公司2010年6月22日董事会决议和修改后公司章程的规定，本公司申请增加注册资本人民币5,866,965.00元，变更后的注册资本为人民币228,286,603.00元。新增注册资本由新股东上海美龙资产管理有限公司、上海兴凯企业管理有限公司、上海红美投资管理有限公司缴足，增资后本公司注册资本和实收资本均为人民币228,286,603.00元，本公司已于2010年7月28日完成工商变更登记。

根据2010年12月23日中华人民共和国商务部商资批[2010]1266号批复以及本公司董事会决议、本公司发起人协议、章程的规定，本公司依法整体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，本公司以上海红星美凯龙企业管理有限公司截止2010年6月30日经审计的净资产人民币3,260,932,367.04元中的人民币3,000,000,000.00元按经批准的折股比例1:1折算为注册资本人民币3,000,000,000.00元，股份总额为300,000万股，每股面值人民币1元，缴纳注册资本人民币3,000,000,000.00元整，占本公司注册资本的100%，本公司已于2011年1月6日完成工商变更登记。

根据本公司2015年第二次临时股东大会决议、修改后的公司章程以及上海市商务委员会沪商外资批[2015]398号批复，本公司申请增加注册资本人民币80,329,038.00元，由CandlewoodInvestmentSRL和SpringwoodInvestmentSRL增资，其中：CandlewoodInvestmentSRL增资人民币60,917,952.00元，SpringwoodInvestmentSRL增资人民币19,411,086.00元。变更后的注册资本与实收资本均为人民币3,080,329,038.00元。同时，本公司原股东北京瑞邦贝特创业投资中心(有限合伙)、万好万家集团有限公司、北京亚祥兴泰投资有限公司、天津锦凯股权投资基金合伙企业(有限合伙)、连云港至高市政工程有限公司、绵阳科技城产业投资基金(有限合伙)、北京百年德诚创业投资中心(有限合伙)、上海寅平投资管理有限公司、上海筠怡投资咨询有限公司、南通乾骏建筑材料有限公司将其持有本公司股份转让予本公司控股股东红星美凯龙控股集团有限公司。本公司已于2015年2月6日完成工商变更登记。

根据本公司董事会提议并由2015年第四次临时股东大会批准，并于2015年5月8日经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]822号文《关于核准红星美凯龙家居集团股份有限公司发行境外上市外资股的批复》许可，本公司向境外投资者公开发行不超过1,180,792,000股境外上市外资股(H股)，并在香港联合证券交易所主板上市交易。截至2015年6月26日止，本公司完成了向境外投资者发行543,588,000股境外上市外资股(H股)的工作，每股面值人民币1.00元，每股发行价港币13.28元。本次发行完成后本公司实收资本(股本)为人民币3,623,917,038.00元，代表每股人民币1.00元的普通股3,623,917,038股，其中包括有限售条件内资股2,561,103,969股，无限售条件的境外上市外资股(H股)1,062,813,069股。于2015年6月26日，本次公开发行境外上市外资股(H股)在香港联合证券交易所上市交易，本公司已于2015年9月7日完成工商变更登记。

由2016年第二次临时股东大会批准，并于2017年12月22日获中国证券监督管理委员会证监许可[2017]2373号文《关于核准红星美凯龙家居集团股份有限公司首次公开发行股票的批

复》许可，本公司公开发行不超过 31,500 万股人民币普通股(A 股)，并在上海证券交易所上市交易。截至 2018 年 1 月 17 日止，本公司完成了公开发行人民币普通股(A 股)总计 315,000,000 股，每股面值人民币 1.00 元，每股发行价人民币 10.23 元。本次发行完成后本公司实收资本(股本)为人民币 3,938,917,038.00 元，其中包括有限售条件的人民币普通股(A 股)2,561,103,969 股，无限售条件的人民币普通股(A 股)315,000,000 股及无限售条件的境外上市外资股(H 股)1,062,813,069 股。本公司已于 2018 年 3 月 20 日完成工商变更登记。

经本公司 2017 年年度股东大会、A 股及 H 股类别股东会审议，本公司以附条件的自愿现金要约方式对境外上市外资股(H 股)实施回购，本次回购境外上市外资股(H 股)的价格为每股港币 11.78 元，回购数量为 388,917,038 股。于 2018 年 7 月，本公司已完成要约并注销购回 H 股，本次注销购回股本后本公司实收资本(股本)为人民币 3,550,000,000.00 元。本公司已于 2018 年 9 月 29 日完成工商变更登记。

本公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要经营范围是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。

本集团的母公司和最终母公司为于中华人民共和国上海市成立的红星美凯龙控股集团有限公司，实际控制人为车建兴。

本财务报表业经本公司董事会于 2020 年 4 月 17 日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

## 2. 合并财务报表范围

适用 不适用

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

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 2. 持续经营

适用 不适用

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

截至 2019 年 12 月 31 日止，本集团流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币 138.14 亿元。本集团管理层对自 2020 年 1 月 1 日起 12 个月的持续经营活动进行了评估，考虑到截至 2019 年 12 月 31 日本集团持有尚未使用的银行授信额度和本集团预期经营现金流入及融资安排，本集团认为截至

2019年12月31日的流动资产小于流动负债而承担的流动性风险保持在可控范围内，对本集团的持续经营和财务报表不构成重大影响。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

编制本财务报表时，除某些金融工具和投资性房地产外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提、收入确认和计量、投资性房地产的确认和计量等。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2019年12月31日的财务状况以及2019年度的经营成果和现金流量。

### 2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团项目前期品牌咨询委托管理服务的营业周期为从允许相关委托经营管理商场使用本集团无形资产品牌起，直至委托经营管理商场开业。本集团工程项目商业管理咨询服务的营业周期为从开始为委托经营管理商场的建造提供相关管理咨询服务直至委托经营管理商场开业。本集团的自营及租赁商场业务、除项目前期品牌咨询委托管理服务业务之外的与委托经营管理商场相关业务、商品销售及相关服务业务及其他业务的营业周期小于或等于12个月。本集团以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

本集团下属子公司、合营企业及联营企业，根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

## 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

## 非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，对于购买日之前持有的被购买方的长期股权投资，按照该长期股权投资在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期损益；购买日之前持有的被购买方的长期股权投资涉及在权益法核算下的其他综合收益的，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购

买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

## 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计期间和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

## 10. 金融工具

适用 不适用

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

### 金融资产分类和计量



本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。当且仅当本集团改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本集团不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入（明确作为投资成本部分收回的股利收入除外）计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动计入当期损益。

企业在初始确认时将某金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能在初始确认后重新指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

按照上述条件，本集团指定的这类金融资产主要包括衍生工具、以赚取差价为目的从二级市场购买的股票、基金。

### 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为其他金融负债。对于其他金融负债，相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### 金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及合同资产进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款，本集团选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期

信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收账款、其他应收款、合同资产和长期应收款等金融工具的预期信用损失。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见“财务报告十、3. 金融工具风险”。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

### 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

### 衍生金融工具

本集团使用衍生金融工具，例如以外汇远期合同对汇率风险进行套期。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

### 金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 不适用

应收票据的相关会计政策已包含至“财务报告 五、10.金融工具”。

## 12. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 不适用

应收账款的相关会计政策已包含至“财务报告 五、10.金融工具”。

## 13. 应收款项融资

√适用 不适用

应收款项融资的相关会计政策已包含至“财务报告 五、10.金融工具”。

## 14. 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 不适用

其他应收款的相关会计政策已包含至“财务报告 五、10.金融工具”。

## 15. 存货

√适用 不适用

存货主要包括库存商品、低值易耗品等。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本和其他成本。发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，产成品按类别计提。

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 不适用

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

## (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“财务报告 五、10.金融工具”。

## 17. 持有待售资产

适用 不适用

## 18. 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本集团对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“财务报告 五、10.金融工具”。

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始

投资成本），合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转；购买日之前持有的股权投资作为金融工具计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时全部转入留存收益。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；通过非货币性资产交换取得的，按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其

他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物、将用于出租的在建建筑物等。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

### (2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20 年	5%	4.75%
专用设备	年限平均法	10 年	5%	9.50%
电子设备、器具及家具	年限平均法	3-5 年	5%	19.00-31.67%
运输设备	年限平均法	5 年	5%	19.00%

其他说明：

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

## 24. 在建工程

适用 不适用

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

## 25. 借款费用

适用 不适用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：



- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

(1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。

(2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

## 26. 生物资产

适用  不适用

## 27. 油气资产

适用  不适用

## 28. 使用权资产

适用  不适用

本集团使用权资产类别主要包括房屋建筑物、机器设备。

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
商标使用权	30 年
软件	2-10 年
其他	3 年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，只有在同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

## 30. 长期资产减值

适用 不适用

本集团对除存货、合同资产、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 31. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
租入固定资产改良	3-10 年
其他	3-5 年

### 32. 合同负债

#### (1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。

本集团将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示，如企业在转让承诺的商品之前已收取的款项。

本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵消后以净额列示。

### 33. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

#### 短期薪酬

职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

#### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

### 34. 租赁负债

适用 不适用

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

### 35. 预计负债

适用 不适用

### 36. 股份支付

适用 不适用

股份支付，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付，是指本集团为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。权益工具的公允价值采用二项式模型确定。

在满足服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本集团对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

对由于未满足非市场条件和/或服务期限条件而最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用。股份支付协议中规定了市场条件或非可行权条件的，无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有其他业绩条件和/或服务期限条件，即视为可行权。

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 38. 收入

#### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

##### 租赁及相关收入

系本集团为签约入驻自有、租赁商场的商户提供展位租赁及相关服务而取得的收入，该等租赁及相关收入属于经营租赁，按有关合同或协议规定的出租面积、单价、合同期限等计算确定并在租赁期限内按照直线法确认。

除租赁及相关收入以外的收入（自 2018 年 1 月 1 日起适用）

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

##### 与委托经营管理商场相关收入

#### 项目前期品牌咨询委托管理服务收入

系本集团按照有关合同或协议约定，受开发商允许依托自身的无形资产品牌向委托经营管理商场合作方或由其设立的项目公司提供咨询、招商等服务而取得的收入。本集团在提供相关咨询委托管理服务时间段内按履约进度确认收入。

#### 项目年度品牌咨询委托管理服务收入

委托经营管理商场开业后，本集团在合同有效期内按合同约定允许委托经营管理商场持续性使用本集团无形资产品牌名称，并向委托经营管理商场提供持续性的委托经营管理服务（包括布局、策划、招商、租赁、企划、广告、运营和售后服务等），委托经营管理商场在合同有效期内持续使用本集团无形资产品牌名称，相关的委托经营管理服务在合同有效期内持续发生。本集团按合同约定的收费方法计算确定的金额在提供管理服务期间确认收入。

#### 招商佣金收入

系本集团为委托经营管理商场提供招商咨询服务而产生的收入。本集团按合同约定的收费方法计算确定的金额在提供招商服务期间确认收入。

#### 工程项目商业管理咨询费收入

系本集团向建筑商提供红星美凯龙商场规划设计、建设装修方案咨询、施工现场协调监督、工程成本和进度控制等管理咨询服务而产生的收入，该收入金额由本集团按工程项目具体情况，与建筑商协商确定。本集团在相关服务已提供，相关委托经营管理商场竣工并达到可开业状态时，并取得由建筑商出具的相关服务确认书时，按合同约定的金额确认收入。

#### 商业咨询费收入

系本集团为自有、租赁、合营联营商场、委托经营管理商场之外的经营物业提供开发策划阶段的商业咨询服务而产生的收入。本集团按合同约定的收费方法计算确定的金额在提供商业咨询服务期间确认收入。

#### 建造施工及设计收入

本集团与客户之间的建造施工合同，由于客户能够控制本集团履约过程中的在建资产，本集团将其作为在某一时间段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定

时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

### 商品销售及家装收入

商品销售收入系本集团自有商场的家居装饰及家具产品的销售而取得的收入。本集团履行了合同中的履约义务，客户取得相关商品或服务的控制权时，确认相关的商品销售收入。

家装收入系本集团提供的家居设计及装修工程服务而取得的收入。本集团在提供相关服务的期间内按履约进度确认收入。

### 其他收入

#### *战略咨询费收入*

系本集团与家居装饰及家具制造商签订协议，在协议有效期内持续提供经营分析、信息咨询、品牌等级评定咨询、招商对接及展位协调等服务而取得的收入。本集团按协议约定的金额在协议有效期内按照履约进度确认收入。

#### *联合营销收入*

系本集团与品牌厂家及商户开展联合营销活动，提供企划服务、媒体制作等而取得的收入。本集团在履行了合同中的履约义务，客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

## 39. 合同成本

适用 不适用

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本。根据其流动性，列报在存货中。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

#### 40. 政府补助

适用 不适用

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益（但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益），相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。



(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

#### 作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### 作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## (2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 不适用

### 作为融资租赁承租人

融资租入的资产，于租赁期开始日将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。或有租金在实际发生时计入当期损益。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### 作为融资租赁出租人

融资租出的资产，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行确认。或有租金在实际发生时计入当期损益。

## (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√适用 不适用

### 租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

### 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- (1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- (2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

### 租赁期的评估

租赁期是本集团有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本集团有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本集团有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本集团可控范围内的重大事件或变化，且影响本集团是否合理确定将行使相应选择权的，本集团对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

### 作为承租人

本集团作为承租人的一般会计处理见“财务报告 五、28. 使用权资产和财务报告 五、3. 租赁费在”

### 租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- (1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- (2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本集团采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的本集团增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：

- (1) 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团调减使用权资产的账面价值，以反映租赁的部分终止或完全终止，部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- (2) 其他租赁变更，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

### 短期租赁和低价值资产租赁

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币 40,000 元的租赁认定为低价值资产租赁。本集团转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

### 作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

#### 作为融资租赁出租人

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

本集团作为融资租赁的生产商或经销商出租人时，在租赁期开始日，本集团按照租赁资产公允价值与租赁收款额按市场利率折现的现值两者孰低确认收入，并按照租赁资产账面价值扣除未担保余值的现值后的余额结转销售成本。本集团为取得融资租赁发生的成本，在租赁期开始日计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- (1) 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- (2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

未作为一项单独租赁进行会计处理的融资租赁变更，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

(1) 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

(2) 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照附注三、16 关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

#### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

##### 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

##### 经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

##### 单项履约义务的确定以及将交易价格分摊至各单项履约义务

本集团项目品牌咨询委托管理业务包含三项服务承诺：（1）项目前期品牌咨询委托管理服务；（2）项目年度品牌咨询委托管理服务；（3）招商佣金，由于客户能够分别从该三项服务中单独受益或与其他易于获得的资源一起使用中受益，且该三项服务承诺分别与其他服务承诺可单独区分，该上述各项服务承诺分别构成单项履约义务。

本集团在合同开始日，将交易价格分摊至上述三项服务承诺以使集团分摊至各单项履约义务的交易价格能够反映其因向客户转让服务承诺的而预期有权收取的对价金额。当单独售价无法直接观察的，集团会综合考虑其能够合理取得的全部相关信息，采用市场调整法等方法合理估计单独售价。考虑的信息包括市场情况、企业特定因素以及与客户有关的信息等。

##### 建造合同履行进度的确定方法

本集团按照投入法确定提供项目品牌咨询委托管理服务和建造服务合同的履约进度，具体而言，本集团按照累计实际发生的成本占预计总成本的比例确定履约进度，累计实际发生的成本包

括本集团向客户转移商品服务过程中所发生的直接成本和间接成本。本集团认为，与客户之间的建造合同价款以建造成本为基础确定，实际发生的建造成本占预计总成本的比例能够如实反映建造服务的履约进度。鉴于项目品牌咨询委托管理服务和建造服务合同存续期间较长，可能跨越若干会计期间。其中，本集团认为，与客户之间的建造服务价款以建造成本为基础确定，实际发生的建造成本占预计总成本的比例能够如实反映建造服务的履约进度。本集团会随着建造服务合同的推进复核并修订预算，相应调整收入确认金额。

#### 业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

#### 合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

#### 投资性房地产与固定资产的划分

本集团会根据判断对投资性房地产与固定资产进行划分。投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。固定资产，主要指本集团为生产商品、提供劳务或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。因此，本集团判断投资性房地产与固定资产的划分会充分考虑管理层的意图，有无签订相关租赁协议等因素。

#### 未决诉讼

本集团根据案情审理的进展情况，结合律师对案件结果的判断和意见，判断本集团履行未决诉讼所产生之现时义务的金额及可能性。若该现时义务的履行不是很可能导致经济利益流出企业，或者该现时义务的金额不能可靠地计量的，本集团作为或有负债进行披露；若履行该现时义务很可能导致经济利益流出企业，且该现时义务的金额能够可靠计量的，本集团将其作为预计负债。

#### 对被投资企业重大影响的判断

本集团根据是否具备对被投资企业财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，作为判断是否对被投资企业具有重大影响的标准。本集团将对被投资单位具有重大影响的权益性投资，确认为长期股权投资。

#### 套期有效性判断

本集团认为被套期项目和套期工具之间存在经济关系，该经济关系使得套期工具和被套期项目的价值因面临相同的被套期风险而发生方向相反的变动；被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位；套期关系的套期比率等于实际套期的被套期项目数量与对其进行套期的套期工具的实际数量之比。本集团在套期开始日及以后期间持续的对套期关系符合套期有效性进行评估。

#### 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

#### 金融工具和合同资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

#### 非上市股权投资的公允价值

非上市的股权投资的估值，是根据具有类似合同条款和风险特征的其他金融工具的当前折现率折现的预计未来现金流量。这要求本集团估计预计未来现金流量、信用风险、波动和折现率，因此具有不确定性。

#### 投资性房地产公允价值计量

本集团对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。投资性房地产公允价值的评估需要管理层对租金增长率、租期内回报率、租期外回报率以及空置率等参数作出合理估计。

#### 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见“财务报告 五、19. 其他债权投资”

#### 商誉减值

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

#### 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

#### 承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

## 44. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
新租赁准则变更	该等会计政策变更由本公司董事会会议批准	详见“财务报告五、44(3)2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况”
财务报表列报方式变更		

其他说明

#### 新租赁准则



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

(1) 对于首次执行日之前的融资租赁，本集团按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

(2) 对于首次执行日之前的经营租赁，本集团根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，采用首次执行日本集团作为承租方的增量借款利率作为折现率的账面价值确定租赁负债，并计量使用权资产；

(3) 本集团按照“财务报告 五、30. 长期资产减值”对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本集团对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，本集团对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

(1) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

(2) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

(3) 首次执行日前的租赁变更，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。于 2019 年 12 月 31 日，本集团无首次执行日前划分为经营租赁，首次执行日后重分类为融资租赁的情况。除此之外，本集团未对作为转租出租人的租赁进行调整。

此外，首次执行日开始本集团将偿还租赁负债本金和利息所支付的现金在现金流量表中计入筹资活动现金流出，支付的采用简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额仍然计入经营活动现金流出。

### 财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项

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

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

### 合并资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	8,527,607,964.92	8,527,607,964.92	-
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	236,256,219.87	236,256,219.87	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,687,918,584.76	1,687,918,584.76	-
应收款项融资	55,000,000.00	55,000,000.00	-
预付款项	319,437,303.71	222,992,571.61	-96,444,732.10
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,931,724,519.36	1,931,724,519.36	-
其中：应收利息	12,469,450.17	12,469,450.17	-
应收股利	-	-	
买入返售金融资产			
存货	251,352,502.91	251,352,502.91	-
合同资产	807,109,773.17	807,109,773.17	-
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	319,250,999.36	319,250,999.36	-
其他流动资产	1,582,934,842.98	1,582,934,842.98	-
流动资产合计	15,718,592,711.04	15,622,147,978.94	-96,444,732.10

<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	1,795,159,925.01	1,795,159,925.01	-
长期股权投资	3,026,101,128.50	3,026,101,128.50	-
其他权益工具投资	3,302,748,467.57	3,302,748,467.57	-
其他非流动金融资产	324,850,000.00	324,850,000.00	-
投资性房地产	78,533,000,000.00	78,533,000,000.00	-
固定资产	192,418,042.50	192,418,042.50	-
在建工程	84,866,598.69	84,866,598.69	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,741,753,043.62	2,741,753,043.62
无形资产	460,830,931.51	460,830,931.51	-
开发支出			
商誉	16,592,357.41	16,592,357.41	-
长期待摊费用	400,731,940.53	400,731,940.53	-
递延所得税资产	822,269,149.42	910,813,737.17	88,544,587.75
其他非流动资产	6,182,556,566.38	6,182,556,566.38	-
非流动资产合计	95,142,125,107.52	97,972,422,738.89	2,830,297,631.37
资产总计	110,860,717,818.56	113,594,570,717.83	2,733,852,899.27
<b>流动负债：</b>			
短期借款	5,166,655,101.70	5,166,655,101.70	-
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	970,116,980.34	970,116,980.34	-
预收款项	1,249,019,601.25	1,249,019,601.25	-
合同负债	2,601,978,507.73	2,601,978,507.73	-
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	913,986,023.52	913,986,023.52	-
应交税费	607,676,739.98	607,676,739.98	-
其他应付款	8,496,897,574.07	8,416,011,462.51	-80,886,111.56
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	16,556,410.95	16,556,410.95	-
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4,145,791,830.22	4,669,989,707.81	524,197,877.59

其他流动负债	1,161,684,557.80	1,161,684,557.80	-
流动负债合计	25,313,806,916.61	25,757,118,682.64	443,311,766.03
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	14,306,362,773.00	14,306,362,773.00	-
应付债券	7,156,394,519.96	7,156,394,519.96	-
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	-	3,117,297,345.60	3,117,297,345.60
长期应付款	1,385,921,007.85	841,782,839.71	-544,138,168.14
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	212,456,044.43	212,456,044.43	-
递延所得税负债	11,008,662,811.23	11,008,662,811.23	-
其他非流动负债	6,181,288,065.26	6,181,288,065.26	-
非流动负债合计	40,251,085,221.73	42,824,244,399.19	2,573,159,177.46
负债合计	65,564,892,138.34	68,581,363,081.83	3,016,470,943.49
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	3,550,000,000.00	3,550,000,000.00	-
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	4,490,018,895.43	4,490,018,895.43	-
减：库存股			
其他综合收益	1,227,776,839.27	1,227,776,839.27	-
专项储备			
盈余公积	1,816,847,121.56	1,816,847,121.56	-
一般风险准备			
未分配利润	30,629,417,859.13	30,418,614,585.46	-210,803,273.67
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	41,714,060,715.39	41,503,257,441.72	-210,803,273.67
少数股东权益	3,581,764,964.83	3,509,950,194.28	-71,814,770.55
所有者权益（或股东权益）合计	45,295,825,680.22	45,013,207,636.00	-282,618,044.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计	110,860,717,818.56	113,594,570,717.83	2,733,852,899.27

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

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

新租赁准则的修订内容主要包括：更新了对租赁定义、转租、合同合并和分拆等问题的指引；取消承租人经营租赁和融资租赁的分类，要求对所有租赁（短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债；改进承租人后续计量，增加选择权重估和租赁变更情形下的会计处理；丰富出租人披露内容，为报表使用者提供更多有用信息。

公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，将执行新租赁准则的累积影响数，调整 2019 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,643,966,701.80	1,643,966,701.80	-
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	576,962,054.82	576,962,054.82	-
应收款项融资			
预付款项	14,161,010.39	14,161,010.39	-
其他应收款	25,266,149,844.00	25,266,149,844.00	-
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	2,734,160,000.00	2,734,160,000.00	-
存货	7,486,585.89	7,486,585.89	-
合同资产	240,397,879.00	240,397,879.00	-
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	3,400,403.86	3,400,403.86	-
流动资产合计	27,752,524,479.76	27,752,524,479.76	-
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	1,133,376,387.24	1,133,376,387.24	-
长期股权投资	14,066,375,112.16	14,066,375,112.16	-
其他权益工具投资	1,409,651,852.03	1,409,651,852.03	-
其他非流动金融资产	13,100,000.00	13,100,000.00	-
投资性房地产			
固定资产	28,455,482.64	28,455,482.64	-
在建工程	29,946,397.23	29,946,397.23	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	395,609,045.26	395,609,045.26	-
开发支出			

商誉			
长期待摊费用	19,428,231.72	19,428,231.72	-
递延所得税资产	533,442,706.25	533,442,706.25	-
其他非流动资产	3,120,839,869.00	3,120,839,869.00	-
非流动资产合计	20,750,225,083.53	20,750,225,083.53	-
资产总计	48,502,749,563.29	48,502,749,563.29	-
<b>流动负债：</b>			
短期借款	4,703,848,593.82	4,703,848,593.82	-
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	100,000,000.00	100,000,000.00	-
应付账款	135,577,036.32	135,577,036.32	-
预收款项	53,618,770.24	53,618,770.24	-
合同负债	561,777,664.68	561,777,664.68	-
应付职工薪酬	266,382,823.07	266,382,823.07	-
应交税费	177,745,952.69	177,745,952.69	-
其他应付款	15,170,837,940.36	15,170,837,940.36	-
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,003,206,896.50	2,003,206,896.50	-
其他流动负债	1,033,706,659.88	1,033,706,659.88	-
流动负债合计	24,206,702,337.56	24,206,702,337.56	-
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	3,306,397,000.00	3,306,397,000.00	-
应付债券	5,128,016,872.12	5,128,016,872.12	-
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	46,681,901.29	46,681,901.29	-
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	629,422,237.44	629,422,237.44	-
非流动负债合计	9,110,518,010.85	9,110,518,010.85	-
负债合计	33,317,220,348.41	33,317,220,348.41	-
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	3,550,000,000.00	3,550,000,000.00	-
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,150,419,073.28	5,150,419,073.28	-
减：库存股			
其他综合收益	79,624,963.06	79,624,963.06	-
专项储备			
盈余公积	1,637,028,554.33	1,637,028,554.33	-

未分配利润	4,768,456,624.21	4,768,456,624.21	-
所有者权益（或股东权益）合计	15,185,529,214.88	15,185,529,214.88	-
负债和所有者权益（或股东权益）总计	48,502,749,563.29	48,502,749,563.29	-

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

#### (4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

#### 45. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	商品销售收入	2019 年 4 月 1 日之前, 税率为 16%, 2019 年 4 月 1 日起, 税率为 13%
增值税	应税劳务收入	6%
增值税	小规模纳税人按相关税收规定计算的销售额	3%
增值税	场地租赁及管理服务收入	5%、10%及 9%
增值税	建造合同收入	3%、10%及 9%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	实际缴纳的增值税和营业税的税额	城市市区 7%，县城、建制镇 5%，其他地区 1%
企业所得税	应纳税所得额	25%（除税收优惠所述的公司外）
房产税	从价计征房产以税务机关核准的房产余值为纳税基准	1.2%
房产税	从租计征房产以租金收入为纳税基准	12%
土地使用税	按实际规定税率缴纳	
印花税	按实际规定税率缴纳	

本公司各境外子公司（包括中华人民共和国香港特别行政区）按照当地税法要求适用之税种及税率计算并缴纳税款。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	15%
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	15%
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	15%
成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	15%
红星美凯龙成都商业管理有限公司	15%

红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	15%
红星喜兆投资有限公司	15%
红星美凯龙家居商场管理有限公司	15%
红星众盈投资有限公司	15%
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	15%
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	0%
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	0%
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	0%
霍尔果斯红居企业管理有限公司	0%

## 2. 税收优惠

适用 不适用

本公司下属成都红星美凯龙新南商业管理有限公司、重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司、重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司、成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司、红星美凯龙成都商业管理有限公司、红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司，根据财税[2011]58号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》以及国家税务总局2012年第12号公告《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》享受企业所得税优惠政策，上述公司满足相关条件，经主管税务机关核准，本年度适用税率为15%。

本公司下属红星喜兆投资有限公司、红星美凯龙家居商场管理有限公司、红星众盈投资有限公司、西藏红星美凯龙企业管理有限公司，根据藏政发[2014]51号《西藏自治区人民政府关于印发〈西藏自治区企业所得税政策实施办法〉的通知》享受企业所得税优惠政策，本年度适用税率为15%。

本公司下属红星美凯龙企业管理咨询有限公司、红星欧丽洛雅企业管理有限公司、霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司、霍尔果斯红居企业管理有限公司，根据财税[2011]112号《关于新疆喀什霍尔果斯两个特殊经济开发区企业所得税优惠政策的通知》及财税[2016]85号《关于完善新疆困难地区重点鼓励发展产业企业所得税优惠目录的通知》的文件规定，本年度暂免征收企业所得税。

## 3. 其他

适用 不适用



## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	10,745,522.74	46,557,254.36
银行存款	6,947,110,542.57	7,846,159,974.33
其他货币资金	271,383,304.04	634,890,736.23
合计	7,229,239,369.35	8,527,607,964.92
其中：存放在境外的款项总额	58,757,995.45	26,563,789.57

## 其他说明

于 2019 年 12 月 31 日，本集团其他货币资金中，人民币 5,000,000.00 元系用于长期借款的保证金（2018 年 12 月 31 日：人民币 80,000,000.00 元银行定期存单系用于取得华夏银行长期借款人民币 76,000,000.00 元而质押）；人民币 448,837.00 元系被冻结的款项（2018 年 12 月 31 日：人民币 209,000,000.00 元）；人民币 164,245,962.21 元为本集团之子公司红星美凯龙家居集团财务有限责任公司存放于中国人民银行的存款准备金（2018 年 12 月 31 日：人民币 206,424,957.55 元）；人民币 10,141,501.53 元系存放于证券户的存出投资款（2018 年 12 月 31 日：人民币 25,463,732.05 元）；人民币 91,547,003.30 元为保证金（2018 年 12 月 31 日：人民币 114,002,046.63 元）。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团存放于境外的货币资金为人民币 58,757,995.45 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 26,563,789.57 元）。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团人民币银行存款中三个月以上到期的定期存款金额为人民币 181,762,704.83 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 278,230,000.00 元）。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。定期存款的存款期分为七天至六十个月不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。

上述受限制的其他货币资金及三个月以上到期的定期存款在编制现金流量表时未计入现金及现金等价物。

## 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	233,385,470.05	236,256,219.87
其中：		
权益工具投资	108,027,022.00	184,031,019.87
债权工具投资	125,358,448.05	52,225,200.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		

合计	233,385,470.05	236,256,219.87

其他说明：

适用 不适用

### 3、衍生金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
套期保值工具	31,751,504.22	-
合计	31,751,504.22	-

其他说明：

对该套期工具的说明详见“财务报告 七、83、套期”的披露。

### 4、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

适用 不适用

#### (2) 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

#### (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

#### (4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

#### (5) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

#### (6) 坏账准备的情况

适用 不适用

#### (7) 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5、应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,171,286,266.34
1 至 2 年	505,520,280.07
2 至 3 年	348,682,994.18
3 年以上	949,161,913.33
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减：应收账款坏账准备	-1,168,987,516.74
合计	1,805,663,937.18

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	861,591,858.42	28.96	855,591,858.42	99.30	6,000,000.00	902,007,709.64	31.78	851,684,477.71	94.42	50,323,231.93
其中：										
按组合计提坏账准备	2,113,059,595.50	71.04	313,395,658.32	14.83	1,799,663,937.18	1,936,659,225.85	68.22	299,063,873.02	15.44	1,637,595,352.83
其中：										
合计	2,974,651,453.92	/	1,168,987,516.74	/	1,805,663,937.18	2,838,666,935.49	/	1,150,748,350.73	/	1,687,918,584.76

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	31,000,000.00	28,000,000.00	90.32	预计部分应收款项无法收回
广西晟力装饰工程有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
其他	708,591,858.42	705,591,858.42	99.58	
合计	861,591,858.42	855,591,858.42	99.30	/

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

详见“财务报告 五、10.金融工具”。

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 项目前期品牌咨询委托管理服务

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	374,080,000.00	33,517,568.00	8.96
1-2 年	374,020,000.00	52,325,398.00	13.99
2-3 年	218,970,218.09	42,852,471.68	19.57
3-4 年	141,490,000.00	37,961,767.00	26.83
4-5 年	37,050,000.00	19,677,255.00	53.11
5-6 年	41,540,000.00	28,940,918.00	69.67
6 年以上	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00
合计	1,192,150,218.09	220,275,377.68	18.48

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

详见“财务报告 五、10.金融工具”。

组合计提项目: 建筑施工及设计服务

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	397,355,788.49	18,874,399.94	4.75
1 至 2 年	4,451,837.10	400,665.34	9.00
合计	401,807,625.59	19,275,065.28	4.80

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

详见“财务报告 五、10.金融工具”。

组合计提项目: 其他类咨询服务

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	123,742,911.25	17,027,024.59	13.76
1 至 2 年	21,018,243.75	4,716,493.90	22.44
2 至 3 年	35,681,598.63	11,650,041.95	32.65
3 年以上	26,400,000.00	26,400,000.00	100.00
合计	206,842,753.63	59,793,560.44	28.91

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

详见“财务报告 五、10.金融工具”。

组合计提项目: 租赁及相关收入

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)

1 年以内	73,893,789.14	3,325,220.51	4.50
1 年以上	5,087,858.73	228,953.64	4.50
合计	78,981,647.87	3,554,174.15	4.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见“财务报告 五、10.金融工具”。

组合计提项目：其他

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	154,549,638.74	6,954,733.75	4.50
1 年以上	78,727,711.58	3,542,747.02	4.50
合计	233,277,350.32	10,497,480.77	4.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见“财务报告 五、10.金融工具”。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	1,150,748,350.73	184,638,030.85	27,119,499.36	139,279,365.48		1,168,987,516.74
合计	1,150,748,350.73	184,638,030.85	27,119,499.36	139,279,365.48		1,168,987,516.74

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	139,279,365.48

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
江苏盐城二建集团有限公司	其他类咨询服务	30,600,000.00	无法收回	管理层审批	否

江苏江中集团有限公司	其他类咨询服务	15,000,000.00	无法收回	管理层审批	否
南宁润嘉房地产开发有限公司	项目前期品牌咨询委托管理服务	18,666,666.67	无法收回	管理层审批	否
合计	/	64,266,666.67	/	/	/

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

	年末余额	占应收帐款余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
浙江省省直建筑设计院	87,137,140.30	2.93	4,139,014.16
常州红星广场商业管理有限公司	77,610,354.40	2.61	3,686,491.83
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	1.85	55,000,000.00
凤阳中置建设发展有限公司	48,000,000.00	1.61	5,562,000.00
重庆金科中俊房地产开发有限公司	42,803,981.87	1.44	2,033,189.14

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 应收款项融资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	41,040,000.00	55,000,000.00
商业承兑票据	-	-
合计	41,040,000.00	55,000,000.00

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据：人民币 12,973,807.93 元（2018 年：人民币 221,400,00.00 元）。

## 7、合同资产

## (1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建筑施工及设计服务	436,148,818.58	1,345,306.39	434,803,512.19	244,753,296.98	7,342,598.91	237,410,698.07
项目前期品牌咨询委托管理服务	676,113,269.93	71,547,828.63	604,565,441.30	610,648,142.87	40,949,067.77	569,699,075.10
合计	1,112,262,088.51	72,893,135.02	1,039,368,953.49	855,401,439.85	48,291,666.68	807,109,773.17

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
建筑施工及设计服务	197,392,814.12	新增项目以及原有项目进度的进一步推动所致
项目前期品牌咨询委托管理服务	34,866,366.20	新增项目以及原有项目进度的进一步推动所致
合计	232,259,180.32	/

## (3). 本期合同资产计提减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
	45,726,468.34		21,125,000.00	(1) 新增项目导致账面余额增加，并相应导致整个存续期预期信用损失的增加；(2) 合同资产账龄变长导致预期信用损失增加。
合计	45,726,468.34		21,125,000.00	/

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

√适用 □不适用

	预计发生信用损失的账面余额	预期信用损失率(%)	整个存续期预期信用损失
建筑施工及设计服务	436,148,818.58	0.31	1,345,306.39
项目前期品牌咨询委托管理服务	676,113,269.93	10.58	71,547,828.63
	1,112,262,088.51	6.55	72,893,135.02

其他说明：

□适用 √不适用

## 8、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	319,453,894.61	93.76	299,291,002.73	93.69
1 至 2 年	17,090,684.39	5.02	16,412,724.42	5.14
2 至 3 年	1,978,363.17	0.58	1,208,750.77	0.38
3 年以上	2,194,695.90	0.64	2,524,825.79	0.79
合计	340,717,638.07	100.00	319,437,303.71	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

本期末，本集团无重大账龄超过一年的预付款项。

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

	年末余额	占预付款项余额合计数的比例 (%)
中国工商银行股份有限公司	10,600,000.00	3.11
北京中展伟宏投资管理公司	10,463,423.89	3.07
迅达(中国)电梯有限公司	8,494,794.53	2.49
奥的斯机电电梯有限公司	8,334,300.00	2.45
IPES. R. L	8,066,615.68	2.37

其他说明

□适用 √不适用

## 9、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	31,717,766.99	12,469,450.17
应收股利	31,000,000.00	-
其他应收款	647,294,328.27	1,919,255,069.19
合计	710,012,095.26	1,931,724,519.36

其他说明：

□适用 √不适用

## 应收利息

## (1). 应收利息分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币



项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
应收利息	31,717,766.99	12,469,450.17
合计	31,717,766.99	12,469,450.17

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(4). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
成都东泰商城有限公司	31,000,000.00	-
合计	31,000,000.00	-

**(5). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(7). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内小计	396,969,716.30
1至2年	156,957,329.59
2至3年	55,646,762.91
3年以上	293,793,276.53
3至4年	

4至5年	
5年以上	
减：其他应收款坏账准备	-256,072,757.06
合计	647,294,328.27

## (8). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款及代垫款	417,486,046.46	1,037,186,601.66
代收代付商家款	93,108,529.97	504,214,047.79
定金及保证金	58,350,162.76	161,820,517.67
其他	78,349,589.08	216,033,902.07
合计	647,294,328.27	1,919,255,069.19

## (9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	125,758,428.17		159,047,506.67	284,805,934.84
2019年1月1日余额 在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-8,000,000.00		8,000,000.00	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	53,974,117.30		10,000,000.00	63,974,117.30
本期转回			-1,711,902.92	-1,711,902.92
本期转销	-1,800,847.77		-8,446,854.73	-10,247,702.50
本期核销				
其他变动	-68,747,689.66		-12,000,000.00	-80,747,689.66
2019年12月31日余额	101,184,008.04		154,888,749.02	256,072,757.06

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

本年将借款从其他应收款重分类至其他流动资产，原值合计人民币 486,107,998.63 元，相应的预期信用损失合计人民币 80,747,689.66 元也重分类至其他流动资产。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (10). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
	284,805,934.84	63,974,117.30	1,711,902.92	10,247,702.50	-80,747,689.66	256,072,757.06
合计	284,805,934.84	63,974,117.30	1,711,902.92	10,247,702.50	-80,747,689.66	256,072,757.06

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

## (11). 本期实际核销的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	10,247,702.50

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

## (12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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
上海名艺商业企业发展有限公司	往来款及代垫款	131,600,000.50	最长至5年以上	14.57	6,580,000.03
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	往来款及代垫款	47,858,125.00	1年以内	5.30	3,212,295.04
刘鹏	往来款及代垫款	41,000,000.00	最长至5年以上	4.54	41,000,000.00
安徽天徽置业有限公司	往来款及代垫款	30,000,000.00	1年至2年	3.32	7,852,464.93
宁波隆凯家居生活购物有限公司	往来款及代垫款	25,045,635.85	最长至5年以上	2.77	25,045,635.85
合计	/	275,503,761.35	/	30.50	83,690,395.85

## (13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

## 10、 存货

### (1). 存货分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	282,732,321.01		282,732,321.01	203,758,260.30		203,758,260.30
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
低值易耗品	48,246,207.98		48,246,207.98	47,594,242.61		47,594,242.61
合计	330,978,528.99		330,978,528.99	251,352,502.91		251,352,502.91

### (2). 存货跌价准备

### (3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

### (4). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

### (5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**11、持有待售资产**

□适用 √不适用

**12、一年内到期的非流动资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的委托贷款及借款	555,066,245.64	319,250,999.36
合计	555,066,245.64	319,250,999.36

期末重要的债权投资和其他债权投资：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
山西崇康房地产开发有限公司	193,815,167.14	9.00	9.00	2020年12月				
周口铁路工程有限公司	120,000,000.00	15.00	15.00	2020年6月				
商丘华联置业有限公司（注1）	100,000,000.00	14.50	14.50	2020年2月				
安徽腾辉投资集团有限公司（注2）	65,000,000.00	6.00	6.00	逾期	65,000,000.00	6.00	6.00	逾期
河南中亨建设开发有限公司	47,550,000.00	5.23	5.23	2020年8月				
合计	526,365,167.14	/	/	/	65,000,000.00	/	/	/

**其他说明**

注1：截至2019年12月31日，集团对商丘华联置业有限公司借款本金人民币100,000,000.00元。截至报告日，本集团已收回人民币80,000,000.00元，集团管理层认为剩余款项将在2020年收回。

注2：截至2019年12月31日，集团对安徽腾辉投资集团有限公司（以下简称“安徽腾辉”）委托贷款本金人民币64,350,000.00元已逾期。该笔委托贷款以安徽腾辉30%股权作为质押。集团已与安徽腾辉的子公司宿州市盛通置业有限公司签订了《商品房买卖框架协议》，拟通过债权抵购房款的方式来实现债权的回收，集团管理层认为该笔委托贷款预期可以收回。

## 13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税金（注 1）	719,119,392.12	466,767,976.32
应收保理款（注 2）	209,145,833.34	530,660,200.00
应收融资租赁款（注 3）	69,717,778.19	324,006,666.66
委托贷款及借款	731,207,998.63	275,000,000.00
减：其他流动资产减值准备	-91,969,292.84	-13,500,000.00
合计	1,637,221,709.44	1,582,934,842.98

其他说明：

注 1：本集团的预缴税金主要系待抵扣的增值税，预计未来一年内可以抵扣。

注 2：本集团通过上海市商务委员会批准成立商业保理公司，于 2018 年起开展商业保理业务。2019 年集团子公司上海红星美凯龙商业保理有限公司（以下简称“红星商业保理”）应收重庆力帆汽车销售有限公司（以下简称“重庆力帆”）保理款人民币 206,145,833.34 元逾期。根据保理合同约定，该笔保理款的到期日为 2019 年 4 月 1 日，并以重庆润田房地产开发有限公司 50% 股权作为质押。2019 年 6 月，红星商业保理向上海国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请，请求重庆力帆偿还应付未付的保理费及相关违约金等费用。2019 年 12 月，仲裁庭下达裁决结果，重庆力帆需支付应付未付的保理费、违约金和为实现债权而支出的律师费。同时，红星商业保理就重庆力帆持有的重庆润田房地产开发有限公司全部股权转让所得的价款，在人民币 2.5 亿元范围内具有优先受偿权。因此，本集团管理层认为，该笔应收保理款预期可以收回。

注 3：于 2019 年 12 月 31 日，本集团融资租赁业务产生应收融资租赁款共计人民币 69,717,778.19 元（2018 年：人民币 324,006,666.66 元）。上述应收融资租赁款中未实现融资收益为人民币 4,082,221.82 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 21,525,700.00 元）。

于 2019 年 12 月 31 日，其他流动资产金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	坏账准备年末余额
重庆力帆汽车销售有限公司	206,145,833.34	11.92	保理款	8,593,525.40
邢台同信房地产开发有限公司	151,291,666.67	8.75	借款	6,436,810.69
武汉竹叶山集团股份有限公司	135,000,000.00	7.81	委托贷款	1,350,000.00
浙江博瑞控股集团有限公司	110,000,000.00	6.36	委托贷款	1,100,000.00
河北卓航房地产开发有限公司	60,146,666.69	3.48	借款	4,546,754.33
合计	662,584,166.70	38.32		22,027,090.42

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 16、长期应收款

## (1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
保证金	233,060,000.00	-233,060.00	232,826,940.00	192,430,066.30	-192,430.07	192,237,636.23	/
项目借款	426,332,962.28	-4,263,329.62	422,069,632.66	1,517,530,859.86	-15,175,308.60	1,502,355,551.26	/
租赁保证金	117,407,410.26	-117,407.41	117,290,002.85	100,667,404.92	-100,667.40	100,566,737.52	/
融资租赁款	28,594,047.47	-285,940.47	28,308,107.00	-	-	-	/
合计	805,394,420.01	-4,899,737.50	800,494,682.51	1,810,628,331.08	-15,468,406.07	1,795,159,925.01	/



## (2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	15,468,406.07			15,468,406.07
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,866,499.10			1,866,499.10
本期转回	-5,715,804.32			-5,715,804.32
本期转销				
本期核销				
其他变动	-6,719,363.35			-6,719,363.35
2019年12月31日余额	4,899,737.50			4,899,737.50

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

## (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
成都东泰商城有限公司	898,298,330.42			27,764,145.77			-133,233,703.73			792,828,772.46	
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	61,462,800.23	28,341,200.10		10,958,144.17						100,762,144.50	
上海名艺商业企业发展有限公司	41,011,996.63			18,780,557.46						59,792,554.09	
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,781,445.02			-39,048.85						9,742,396.17	

2019 年年度报告

宝象红星美凯龙(厦 门)全球家居广场有 限公司		15,000,000.00		-5,367,965.08						9,632,034.92	
SleepMaker (HongKong) CompanyLimited		5,146,800.00		31,905.00						5,178,705.00	
深圳红星美凯龙世 博家居广场有限公 司		4,300,000.00		-2,771,611.96						1,528,388.04	
深圳红星美凯龙商 业管理有限公司	174,031.72	1,200,000.00		-149,315.04						1,224,716.68	
广州红星美凯龙世 博家居广场有限公 司		1,000,000.00		-785,852.36						214,147.64	
永清银泰新城建设 开发有限公司	29,697,621.58		-29,688,046.35	-9,575.23							
南昌红星美凯龙环 球家居博览中心有 限责任公司	17,986,574.32		-17,986,574.32								
永清银通建设开发 有限公司	15,000,000.00		-15,000,000.00								
厦门宝象红星美凯 龙家居生活广场有 限公司	723,947.41			-723,947.41							
小计	1,074,136,747.33	54,988,000.10	-62,674,620.67	47,687,436.47			-133,233,703.73			980,903,859.50	
二、联营企业											
海尔消费金融有限 公司	307,746,162.44			51,152,763.23						358,898,925.67	
山东银座家居有限 公司		348,916,600.00		-452,256.42						348,464,343.58	
神玉岛文化旅游控 股股份有限公司	194,763,453.51			-9,126,832.22						185,636,621.29	
亚细亚建筑材料股 份有限公司		150,000,000.00		18,845,194.79						168,845,194.79	
广东三维家信息科 技有限公司	166,003,895.66			-21,202,412.75						144,801,482.91	
SunseaparkingInc	145,625,975.69			-1,594,002.86						144,031,972.83	

2019 年年度报告

武汉市正凯物流有限公司	126,983,174.58	3,528,501.56		1,216,483.04			-1,836,000.00			129,892,159.18	
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	63,856,231.01			43,133,366.55					-12,610,812.86	94,378,784.70	
广东威法定制家居股份有限公司	85,491,488.31			11,584,742.09			-6,500,000.00			90,576,230.40	
潍坊滨星置业有限公司	90,000,000.00			-152,103.48						89,847,896.52	
浙江中广电器股份有限公司	80,924,647.56			6,598,402.45						87,523,050.01	
克拉斯国际家居有限公司	68,135,170.31			11,114,038.01						79,249,208.32	
辽宁诚安建设有限公司	62,031,744.40			8,889,767.18			-1,800,000.00			69,121,511.58	
上海天合智能科技有限公司	63,781,313.54			3,056,492.71			-1,249,654.56			65,588,151.69	
四川良木道门窗型材有限公司	62,127,865.88			1,832,813.72						63,960,679.60	
苏州市苏品宅配文化有限公司	62,218,118.86			-407,067.66						61,811,051.20	
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	17,211,841.58			29,434,009.33						46,645,850.91	
蚁安居(天津)网络技术有限公司	45,202,038.45			-1,755,038.65						43,446,999.80	
北京比邻弘科科技有限公司		40,000,000.00		720,002.31						40,720,002.31	
上海墙尚环保科技有限公司	30,985,316.61			5,145,481.64						36,130,798.25	
上海开装建筑科技有限公司		35,064,000.00		-722,047.38						34,341,952.62	
IcolorPrivateLimited		35,573,360.87		-1,337,040.00						34,236,320.87	
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	25,639,470.45			8,168,102.03						33,807,572.48	

2019 年年度报告

成都艾格家具有限公司		34,000,000.00		-2,081,815.72						31,918,184.28	
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	30,683,610.39			606,956.99						31,290,567.38	
上海锦江联采供应链有限公司		30,000,000.00		-110.97						29,999,889.03	
大域信息科技（上海）有限公司	19,652,912.82			-527,201.54						19,125,711.28	
上海湾寓投资管理有限公司	23,066,408.08			-5,548,389.96						17,518,018.12	
美屋三六五（天津）科技有限公司	17,116,874.25			-1,848,453.10						15,268,421.15	
爱菠萝网络科技（北京）有限公司	13,599,994.54			-119,560.84						13,480,433.70	
晟葆（上海）家具有限公司		13,000,000.00		141,921.57						13,141,921.57	
北京康力优蓝机器人科技有限公司	13,216,093.81			-761,872.45						12,454,221.36	
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司		9,800,000.00		553,869.40						10,353,869.40	
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	7,634,822.89			189,763.11						7,824,586.00	
陕西红星和记家居购物广场有限公司	4,500,000.00			1,327,764.83				-619,844.54		5,207,920.29	
广州火数银花信息科技有限公司	4,875,268.70			-128,931.90						4,746,336.80	
深圳华生大家居集团有限公司	3,571,428.00			46,430.52						3,617,858.52	
谊美吉斯光电科技（福建）有限公司		2,475,000.00								2,475,000.00	
安咖家居用品（上海）有限公司		3,500,000.00		-1,577,591.03						1,922,408.97	
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司		909,000.00		164,066.34						1,073,066.34	
上海壹佰米网络科技有限公司	62,354,643.49		-16,781,213.37	-45,573,430.12							

成都居家通物流有限责任公司	36,974,415.36		-35,482,532.10	-1,491,883.26						
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	10,000,000.00			-10,000,000.00						
邯郸市红星皇室置业有限公司	4,000,000.00			-4,000,000.00						
乾智(上海)家居有限公司	1,500,000.00		-1,500,000.00							
芜湖美和资产管理有限公司	490,000.00			-490,000.00						
上海智谛智能科技有限公司		3,000,000.00		-2,982,000.00				-18,000.00		
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司										
小计	1,951,964,381.17	709,766,462.43	-53,763,745.47	90,042,389.53			-11,385,654.56	-13,248,657.40	2,673,375,175.70	
合计	3,026,101,128.50	764,754,462.53	-116,438,366.14	137,729,826.00			-144,619,358.29	-13,248,657.40	3,654,279,035.20	

其他说明

2019 年长期股权投资无减值准备（2018 年：无）。

## 18、其他权益工具投资

### (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
欧派家居集团股份有限公司	1,162,925,361.00	1,385,139,862.92
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	524,766,670.29	205,763,854.57
成都新潮传媒集团有限公司	273,582,903.00	264,909,000.00
Dingdong (Cayman) Limited	261,895,819.07	-
奥普家居股份有限公司	231,992,639.19	259,087,538.69
麒盛科技股份有限公司	230,919,052.00	137,849,189.44

济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	180,175,339.60	132,851,349.61
北京八亿时空液晶科技股份有限公司	141,615,600.00	64,722,000.00
喜临门家具股份有限公司	119,171,598.00	-
广东中旗新材料股份有限公司	92,266,684.04	50,609,624.25
OrientalStandardHumanResourcesHoldingsLimited	84,770,661.80	75,614,440.81
广州市诗尼曼家居股份有限公司	69,142,902.57	50,643,836.12
璞勒仕建筑工程(上海)股份有限公司	68,888,510.57	37,968,166.08
浙江亿田智能厨电股份有限公司	68,826,085.92	63,000,000.00
云丁网络技术(北京)有限公司	48,079,600.58	62,677,130.19
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	45,993,246.66	40,127,892.60
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	37,250,000.00	17,880,000.00
北京停简单信息技术有限公司	31,367,126.43	60,422,535.21
浙江星月电器有限公司	31,153,338.51	28,942,000.00
德施曼机电(中国)有限公司	25,167,490.62	23,606,811.40
探路者控股集团股份有限公司	25,013,372.28	-
美材(武汉)科技有限公司	22,000,000.00	-
杭州水秀文化集团有限公司	20,809,641.29	13,473,000.00
WerideInc	20,200,471.65	-
青岛亿联客信息技术有限公司	20,137,319.75	14,700,000.00
北京好租科技发展有限公司	19,357,497.66	29,410,958.90
北京蓝海华业科技股份有限公司	16,157,812.00	32,315,624.00
BlackSesameInternationalHoldingLimited	12,493,744.08	12,493,744.08
浙江明度智控科技有限公司	12,444,141.80	-
西安佳和兴家居有限责任公司	11,400,000.00	11,400,000.00
广州酷漫居动漫科技有限公司	11,323,291.92	27,458,660.84
深圳市欧瑞博科技有限公司	10,000,000.00	-
梦百合家居科技股份有限公司	-	75,636,000.00
北京比邻弘科科技有限公司	-	40,000,000.00
佛山郡达企业管理有限公司	-	20,607,000.00
其他	67,869,903.16	63,438,247.86

合计	3,999,157,825.44	3,302,748,467.57
----	------------------	------------------

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
欧派家居集团股份有限公司	10,535,949.00	1,078,916,227.10	-	615,348,281.76		部分处置
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	2,830,375.59	324,766,670.29	-	-		
成都新潮传媒集团有限公司	-	73,582,903.00	-	-		
Dingdong (Cayman) Limited	-	-	-	-		
奥普家居股份有限公司	3,355,545.60	-	-8,534,835.41	-		
麒盛科技股份有限公司	3,017,235.00	155,488,177.00	-	-		
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	45,175,339.60	-	-		
北京八亿时空液晶科技股份有限公司	3,220,000.00	56,178,248.00	-	-		
喜临门家具股份有限公司	-	33,743,277.22	-	9,272,448.35		部分处置
广东中旗新材料股份有限公司	1,649,000.00	59,286,684.04	-	-		
OrientalStandardHumanResourcesHoldingsLimited	-	29,267,001.14	-	-		
广州市诗尼曼家居股份有限公司	1,063,545.90	35,532,902.57	-	-		
璞勒仕建筑工程(上海)股份有限公司	-	48,888,510.57	-	-		
浙江亿田智能厨电股份有限公司	-	5,826,085.92	-	-		
云丁网络技术(北京)有限公司	-	36,231,680.22	-	4,724,232.31		部分处置
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	-	26,033,246.66	-	-		
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	-	14,877,650.00	-	-		
北京停简单信息技术有限公司	-	-	-11,132,873.57	-		



## 2019 年年度报告

浙江星月电器有限公司	-	2,211,338.51	-	-		
德施曼机电(中国)有限公司	-	3,467,490.62	-	-		
探路者控股集团股份有限公司	-	1,906,975.03	-	-		
美材(武汉)科技有限公司	-	-	-	-		
杭州水秀文化集团有限公司	1,097,800.00	7,336,641.29	-	-		
WerideInc	-	-	-	-		
青岛亿联客信息技术有限公司	728,080.00	5,437,319.75	-	-		
北京好租科技发展有限公司	-	-	-642,502.34	-		
北京蓝海华业科技股份有限公司	-	-	-27,993,409.29	-		
BlackSesameInternationalHoldingLimited	-	-	-	-		
浙江明度智控科技有限公司	-	-	-2,555,858.20	-		
西安佳和兴家居有限责任公司	-	-	-	-		
广州酷漫居动漫科技有限公司	-	-	-13,416,708.08	-		
深圳市欧瑞博科技有限公司	-	-	-	-		
梦百合家居科技股份有限公司	1,080,000.00	-	-	10,898,290.02		处置
北京比邻弘科科技有限公司	-	-	-	-		
佛山郡达企业管理有限公司	-	-	-	-		
其他	1,209,667.75	7,425,715.16	-27,307,207.52	44,647,717.73		处置

其他说明：

√适用 □不适用

本集团以非交易为目的持有上述投资，因此将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的投资。

本集团处置了人民币 892,152,950.99 元的其他权益工具投资（2018 年：人民币 175,107,162.74 元），共计人民币 684,890,970.17 元从其他综合收益转入留存收益（2018 年：人民币 164,401,529.65 元）。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团持有的价值为人民币 702,000,000.00 元其他权益工具投资用于质押担保以取得借款人民币 300,000,000.00 元，参见“财务报告七、81. 所有权或使用权受到限制的资产”。

**19、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	368,774,540.60	324,850,000.00
合计	368,774,540.60	324,850,000.00

其他说明：

□适用 √不适用

**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

(1)采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	71,804,000,000.00		6,729,000,000.00	78,533,000,000.00
二、本期变动	3,770,000,000.00		2,804,000,000.00	6,574,000,000.00
加：外购	476,635,161.11		2,665,066,058.74	3,141,701,219.85
存货\固定资产\在建工程转入	2,039,000,000.00		2,039,000,000.00	-
企业合并增加	669,000,000.00		-	669,000,000.00
资产收购	-		1,592,605,288.15	1,592,605,288.15
减：处置	430,000,000.00		-	430,000,000.00
其他转出				
公允价值变动	1,015,364,838.89		585,328,653.11	1,600,693,492.00
三、期末余额	75,574,000,000.00		9,533,000,000.00	85,107,000,000.00

(2)未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
南京国际家居广场	1,458,000,000.00	不动产证正在办理
兰州世博家居商场	468,000,000.00	不动产证正在办理
杭州世博家居商场	286,000,000.00	不动产证正在办理
合肥物流园	187,000,000.00	不动产证正在办理

其他说明：

√适用 □不适用

该投资性房地产以经营租赁形式租给第三方。

本年计入投资性房地产的利息资本化金额为人民币 266,030,298.54 元

于 2019 年 12 月 31 日，本集团持有的价值为人民币 68,633,000,000.00 元的投资性房地产用于抵押担保以取得借款及商业地产抵押贷款支持证券合计人民币 27,879,761,797.51 元，参见“财务报告 七、81. 所有权或使用权受到限制的资产”。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团持有的公允价值为人民币 1,907,000,000.00 元的投资性房地产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。本集团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，本集团不持有该类投资性房地产的产权证。

## 21、 固定资产

### 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	897,496,154.61	192,418,042.50
固定资产清理		
合计	897,496,154.61	192,418,042.50

其他说明：

□适用 √不适用

### 固定资产

#### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输工具	电子设备、器具及家具	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	-	26,501,687.19	151,730,251.08	281,343,778.28	459,575,716.55
2. 本期增加金额	549,918,707.57	112,553,434.12	17,695,538.88	100,406,253.57	780,573,934.14
（1）购置	-	112,553,434.12	17,695,538.88	97,064,868.55	227,313,841.55
（2）在建工程转入	549,918,707.57	-	-	2,666,784.92	552,585,492.49
（3）企业合并增加	-	-	-	674,600.10	674,600.10
3. 本期减少金额	-	964,970.93	7,544,073.86	11,760,217.58	20,269,262.37
（1）处置或报废	-	964,970.93	7,544,073.86	11,760,217.58	20,269,262.37
4. 期末余额	549,918,707.57	138,090,150.38	161,881,716.10	369,989,814.27	1,219,880,388.32
二、累计折旧					
1. 期初余额	-	2,783,242.61	98,492,986.51	165,881,444.93	267,157,674.05

2. 本期增加金额	-	13,468,246.76	18,054,069.08	40,739,125.93	72,261,441.77
(1) 计提	-	13,468,246.76	18,054,069.08	40,739,125.93	72,261,441.77
(2) 企业合并增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	27,735.02	6,881,239.13	10,125,907.96	17,034,882.11
(1) 处置或报废	-	27,735.02	6,881,239.13	10,125,907.96	17,034,882.11
4. 期末余额	-	16,223,754.35	109,665,816.46	196,494,662.90	322,384,233.71
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	549,918,707.57	121,866,396.03	52,215,899.64	173,495,151.37	897,496,154.61
2. 期初账面价值	-	23,718,444.58	53,237,264.57	115,462,333.35	192,418,042.50

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值
工程设备	105,882,302.17

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
虹桥办公楼 2 号楼南楼	549,918,707.57	不动产证正在办理

其他说明：

适用 不适用

于 2019 年 12 月 31 日，本集团持有的价值为人民币 549,918,707.57 元的固定资产用于抵押担保以取得借款人民币 274,750,000.00 元，参见“财务报告 七、81. 所有权或使用权受到限制的资产”。

### 固定资产清理

适用 不适用

## 22、在建工程

### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	2,329,221,258.37	84,866,598.69
工程物资		
合计	2,329,221,258.37	84,866,598.69

其他说明：

适用 不适用

### 在建工程

#### (1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	2,329,221,258.37	-	2,329,221,258.37	84,866,598.69	-	84,866,598.69
合计	2,329,221,258.37	-	2,329,221,258.37	84,866,598.69	-	84,866,598.69

#### (2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
虹桥办公楼	2,517,518,777.95	22,815,121.20	2,432,093,856.32	549,918,707.57	-	1,904,990,269.95	98%		-	-	/	自有资金及贷款
合计	2,517,518,777.95	22,815,121.20	2,432,093,856.32	549,918,707.57	-	1,904,990,269.95	98%	/	-	-	/	/

#### (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

于 2019 年 12 月 31 日，本集团持有的价值为人民币 2,310,501,272.84 元的在建工程用于抵押担保以取得借款人民币 1,032,000,000.00 元，参见“财务报告 七、81. 所有权或使用权受到限制的资产”。

工程物资

(4). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	4,572,609,477.51	24,321,055.16	4,596,930,532.67
2. 本期增加金额	780,575,289.48	-	780,575,289.48
3. 本期减少金额	-	-	-
4. 期末余额	5,353,184,766.99	24,321,055.16	5,377,505,822.15
二、累计折旧			
1. 期初余额	1,844,030,338.77	11,147,150.28	1,855,177,489.05
2. 本期增加金额	433,928,063.52	1,216,052.76	435,144,116.28
(1) 计提	433,928,063.52	1,216,052.76	435,144,116.28
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	2,277,958,402.29	12,363,203.04	2,290,321,605.33

三、减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1. 期末账面价值	3,075,226,364.70	11,957,852.12	3,087,184,216.82
2. 期初账面价值	2,728,579,138.74	13,173,904.88	2,741,753,043.62

其他说明：

无

**26、开发支出**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
家装、数据平台		34,245,602.45						34,245,602.45
合计		34,245,602.45						34,245,602.45

其他说明  
无**27、商誉****(1). 商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
		企业合并形成的	处置		
苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司	16,592,357.41				16,592,357.41
鑫笙物业管理（上海）有限公司		81,004,690.44			81,004,690.44
合计	16,592,357.41	81,004,690.44			97,597,047.85

**(2). 商誉减值准备**

□适用 √不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

□适用 √不适用

**(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法**

□适用 √不适用

**(5). 商誉减值测试的影响**

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

本集团于2019年9月收购鑫笙物业管理（上海）有限公司，形成商誉人民币81,004,690.44元。

由于上述子公司产生的主要现金流均独立于本集团的其他子公司，且本集团对上述子公司均单独进行生产活动管理，因此，每个子公司就是一个资产组，企业合并形成的商誉被分配至相对



应的子公司以进行减值测试。该等资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确认的资产组一致。

计算资产组于 2019 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日的预计未来现金流量现值采用了关键假设。以下详述了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

- 1) 假设被评估单位持续经营，并在经营范围、模式和渠道、管理层等影响到生产和经营的关键方面与目前情况无重大变化；
- 2) 假设被评估单位所处的社会经济环境不产生较大的变化，国家及公司所在地区有关法律、法规、政策法规与现时无重大变化；
- 3) 假设被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着经济的发展进行适时的调整与创新；
- 4) 假设利率、汇率、赋税基准及税率，在国家规定的正常范围内无重大变化等。

预算毛利率：确定基础是在预算年度前一年实现的平均毛利率基础上，根据预计效率的提高及预计市场情况适当提高该平均毛利率。

折现率：系反映相关资产组或者资产组组合特定风险的税前折现率。

分配至各资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司（“苏州中翔”）

商誉所属子公司被认定为一个资产组进行商誉减值测试。商誉所在资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值确定，其未来现金流量基于管理层批准的预测期（2020 年至 2024 年）的财务预算确定。该预测期间资产组现金流量预测所用的税前折现率是 6.5%，用于推断预测期以后现金流量增长率为 0%。经测算苏州中翔预计未来现金流量的现值高于资产组组合账面价值，本集团认为收购苏州中翔形成的商誉不存在减值。

鑫笙物业管理（上海）有限公司（“上海鑫笙”）

商誉所属子公司被认定为一个资产组进行商誉减值测试。商誉所在资产组的可收回金额按照资产组的公允价值减去处置费用后的净额确定，纳入减值测试的上海鑫笙的资产组账面价值为扣除因确认递延所得税负债而形成的非核心商誉后的资产组账面价值。经测算上海鑫笙的公允价值减去处置费用后的净额与资产组账面价值相等，本集团认为收购上海鑫笙形成的商誉不存在减值。

## 28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良支出(注)	302,233,682.81	133,136,564.64	106,467,521.40	-	328,902,726.05
其他	98,498,257.72	107,468,560.11	45,071,630.48	-	160,895,187.35
合计	400,731,940.53	240,605,124.75	151,539,151.88	-	489,797,913.40

其他说明：

注：租入固定资产改良支出为租入自营商场的改良工程支出，本集团按预计受益期间10年及租入自营商场租赁期孰短分期平均摊销。

## 29、无形资产

## (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	商标使用权(注)	其他	合计
一、账面原值							
1. 期初余额				163,554,516.53	525,000,000.00	10,617,578.51	699,172,095.04
2. 本期增加金额				22,436,727.15		2,108,113.17	24,544,840.32
(1) 购置				22,340,015.57	-	49,557.52	22,389,573.09
(2) 内部研发				-	-	-	-
(3) 企业合并增加				96,711.58	-	-	96,711.58
(4) 在建工程转入				-	-	2,058,555.65	2,058,555.65
3. 本期减少金额				-	-	-	-
(1) 处置				-	-	-	-
4. 期末余额				185,991,243.68	525,000,000.00	12,725,691.68	723,716,935.36
二、累计摊销							
1. 期初余额				56,166,367.30	72,942,099.39	9,232,696.84	138,341,163.53
2. 本期增加金额				21,544,864.01	13,852,583.58	715,991.35	36,113,438.94
(1) 计提				21,544,864.01	13,852,583.58	715,991.35	36,113,438.94
3. 本期减少金额				-	-	-	-
(1) 处置				-	-	-	-
4. 期末余额				77,711,231.31	86,794,682.97	9,948,688.19	174,454,602.47
三、减值准备							

1. 期初余额				-	100,000,000.00	-	100,000,000.00
2. 本期增加金额				-	-	-	-
(1) 计提				-	-	-	-
3. 本期减少金额				-	-	-	-
(1) 处置				-	-	-	-
4. 期末余额				-	100,000,000.00	-	100,000,000.00
四、账面价值							
1. 期末账面价值				108,280,012.37	338,205,317.03	2,777,003.49	449,262,332.89
2. 期初账面价值				107,388,149.23	352,057,900.61	1,384,881.67	460,830,931.51

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 4.31%

注：商标使用权原值人民币 525,000,000.00 元系本公司向上海吉盛伟邦家居市场经营管理有限公司购买的吉盛伟邦注册商标许可使用权。2014 年 5 月，本公司与上海吉盛伟邦家居市场经营管理有限公司控股股东签定《注册商标许可使用合同》。根据该合同，上海吉盛伟邦家居市场经营管理有限公司以独家排他许可的方式许可本公司使用其八个注册商标（以下简称“许可商标”），本公司有权在本公司自营或受托管理方式设立的商场及与该等商场有关的所有经营业务中使用许可商标，同时本公司有权授予任何第三方在家居商场产业中使用许可商标，许可期限自 2014 年 6 月 1 日至 2044 年 5 月 30 日止。

本公司除一次性支付商标许可使用费人民币 525,000,000.00 元外，另需就使用许可商标开设的商场按一定标准缴纳年费，缴纳期间为商场开业日至商场不再使用许可商标品牌经营之日止。本集团对该商标许可使用权自 2014 年 6 月起在合同约定的许可年限 30 年内按照直线法摊销。本年末，吉盛伟邦商标使用权减值准备余额为人民币 100,000,000.00 元。

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1). 未经抵销的递延所得税资产

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,852,105,223.01	442,995,107.89	1,612,814,358.32	394,374,195.44
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	1,595,772,514.14	398,072,306.19	604,145,722.29	151,036,430.57

计提尚未支付的费用	1,365,643,156.99	311,791,221.75	1,001,771,480.32	238,027,030.94
与资产相关的递延收益	206,266,686.48	51,566,671.62	212,454,480.78	53,113,620.20
广告费用超支	501,281,736.97	123,495,312.88	173,542,163.46	43,329,619.20
集团内部交易资本化的长期资产	258,543,175.84	64,635,793.96	237,870,091.12	59,467,522.78
合计	5,779,612,493.43	1,392,556,414.29	3,842,598,296.29	939,348,419.13

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动	2,223,390,803.09	384,033,088.42	1,384,879,030.52	222,391,208.03
投资性房地产公允价值变动	45,085,034,844.84	11,271,258,711.21	42,268,944,184.12	10,420,105,853.23
企业合并产生的公允价值调整	2,207,854,229.64	551,963,557.41	1,932,980,078.72	483,245,019.68
合计	49,516,279,877.57	12,207,255,357.04	45,586,803,293.36	11,125,742,080.94

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	217,978,253.40	1,174,578,160.89	117,079,269.71	822,269,149.42
递延所得税负债	217,978,253.40	11,989,277,103.64	117,079,269.71	11,008,662,811.23

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	113,328,222.95	120,207,604.78
可抵扣亏损	4,418,853,167.03	4,657,287,842.82
合计	4,532,181,389.98	4,777,495,447.60

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注

2019 年	-	534,573,048.53	
2020 年	590,599,367.55	678,304,787.68	
2021 年	504,987,710.68	584,110,635.84	
2022 年	880,688,302.72	1,191,191,220.12	
2023 年	1,114,328,364.37	1,669,108,150.65	
2024 年	1,328,249,421.71	-	
合计	4,418,853,167.03	4,657,287,842.82	/

其他说明：

适用 不适用

### 31、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付工程及土地补偿代垫款	1,178,095,042.62	-59,666,682.29	1,118,428,360.33	1,082,625,009.14	-28,150,171.43	1,054,474,837.71
土地整理相关收益权（注1）	1,835,867,940.18		1,835,867,940.18	1,835,867,940.18		1,835,867,940.18
预付物业购置款（注2）	1,126,150,960.96		1,126,150,960.96	2,023,201,395.18		2,023,201,395.18
委托贷款及借款（注3）	1,233,494,852.24	-12,334,948.52	1,221,159,903.72	420,627,588.70	-4,206,275.89	416,421,312.81
预付股权转让款（注4）	230,549,000.00		230,549,000.00	301,323,500.00		301,323,500.00
预付回购款	247,705,000.00		247,705,000.00	247,705,000.00		247,705,000.00
预付土地款（注5）	32,923,170.75		32,923,170.75	210,862,580.50		210,862,580.50
保证金	38,100,000.00		38,100,000.00	92,700,000.00		92,700,000.00
其他	-		-	-		
合计	5,922,885,966.75	-72,001,630.81	5,850,884,335.94	6,214,913,013.70	-32,356,447.32	6,182,556,566.38

其他说明：

注1：本集团于2018年8月，以人民币10亿元取得了银泰（永清）新城投资有限公司70%股权，同时取得了一项土地整理相关收益权；

注2：本集团于2016年以人民币2,006,081,395.18元购买上海市闵行区的一处办公物业（预计总建筑面积约5.79万平方米）订立商品房预售合同。

2017年，本集团已经支付了全额购房款并办理了商品房预售网签手续。2019年办公楼已交付，本集团开始进行装修改造，因此转出至在建工程。同时，

本集团于 2017 年又认购该办公物业负一层使用权、使用权车位及产权车位，总价款为人民币 123,279,435.00 元，并按认购协议支付定金人民币 17,120,000.00 元。2019 年本集团支付剩余价款，截止 2019 年 12 月 31 日，尚有人民币 98,623,548.00 元列示为其他非流动资产；

截至 2019 年 12 月 31 日，预付物业购置款主要为集团本年为购置数栋商业物业和办公楼所支付的预付款项。

注 3：本集团向欧派家居集团股份有限公司发放的信托贷款利率为 10%，于本年末借款本金余额为人民币 375,000,000.00 元，到期日分别为 2021 年 12 月，到期一次还本付息，年末利息余额为人民币 31,454,406.01 元，于本年末全部列示为其他非流动资产；

本集团向西安佳和兴家居有限责任公司提供资金，利率为 11%，用于土地建设配套费用及前期费用。年末本息余额为人民币 376,511,491.37 元，于本年末全部列示为其他非流动资产；

本集团向陕西红星和记家居购物广场有限公司发放的委托贷款和借款余额分别为人民币 150,000,000.00 元和人民币 71,236,187.86 元，委托贷款和借款的利率均为 10%，委托贷款的期限为 2019 年 1 月至 2022 年 1 月，借款的到期日为 2021 年 12 月，于本年末全部列示为其他非流动资产；

本集团向韩城市鑫鼎房地产开发有限责任公司发放的委托贷款利率为 9%，于本年末借款本金余额为人民币 80,000,000.00 元，期限为 2019 年 5 月至 2021 年 5 月，于本年末全部列示为其他非流动资产；

注 4：本集团与陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司签订协议，收购陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司持有的西安佳和兴家居有限责任公司 18.6% 股权，截止至 2019 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 18,600,000.00 元；

本集团拟收购锦江国际（集团）有限公司和上海新长征（集团）有限公司分别持有的鑫笙物业管理（上海）有限公司 4.9% 和 5.1% 的股权，截止至 2019 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 46,949,000.00 元；

本集团与浙江喜尔康智能家居有限公司的控股股东衢州港润宏控股有限公司签定增资协议，收购喜尔康 4.48913% 的股权。截止至 2019 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 20,000,000.00 元；

本集团与上海正辉康居环保科技股份有限公司签定增资协议，收购其拟发行的 5.26% 股权，截止至 2019 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 5,000,000.00 元；

本集团与爱笔(北京)智能科技有限公司签定协议，认购 3,918,671 股优先股，截止至 2019 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 140,000,000.00 元。

注 5：预付土地款系因所购地块的土地证尚在办理中，该部分土地款计入其他非流动资产，在取得土地证后，该部分预付土地款将转入投资性房地产。

其他非流动资产减值准备的变动如下：

	年初余额	其他（注 1）	本年计提	本年转回	本年重分类（注 2）	年末余额
2019 年	32,356,447.32	-	34,800,279.03	-695,500.00	5,540,404.46	72,001,630.81
2018 年	17,600,000.00	13,852,448.52	903,998.80	-	-	32,356,447.32

注 1：系 2018 年执行新金融工具准则对 2018 年年初坏账准备的影响金额。

注 2：本年将借款从长期应收款重分类至其他非流动资产。

其他非流动资产按照 12 个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

2019 年

	第一阶段 未来 12 个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产 (整个存续期预期信用损失)	合计
年初余额	32,356,447.32	-	-	32,356,447.32
年初余额在本年				
-转入第二阶段	-50,000.00	50,000.00	-	-
本年计提	34,800,279.03	-	-	34,800,279.03
本年转回	-695,500.00	-	-	-695,500.00
本年重分类（注）	4,840,404.46	700,000.00	-	5,540,404.46



年末余额	71,251,630.81	750,000.00	-	72,001,630.81
------	---------------	------------	---	---------------

注：本年将借款从长期应收款重分类至其他非流动资产。

2018年

	第一阶段 未来12个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期 预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产 (整个存续期预期信用损失)	合计
年初余额	17,600,000.00	-	-	17,600,000.00
年初调整	13,852,448.52	-	-	13,852,448.52
本年计提	903,998.80	-	-	903,998.80
年末余额	32,356,447.32	-	-	32,356,447.32

**32、短期借款****(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	979,312,063.44
抵押借款	2,434,380,441.26	3,143,515,994.25
保证借款	302,428,750.00	286,835,518.75
信用借款	350,568,684.02	701,907,497.48
质押及保证借款	300,516,666.67	-
抵押及保证借款	-	55,084,027.78
合计	3,387,894,541.95	5,166,655,101.70

短期借款分类的说明：

于 2019 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 2.78%-6.20%（2018 年 12 月 31 日：4.35%-6.80%）。

于 2019 年 12 月 31 日，本集团无逾期借款（2018 年 12 月 31 日：无）。

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**33、交易性金融负债**

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据****(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	945,247,859.30	616,071,095.78
应付工程物资或广告款	531,122,995.77	354,045,884.56
合计	1,476,370,855.07	970,116,980.34

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 37、合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
项目前期品牌咨询委托管理服务	1,079,808,561.64	1,170,519,873.08
项目年度品牌咨询委托管理服务	182,152,701.27	217,355,411.92
工程项目商业管理咨询费	95,283,018.87	70,698,147.66
商业咨询费及招商佣金	302,550,032.20	587,744,658.46
建造施工及设计	162,578,534.73	139,146,183.52
其他	399,462,609.25	416,514,233.09
合计	2,221,835,457.96	2,601,978,507.73

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
项目前期品牌咨询委托管理服务	-90,711,311.44	项目进度的进一步推动所致
商业咨询费及招商佣金	-285,194,626.26	项目进度的进一步推动所致
合计	-375,905,937.70	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 38、预收款项

## (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金及相关款项	1,159,059,013.47	1,249,019,601.25
合计	1,159,059,013.47	1,249,019,601.25

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 39、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	897,453,746.01	3,345,263,962.44	3,428,542,684.78	814,175,023.67
二、离职后福利-设定提存计划	14,761,515.61	289,757,115.15	290,309,274.88	14,209,355.88
三、辞退福利	1,770,761.90	16,207,822.65	16,000,052.55	1,978,532.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	913,986,023.52	3,651,228,900.24	3,734,852,012.21	830,362,911.55

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	879,743,136.91	2,795,424,109.87	2,881,856,008.34	793,311,238.44
二、职工福利费	1,393,049.90	197,377,678.34	198,763,379.24	7,349.00
三、社会保险费	6,715,340.01	157,572,497.09	156,136,609.00	8,151,228.10
其中：医疗保险费	5,972,559.98	138,941,985.03	137,755,971.46	7,158,573.55
工伤保险费	213,008.18	6,779,425.95	6,553,618.33	438,815.80
生育保险费	529,771.85	11,851,086.11	11,827,019.21	553,838.75
四、住房公积金	6,878,925.12	144,360,769.00	141,513,371.12	9,726,323.00
五、工会经费和职工教育经费	2,723,294.07	50,528,908.14	50,273,317.08	2,978,885.13
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	897,453,746.01	3,345,263,962.44	3,428,542,684.78	814,175,023.67

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	13,964,509.88	281,063,651.08	281,358,209.53	13,669,951.43
2、失业保险费	797,005.73	8,693,464.07	8,951,065.35	539,404.45
3、企业年金缴费				
合计	14,761,515.61	289,757,115.15	290,309,274.88	14,209,355.88

其他说明：

□适用 √不适用

## 40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	479,574,541.33	273,769,447.40
增值税	187,446,869.35	263,960,675.63
房产税	40,924,519.90	38,104,146.22
其他	31,447,882.67	31,842,470.73
消费税		

营业税		
个人所得税		
城市维护建设税		
合计	739,393,813.25	607,676,739.98

其他说明：

无

#### 41、其他应付款

##### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	48,000,000.00	16,556,410.95
其他应付款	7,751,973,358.09	8,480,341,163.12
合计	7,799,973,358.09	8,496,897,574.07

其他说明：

适用 不适用

##### 应付利息

###### (1). 分类列示

适用 不适用

##### 应付股利

###### (2). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-吴业添	48,000,000.00	
应付股利-上海台朗企业管理中心（有限合伙）		10,916,410.95
应付股利-金燕		2,820,000.00
应付股利-上海新长征（集团）有限公司		2,820,000.00
合计	48,000,000.00	16,556,410.95

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

**其他应付款****(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
商户质量保证金及押金	2,226,343,504.62	2,199,727,009.49
合作方往来款项	1,907,521,251.46	1,438,160,139.88
应付建筑商款项	902,975,131.35	800,535,460.58
应付股权转让款	756,899,618.95	512,739,975.11
代收商户货款	703,358,452.32	2,233,316,693.86
商户租赁定金	681,454,337.68	708,621,532.51
预提费用	330,712,588.52	277,643,310.09
应付预付卡款项	9,996,855.95	16,165,219.09
应付租金	-	57,739,035.70
其他	232,711,617.24	235,692,786.81
合计	7,751,973,358.09	8,480,341,163.12

**(2). 账龄超过1年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
郑州华商汇房地产开发有限公司	105,717,326.87	尚未支付
大庆旭生房地产开发有限公司	84,645,637.43	尚未支付
合计	190,362,964.30	/

其他说明：

□适用 √不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、1年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,407,200,952.18	2,355,738,787.02
1年内到期的应付债券	3,157,772,715.57	1,496,573,720.79
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	548,397,168.84	-
1年内到期的长期借款-利息	38,733,650.00	33,131,060.84
1年内到期的应付债券-利息	171,858,690.41	124,493,601.14
1年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-本金	2,426,270,000.00	62,800,000.00
1年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-利息	54,507,456.43	39,547,483.49
1年内到期的长期租金	-	20,000,000.00
1年内到期的应付融资租赁款	-	13,507,176.94

合计	9,804,740,633.43	4,145,791,830.22
----	------------------	------------------

其他说明：

无

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税	204,086,142.79	161,684,557.80
超短期融资券（注1）	-	1,000,000,000.00
资产支持证券（注2）	144,228,766.87	-
合计	348,314,909.66	1,161,684,557.80

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

注1：2016年11月25日，中国银行间市场交易商协会印发《接受注册通知书》（中市协注[2016]SCP400号），同意接受本集团发行超短期融资券注册，超短期融资券注册金额为人民币30亿元，注册额度自2016年11月25日起两年内有效，公司在注册有效期内可分期发行超短期融资券。本集团2018年度第一期超短期融资券已于2018年7月18日发行，募集资金已于2018年7月19日到账；公司2018年度第二期超短期融资券已于2018年9月20日发行，募集资金已于2018年9月25日到账；两期合计人民币10亿元。2019年均已全部偿还。

注2：自2019年9月26日起，本集团通过上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台发行“平安-联易融-红星美凯龙家居供应链金融1号资产支持专项计划”。该资产支持专项计划发行资产支持证券约人民币1.4亿元，到期日为2020年3月6日，固定利率为5.5%。截至本财务报告报出日该笔资产支持证券已结清。

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	602,350,000.00	1,814,850,000.00
抵押借款	7,219,210,000.03	8,671,995,000.02
保证借款		
信用借款	-	25,000,000.00
抵押及质押借款	5,176,096,029.92	2,802,292,625.00

抵押及保证借款	2,777,970,285.81	992,225,147.98
抵押及质押及保证	144,000,000.00	-
合计	15,919,626,315.76	14,306,362,773.00

长期借款分类的说明：

质押借款：系以相关商场在贷款期内全部营业收入和本集团内公司股权质押取得的借款。

抵押借款：系以投资性房地产为抵押取得的借款。

信用借款：系由本集团内公司提供保证担保取得的借款或本集团凭借自己的信誉从银行取得的借款。

抵押及质押借款：系以投资性房地产抵押并以商场在贷款期内全部营业收入质押取得的借款。

抵押及保证借款：系以投资性房地产抵押并由关联方提供保证取得的借款。

抵押、质押及保证借款：系以投资性房地产抵押、以货币资金和商场在贷款期内全部营业收入质押并由关联方提供保证取得的借款。

本年末，长期借款中无逾期借款。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于 2019 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 4.28%-7.00%（2018 年 12 月 31 日：4.28%-7.36%）。

## 46、应付债券

### (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年公司债券（第一期）	-	2,978,214,472.44
香港红星美凯龙 2017 美元债（5 年期）	2,069,727,307.24	2,028,377,647.84
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（7 年期）	1,491,578,398.86	1,486,702,860.36
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年第一期中期票据	496,730,654.98	495,097,539.32
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	-	168,002,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（5 年期）	46,800,000.00	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年第一期中期票据	498,226,329.56	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公司债券（第一期）	1,989,378,280.09	-
合计	6,592,440,970.73	7,156,394,519.96



## (2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益影响	期末余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）（注 1）	100.00	2015 年 11 月 10 日	5 年	168,002,000.00	168,002,000.00	-	1,652,019.66	-	-	-	168,002,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（5 年期）（简称：16 红美 01）（注 2）	100.00	2016 年 7 月 14 日	5 年	1,483,202,830.18	1,496,573,720.79	-	27,088,500.00	3,426,279.21	1,505,700,000.00	-	46,800,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（7 年期）（简称：16 红美 02）（注 2）	100.00	2016 年 7 月 14 日	7 年	1,476,127,358.48	1,486,702,860.36	-	64,350,000.00	4,875,538.50	64,350,000.00	-	1,491,578,398.86
香港红星美凯龙 2017 美元债（5 年期）（注 3）	1,000.00	2017 年 9 月 21 日	5 年	1,937,306,895.63	2,028,377,647.84	-	75,668,265.92	7,728,154.33	69,958,181.25	33,621,505.07	2,069,727,307.24
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年公司债券（第一期）（注 4）	100.00	2018 年 11 月 6 日	3 年	2,976,304,150.94	2,978,214,472.44	-	189,000,000.00	11,556,243.13	189,000,000.00	-	2,989,770,715.57
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年第一期中期票据（注 5）	100.00	2018 年 10 月 23 日	3 年	494,828,301.89	495,097,539.32	-	30,900,000.00	1,633,115.66	30,900,000.00	-	496,730,654.98
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年第一期中期票据（注 5）	100.00	2019 年 1 月 25 日	3 年	497,508,490.57	-	497,508,490.57	26,354,166.63	717,838.99	-	-	498,226,329.56
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公司债券（第一期）（注 6）	100.00	2019 年 6 月 11 日	4 年	1,987,756,792.45	-	1,987,756,792.45	62,416,666.62	1,621,487.64	-	-	1,989,378,280.09
减：一年内到期的应付债券					-1,496,573,720.79						-3,157,772,715.57
合计	/	/	/	11,021,036,820.14	7,156,394,519.96	2,485,265,283.02	477,429,618.83	31,558,657.46	1,859,908,181.25	33,621,505.07	6,592,440,970.73

**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

适用 不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

注1：本集团于2015年11月发行“红星美凯龙家居集团股份有限公司2015年公司债券（第一期）”共计人民币50亿元，债券简称“15红美01”，债券代码136032，发行价为人民币100元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率4.5%，债券的期限为5年，按年付息，并附第3年末本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。15红美01于2018年回售申报有效数量为48,319,980张，回售金额为人民币4,831,998,000.00元（不含利息），剩余托管数量为1,680,020张，面值金额为人民币168,002,000.00元，在债券期限最后2年（2018年11月10日至2020年11月9日）债券票面利率调整为5.90%。由于上述剩余债券将于2020年到期，因此人民币168,002,000.00元计入一年内到期的非流动负债。

注2：本集团于2016年7月发行了“红星美凯龙家居集团股份有限公司2016年公司债券（第一期）”。上述债券由两类组成，其中，第一类债券简称“16红美01”，发行价为人民币100元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率3.5%，债券存续期为5年，按年付息，附第3年末本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。16红美01本年回售申报有效数量为14,532,000张，回售金额为人民币1,453,200,000元（不含利息），剩余托管数量为468,000张，面值金额为人民币46,800,000.00元，在债券期限最后2年（2019年7月13日至2021年7月12日）债券票面利率调整为5.40%。

第二类债券简称“16红美02”，发行价为人民币100元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率4.29%，债券存续期为7年，按年付息，附第5年末本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

注 3：本集团之子公司香港红星美凯龙全球家居有限公司于 2017 年发行美元债券，面值共计美元 3 亿元，债券代码 B2022(5278)，以付息式固定利率计息，票面利率 3.375%，债券存续期为 5 年，按半年付息。

注 4：本集团于 2018 年发行“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年公司债券（第一期）”（以下简称“2018 年公司债券”）分为两个品种。品种一、品种二合计基础发行规模为人民币 10 亿元，并设有超额配售选择权，其中超额配售额度不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。发行价格 100 元/张，采取网下向合格投资者簿记建档的方式发行。品种一为 3 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）、品种二为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。2018 年公司债券品种一实际发行规模为人民币 30 亿元，票面利率 6.30%；品种二未发行。本年重分类到一年内到期的非流动负债金额为人民币 2,989,770,715.57 元。

注 5：2018 年 9 月 12 日，本集团收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号），同意接受本集团中期票据注册，注册金额为 50 亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起 2 年内有效。2019 年 5 月 22 日，为更好的发挥非金融企业债务融资工具对公司整体资金运用的作用，经本公司重新评估自身债务融资工具结构后，本公司向交易商协会申请核减前述《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号）项下中期票据注册金额。2019 年 6 月 6 日，本集团收到交易商协会出具《中市协注（2019）567 号-关于核减红星美凯龙家居集团股份有限公司中期票据注册金额的函》，核减本集团中期票据注册金额人民币 30 亿元，剩余有效注册额度 20 亿元。

本集团于 2018 年发行了“2018 年度第一期中期票据”，债券简称“18 红星家居 MTN001”，债券代码 101801197，发行价为人民币 100 元/百元面值，发行利率 6.18%，债券存续期 3 年。

本集团于 2019 年发行“2019 年度第一期中期票据”，债券简称“19 美凯龙 MTN001”，债券代码 101900126，发行价为人民币 100 元/百元面值，发行利率 5.75%，债券存续期 3 年。

注 6：本集团 2019 年发行“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公司债券（第一期）”（以下简称“2019 年公司债券”）分为两个品种，品种一、品种二合计发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。发行价格 100 元/张，采取网下向合格投资者簿记建档的方式发行。品种一为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权），品种二为 4 年期（附第 2 年末发行人调整票面利率选

择权和债券持有人回售选择权)。2019 年公司债券品种二实际发行规模为人民币 20.00 亿元，票面利率为 5.35%；品种一未发行。

#### 47、租赁负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	3,321,817,733.91	-
合计	3,321,817,733.91	-

其他说明：

无

#### 48、长期应付款

##### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	634,392,235.62	1,385,921,007.85
专项应付款		
合计	634,392,235.62	1,385,921,007.85

其他说明：

适用 不适用

##### 长期应付款

##### (1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
合作方往来款项（注 1）	634,392,235.62	665,946,026.99
长期租金	-	307,809,170.14
违约补偿款	-	1,940,585.02
应付融资租赁款	-	410,225,225.70
合计	634,392,235.62	1,385,921,007.85

其他说明：

注 1：合作方往来款项系本集团部分子公司的少数股东提供的借款，因根据约定在相关合作项目完成并有资金盈余后偿还或将在一年后被要求偿还，故将相关往来款项计入长期应付款。

##### 专项应付款

##### (2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

**49、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**50、预计负债**

□适用 √不适用

**51、其他非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
项目前期品牌咨询委托管理服务（注1）	1,111,057,378.24	1,394,664,911.20
商业地产抵押贷款支持证券（注2）	5,747,108,371.13	4,786,623,154.06
合计	6,858,165,749.37	6,181,288,065.26

其他说明：

注1：系公司基于委托管理合同确认的合同负债，由于管理层预计该些合同负债对应的收入将在一年以后确认，因此将该些合同负债计入其他非流动负债。

注2：公司于2017年9月22日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一期”。该资产支持专项计划以本集团位于上海、天津的两处家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先A类（证券简称：“美凯龙1A”，证券代码：146550）及优先B类（证券简称：“美凯龙1B”，证券代码：146551）。美凯龙1A发行规模为人民币13.50亿元，年收益率5.00%，每年固定偿还本金及利息。美凯龙1B发行规模为10.50亿元，年收益率6.20%，存续期为18年，到期一次性偿还本金。一年内到期的美凯龙1A和美凯龙1B人民币2,354,170,000.00元已经计入一年内到期的非流动负债。

公司于2018年7月12日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以本集团位于北京、烟台的两处家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先A类（证券简称：“18红美A1”，证券代码：156486）、优先B类（证券简称：“18红美A2”，证券代码：156487）及次级类（证券简称：“18红美次”，证券代码：156488）。18红美A1发行规模为人民币22.89亿元，年收益率5.80%，存续期为18年，每年固定偿还本金及利息。18红美A2发行规模为2.11亿元，年收益率6.30%，存续期为18年，到期一次性偿还本金。18红美次集团作为劣后投资人，认购金额为人民币1亿元，无收益率，存续期为18年。一年内到期的18红美A1人民币44,000,000.00元已经计入一年内到期的非流动负债。

公司于 2019 年 5 月 7 日发行红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据。该资产支持票据以本集团位于常州的两家家居商场资产抵押及其租金收益权质押，该计划包括优先级票据（证券简称：“19 美凯龙 ABN001 优先”，证券代码：081900208）、次级票据（证券简称：“19 美凯龙 ABN001 次”，证券代码：081900209）。19 美凯龙 ABN001 优先发行规模为人民币 12.90 亿元，年收益率 6.30%，存续期为 18 年，每年固定偿还本金及利息。19 美凯龙 ABN001 次本集团作为劣后投资人，认购金额为人民币 0.10 亿元，无收益率，存续期为 18 年。一年内到期的 19 美凯龙 ABN001 优先人民币 11,000,000.00 元已经计入一年内到期的非流动负债。

公司于 2019 年 8 月 1 日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以本集团位于北京、武汉的两处家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先 A 类（证券简称：“19 红美 A”，证券代码：159557）、优先 B 类（证券简称：“19 红美 B”，证券代码：159558）及次级类（证券简称：“19 红美次”，证券代码：159559）。19 红美 A 发行规模为人民币 17 亿元，年收益率 5.80%，存续期为 21 年，每半年固定偿还本金及利息。19 红美 B 发行规模为 4.1 亿元，年收益率 7%，存续期为 21 年，每半年固定偿还本金及利息。18 红美次集团作为劣后投资人，认购金额为人民币 1.5 亿元，无收益率，存续期为 21 年。一年内到期的 19 红美 A 和 19 红美 B 人民币 17,100,000.00 元已经计入一年内到期的非流动负债。

## 52、股本

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,550,000,000.00	-	-	-	-	-	3,550,000,000.00

其他说明：

	年初余额	本年增减变动					年末余额
		发行新股	送股	公积金转增	其他(注1)	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	2,561,103,969.00	-	-	-	-80,788,197.00	-80,788,197.00	2,480,315,772.00
其中：境内非国有法人持股	2,561,103,969.00	-	-	-	-80,788,197.00	-80,788,197.00	2,480,315,772.00
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	2,561,103,969.00	-	-	-	-80,788,197.00	-80,788,197.00	2,480,315,772.00
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	315,000,000.00	-	-	-	80,788,197.00	80,788,197.00	395,788,197.00
2、境外上市的外资股	673,896,031.00	-	-	-	-	-	673,896,031.00
无限售条件股份合计	988,896,031.00	-	-	-	80,788,197.00	80,788,197.00	1,069,684,228.00
股份总数	3,550,000,000.00	-	-	-	-	-	3,550,000,000.00

注1：2019年1月17日，公司A股股票上市已满12个月，上海晶海资产管理中心（有限合伙）、上海弘美投资管理中心（有限合伙）、上海凯星企业管理中心（有限合伙）、上海平安大药房有限公司共持有的80,788,197股锁定期届满，于当日起转为境内上市A股（非限售股）。

**53、递延收益**

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	212,456,044.43	-	6,187,794.30	206,268,250.13	
增值税加计抵扣	-	26,374,864.99	6,740,554.65	19,634,310.34	
合计	212,456,044.43	26,374,864.99	12,928,348.95	225,902,560.47	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
土地配套补贴款	212,456,044.43	-	-	6,187,794.30	-	206,268,250.13	与资产相关

其他说明：

□适用 √不适用

**54、其他权益工具**

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**55、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	4,556,206,255.16	-	262,824,513.14	4,293,381,742.02
其他资本公积	-66,187,359.73	12,782,188.75	-	-53,405,170.98
合计	4,490,018,895.43	12,782,188.75	262,824,513.14	4,239,976,571.04

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：



2019 年本集团资本公积减少系收购常州红阳家居生活广场有限公司、上海红星美凯龙装饰家具城有限公司、上海新伟置业有限公司、上海家金所投资控股有限公司以及上海家倍得装饰工程有限公司少数股东股权的对价与子公司净资产账面价值的差额所致。

其他资本公积增加系本集团实施员工持股计划的影响。本集团分别于 2019 年 1 月 14 日和 2019 年 5 月 15 日审议通过第一期和第二期员工持股计划（以下称“员工持股计划”），目的是提供职工凝聚力、吸引和保留管理人才及核心骨干等。符合条件的人士包括公司及其下属公司管理及核心骨干人员。两期员工持股计划分别于 2019 年 1 月 14 日和 2019 年 5 月 15 日起生效。2019 年相关员工持股计划的公允价值为人民币 38,257,300.00 元，其中本集团于 2019 年确认的股份期权费用为人民币 12,782,188.75 元。

两期员工持股计划于授予日权益工具的公允价值，采用二叉树模型，是根据本公司授予日股票单价、无风险利率及股票波动率等关键性参数，结合授予权益工具的条款和条件所作出估计。

## 56、 库存股

适用 不适用

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	1,227,776,839.27	1,228,896,827.29	-	684,890,970.17	199,935,523.19	279,476,193.65	64,594,140.28	1,507,253,032.92
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	1,227,776,839.27	1,228,896,827.29	-	684,890,970.17	199,935,523.19	279,476,193.65	64,594,140.28	1,507,253,032.92
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-24,125,991.75	-	-	-	-24,125,991.75	-	-24,125,991.75
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额								
套期保值公允价值变动	-	-24,125,991.75	-	-	-	-24,125,991.75	-	-24,125,991.75
其他综合收益合计	1,227,776,839.27	1,204,770,835.54	-	684,890,970.17	199,935,523.19	255,350,201.90	64,594,140.28	1,483,127,041.17

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**59、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,816,847,121.56	137,971,445.67	-	1,954,818,567.23
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,816,847,121.56	137,971,445.67	-	1,954,818,567.23

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金，法定盈余公积累计额已达到注册资本的50%时可以不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。

**60、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	30,629,417,859.13	28,254,693,080.77
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-210,803,273.67	-812,868,228.22
调整后期初未分配利润	30,418,614,585.46	27,441,824,852.55
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,479,681,652.61	4,477,411,242.46
减：提取法定盈余公积	137,971,445.67	193,766,313.37
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	958,500,000.00	1,260,453,452.16
转作股本的普通股股利		
加：其他综合收益结转留存收益	-684,890,970.17	-164,401,529.65
期末未分配利润	34,486,715,762.57	30,629,417,859.13

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 210,803,273.67 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。

4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

应付普通股股利：2019 年 6 月 21 日，经本公司 2018 年度股东大会批准按照已发行之股份 3,550,000,000 股计算，以每股向全体股东派发现金红利人民币 0.27 元；2018 年 6 月 15 日，经本公司 2017 年度股东大会批准按照已发行之股份 3,938,917,038 股计算，以每十股向全体股东派发现金红利人民币 3.20 元。

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,174,655,103.66	5,505,195,120.22	13,818,321,170.25	4,708,683,899.77
其他业务	294,582,685.26	230,415,891.28	421,471,330.19	105,015,921.30
合计	16,469,237,788.92	5,735,611,011.50	14,239,792,500.44	4,813,699,821.07

### (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	委管相关-分部	建造施工及设计-分部	商品销售及家装-分部	其他-分部	合计
商品类型					
按经营地区分类					
中国大陆	4,702,248,186.58	2,250,505,124.04	568,999,157.09	1,148,724,663.09	8,670,477,130.80
市场或客户类型					
合同类型					
按商品转让的时间分类					
按合同期限分类					
按销售渠道分类					
合计	4,702,248,186.58	2,250,505,124.04	568,999,157.09	1,148,724,663.09	8,670,477,130.80

合同产生的收入说明：

√适用 □不适用

	2019 年	2018 年
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	1,309,885,306.76	1,563,958,422.45
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	2,189,581,485.87	1,919,812,820.55

商业咨询费及招商佣金收入	1,105,611,582.62	477,982,822.95
工程项目商业管理咨询费收入	97,169,811.33	215,024,528.31
建造施工及设计收入	2,250,505,124.04	1,479,553,020.36
商品销售及家装收入	568,999,157.09	466,289,187.59
其他收入	1,148,724,663.09	949,195,682.01
合计	8,670,477,130.80	7,071,816,484.22

### (3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

项目前期品牌咨询委托管理服务收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

项目年度品牌咨询委托管理服务收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

工程项目商业管理咨询费收入

在提供相关服务并获得客户出具的相关服务确认书时履行履约义务完毕。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

商业咨询费收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

招商佣金收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

建造施工及设计收入

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项，在工程结算后按合同条款支付。通常客户保留一定比例的质保金，质保金通常在质保期满后支付。

商品销售收入

在向客户交付商品时履行履约义务。合同价款通常需要预付。

**家装收入**

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项，在项目结算后按合同条款支付。

**战略咨询费收入**

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

**联合营销收入**

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

**(4). 分摊至剩余履约义务的说明**

适用 不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为：人民币 16,423,448,119.44 元，其中：人民币 2,498,383,372.03 元预计将于 2,020 年度确认收入

其他说明：

无

**62、税金及附加**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	45,397,485.94	36,512,281.41
教育费附加	37,803,733.37	30,200,298.20
资源税		
房产税	290,133,122.41	271,788,916.59
土地使用税	26,982,731.21	24,065,295.96
车船使用税		
印花税	13,561,816.70	11,758,877.25
其他	15,161,712.13	13,044,304.82
合计	429,040,601.76	387,369,974.23

其他说明：

无

**63、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告及宣传费用	1,599,900,465.91	1,116,818,206.66
能源及维修费用	458,457,126.20	422,449,462.40
职工薪酬及福利费	73,609,099.43	74,323,302.54
售后服务费用	54,116,114.43	42,012,169.62
折旧及摊销	38,446,684.21	10,619,733.02
办公及行政费用	28,284,770.57	11,365,384.68
其他费用	38,116,565.56	22,749,038.38
合计	2,290,930,826.31	1,700,337,297.30

其他说明：

无

**64、管理费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及福利费	990,808,570.15	894,771,469.46
办公及行政费用	431,822,807.54	340,886,856.32
其他专业服务费用	143,858,698.41	139,569,232.37
折旧及摊销	65,109,886.61	50,425,617.50
审计费用	15,493,248.61	11,506,348.94
能源及维修费用	9,529,822.04	6,405,972.57
其他费用	95,243,682.23	47,395,913.64
合计	1,751,866,715.59	1,490,961,410.80

其他说明：

2019 年本集团审计师年度审计服务薪金为人民币 7,500,000.00 元（2018 年：人民币 8,000,000.00 元）。

**65、研发费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及福利费	33,474,544.63	35,721,638.25
折旧及摊销	923,936.26	554,111.08
其他费用	3,807,931.61	6,890,120.18
合计	38,206,412.50	43,165,869.51

其他说明：

无

**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,677,320,391.98	1,873,767,131.68
减：利息收入	-195,395,541.15	-301,034,720.66
减：利息资本化金额	-266,030,298.54	-203,009,008.25
汇兑损益	15,630,888.33	139,958,434.14
其他	28,554,364.78	23,469,535.44
合计	2,260,079,805.40	1,533,151,372.35

其他说明：

借款费用资本化金额已计入投资性房地产。

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地配套费补贴款及燃气空调设备补贴款	6,187,794.30	6,129,246.96
与日常经营活动相关的政府补助	98,712,701.64	105,030,642.46
合计	104,900,495.94	111,159,889.42

其他说明：

与日常活动相关的政府补助如下：

	2019年	2018年	与资产/收益相关
补贴款（注1）	27,741,639.59	18,952,925.52	与收益相关
政府专项补助（注2）	33,873,327.48	26,441,029.06	与收益相关
奖励扶持金（注3）	37,097,734.57	59,636,687.88	与收益相关
	98,712,701.64	105,030,642.46	

注1：补贴款主要系从政府收到的税收返还款及补贴。

注2：政府专项补助主要系从政府收到的专项产业扶持资金等。

注3：奖励扶持金主要系从政府收到的其他政策奖励扶持资金等。

**68、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	137,729,826.00	183,468,563.89
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		



处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	29,787,198.84	37,142,415.79
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	37,010,675.51	-289,640.30
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
联合营公司转换为其他权益工具投资产生的投资收益	251,948,143.37	-
联合营公司收购成为子公司产生的收益	126,390,153.07	-
处置子公司产生的投资收益	149,065,813.49	-
处置联营公司产生的投资收益/(损失)	49,509,818.23	-28,449,710.38
处置其他非流动金融资产产生的投资收益	-	17,500,000.00
收到其他非流动金融资产分红	4,997,021.62	20,301,299.92
合计	786,438,650.13	229,672,928.92

其他说明：

无

#### 69、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	16,355,231.33	-53,163,503.89
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-	-
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	1,600,693,492.00	1,820,173,117.45
其他非流动金融资产	15,024,540.60	
合计	1,632,073,263.93	1,767,009,613.56

其他说明：

无

#### 71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	62,262,214.38	78,346,174.77
债权投资减值损失		

其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失	-3,849,305.22	4,740,604.85
合同资产减值损失	45,726,468.34	-14,131,205.26
应收账款坏账损失	157,518,531.49	165,785,135.83
其他流动资产减值损失	-2,278,396.82	11,800,000.00
一年内到期的非流动资产减值损失	4,377,770.86	50,000.00
其他非流动资产减值损失	34,104,779.03	903,998.80
合计	297,862,062.06	247,494,708.99

其他说明：  
无

## 72、资产减值损失

适用 不适用

## 73、资产处置收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损益	8,101,725.36	-656,552.23
合计	8,101,725.36	-656,552.23

其他说明：  
无

## 74、营业外收入

营业外收入情况  
适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约补偿收入	2,435,068.44	2,847,757.85	2,435,068.44
项目终止收入	6,886,792.44	9,433,962.26	6,886,792.44
企业合并损益	2,940,219.22	9,857,414.06	2,940,219.22
其他（注）	33,812,886.18	16,373,632.50	33,812,886.18
合计	46,074,966.28	38,512,766.67	46,074,966.28

注：其他主要系无需支付的款项等其他与日常经营无关的收入。

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 75、营业外支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	5,759,200.00	10,576,739.79	5,759,200.00
赔付金（注）	18,829,460.94	126,155,948.41	18,829,460.94
其他	15,562,774.95	13,258,272.92	15,562,774.95
合计	40,151,435.89	149,990,961.12	40,151,435.89

其他说明：

注：2018年的赔付金主要为长沙世博公司公司诉讼案件败诉的赔偿款，为人民币1.1亿元，本年未有相关事项。

## 76、所得税费用

### (1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	997,629,354.82	429,550,144.25
递延所得税费用	519,206,983.64	884,322,284.05
合计	1,516,836,338.46	1,313,872,428.30

### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	6,203,078,019.55
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,550,769,504.89
子公司适用不同税率的影响	-357,046,310.51
调整以前期间所得税的影响	20,645,890.54
非应税收入的影响	-32,737,433.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	41,841,331.49
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-161,777,678.60

本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	383,711,464.77
归属于合营企业和联营企业的损益	-37,286,748.57
处置子公司的纳税影响	108,716,317.71
所得税费用	1,516,836,338.46

其他说明：

适用 不适用

## 77、其他综合收益

适用 不适用

详见“财务报告 七、57.其他综合收益”。

## 78、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的定金、保证金及押金	231,382,368.48	362,921,102.49
代收代付货款净额	-	104,475,144.55
营业外收入及政府补助	161,481,759.05	160,130,064.21
利息收入	78,046,648.94	137,377,000.40
存放于央行的准备金	42,178,995.34	-
合计	513,089,771.81	764,903,311.65

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的费用等款项	2,870,495,184.62	2,043,046,415.22
银行手续费等支出	11,597,815.32	9,366,518.79
营业外支出	40,151,435.89	36,107,406.12
代收代付货款净额	1,158,816,123.07	-
存放于央行的准备金	-	769,553.61
合计	4,081,060,558.90	2,089,289,893.74

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	1,856,759,735.80	308,370,584.46
收回项目相关的委托贷款	423,600,000.00	464,881,571.44
资金拆借利息收入	180,427,153.81	89,544,027.90
理财产品赎回	52,225,200.00	3,000,000.00
受限制资金收回	397,324,277.15	57,745,334.65
到期日三个月以上银行定期存款赎回	264,230,000.00	94,223,310.50
合计	3,174,566,366.76	1,017,764,828.95

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(4). 支付的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	1,413,775,885.29	2,354,569,000.04
发放项目相关的委托贷款	732,650,000.00	1,665,973,226.85
购买理财产品	125,358,448.05	55,000,000.00
受限制资金的支付	75,995,840.30	428,465,778.68
到期日三个月以上的银行定期存款	167,762,704.83	278,230,000.00
合计	2,515,542,878.47	4,782,238,005.57

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	95,850,000.00	-
股东承诺支付的补偿款（注1）	154,384,500.54	-
合计	250,234,500.54	-

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

注 1：本年收到实际控制人车建兴先生承诺支付的长沙理想案件赔偿款人民币 154,384,500.54 元。

**(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	834,721,988.46	29,777,067.57
贷款手续费	16,201,832.48	14,103,016.65
收购少数股东股权	351,349,001.00	371,800,000.00

支付的租赁商场租金	726,776,480.92	
支付衍生工具相关款项	19,524,736.00	
回购普通股股份	-	3,912,871,410.77
合计	1,948,574,038.86	4,328,551,494.99

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无。

## 79、现金流量表补充资料

### (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	4,686,241,681.09	4,705,447,303.11
加：资产减值准备	297,862,062.06	247,494,708.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	72,261,441.77	53,835,143.59
使用权资产摊销	435,144,116.27	-
无形资产摊销	36,113,438.94	35,455,622.48
长期待摊费用摊销	151,539,151.88	93,332,961.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-8,101,725.36	656,552.23
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,632,073,263.93	-1,767,009,613.56
财务费用（收益以“-”号填列）	2,147,302,563.99	1,661,161,853.96
投资损失（收益以“-”号填列）	-786,438,650.13	-229,672,928.92
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-262,821,911.31	-103,689,134.14
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	686,003,134.77	1,294,261,987.34
存货的减少（增加以“-”号填列）	-79,626,026.08	-131,061,142.47
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-37,640,962.63	-1,698,852,561.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,611,784,020.73	1,696,569,951.49
经营活动产生的现金流量净额	4,093,981,030.60	5,857,930,704.35
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	6,776,093,360.48	7,614,487,228.69
减：现金的期初余额	7,614,487,228.69	10,269,293,739.45
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-838,393,868.21	-2,654,806,510.76

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	474,254,272.96
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	79,828,537.84
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	446,039,938.00
取得子公司支付的现金净额	840,465,673.12

其他说明：

无

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	6,500,002.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	4,896,142.75
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	1,603,859.25

其他说明：

无

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,776,093,360.48	7,614,487,228.69
其中：库存现金	10,745,522.74	46,557,254.36
可随时用于支付的银行存款	6,765,347,837.74	7,567,929,974.33
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

三、期末现金及现金等价物余额	6,776,093,360.48	7,614,487,228.69
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

### 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

### 81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,000,000.00	用于长期借款的保证金或存单
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
货币资金	1,005,097.99	工程保证金
货币资金	448,837.00	银票保证金
货币资金	10,141,501.53	法院冻结款项
货币资金	164,245,962.21	存放于证券户的存出投资款
货币资金	52,400,000.00	套期保值保证金
货币资金	23,948,811.85	保函保证金
货币资金	14,193,093.46	农民工保证金
其他权益工具投资	702,000,000.00	借款质押
投资性房地产	68,633,000,000.00	借款、CMBS、信托质/抵押
固定资产	549,918,707.57	借款抵押
在建工程	2,310,501,272.84	借款抵押
合计	72,466,803,284.45	/

其他说明：

本年末，南京卡子门商场、上海真北商场、上海吴中路商场、济南红星商场、郑州红星商场、上海金桥商场、合肥红星世博、南京浦口、哈尔滨西客站、上海金山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、北京东四环、烟台红星、武汉额头湾、北京西四环、常州家世界以及常州美凯龙在相关期间的物业运营收入被用于资产支持证券(CMBS)质押。

### 82、外币货币性项目

#### (1). 外币货币性项目

适用 不适用



单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	2,338,925.22	6.9762	16,316,810.12
欧元	6,200,000.00	7.8155	48,456,100.00
港币	331,953.20	0.8958	297,363.68
应付债券			
美元	296,684,055.39	6.9762	2,069,727,307.24
短期借款			
港币	965,000,000.00	0.8958	864,447,700.00
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

□适用 √不适用

### 83、套期

√适用 □不适用

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的相关的定性和定量信息：

#### 公允价值套期

本集团之子公司（功能性货币为人民币）香港红星美凯龙全球家居有限公司（以下简称“香港红星美凯龙”）于2017年9月21日发行美元300,000,000.00长期债券，到期日为2022年9月21日，年利率为3.375%，利息自2018年3月21日起，于每年3月21日及9月21日每半年分期支付。为应对此部分长期债券面临人民币兑美元的变动产生的汇率风险敞口，于2019年4月2日，本集团购买了1笔结构性货币掉期（可取消区间远期），对香港红星美元债权中的美元150,000,000进行套期；于2019年5月9日，本集团购买了1笔由签出期权和购入期权组成的期权组合产品，对香港红星美元债权中的美元100,000,000进行套期。本集团通过定性分析，确定套期工具与被套期项目的数量比例为1:1。套期无效部分主要来自外汇基差。本年度公允价值套期无效部分并不重大。

套期工具的账面价值以及公允价值变动如下：

2019年

	套期工具的名义金额	套期工具的账面价值资产	包含套期工具的资产负债表列示项目	2019年用作确认套期无效部分基础的套期工具公允价值变动
结构性货币掉期	150,000,000美元	15,464,953.56	衍生金融工具	-
期权组合	100,000,000美元	16,286,550.66	衍生金融工具	-

被套期项目的账面价值以及相关调整如下：

2019年

	被套期项目的账面价值	被套期项目公允价值套期调整的累计金额 (计入被套期项目的账面价值)	包含被套期项目的资产负债表列示项目	2019年用作确认套期无效部分基础的被套期项目公允价值变动
	负债	负债		
美元债	1,744,050,000.00	-40,125,000.00	应付债券	5,510,000.00

**84、政府补助****(1). 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	27,741,639.59	奖励扶持金	27,741,639.59
与收益相关	33,873,327.48	政府专项补助	33,873,327.48
与收益相关	37,097,734.57	补贴款	37,097,734.57
与资产相关	206,279,197.58	土地配套补贴款	6,187,794.30

**(2). 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

其他说明：

无

**85、其他**

□适用 √不适用

**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

**(1). 本期发生的非同一控制下企业合并**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
鑫笙物业管理(上海)有限公司	2019年9月26日	631,060,000.00	90	现金	2019年9月26日	合并日为获得控制权之日	3,395,908.12	1,339,178.19
永清银泰新城建设开发有限公司	2019年6月13日	70,000,000.00	70	现金	2019年6月13日	合并日为获得控制权之日	-	-7,612,715.37
永清银通建设开发有限公司	2019年6月18日	44,586,111.11	70	现金	2019年6月18日	合并日为获得控制权之日	-	-2,648,731.77
乾智(上海)家居有限公司	2019年1月9日	1,500,000.00	30	现金	2019年1月9日	合并日为获得控制权之日	4,579,060.39	-9,582,092.47

### 其他说明:

2019年9月,本集团与麦德龙现购自运亚太控股有限公司签订股权转让协议,以人民币631,060,000.00元的对价取得了鑫笙物业管理(上海)有限公司(“上海鑫笙”)90%股权。由于合并前后合并双方不受同一方或相同的多方最终控制,故本合并属于非同一控制下企业合并。本集团于2019年9月26日完成工商变更登记手续,并取得对上海鑫笙的控制,因此购买日确定为2019年9月26日。本次交易对价以现金支付,截至本财务报告报出日,相关对价已支付完毕。

2018年8月,本集团以人民币10亿元的对价,通过非同一控制下企业合并的方式,取得了银泰(永清)新城投资有限公司(“银泰新城投资”)70%的股权。于该时点,银泰新城投资分别持有永清银泰新城建设开发有限公司(“永清银泰新城”)以及永清银通建设开发有限公司(“永清银通”)各30%的股权。本集团将银泰新城投资纳入合并范围,将永清银泰新城和永清银通按照合营公司核算。2019年6月,本集团子公司银泰新城投资分别以人民币70,000,000.00元和人民币44,586,111.11元进一步收购永清银泰新城和永清银通各70%股权的股权。至此,本集团子公司银泰新城投资拥有了永清银泰新城和永清银通100%的股权。

由于合并前后合并双方不受同一方或相同的多方最终控制,故本合并属于非同一控制下企业合并。于2019年6月,永清银泰新城和永清银通的原管理团队撤出,集团全面接管永清银泰新城和永清银通的经营业务。集团已分别于2019年6月13日和2019年6月18日完成了相关的工商变更程序,并分别更新了公司章程,由本集团控制经营。本集团自2019年6月13日、2019年6月18日起分别起将永清银泰新城和永清银通纳入合并范围。

2018年10月9日,本集团与凯美阁(上海)贸易合伙企业(有限合伙)共同设立乾智(上海)家居有限公司,认缴资本人民币150万元,持股比例30%;2019年1月9日,本集团受让凯美阁(上海)贸易合伙企业(有限合伙)持有的乾智(上海)家居有限公司30%股权。由于合并前后合并双方不受同一方或相同的多方最终控制,故本合并属于非同一控制下企业合并。营业执照更新日期为2019年1月9日,工商变更登记日期为2019年1月9日,于2019年1月9日全面接

管乾智(上海)家居有限公司经营业务，因此集团自 2019 年 1 月 9 日起将乾智(上海)家居有限公司纳入合并范围。

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	上海鑫笙
--现金	631,060,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	631,060,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	550,055,309.56
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	81,004,690.44

合并成本	永清银泰&永清银通&乾智家居
--现金	116,086,111.11
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	51,868,427.28
--其他	
合并成本合计	167,954,538.39
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	170,894,757.61
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-2,940,219.22

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

集团采用市场比较法评估取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值。

大额商誉形成的主要原因：

商誉的产生主要是由于上海鑫笙可辨认的净资产的公允价值高于账面价值而产生的递延所得税负债的部分。

其他说明：

无

## (3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	上海鑫笙	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	700,209,183.13	346,752,782.81
货币资金	30,266,670.72	30,266,670.72
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	669,000,000.00	315,543,599.68
递延所得税资产	942,512.41	942,512.41
负债：	89,036,616.96	672,516.88
借款		
应付款项		
递延所得税负债	88,364,100.08	
应交税费	672,516.88	672,516.88
净资产	611,172,566.17	346,080,265.93
减：少数股东权益	61,117,256.61	34,608,026.59
取得的净资产	550,055,309.56	311,472,239.34

	永清银泰新城和永清银通&乾智家居	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	386,526,055.23	361,279,917.78
货币资金	1,740,668.33	1,740,668.33
应收款项		
存货		
无形资产		
预付款项	2,451,362.00	2,451,362.00
其他流动资产	9,810.59	9,810.59
其他应收款	3,599,527.70	3,599,527.70
固定资产	182,959.87	180,501.92
其他非流动资产	378,541,726.74	353,298,047.24
负债：	213,631,297.62	207,319,763.25
借款		
应付款项	574,036.20	574,036.20
递延所得税负债	6,311,534.37	
其他应付款	44,105,370.58	44,105,370.58
其他负债	162,640,356.47	162,640,356.47
净资产	172,894,757.61	153,960,154.53
减：少数股东权益	2,000,000.00	2,000,000.00
取得的净资产	170,894,757.61	151,960,154.53

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

#### (4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
永清银泰新城建设开发有限公司&永清银通建设开发有限公司	44,688,046.35	50,368,427.28	5,680,380.93		

其他说明：

无

#### (5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

#### (6). 其他说明

适用 不适用

### 2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

### 3、 反向购买

适用 不适用

#### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的 确定依据	处置价款与处置投 资对应的合并财务 报表层面享有该子 公司净资产份额的 差额	丧失控制权之 日剩余股权的 比例(%)	丧失控制权 之日剩余股 权的账面价 值	丧失控制权 之日剩余股 权的公允价 值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权之 日剩余股权公 允价值的确定 方法及主要假 设	与原子公司 股权投资相 关的其他综 合收益转入 投资损益 的金额
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	1.00	100	丧失控制权	2019年9月30日	丧失控制权的时点	146,713,759.69	-	-	-	-	-	-
上海或京商业管理有限公司	6,500,000.00	65	丧失控制权	2019年10月31日	丧失控制权的时点	2,352,053.80	-	-	-	-	-	-
苏州工业园区霍金聚商业管理有限 公司	-	65	丧失控制权	2019年10月31日	丧失控制权的时点	-	-	-	-	-	-	-
上海祁星投资有限公司	1.00	100	丧失控制权	2019年11月30日	丧失控制权的时点	-	-	-	-	-	-	-

其他说明:

√适用 □不适用

本集团母公司红星美凯龙家居集团股份有限公司与关联方上海爱琴海奥莱商业管理有限公司于2019年8月8日签订股权转让协议,以人民币1元出售其所持有安徽腾辉投资集团合肥有限公司(“安徽腾辉”)的100%股权,处置日为2019年9月30日。自2019年9月30日起,本集团不再将安徽腾辉纳入合并范围。

本集团母公司红星美凯龙家居集团股份有限公司与本集团的母公司红星美凯龙控股集团有限公司于2019年10月11日签订股权转让协议,以人民币6,500,000.00元出售其所持有上海或京商业管理有限公司的65%股权,处置日为2019年10月31日。自2019年10月31日起,本集团不再将上海或京商业管理有限公司及其附属子公司苏州工业园区霍金聚商业管理有限公司纳入合并范围。

本集团所属上海红星美凯龙实业有限公司与第三方个人唐清明于2019年11月签订股权转让协议,以人民币1元出售其所持有上海祁星投资有限公司的100%股权,处置日为2019年11月30日。自2019年11月30日起,本集团不再将上海祁星投资有限公司纳入合并范围。



是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

## 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

### 资产收购

本年度本集团完成的资产收购如下：

2019年1月，本集团与江西省省属国有企业资产经营（控股）有限公司签订股权转让协议，以人民币77,053,525.81元的对价收购了南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司（“南昌红星”）30%股权。同时，本集团与江西恒茂房地产开发有限公司签订股权转让协议，以人民币34,659,500.00元，收购南昌红星16%的股权。收购完成后，本集团对南昌红星持股比例为100%。

2019年7月，本集团与凯德商用中国投资有限公司和康易国际有限公司签订三方股权转让协议，以人民币27,527,706.09元的对价收购了芜湖凯德商用置业（“芜湖凯德”）有限公司51%和49%的股权。

2019年9月，本集团与佛山市豪达发展有限公司签订股权转让协议，以人民币520,000,000.00元，受让佛山郡达企业管理有限公司（“佛山郡达”）81%的股权。收购完成后，本集团对佛山郡达持股比例为100%。

本集团管理层认为上述交易均不构成业务合并，将该些收购视为资产收购。

### 新设成立

公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		变更原因
				直接 (%)	间接 (%)	
河北红星美凯龙物流有限公司	河北省	河北省	仓储物流	-	100	新设公司
上海倍正物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	新设公司
上海倍讯物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	新设公司
上海倍博物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	新设公司
深圳市红星美凯龙高盛产城发展有限公司	广东省	广东省	产业投资	51	-	新设公司
广州红星美凯龙家居博览中心有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100	-	新设公司
广州红星美凯龙市场经营管理有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100	-	新设公司
海口檀宫实业有限公司	海南省	海南省	场地租赁管理	100	-	新设公司
南通龙美国际家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	新设公司
太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	60	-	新设公司
红星美凯龙凯撒至尊(海南)家居科技有限公司	海南省	海南省	电子商务	-	70	新设公司
上海英太利金科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	80	-	新设公司
红星到家(上海)科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	100	-	新设公司
上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	上海市	上海市	电子商务	51	-	新设公司
红星美凯龙(浙江)信息技术有限公司	浙江省	浙江省	电子商务	100	-	新设公司
上海威来适装饰科技有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	67	新设公司
上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	100	-	新设公司
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	100	-	新设公司

上海丽浩创意设计有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	90	新设公司
上海美凯龙美学装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	100	新设公司
浙江星易盛实业发展有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	-	75	新设公司
家倍得建筑科技有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	90	-	新设公司
浙江星卓装饰有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	-	100	新设公司
天津红星美凯龙供应链管理有限公司	天津市	天津市	供应链管理	-	60	新设公司
宿州星通企业管理咨询有限公司	安徽省	安徽省	企业管理咨询	100	-	新设公司
北京星美永盛信息咨询有限公司	北京市	北京市	企业管理咨询	-	70	新设公司
西安舒适美佳家政服务有限责任公司	陕西省	陕西省	企业管理咨询	65	-	新设公司
上海枢雅管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	新设公司
上海简柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	新设公司
上海葱柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	新设公司
上海赛程企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	新设公司
上海阪珑商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	新设公司
上海迹赛企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	新设公司
石家庄博宸实业有限公司	石家庄	石家庄	企业管理咨询	-	100	新设公司
香港红星美凯龙商业管理有限公司	香港	香港	企业管理咨询	-	100	新设公司
红星美凯龙(浙江)企业管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	95	-	新设公司
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	95	-	新设公司
上海红星美凯龙星家居用品有限公司	上海市	上海市	自营销售	-	54	新设公司
RedStarMacallineGmbH	德国慕尼黑	德国慕尼黑	其他	-	100	新设公司
RedstarGlobalHoldingsLimited	维尔京群岛	维尔京群岛	其他	-	100	新设公司

### 注销的子公司

本年本集团注销的子公司为涞水银泰旅游开发有限公司、太原红星美凯龙世博家居广场有限公司、沧州银泰基业建设开发有限公司、武汉红星美凯龙全球家居广场发展有限公司、常州家频道家居饰品有限公司和长沙红星美凯龙世博家居生活广场有限公司。

### 6、其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
合肥红星美凯龙物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽红星美凯龙物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
贵州红星美凯龙物流有限公司	贵州省	贵州省	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
河北红星美凯龙物流有限公司	河北省	河北省	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
吉林红星美凯龙物流有限公司	吉林省	吉林省	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西红星美凯龙物流有限公司	陕西省	陕西省	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海好记星数码科技有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍美物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍茂物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍迈物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍皓物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍邦物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍耀物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍跃物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍朗物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宏岳物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	60	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍正物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍讯物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍博物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙物流有限公司	四川省	四川省	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙物流有限公司	天津市	天津市	仓储物流	-	60	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙物流有限公司	重庆市	重庆市	仓储物流	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市红星美凯龙高盛产城发展有限公司	广东省	广东省	产业投资	51	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	安徽省	安徽省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	安徽省	安徽省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司

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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	成都市	成都市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	成都市	成都市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞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	70	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
广州红星美凯龙家居建材有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	95	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
广州红星美凯龙家居博览中心有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
广州红星美凯龙市场经营管理有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	哈尔滨	哈尔滨	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
海口檀宫实业有限公司	海南省	海南省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	55	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙市银红家居有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通龙美国际家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	江西省	江西省	场地租赁管理	70	30	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司

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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	60	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	97	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海缔图家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	30	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	65	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	长沙市	长沙市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆星凯科家居有限公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	95	5	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙凯撒至尊(海南)家居科技有限公司	海南省	海南省	电子商务	-	70	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	67	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	67	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海安家网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	67	通过设立或投资等方式取得的子公司

上海爱逛家电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家聚信息技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	67	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	67	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海英太利金科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	80	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星到家(上海)科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	上海市	上海市	电子商务	51	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙(浙江)信息技术有限公司	浙江省	浙江省	电子商务	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星聚供应链管理有限公司	上海市	上海市	供应链管理	-	60	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙供应链管理有限公司	天津市	天津市	供应链管理	-	60	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙成都商业管理有限公司	成都市	成都市	管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	成都市	成都市	管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙(上海)企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
常州美龙贸易有限公司	江苏省	江苏省	家居销售	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙住建装修设计有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星家装饰建材有限公司	上海市	上海市	建材超市	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
孝感家倍得建筑装饰科技有限公司	湖北省	湖北省	建筑装饰	-	69	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家倍得实业有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	98	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海威来适装饰科技有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	67	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海丽浩创意设计有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	90	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙美学装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江星卓装饰有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江星易盛实业发展有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	-	75	通过设立或投资等方式取得的子公司
家倍得建筑科技有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	90	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	28	通过设立或投资等方式取得的子公司

上海英太翡思营销策划有限公司	上海市	上海市	劳务派遣	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京红星美凯龙企业管理有限公司	北京市	北京市	品牌管理	90	10	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
无锡红星美凯龙经营管理有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	70	30	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星艺佳品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
衢州红星美凯龙世博市场管理服务有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
RedStarMacallineGmbH	德国慕尼黑	德国慕尼黑	其他	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
RedstarGlobalHoldingsLimited	维尔京群岛	维尔京群岛	其他	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
宿州星通企业管理咨询有限公司	安徽省	安徽省	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京星美永盛信息咨询有限公司	北京市	北京市	企业管理咨询	-	70	通过设立或投资等方式取得的子公司
佛山郡达企业管理有限公司	广东省	广东省	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
郑州隼铠企业管理咨询有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安舒适美佳家政服务有限责任公司	陕西省	陕西省	企业管理咨询	65	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海梦晟实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙住建装配科技有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海阪珑商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海梘雅管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海归翎企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海简柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海蕙柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司

上海赛程企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海迹赛企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
石家庄博宸实业有限公司	石家庄	石家庄	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	四川省	四川省	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	西藏	西藏	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
香港红星美凯龙商业管理有限公司	香港	香港	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙(浙江)企业管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	95	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	95	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
合燊投资有限公司	香港	香港	市场服务、投资	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海晶都投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	51	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙商贸有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家金所投资控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海凯淳投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星喜兆投资有限公司	西藏	西藏	投资管理	90	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居商场管理有限公司	西藏	西藏	投资管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星众盈投资有限公司	西藏	西藏	投资管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
香港红星美凯龙全球家居有限公司	香港	香港	投资管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新疆	新疆	投资管理	90	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	新疆	新疆	投资管理	90	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海泛居网络科技有限公司	上海市	上海市	网络技术	-	54	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海怀星文化发展有限公司	上海市	上海市	文化艺术交流	80	-	通过设立或投资等方式取得的子公司



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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
河南西西亚物业管理有限公司	河南省	河南省	物业管理	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	上海市	上海市	信息科技技术开发	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海悠美家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
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	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙星家居用品有限公司	上海市	上海市	自营销售	-	54	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽盛世鼎通物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	-	100	非同一控制下企业合并取得的子公司
永清银通建设开发有限公司	河北省	河北省	产业投资	-	70	非同一控制下企业合并取得的子公司
永清银泰新城建设开发有限公司	河北省	河北省	产业投资	-	70	非同一控制下企业合并取得的子公司
银泰(永清)新城投资有限公司	河北省	河北省	产业投资	-	70	非同一控制下企业合并取得的子公司
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	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
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	场地租赁管理	51	9	非同一控制下企业合并取得的子公司
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	呼和浩特市	呼和浩特市	场地租赁管理	100	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
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	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	55	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
昆明迪肯商贸有限公司	昆明市	昆明市	场地租赁管理	63	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	62	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
鑫笙物业管理(上海)有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	90	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海虹欣欣凯家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	50	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海新伟置业有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	40	58	非同一控制下企业合并取得的子公司
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	非同一控制下企业合并取得的子公司
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	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	上海市	上海市	工程设计	-	100	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海星艺佳商业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海增敏企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	-	100	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海家倍得装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	98	非同一控制下企业合并取得的子公司
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	非同一控制下企业合并取得的子公司
乾智(上海)家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	60	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
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取得的子公司

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取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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	-	75	同一控制下的企业合并取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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	92	5	同一控制下的企业合并取得的子公司
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取得的子公司
上海山海艺术家俱有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	-	90	同一控制下的企业合并取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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	51	9	同一控制下的企业合并取得的子公司
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取得的子公司
上海隽迈广告有限公司	上海市	上海市	广告公司	-	100	同一控制下的企业合并取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司
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	53	同一控制下的企业合并取得的子公司
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取得的子公司
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取得的子公司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

根据本公司与济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司股东山东芙蓉集团有限公司签署的相关合同，相关合作项目房屋建筑物在建成后，由山东芙蓉集团有限公司分得部分房屋产权，并由本集团租入使用。租赁期限为自项目正式开业之日起 10 年(2010 年至 2020 年)，山东芙蓉集团有限公司取得固定租金回报且不参与济南红星的日常经营管理和其他利润分配。

根据本公司与北京世纪欧美商业投资有限公司（“北京世纪欧美商业”）的股东北京市朝阳区北花园农工商公司签署的相关合同，在项目合作期限内由本集团承包经营北京欧美商业，并从项目正式开工满 12 个月之日起，由本集团向北京市朝阳区北花园农工商公司支付固定承包利润。合作经营期限为 50 年(2011 年至 2060 年)。合作经营期限届满，项目公司所有土地、房屋及不可拆除设施由双方股东按注册资本比例分享。根据相关合同约定，本集团将北京市朝阳区北花园农工商公司出资重分类至负债，不作为权益工具处理。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

上海缔图家居有限公司：本集团子公司上海红星美凯龙国际贸易有限公司持有上海缔图家居有限公司的股权比例为 55%，根据公司章程，股东会决议须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过，本集团能对其实施控制。

上海红星美凯龙美居商贸有限公司：本集团子公司上海红星美凯龙国际贸易有限公司持有上海红星美凯龙美居商贸有限公司的股权比例为 51%，根据公司章程，公司设执行董事 1 名，由本集团委派，本集团能对其实施控制。

龙之惠(上海)设施管理服务有限公司：龙之惠（上海）设施管理服务有限公司的其他股东不参与公司具体经营管理，本集团有权决定其财务和经营政策，能对其实施控制。

上海虹欣欧凯家居有限公司：上海虹欣欧凯家居有限公司董事会共设 5 席，其中 3 席由本集团委派，车建兴任董事长，本集团能对其实施控制

成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司：成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司董事会共设 5 席，其中 3 席由本集团委派，车建兴任董事长，本集团能对其实施控制。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据:

无

其他说明:

无

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
郑州红星	39.69%	93,605,999.30	74,748,863.10	915,281,044.80
银泰新城投资	30.00%	-5,726,664.69	-	426,323,249.49
苏州红星	45.00%	94,150,611.61	-	304,874,675.96

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

√适用 □不适用

根据本公司与济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司股东山东芙蓉集团有限公司签署的相关合同,相关合作项目房屋建筑物在建成后,由山东芙蓉集团有限公司分得部分房屋产权,并由本集团租入使用。租赁期限为自项目正式开业之日起10年(2010年至2020年),山东芙蓉集团有限公司取得固定租金回报且不参与济南红星的日常经营管理和其他利润分配。

根据本公司与北京世纪欧美商业投资有限公司(“北京世纪欧美商业”)的股东北京市朝阳区北花园农工商公司签署的相关合同,在项目合作期限内由本集团承包经营北京欧美商业,并从项目正式开工满12个月之日起,由本集团向北京市朝阳区北花园农工商公司支付固定承包利润。合作经营期限为50年(2011年至2060年)。合作经营期限届满,项目公司所有土地、房屋及不可拆除设施由双方股东按注册资本比例分享。根据相关合同约定,本集团将北京市朝阳区北花园农工商公司出资重分类至负债,不作为权益工具处理。

其他说明:

□适用 √不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
郑州红星	752,962,728.87	3,405,005,332.95	4,157,968,061.82	172,778,507.44	1,507,280,034.05	1,680,058,541.49	1,064,749,991.54	3,312,336,742.56	4,377,086,734.10	1,036,249,982.69	938,693,550.68	1,974,943,533.37
银泰新城投资	267,818,818.76	2,366,138,026.10	2,633,956,844.86	753,627,535.30	459,251,811.26	1,212,879,346.56	36,906,323.85	2,187,586,210.15	2,224,492,534.00	309,261,363.32	475,064,790.08	784,326,153.40
苏州红星	386,361,019.44	1,299,386,941.37	1,685,747,960.81	514,459,311.14	493,789,369.75	1,008,248,680.89	40,110,522.17	1,105,997,154.47	1,146,107,676.64	192,659,781.44	485,172,196.65	677,831,978.09

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
郑州红星	353,974,827.57	235,842,779.79	235,842,779.79	200,743,924.32	326,194,749.72	206,013,755.75	206,013,755.75	231,929,613.55
银泰新城投资	-	-19,088,882.30	-19,088,882.30	-7,432,284.56	-	1,066,050.10	1,066,050.10	8,813,582.98
苏州红星	138,272,284.44	209,223,581.35	209,223,581.35	137,153,665.35	85,397,851.73	51,711,015.33	51,711,015.33	42,891,394.48

其他说明:

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

2019年3月,本集团以人民币1.00元向上海家金所投资控股有限公司之少数股东收购其持有的上海家金所投资控股有限公司30%的股权,收购完成后,本集团享有的上海家金所投资控股有限公司所有者权益份额由70%上升至100%,调减资本公积人民币1,100,450.40元。

2019年3月,本集团以人民币139,400,000元向常州红阳家居生活广场有限公司之少数股东收购其持有的常州红阳家居生活广场有限公司49%的股权,收购完成后,本集团享有的常州红阳家居生活广场有限公司所有者权益份额由26%上升至75%,调减资本公积人民币157,028,794.60元。

2019年5月,本集团以人民币160,000,000.00元向上海红星美凯龙装饰家具城有限公司之少数股东收购其持有的上海红星美凯龙装饰家具城有限公司3%的股权,收购完成后,本集团享有的上海红星美凯龙装饰家具城有限公司所有者权益份额由94%上升至97%,调减资本公积人民币67,090,440.43元。

2019年9月,原股东上海台朗企业管理中心将持有的家倍得建筑科技有限公司5%的股权作价人民币0.00元转让给红星美凯龙家居集团股份有限公司,本集团享有的家倍得建筑科技有限公司所有者权益份额由85%上升至90%,调减资本公积人民币2,306,641.06元。

2019年11月,原股东上海台朗企业管理中心将持有的上海家倍得装饰工程有限公司20%的股权作价人民币40,000,000.00元转让给家倍得建筑科技有限公司,本集团享有的上海家倍得装饰工程有限公司所有者权益份额由80%上升至98%,调减资本公积人民币35,298,186.65元。

## (2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	上海家金所投资 控股有限公司	常州红阳家居生 活广场有限公司	上海红星美凯龙装 饰家具城有限公司	家倍得建筑科 技有限公司	上海家倍得装饰 工程有限公司
购买成本/处置对价					
--现金	1.00	139,400,000.00	160,000,000.00	-	40,000,000.00
--非现金资产的公允价 值					
购买成本/处置对价合 计	1.00	139,400,000.00	160,000,000.00	-	40,000,000.00
减: 按取得/处置的股 权比例计算的子公司净 资产份额	-1,100,449.40	-17,628,794.60	92,909,559.57	-2,306,641.06	4,701,813.35
差额	1,100,450.40	157,028,794.60	67,090,440.43	2,306,641.06	35,298,186.65
其中: 调整资本公积	1,100,450.40	157,028,794.60	67,090,440.43	2,306,641.06	35,298,186.65
调整盈余公积					
调整未分配利润					

其他说明

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		对合营企 业或联营 企业投资 的会计处 理方法
				直接	间接	
合营企业						
成都东泰商城有限公司	四川	四川	场地租赁管理	50.00	-	权益法
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	40.00	权益法
上海名艺商业企业发展有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	50.00	-	权益法
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限 公司	安徽	安徽	租赁和商务服务业	-	50.00	权益法
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有 限公司	福建	福建	批发和零售业	50.00	-	权益法
SleepMaker (HongKong) Company Limited	香港	香港	批发和零售业	-	30.00	权益法
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东	广东	批发和零售业	-	43.00	权益法
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	60.00	-	权益法
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东	广东	批发和零售业	-	50.00	权益法
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限 公司	福建	福建	批发和零售业	50.00	-	权益法
海尔消费金融有限公司	山东	山东	金融业	-	25.00	权益法
山东银座家居有限公司	山东	山东	租赁和商务服务业	46.50	-	权益法
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	海南	海南	居民服务、修理和其他服务业	35.00	-	权益法
亚细亚建筑材料股份有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	10.00	权益法
广东三维家信息科技有限公司	广东	广东	信息传输、软件和信息技术服 务业	-	11.04	权益法
Sunseaparking Inc	开曼	开曼	交通运输、仓储和邮政业	-	10.24	权益法
武汉市正凯物流有限公司	湖北	湖北	交通运输、仓储和邮政业	18.00	-	权益法
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	浙江	浙江	批发和零售业	19.00	-	权益法
广东威法定制家居股份有限公司	广东	广东	制造业	-	13.00	权益法
潍坊滨星置业有限公司	山东	山东	房地产业	-	30.00	权益法
浙江中广电器股份有限公司	浙江	浙江	批发和零售业	-	8.14	权益法

克拉斯国际家居有限公司	北京	北京	批发和零售业	-	30.00	权益法
辽宁诚安建设有限公司	辽宁	辽宁	建筑业	-	30.00	权益法
上海天合智能科技股份有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	10.00	权益法
四川良木道门窗型材有限公司	四川	四川	制造业	-	24.20	权益法
苏州市苏品宅配文化有限公司	江苏	江苏	制造业	-	15.00	权益法
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	广东	广东	批发和零售业	-	37.00	权益法
蚁安居(天津)网络技术有限公司	天津	天津	科学研究和技术服务业	-	16.67	权益法
北京比邻弘科科技有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	-	10.00	权益法
上海墙尚环保科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	8.00	权益法
上海开装建筑科技有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	14.61	权益法
IcolorPrivateLimited	开曼	开曼	建筑业	-	8.00	权益法
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	12.38	权益法
成都艾格家具有限公司	四川	四川	制造业	-	29.56	权益法
江苏佰丽爱家居科技有限公司	江苏	江苏	科学研究和技术服务业	-	10.00	权益法
上海锦江联采供应链有限公司	上海	上海	交通运输、仓储和邮政业	10.00	-	权益法
大域信息科技(上海)有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	14.29	权益法
上海湾寓投资管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	-	5.49	权益法
美屋三六五(天津)科技有限公司	天津	天津	科学研究和技术服务业	8.31	-	权益法
爱菠萝网络科技(北京)有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	-	15.00	权益法
晟葆(上海)家具有限公司	上海	上海	建筑业	-	10.00	权益法
北京康力优蓝机器人科技有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	-	6.00	权益法
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	广东	广东	批发和零售业	49.00	-	权益法
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	上海	上海	建筑业	4.90	-	权益法
陕西红星和记家居购物广场有限公司	陕西	陕西	批发和零售业	18.00	-	权益法
广州火数银花信息科技有限公司	广东	广东	信息传输、软件和信息技术服务业	-	11.66	权益法
深圳华生大家居集团有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	-	9.00	权益法
谊美吉斯光电科技(福建)有限公司	福建	福建	科学研究和技术服务业	-	4.95	权益法
安咖家居用品(上海)有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	10.00	权益法
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	广东	广东	批发和零售业	-	10.00	权益法
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	河北	河北	房地产业	-	20.00	权益法
邯郸市红星皇室置业有限公司	河北	河北	房地产业	-	20.00	权益法
芜湖美和资产管理有限公司	安徽	安徽	金融业	-	49.00	权益法
上海智谛智能科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	30.00	权益法
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	37.00	-	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：  
无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：  
本集团向公司派驻董事，能对其产生重大影响。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	成都东泰商城有限公司		成都东泰商城有限公司	
流动资产	232,771,069.04		414,184,788.69	
其中:现金和现金等价物	82,922,776.17		107,020,013.70	
非流动资产	1,855,864,202.07		1,877,673,835.59	
资产合计	2,088,635,271.11		2,291,858,624.28	
流动负债	100,917,890.69		94,547,054.26	
非流动负债	402,059,835.49		400,714,909.18	
负债合计	502,977,726.18		495,261,963.44	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额	792,828,772.46		898,298,330.42	



调整事项			
--商誉			
--内部交易未实现利润			
--其他			
对合营企业权益投资的账面价值	792,828,772.46		898,298,330.42
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值			
营业收入	148,568,293.19		160,082,195.90
财务费用	-4,805,744.93		-1,544,673.97
所得税费用	18,517,995.32		63,426,956.73
净利润	55,528,291.55		225,953,954.82
终止经营的净利润	-		-
其他综合收益	-		-
综合收益总额	55,528,291.55		225,953,954.82
本年度收到的来自合营企业的股利	102,233,703.73		-

其他说明

无

### (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额
	海尔消费金融有限公司	海尔消费金融有限公司	山东银座家居有限公司
流动资产	9,804,002,262.03	11,660,935,615.77	126,216,930.08
非流动资产	485,899,783.38	133,353,755.82	1,120,759,159.87
资产合计	10,289,902,045.41	11,794,289,371.59	1,246,976,089.95
流动负债	2,668,672,679.91	2,943,304,721.85	395,048,125.57
非流动负债	6,185,633,662.84	7,620,000,000.00	235,888,605.02
负债合计	8,854,306,342.75	10,563,304,721.85	630,936,730.59
少数股东权益			
归属于母公司股东权益			
按持股比例计算的净资产份额	358,898,925.67	307,746,162.44	286,458,302.10
调整事项			62,006,041.28
--商誉			
--内部交易未实现利润			
--其他			62,006,041.28
对联营企业权益投资的账面价值	358,898,925.67	307,746,162.44	348,464,343.38
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值			
营业收入	1,389,189,609.67	1,048,479,712.45	397,489,375.06
净利润	204,611,052.92	167,715,204.68	-1,945,188.90
终止经营的净利润	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
综合收益总额	204,611,052.92	167,715,204.68	-1,945,188.90

本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-
-----------------	---	---	---

其他说明

无

#### (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	188,075,087.04	175,838,416.91
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	19,923,290.70	22,522,717.15
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	19,923,290.70	22,522,717.15
联营企业：		
投资账面价值合计	1,966,011,906.45	1,644,218,218.73
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	39,341,882.72	91,549,008.42
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	39,341,882.72	91,549,008.42

其他说明

无

#### (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

#### (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	-	-8,217,795.84	-8,217,795.84
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	-	-12,742,730.48	-12,742,730.48
邯郸市红星皇室置业有限公司	-	-5,839,146.49	-5,839,146.49
芜湖美和资产管理有限公司	-	-392,707.25	-392,707.25
上海智谛智能科技有限公司	-	-682,472.51	-682,472.51

其他说明

无

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

## 1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2019年

## 金融资产

	以公允价值计量且其变动 入当期损益的金融资产	以摊余成本计量的金 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		合计
	准则要求		准则要求	指定	
货币资金	-	7,229,239,369.35	-	-	7,229,239,369.35
交易性金融资产	233,385,470.05	-	-	-	233,385,470.05
衍生金融资产	31,751,504.22	-	-	-	31,751,504.22
应收账款	-	1,805,663,937.18	-	-	1,805,663,937.18
应收款项融资	-	-	41,040,000.00	-	41,040,000.00
其他应收款	-	679,012,095.26	-	-	679,012,095.26
一年内到期的非流动资产	-	555,066,245.64	-	-	555,066,245.64
其他流动资产	-	918,797,817.32	-	-	918,797,817.32
长期应收款	-	800,494,682.51	-	-	800,494,682.51
其他权益工具投资	-	-	-	3,999,157,825.44	3,999,157,825.44
其他非流动金融资产	368,774,540.60	-	-	-	368,774,540.60
其他非流动资产	-	1,259,259,903.72	-	-	1,259,259,903.72
	633,911,514.87	13,247,534,050.98	41,040,000.00	3,999,157,825.44	17,921,643,391.29

## 金融负债

	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	3,387,894,541.95
应付账款	1,476,370,855.07
其他应付款	7,751,973,358.09
一年内到期的非流动负债	9,804,740,633.43
其他流动负债	144,228,766.87
长期借款	15,919,626,315.76
应付债券	6,592,440,970.73
租赁负债	3,321,817,733.91
长期应付款	634,392,235.62
其他非流动负债	5,747,108,371.13
	54,780,593,782.56

## 2018年

## 金融资产

	以公允价值计量且其变动入当期损益的金融资产 准则要求	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		合计
			准则要求	指定	
货币资金	-	8,527,607,964.92	-	-	8,527,607,964.92
交易性金融资产	236,256,219.87	-	-	-	236,256,219.87
应收账款	-	1,687,918,584.76	-	-	1,687,918,584.76
应收款项融资	-	-	55,000,000.00	-	55,000,000.00
其他应收款	-	1,931,724,519.36	-	-	1,931,724,519.36
一年内到期的非流动资产	-	319,250,999.36	-	-	319,250,999.36
其他流动资产	-	1,116,166,866.66	-	-	1,116,166,866.66

2019 年年度报告

长期应收款	-	1,795,159,925.01	-	-	1,795,159,925.01
其他权益工具投资	-	-	-	3,302,748,467.57	3,302,748,467.57
其他非流动金融资产	324,850,000.00	-	-	-	324,850,000.00
其他非流动资产	-	509,121,312.81	-	-	509,121,312.81
	561,106,219.87	15,886,950,172.88	55,000,000.00	3,302,748,467.57	19,805,804,860.32

金融负债

	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	5,166,655,101.70
应付账款	970,116,980.34
其他应付款	8,480,341,163.12
一年内到期的非流动负债	4,145,791,830.22
其他流动负债	1,000,000,000.00
长期借款	14,306,362,773.00
应付债券	7,156,394,519.96
长期应付款	1,385,921,007.85
其他非流动负债	4,786,623,154.06
	47,398,206,530.25

## 2. 金融资产转移

### 已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于 2019 年 12 月 31 日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为人民币 9,430,000.00 元，商业承兑汇票的账面价值为人民币 3,543,807.93 元。于 2019 年 12 月 31 日，其到期日为 2 至 10 个月，根据《票据法》相关规定，若承兑银行拒绝付款的，其持有人有权向本集团追索（“继续涉入”）。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。

2019 年，本集团于其转移日未确认利得或损失。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书在本年度大致均衡发生。

## 3. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险（包括汇率风险、利率风险和价格风险）。本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、衍生金融资产、应收账款、应收款项融资、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、其他非流动资产、应付账款、其他应付款、长期应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、其他非流动负债、租赁负债等。与这些金融工具相关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本集团的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本集团其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本集团内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本集团的审计委员会。

本集团通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

### 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本集团信用控制部门特别批准，否则本集团不提供信用交易条件。

由于货币资金和应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产和长期应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本集团在每一资产负债表日面临的信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。

由于本集团的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本集团内不存在重大信用风险集中。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

#### *信用风险显著增加判断标准*

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量或定性标准时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等；

#### *已发生信用减值资产的定义*

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；



- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；
- 债务人严重违反合同。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

#### 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以迁徙率模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；
- 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。针对应收账款、其他应收款、合同资产、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款和其他非流动资产的风险矩阵详见“财务报告 七、5，9，7，12, 13, 16 和 31”。

## 流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团的目标是运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于2019年12月31日，本集团37.9%（2018年12月31日：38.6%）的债务在不足1年内到期。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2019年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付账款	1,476,370,855.07	-	-	-	1,476,370,855.07
其他应付款	7,751,973,358.09	-	-	-	7,751,973,358.09
长期应付款	-	121,225,260.90	203,314,451.89	963,020,499.24	1,287,560,212.03
短期借款	3,448,200,620.09	-	-	-	3,448,200,620.09
一年内到期的非流动负债	10,199,894,882.37	-	-	-	10,199,894,882.37
其他流动负债	148,998,880.45	-	-	-	148,998,880.45
长期借款	824,490,155.07	4,140,901,407.78	7,457,784,163.78	7,608,796,944.04	20,031,972,670.67
应付债券	471,906,688.98	4,265,914,463.36	2,645,917,897.53	-	7,383,739,049.87
租赁负债	-	588,011,304.22	1,359,179,153.05	3,686,039,064.31	5,633,229,521.59
其他非流动负债	408,245,720.80	2,790,743,340.46	3,516,507,083.00	-	6,715,496,144.25
	24,730,081,160.92	11,906,795,776.72	15,182,702,749.25	12,257,856,507.59	64,077,436,194.48

2018年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付账款	970,116,980.34	-	-	-	970,116,980.34
其他应付款	8,480,341,163.12	-	-	-	8,480,341,163.12
长期应付款	-	322,012,163.63	584,124,913.97	972,904,273.74	1,879,041,351.34
短期借款	5,325,515,399.19	-	-	-	5,325,515,399.19
一年内到期的非流动负债	4,271,601,063.69	-	-	-	4,271,601,063.69
其他流动负债	1,054,750,000.00	-	-	-	1,054,750,000.00
长期借款	725,561,341.06	3,430,891,032.83	7,309,818,318.76	6,297,554,355.47	17,763,825,048.12
应付债券	363,672,607.60	3,502,355,139.38	4,238,268,624.54	-	8,104,296,371.52
其他非流动负债	340,020,054.79	2,671,795,808.22	2,660,164,901.37	-	5,671,980,764.38
	21,531,578,609.79	9,927,054,144.06	14,792,376,758.64	7,270,458,629.21	53,521,468,141.70

## 市场风险

### 利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益（通过对浮动利率借款的影响）的税后净额产生的影响。

2019年

	基点	净损益	股东权益合计
	增加/（减少）	增加/（减少）	增加/（减少）
银行借款	50.00	-65,464,603.82	-65,464,603.82
银行借款	-50.00	65,464,603.82	65,464,603.82

2018年

	基点	净损益	股东权益合计
	增加/（减少）	增加/（减少）	增加/（减少）
银行借款	50.00	-72,955,798.17	-72,955,798.17
银行借款	-50.00	72,955,798.17	72,955,798.17

### 汇率风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与美元、港币和欧元有关。本集团位于境内子公司主要业务活动均以人民币计价结算，有少量外币存款、借款以及债券。本集团位于香港的子公司主要以港币或美元计价结算。

本集团的政策是将套期衍生工具的期限与被套期项目的期限协商匹配，从而使套期最为有效。本集团存在源于发行美元债券的汇率风险敞口。本集团采用结构性货币掉期和由签出期权和购入期权组成的期权组合产品减少汇率风险敞口。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，美元和港币汇率发生合理、可能的变动时，将对净损益的税后净额产生的影响。

2019年

	汇率增加 / (减少) %	净损益 增加/ (减少)	股东权益合计 增加/ (减少)
人民币对美元贬值	-5.00	-11,823,748.04	-11,823,748.04
人民币对美元升值	5.00	11,823,748.04	11,823,748.04
人民币对港币贬值	-5.00	-32,405,611.36	-32,405,611.36
人民币对港币升值	5.00	32,405,611.36	32,405,611.36
人民币对欧元贬值	-5.00	1,817,103.75	1,817,103.75
人民币对欧元升值	5.00	-1,817,103.75	-1,817,103.75

2018 年

	汇率增加 / (减少) %	净损益 增加/ (减少)	股东权益合计 增加/ (减少)
人民币对美元贬值	-5.00	-76,193,120.83	-76,193,120.83
人民币对美元升值	5.00	76,193,120.83	76,193,120.83
人民币对港币贬值	-5.00	-34,583,567.98	-34,583,567.98
人民币对港币升值	5.00	34,583,567.98	34,583,567.98

## 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2019年12月31日，本集团暴露于因分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

以下证券交易所的、在最接近资产负债表日的交易日的收盘时的市场股票指数，以及年度内其各自的最高收盘点和最低收盘点如下：

	2019年末	2019年 最高/最低	2018年末	2018年 最高/最低
上海—上证指数	3,050	3,271/2,464	2,494	3,587/2,449
深圳—深证成指	10,431	10,541/7,011	7,240	11,633/7,084

下表说明了，在所有其他变量保持不变的假设下，本集团的净损益和其他综合收益的税后净额对权益工具投资的公允价值的每10%的变动（以资产负债表日的账面价值为基础）的敏感性。

2019年

	权益工具投资账面价值	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税后净额增加/(减少)	股东权益合计 增加/(减少)
权益工具投资				
上海—以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资	22,352,340.00	1,899,948.90/-1,899,948.90	-	1,899,948.90/-1,899,948.90
—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	2,411,390,920.48	-	199,372,572.58/-199,372,572.58	199,372,572.58/-199,372,572.58
深圳—以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资	45,563,470.00	3,872,894.95/-3,872,894.95	-	3,872,894.95/-3,872,894.95
—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	31,221,112.28	-	2,653,794.54/-2,653,794.54	2,653,794.54/-2,653,794.54

以公允价值计量的非上市权益工具投资				
—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	1,556,545,792.68	-	116,740,934.45/-116,740,934.45	116,740,934.45/-116,740,934.45

## 2018年

	权益工具投资账面价值	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税后净额增加/(减少)	股东权益合计增加/(减少)
权益工具投资				
上海—以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资	98,710,995.00	7,403,324.63/-7,403,324.63	-	7,403,324.63/-7,403,324.63
—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	1,385,139,862.92		103,885,489.72/-103,885,489.72	103,885,489.72/-103,885,489.72
深圳—以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资	85,320,024.87	6,399,001.87/-6,399,001.87		6,399,001.87/-6,399,001.87
—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资				
以公允价值计量的非上市权益工具投资				
—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	1,917,608,604.65		143,820,645.35/-143,820,645.35	143,820,645.35/-143,820,645.35

#### 4. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2019年度和2018年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。净负债包括银行贷款、应付债券及应付融资租赁款（扣除现金及现金等价物），调整后资本是集团归属于母公司的权益，本集团于资产负债表日的杠杆比率如下：

	2019年12月31日	2019年1月1日	2018年12月31日
短期借款	3,387,894,541.95	5,166,655,101.70	5,166,655,101.70
一年内到期的非流动负债	9,804,740,633.43	4,669,989,707.81	4,145,791,830.22
其他流动负债	144,228,766.87	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
长期借款	15,919,626,315.76	14,306,362,773.00	14,306,362,773.00
应付债券	6,592,440,970.73	7,156,394,519.96	7,156,394,519.96
应付融资租赁款	-	-	410,225,225.70
其他非流动负债	5,747,108,371.13	4,786,623,154.06	4,786,623,154.06
租赁负债	3,321,817,733.91	3,117,297,345.60	-
现金及现金等价物	6,776,093,360.48	7,614,487,228.69	7,614,487,228.69
净负债	38,141,763,973.30	32,588,835,373.44	29,357,565,375.95
调整后资本	44,231,510,900.84	40,275,480,602.45	40,486,283,876.12
资本和净负债	82,373,274,874.14	72,864,315,975.89	69,843,849,252.07
杠杆比率	46%	45%	42%

本集团首次执行新租赁准则，采用修改的追溯调整法对财务报表的2018年12月31日的期初影响数进行追溯调整，调整后的金额列示为2019年1月1日。由于该重述调整，集团2019年1月1日的杠杆比率为45%，相较于2018年12月31日上升了3%。



## 十一、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>	2,550,639,054.76	126,199,316.22	87,104,270,969.33	89,781,109,340.31
(一) 交易性金融资产	108,027,022.00	31,751,504.22	125,358,448.05	265,136,974.27
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	108,027,022.00	31,751,504.22	125,358,448.05	265,136,974.27
(1) 债务工具投资			125,358,448.05	125,358,448.05
(2) 权益工具投资	108,027,022.00			108,027,022.00
(3) 衍生金融资产		31,751,504.22		31,751,504.22
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	2,442,612,032.76	53,407,812.00	1,503,137,980.68	3,999,157,825.44
(四) 投资性房地产			85,107,000,000.00	85,107,000,000.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物			85,107,000,000.00	85,107,000,000.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			368,774,540.60	368,774,540.60
(七) 应收款项融资		41,040,000.00		41,040,000.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	2,550,639,054.76	126,199,316.22	87,104,270,969.33	89,781,109,340.31
(六) 交易性金融负债				

1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

本集团持有的交易性金融资产及部分其他权益工具投资为持有的上市公司股票，其市价以股票当日收盘价作为依据。

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

本集团持有的部分其他权益工具投资为新三板股票，对于有序交易者，其公允价值以期末收盘价作为依据；对于非有序交易者，其公允价值以期末收盘价作为基础，进行调整。

## 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本

集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

对于不能采用折现估值的非上市的权益工具投资的公允价值，本集团估计并量化了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响：采用较为不利的假设，公允价值减少约人民币307,299,000.00元；采用较为有利的假设，公允价值增加约人民币487,273,000.00元。

本集团与多个交易对手（主要是有着较高信用评级的金融机构）订立了衍生金融工具合同。衍生金融工具，包括外汇远期合同和利率互换，采用类似于远期定价和互换模型以及现值方法的估值技术进行计量。模型涵盖了多个市场可观察到的输入值，包括交易对手的信用质量、即期和远期汇率和利率曲线。外汇远期合同和利率互换的账面价值，与公允价值相同。于2019年12月31日，衍生金融资产的盯市价值，是抵销了归属于衍生工具交易对手违约风险的信用估值调整之后的净值。交易对手信用风险的变化，对于套期关系中指定衍生工具的套期有效性的评价和其他以公允价值计量的金融工具，均无重大影响。

#### 采用公允价值模式投资性房地产公允价值

对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值：参考建成物业单位可出租面积市场月租金（每平方米）或基于市场情况预计可获得的租金收入，按适当的资本化率折现以厘定投资性房地产评估价值。

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：基于投资性房地产在当前状态下处置时的立即可获得的收益，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。

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：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。

本集团投资性房地产在2019年12月31日的公允价值由与本集团无关联的独立评估师北京华亚正信资产评估有限公司进行评估。

在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其当前使用方式。采用的估值方法未发生任何变化。

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

2019年12月31日		公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间 (加权平均值)
投资性房地产-建成物业	2019年	75,574,000,000.00	收益法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	2019年: 人民币14元至245元 2018年: 人民币11元至276元
	2018年	71,804,000,000.00		资本化率	2019年: 5.5%至7.5% 2018年: 5.5%至8.0%
投资性房地产-处于开发阶段早期的在建物业	2019年	6,224,000,000.00	直接比较法	投资性房地产单位面积价格(每平方米)	2019年: 人民币343元至19,544元 2018年: 人民币565元至5,486元
	2018年	2,067,000,000.00			
投资性房地产-其他在建物业	2019年	3,309,000,000.00	假设开发法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	2019年: 人民币28元至85元 2018年: 人民币32元至101元
	2018年	4,662,000,000.00		资本化率	2019年: 6.5%至7.5% 2018年: 4.0%至6.5%
其他权益工具投资	2019年	1,503,137,980.68	可比公司法	流动性折扣率	2019年: 80%至82%
	2018年	1,727,054,980.65			2018年: 42.20%
其他非流动金融资产	2019年	368,774,540.60	现金流量折现法	风险调整折现率	2018年: 12.7%至19.5%
	2018年	324,850,000.00			2018年: 0.8%至8.5%
交易性金融资产-债权工具投资	2019年	125,358,448.05	现金流量折现法	风险调整折现率	2019年: 2.4%
	2018年	52,225,200.00			2018年: 3.0%

5、 持续的第三层次公允价值计量项目， 期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

√适用 □不适用

	年初	转入	转出	当期利得或损失总额				年末	年末持有的资产
	余额	第三层次	第三层次	计入损益	计入其他综合收益	购买	出售	余额	计入损益的 当期未实现利得 或损失的变动
交易性金融资产	52,225,200.00	-	-	-	-	125,358,448.05	-52,225,200.00	125,358,448.05	-
其他权益工具投资	1,727,054,980.65	-	-663,307,582.70	-	114,842,229.85	328,540,432.52	-3,992,079.64	1,503,137,980.68	-
其他非流动金融资产	324,850,000.00	-	-	15,024,540.60	-	34,400,000.00	-5,500,000.00	368,774,540.60	15,024,540.60
投资性房地产	78,533,000,000.00	-	-	1,600,693,492.00	-	5,403,306,508.00	-430,000,000.00	85,107,000,000.00	1,600,693,492.00
	80,637,130,180.65	-	-663,307,582.70	1,615,718,032.60	114,842,229.85	5,891,605,388.57	-491,717,279.64	87,104,270,969.33	1,615,718,032.60

6、 持续的公允价值计量项目， 本期内发生各层级之间转换的， 转换的原因及确定转换时点的政策

√适用 □不适用

2019年

	转入	转出	原因
第一层次	667,422,582.70	-	注1
第二层次	-	64,722,000.00	注2
第三层次	-	663,307,582.70	注3
	667,422,582.70	728,029,582.70	

注1： 相较于2018年， 2019年有人民币602,700,582.70元的其他权益工具投资上市， 公允价值计量层次由第三层次转入第一层次。

注2：相较于2018年，2019年有人民币64,722,000.00元的其他权益工具投资由新三板变更为于上海证券交易所上市，公允价值计量层次由第二层次转入第一层次。

注3：相较于2018年，第三层次除上述转出外，2019年另有人民币60,607,000.00元的其他权益工具投资收购为联合营或子公司，不再以公允价值计量。。

2018年无公允价值层次转换发生。

#### 7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

#### 8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

以下是本集团除租赁负债以及账面价值与公允价值差异很小的金融工具之外的各类别金融工具的账面价值与公允价值差异的比较：

	账面价值		公允价值	
	2019年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付债券	9,922,072,376.71	8,777,461,841.89	10,250,949,721.15	13,478,530,105.31
长期借款	19,365,560,917.94	16,695,232,620.86	20,040,351,335.38	16,980,164,169.08
其他非流动负债	8,227,885,827.56	4,888,970,637.55	8,584,628,195.82	5,338,412,988.40
	37,515,519,122.21	30,361,665,100.30	38,875,929,252.35	35,797,107,262.79

管理层已经评估了货币资金、应收账款、应付账款、其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

#### 9、 其他

适用 不适用

## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
红星美凯龙控股集团有限公司	中国上海	投资管理	人民币 20,000 万元	69.87	69.87

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是车建兴

其他说明：

无

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本企业子公司的情况详见“财务报告九、1. 在子公司中的权益”。

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本企业合营企业和联营企业的情况详见“财务报告九、3. 在合营企业和联营企业中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

### 4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
车建芳	与实际控制人关系密切的家庭成员
车国兴	与实际控制人关系密切的家庭成员
车冕楨	与实际控制人关系密切的家庭成员
陈淑红	与实际控制人关系密切的家庭成员
钱玉梅	与实际控制人关系密切的家庭成员
张建芳	与实际控制人关系密切的家庭成员
曹仲民	与董监高关系密切的家庭成员
常州市红星家具总厂有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
济宁鸿瑞置业有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
扬州凯龙管理咨询有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业

陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
南京市浦口区立力成家具经营部	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
兴化市星凯家居生活广场有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
江苏龙冠影视文化科技有限公司	实际控制人任职的企业
江苏美膳龙饮食文化发展有限公司	实际控制人任职的企业
上海新华成城资产管理有限公司	实际控制人任职的企业
常州龙耀股权投资管理有限公司	董监高关系密切的家庭成员任职的企业
常州市艺致家具有限公司	董监高关系密切的家庭成员任职的企业
魔方（深圳）公寓管理有限公司	董监高任职的企业
上海星诚艺佳家居有限责任公司	控股股东或实际控制人控制的企业
重庆红星美凯龙企业发展有限公司（“重庆企发”）	控股股东或实际控制人控制的企业
上海爱琴海商业集团股份有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州市红星装饰城	控股股东或实际控制人控制的企业
红星家具集团有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海云绅智能科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海黄浦红星小额贷款有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
南京美凯龙商务信息咨询有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海或京商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海或京商业管理有限公司武汉分公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海或京商业管理有限公司北京分公司	控股股东或实际控制人控制的企业
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
柳州红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
宁波凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
盐城凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星美凯龙企业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
成都红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
云南红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星美凯龙房地产集团有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海星龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星共赢云计算科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红昕影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津红星太平洋影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海龙红影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
重庆市南岸区红美影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
苏州凯琴商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海乔彤企业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海星琛互动娱乐科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海逸萃企业发展有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津卡美奥影业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海昕红影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
凯乾嘉企业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津莱纳华开影业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业



上海凯昕影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
宜兴逸美影城有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
苏州红美影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州星琛娱乐科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
金华市佳艺影业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
宁波凯星影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州红美影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
昆明红星海汇房地产有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
青岛红星国际置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
宁波汇鑫置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海洪美置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津星凯房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津美龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津市华运商贸物业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
昆明星琴商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
北京星琴商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
成都万福星凯商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
云南红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
郑州星铂房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州市金坛维亿建设工程有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
江苏红星大卫茂商业管理集团有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海爱琴海商务管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	重庆企发之合营公司
上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	重庆企发之子公司
芜湖明辉商业管理有限公司	合营企业之子公司
杭州伟量机电五金市场有限公司	联营企业之子公司
上海谛邦智能科技有限公司	联营企业之子公司
北京阳光海天停车管理有限公司	联营企业之子公司

其他说明

无

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
辽宁诚安建设有限公司	商品购买	72,891,907.25	37,299,899.82
上海红星共赢云计算科技有限公司	商品购买	9,230,158.00	-
上海云绅智能科技有限公司	商品购买	3,906,000.00	-
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	商品购买	3,267,496.90	3,584,282.95
上海智谛智能科技有限公司	商品购买	2,778,275.22	-
北京康力优蓝机器人科技有限公司	商品购买	16,000.00	-
天津红星太平洋影院管理有限公司	商品购买	11,960.00	-
上海红昕影院管理有限公司	商品购买	7,040.00	-

上海龙红影院管理有限公司	商品购买	4,000.00	-
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	商品购买	-	45,194,933.76
上海星龙房地产开发有限公司	商品购买	-	8,920,075.70
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	商品购买	-	2,860,262.62
常州市红星家具总厂有限公司	商品购买	-	494,496.00
芜湖明辉商业管理有限公司	存款结息	17,611.95	8,530.31
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	存款结息	16,231.18	-
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	存款结息	3,714.82	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	存款结息	2,015.73	-
成都东泰商城有限公司	存款结息	924.06	-
扬州凯龙管理咨询有限公司	联合营销	407,830.17	134,500.00
芜湖明辉商业管理有限公司	联合营销	309,176.40	220,792.47
武汉市正凯物流有限公司	联合营销	217,735.85	-
成都东泰商城有限公司	联合营销	180,471.69	110,226.42
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	联合营销	141,226.43	42,405.66
济宁鸿瑞置业有限公司	联合营销	-	143,330.19
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	793,029.88	392,857.00
芜湖明辉商业管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	548,564.74	794,030.83
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	458,994.53	521,158.94
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	394,920.75	179,492.28
成都东泰商城有限公司	空间广告位租赁/管理费	200,372.27	283,018.87
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	184,989.86	494,815.16
济宁鸿瑞置业有限公司	空间广告位租赁/管理费	182,852.15	360,623.66
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	81,904.69	81,904.76
武汉市正凯物流有限公司	空间广告位租赁/管理费	17,237.99	-
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
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	接受劳务	648,000.00	498,000.00
上海或京商业管理有限公司武汉分公司	接受劳务	631,800.00	-
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	接受劳务	220,800.00	-
上海爱琴海商务管理有限公司	接受劳务	137,800.00	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	接受劳务	70,018.88	-

深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	接受劳务	69,583.32	-
成都东泰商城有限公司	接受劳务	60,000.00	43,257.90
上海新华成城资产管理有限公司	接受劳务	47,169.81	-
芜湖明辉商业管理有限公司	接受劳务	44,759.00	144,292.46
昆明星琴商业管理有限公司	接受劳务	33,077.00	-
苏州凯琴商业管理有限公司	接受劳务	18,867.92	-
重庆市南岸区红美影院管理有限公司	接受劳务	5,095.00	-
红星美凯龙控股集团有限公司	接受劳务	-	7,984.00

## 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
安咖家居用品（上海）有限公司	出售商品	11,411,793.12	-
柳州红星美凯龙置业有限公司	出售商品	280,267.26	-
上海乔彤企业管理有限公司	出售商品	198,000.00	-
成都东泰商城有限公司	出售商品	89,161.07	22,592.50
武汉市正凯物流有限公司	出售商品	51,690.26	5,650.00
扬州凯龙管理咨询有限公司	出售商品	-	22,592.50
上海黄浦红星小额贷款有限公司	出售商品	-	5,650.00
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	提供劳务	20,361,884.36	-
昆明红星海汇房地产有限公司	提供劳务	3,275,539.66	-
宁波凯龙置业有限公司	提供劳务	2,914,380.19	-
上海乔彤企业管理有限公司	提供劳务	2,417,113.50	-
深圳华生大家居集团有限公司	提供劳务	2,358,490.56	-
浙江中广电器股份有限公司	提供劳务	1,650,943.38	-
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	提供劳务	1,375,786.16	-
成都东泰商城有限公司	提供劳务	992,924.52	-
上海湾寓投资管理有限公司	提供劳务	552,000.19	-
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	提供劳务	389,339.62	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	提供劳务	318,924.53	8,490.57
天津红星太平洋影院管理有限公司	提供劳务	308,330.00	-
常州红美影院管理有限公司	提供劳务	308,000.00	-
上海红星美凯龙置业有限公司	提供劳务	247,850.00	26,614.84
江苏红星大卫茂商业管理集团有限公司	提供劳务	246,400.00	-
宁波凯星影院管理有限公司	提供劳务	183,326.00	-
上海星琛互动娱乐科技有限公司	提供劳务	107,027.42	36,238.28
天津卡美奥影业有限公司	提供劳务	99,340.00	-
上海逸萃企业发展有限公司	提供劳务	90,698.70	-
上海新华成城资产管理有限公司	提供劳务	89,900.00	-
天津莱纳华开影业有限公司	提供劳务	88,000.00	-
上海爱琴海商务管理有限公司	提供劳务	68,115.00	-
苏州红美影院管理有限公司	提供劳务	56,000.00	-
常州星琛娱乐科技有限公司	提供劳务	53,563.64	-

红星美凯龙控股集团有限公司	提供劳务	47,604.00	47,041.32
宜兴逸美影城有限公司	提供劳务	38,332.00	-
上海云绅智能科技有限公司	提供劳务	25,667.10	-
金华市佳艺影业有限公司	提供劳务	15,000.00	-
凯乾嘉企业管理有限公司	提供劳务	14,056.26	-
上海龙红影院管理有限公司	提供劳务	8,000.00	-
上海或京商业管理有限公司	提供劳务	4,109.38	-
上海昕红影院管理有限公司	提供劳务	3,000.00	-
上海星诚艺佳家居有限责任公司	提供劳务	-	7,775.00
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	商业咨询费	18,867,924.53	-
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	项目前期品牌咨询委托管理服务	15,094,339.62	-
济宁鸿瑞置业有限公司	品牌委管服务	4,983,238.68	2,830,188.68
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	品牌委管服务	3,773,584.91	3,773,584.91
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	品牌委管服务	3,411,949.72	3,510,380.04
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	1,886,792.45
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管服务	2,091,195.00	2,085,378.70
兴化市星凯家居生活广场有限公司	品牌委管服务	1,415,094.34	1,415,094.34
武汉市正凯物流有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
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	100.00	20,415.27
扬州凯龙管理咨询有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	4.72	32,905.66
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
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
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
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
陕西红星和记家居购物广场有限公司	服务收入	37,291,116.63	-
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	服务收入	7,561,955.93	-
云南红星美凯龙物业管理有限公司	服务收入	1,022,005.64	1,191,941.28
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	服务收入	790,786.66	-
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	服务收入	346,338.46	-
晟葆(上海)家具有限公司	服务收入	255,809.71	-
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司(注1)	服务收入	159,217.73	-
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	服务收入	139,805.83	-
上海红星美凯龙房地产集团有限公司	服务收入	102,912.62	-
成都东泰商城有限公司	服务收入	58,399.11	67,886.24
常州市红星家具总厂有限公司	服务收入	52,266.05	-

芜湖明辉商业管理有限公司	服务收入	25,963.82	14,672.27
克拉斯国际家居有限公司	服务收入	22,800.00	-
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	服务收入	11,200.00	-
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	服务收入	8,952.36	-
深圳华生大家居集团有限公司	服务收入	5,600.00	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务收入	4,134.50	-
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务收入	1,000.00	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	服务收入	278.97	-
扬州凯龙管理咨询有限公司	服务收入	49.35	-
海尔消费金融有限公司	服务收入	-	374,525.36
上海爱琴海商业集团股份有限公司	服务收入	-	136,310.68
曹仲民	服务收入	-	5,121.62
张建芳	服务收入	-	4,528.30
常州市艺致家具有限公司	服务收入	-	4,528.30
泰兴红星美凯龙家居饰品有限公司	服务收入	-	3,150.94
杭州伟量机电五金市场有限公司	设计咨询收入	4,184,622.66	-
陕西红星和记家居购物广场有限公司	设计咨询收入	6,145,754.74	-
柳州红星美凯龙置业有限公司	设计咨询收入	3,494,924.52	-
天津美龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	3,070,754.72	-
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	设计咨询收入	1,619,898.11	-
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	1,371,471.71	3,301,886.79
天津星凯房地产开发有限公司	设计咨询收入	1,132,075.48	-
盐城凯龙置业有限公司	设计咨询收入	865,094.34	-
宁波凯龙置业有限公司	设计咨询收入	-	6,224,914.78
宁波汇鑫置业有限公司	设计咨询收入	-	2,202,081.18
上海湾寓投资管理有限公司	设计咨询收入	-	1,923,811.54
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	设计咨询收入	-	1,245,270.00
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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

注 1: 超级智慧家(上海)物联网科技有限公司于 2019 年更名, 原公司名系上海紫光乐联物联网科技有限公司。

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	商场铺位	13,583,702.36	-
上海新华成城资产管理有限公司	停车库	13,333,333.31	-
克拉斯国际家居有限公司	商场铺位	5,553,477.46	-
晟葆（上海）家具有限公司	商场铺位	2,511,648.16	-
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	商场铺位	2,337,119.78	-
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	商场铺位	1,389,473.51	-
曹仲民	商场铺位	817,027.20	778,933.80
上海谛邦智能科技有限公司	商场铺位	672,010.71	-
常州市红星家具总厂有限公司	商场铺位	647,051.37	27,827.62
车冕楨	商场铺位	626,801.36	326,958.24
凯乾嘉企业管理有限公司	办公室	518,142.28	-
北京阳光海天停车管理有限公司	停车库	498,506.76	-
杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	商场铺位	476,929.70	-
常州市艺致家具有限公司	商场铺位	361,696.44	578,061.84
上海或京商业管理有限公司北京分公司	商场铺位	301,970.52	-
张建芳	商场铺位	203,179.03	188,706.94
上海或京商业管理有限公司	商场铺位	153,880.71	-
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	灯箱广告位	37,500.00	-
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	灯箱广告位	29,166.76	-
常州龙耀股权投资管理有限公司	办公室	26,564.89	-
晟葆（上海）家具有限公司	灯箱广告位	23,249.97	-
上海云绅智能科技有限公司	商场铺位	3,773.58	-
南京市浦口区立力成家具经营部	商场铺位	434,650.08	364,282.59
钱玉梅	商场铺位	-	437,205.25

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

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（注1）	商场	16,610,456.16	16,249,537.62
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	商场铺位	5,985,001.03	-
云南红星美凯龙物业管理有限公司	停车库	1,500,000.00	-
车国兴	员工宿舍	369,600.00	369,600.00
上海或京商业管理有限公司	办公室	279,369.91	-

上海新华成城资产管理有限公司	商场铺位	94,337.88	-
陈淑红	员工宿舍	52,000.00	52,000.00
魔方(深圳)公寓管理有限公司	员工宿舍	18,675.00	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	商场铺位	5,520.00	-
成都东泰商城有限公司	商场	-	340,970.41
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
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
济宁鸿瑞置业有限公司	商场铺位	-	23,809.57

## 关联租赁情况说明

√适用 □不适用

注 1：该笔金额以未考虑新租赁准则的影响列示。

## (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

□适用 √不适用

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
红星美凯龙控股集团有限公司(注 1)	732,500,000.00	2019/8/30	2031/6/15	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 2)	561,000,000.00	2019/6/20	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司	392,000,000.00	2018/7/13	2028/7/12	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 3)	307,999,999.98	2018/2/26	2026/2/26	否
车建兴(注 4)	307,500,000.00	2016/6/8	2026/6/8	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 5)	225,000,000.00	2019/12/27	2031/12/27	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 6)	160,000,000.00	2019/12/19	2029/12/19	否
红星美凯龙控股集团有限公司	157,000,000.00	2019/7/10	2020/7/9	否
红星美凯龙控股集团有限公司	143,000,000.00	2019/7/10	2020/7/9	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 7)	119,000,000.00	2019/12/30	2027/12/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 8)	100,000,000.00	2019/9/25	2026/9/17	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 9)	86,000,000.00	2019/12/30	2027/12/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 10)	300,000,000.00	2019/7/9	2020/7/8	否

## 关联担保情况说明

√适用 □不适用

注 1：该借款另以本集团子公司大连红星美凯龙世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 2：该借款另以本集团子公司郑州红星美凯龙国际家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 3：该借款另以本集团子公司成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司的投资性房地产为抵押。

注 4：该借款另以本集团子公司重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司的投资性房地产作为抵押。

注 5：该借款另以本集团子公司宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 6：该借款另以本集团子公司郑州红星美凯龙国际家居有限公司的投资性房地产作为抵押，并以贷款期内位于郑州市郑东新区商都路 1 号卖场项目出租经营取得的全部收入作为质押。

注 7：该借款另以本集团子公司上海简柳企业管理有限公司的在建工程作为抵押。

注 8：该借款另以本集团子公司南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司的投资性房地产作为抵押。

注 9：该借款另以本集团子公司上海葱柳企业管理有限公司的在建工程作为抵押。

注 10：该借款另以本集团子公司红星喜兆投资有限公司持有的 600 万欧派家居集团股份有限公司流通股为质押。

#### (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
成都东泰商城有限公司	40,000,000.00	2019/5/21	2020/12/31	2019.5.21-2019.09.30 利率为 4.75% 2019.10.01-2020.12.31 利率为 7.20%
拆出				
陕西红星和记家居购物广场有限公司	150,000,000.00	2019/1/22	2022/1/22	利率 10.00%
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	109,500,000.00			于需要时偿还，免息
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	35,500,000.00			于需要时偿还，免息



上海名艺商业企业发展有限公司	19,400,000.00			于需要时偿还, 免息
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	12,675,000.00	2019/6/21	2022/6/21	利率 6.18%
陕西红星和记家居购物广场有限公司	34,949,700.00	2019/6/27	2022/9/5	利率 10.00%
陕西红星和记家居购物广场有限公司	3,800,000.00			于需要时偿还, 免息
上海智谛智能科技有限公司	6,000,000.00	2019/5/8	2019/9/30	商业保理收入

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	处置长期股权投资	1.00	-
上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	债权转让	571,959,883.71	
红星美凯龙控股集团有限公司	处置长期股权投资	6,500,000.00	-

于 2019 年 9 月 30 日, 红星美凯龙家居集团股份有限公司将安徽腾辉投资集团合肥有限公司 100%股权转让给上海爱琴海奥莱商业管理有限公司, 转让价格为人民币 1.00 元。同时, 红星美凯龙家居集团股份有限公司将享有的对安徽腾辉投资集团合肥有限公司的债权合计人民币 571,959,883.71 元转让给上海爱琴海奥莱商业管理有限公司, 截止 2019 年 12 月 31 日, 该笔债权转让款已结清。

于 2019 年 10 月 31 日, 红星美凯龙家居集团股份有限公司将上海或京商业管理有限公司 65%的股权转让给红星美凯龙控股集团有限公司, 转让价格为人民币 6,500,000.00 元。

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位: 万元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,716.45	4,882.59

## (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

## 6. 关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

应收账款	陕西红星和记家居购物广场有限公司	22,685,262.30	1,077,549.96		
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	芜湖明辉商业管理有限公司	4,631,506.84	637,295.34		
应收账款	柳州红星美凯龙置业有限公司	4,021,322.00	190,221.04		
应收账款	西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	3,304,633.03	156,970.07		
应收账款	深圳华生大家居集团有限公司	3,166,666.66	142,500.00	666,666.66	30,000.00
应收账款	安咖家居用品(上海)有限公司	3,141,996.00	141,389.82		
应收账款	昆明红星海汇房地产有限公司	2,790,104.05	125,554.68		
应收账款	宁波凯龙置业有限公司	2,615,018.20	117,675.82	1,829,041.31	82,306.86
应收账款	浙江中广电器股份有限公司	1,749,997.71	78,749.90		
应收账款	常州市金坛维亿建设工程有限公司	1,500,000.00	206,400.00		
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	1,220,467.20	54,921.02
应收账款	盐城凯龙置业有限公司	917,000.00	43,557.50		
应收账款	上海湾寓投资管理有限公司	866,066.57	38,973.00	254,710.00	11,461.95
应收账款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	858,546.00	40,780.94		
应收账款	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	790,786.66	35,585.40		
应收账款	天津星凯房地产开发有限公司	600,000.00	28,500.00		
应收账款	天津红星太平洋影院管理有限公司	308,330.00	13,874.85		
应收账款	成都东泰商城有限公司	300,000.00	13,500.00		
应收账款	江苏龙冠影视文化科技有限公司	283,814.12	12,771.64		
应收账款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	177,500.00	7,987.50		
应收账款	江苏美膳龙饮食文化发展有限公司	133,435.49	6,004.60		
应收账款	青岛红星国际置业有限公司	103,740.00	4,927.65		

应收账款	宝象红星美凯龙 (厦门)全球家居 广场有限公司	100,000.00	4,500.00		
应收账款	上海乔彤企业管理 有限公司	84,644.68	3,809.01		
应收账款	上海智谛智能科技 有限公司	55,059.53	2,477.68		
应收账款	天津莱纳华开影业 有限公司	22,000.00	990.00		
应收账款	上海星琛互动娱乐 科技有限公司	18,180.00	818.10	38,412.58	4,724.75
应收账款	超级智慧家(上 海)物联网科技有 限公司	10,000.00	450.00	451,693.15	55,558.26
应收账款	红星美凯龙控股集 团有限公司	3,967.00	178.52	3,967.00	487.94
应收账款	上海云绅智能科技 有限公司	2,622.00	117.99		
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
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
预付款项	上海云绅智能科技 有限公司	3,906,000.00			
预付款项	沈阳红星美凯龙物 业管理有限公司	600,000.00		600,000.00	
预付款项	芜湖明辉商业管理 有限公司	326,605.16		163,832.14	
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	214,285.63		130,969.33	
预付款项	上海爱琴海商务管 理有限公司	169,410.85			
预付款项	徐州红星美凯龙全 球家居生活广场有 限公司	163,492.04		150,476.39	
预付款项	常州市红星家具总 厂有限公司	126,108.00			
预付款项	陕西鸿瑞家居生活 广场有限公司	109,523.84		159,633.42	
预付款项	昆明星琴商业管理 有限公司	50,440.00			
预付款项	上海新华成城资产 管理有限公司	47,168.94			

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	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	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	上海名艺商业企业发展有限公司	131,600,000.50	6,580,000.03	112,200,000.50	5,610,000.03
其他应收款	宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	48,561,439.14	3,212,299.04		
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	6,076,821.00	1,378,980.59	811,586.35	17,621.54
其他应收款	云南红星美凯龙置业有限公司	4,031,492.11	4,031,492.11		
其他应收款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	3,896,650.33	117,864.21	4,954,532.02	1,504,325.49
其他应收款	芜湖明辉商业管理有限公司	555,280.00	555.28	1,052,880.00	
其他应收款	上海爱琴海商务管理有限公司	256,900.00	256.90		
其他应收款	上海新华成城资产管理有限公司	141,506.82	141.51		
其他应收款	昆明星琴商业管理有限公司	76,030.00	76.03		
其他应收款	北京星琴商业管理有限公司	20,000.00	20.00		
其他应收款	成都万福星凯商业管理有限公司	20,000.00	20.00		
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	4.00	4,000.00	
其他应收款	邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司			317,342,466.58	23,282,996.53
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	超级智慧家(上 海)物联网科技有 限公司			10,008,958.35	776,099.88
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
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	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
其他应收款	广东三维家信息科 技有限公司			21,961.22	
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	苏州市苏品宅配文 化有限公司(注 1)			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	
长期应收款	杭州红星美凯龙环 球家居有限公司	332,148,745.00	3,321,487.45	218,144,320.00	2,181,443.20
长期应收款	南昌红星美凯龙环 球家居博览中心有 限公司(注2)	不适用	不适用	174,054,495.62	1,740,544.96
长期应收款	厦门宝象红星美凯 龙家居生活广场有 限公司	25,100,000.00	251,000.00	27,500,000.00	275,000.00
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
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	
其他非流动 资产	陕西红星和记家居 购物广场有限公司	221,236,187.86	2,212,361.88		

注1: 苏州市苏品宅配文化有限公司于2019年更名, 原公司名系苏州市苏品家具有限公司;

注2: 2019年1月, 本集团收购南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司, 并持有其100%的股份, 故本年度纳入合并范围内。

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	辽宁诚安建设有限公司	43,522,109.91	12,272,932.21
应付账款	上海嘉展建筑装饰工程有限公司	29,020,042.08	19,801,237.74
应付账款	上海智谛智能科技有限公司	1,497,343.39	
应付账款	常州市红星家具总厂有限公司	748,612.50	341,500.50
其他应付款	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	45,303,820.31	
其他应付款	成都东泰商城有限公司	41,437,944.45	8,852.18
其他应付款	神玉岛文化旅游控股股份有限公司	25,600,000.00	35,000,000.00
其他应付款	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	6,176,810.43	5,029,569.72
其他应付款	武汉市正凯物流有限公司	5,140,854.38	1,770,960.23
其他应付款	兴化市星凯家居生活广场有限公司	1,235,578.85	3,403,537.78
其他应付款	杭州诺贝尔陶瓷有限公司	1,136,494.00	
其他应付款	四川良木道门窗型材有限公司	630,000.00	30,000.00
其他应付款	辽宁诚安建设有限公司	434,020.50	600,676.43
其他应付款	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	285,000.00	
其他应付款	深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	250,000.00	
其他应付款	重庆红星美凯龙企业发展有限公司	199,956.99	7,870,158.00
其他应付款	常州市红星家具总厂有限公司	142,706.57	21,186.00
其他应付款	杭州诺贝尔集团有限公司	127,514.47	
其他应付款	江苏佰丽爱家居科技有限公司	94,000.00	110,371.00
其他应付款	克拉斯国际家居有限公司	66,300.00	40,000.00
其他应付款	苏州市苏品宅配文化有限公司	40,015.32	115,615.32
其他应付款	深圳华生大家居集团有限公司	40,000.00	40,000.00
其他应付款	云南红星美凯龙置业有限公司	36,104.33	36,104.33
其他应付款	扬州凯龙管理咨询有限公司	33,979.78	45,191.59
其他应付款	上海天合智能科技股份有限公司	30,000.00	235,904.32
其他应付款	杭州菲氏浴厨用品有限公司	20,000.00	
其他应付款	常州市艺致家具有限公司	18,000.00	18,000.00
其他应付款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	3,795.53	1,843.72
其他应付款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,797.63	1,912.38
其他应付款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	257.58	56,962.54
其他应付款	芜湖明辉商业管理有限公司	162.90	149,320.69
其他应付款	上海红星美凯龙企业经营管理有限公司		58,316,168.31
其他应付款	上海嘉展建筑装饰工程有限公司		1,300,296.24
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	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司		415,088.33
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	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	上海洪美置业有限公司		15,910.00
其他应付款	曹仲民		12,000.00
预收账款	杭州诺贝尔陶瓷有限公司	458,908.98	
预收账款	晟葆（上海）家具有限公司	239,785.62	
预收账款	郑州星铂房地产开发有限公司	210,000.00	
预收账款	常州市红星家具总厂有限公司	92,435.92	
预收账款	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司		577,040.25
预收账款	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司		471,522.23
预收账款	苏州市苏品宅配文化有限公司		108,000.00
预收账款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司		16,573.28
预收账款	张建芳		4,051.02
租赁负债	常州市红星装饰城	1,576,761.26	不适用

#### 7、关联方承诺

适用 不适用

#### 8、其他

适用 不适用

### 十三、 股份支付

#### 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

#### 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

#### 4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

#### 5、 其他

适用 不适用

### 十四、 承诺及或有事项

#### 1、 重要承诺事项

适用 不适用

## 资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

	2019年	2018年
已签约但未拨备		
资本承诺	2,095,018,000.00	3,310,000,000.00
投资承诺	647,700,000.00	1,618,733,000.00
合计	2,742,718,000.00	4,928,733,000.00

## 2、或有事项

## (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

## (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

## 1、重要的非调整事项

适用 不适用

## 2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	898,150,000.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	898,150,000.00

2019 年公司拟派发现金股利人民币 898,150,000.00 元（含税），每 10 股派发现金股利人民币 2.53 元（含税），同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。即拟派发 2019 年度现金股利人民币 898,150,000.00 元（含税），转增 355,000,000 股，拟派发现金股利占 2019 年合并报表归属于上市公司股东净利润 20.05%。现金股利以人民币计值和宣布，以人民币向 A 股股东支付，以港币向 H 股股东支付。公司 2019 年度利润分配预案已经公司第四届董事会第一次会议（定期）审议通过，尚需公司股东大会审议通过。

## 3、销售退回

适用 不适用

## 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 1、对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估



2020 年 1 月起，新型冠状病毒疫情（“新冠疫情”）持续在全国扩散。2020 年 1 月 31 日，世界卫生组织宣布将新型冠状病毒疫情列为国际关注的突发公共卫生事件。为了应对新冠疫情带来的公共健康风险，中国陆续开展相关疫情的防控工作，包括交通管制、公共场所的关闭等。

为积极配合新冠疫情的防控工作，本集团在中国农历春节假期后，将本集团内所有商场延迟开业至 2020 年 2 月 21 日；同时，为支持商户发展，本集团于 2020 年 2 月 1 日召开第四届董事会第三次临时会议，审议通过了《关于免除自营商场商户一个月租金及管理费相关事宜的议案》，即对于符合条件的自营商场相关商户，本集团将免除其 2020 年度任意一个月的租金及管理费，以助力相关商户在本次新冠疫情中平稳经营。

本集团预计此次新冠疫情及相关防控措施将对本集团的经营造成一定影响，影响程度取决于新冠疫情持续的时间以及监管政策执行的情况等因素。本集团将继续密切关注并评估其对本集团财务状况和经营成果的影响。截至本财务报表批准报出日，相关评估仍在进行中。

## 2、中期票据

2018 年 9 月 12 日，公司收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号），同意接受公司中期票据注册，注册金额为 50 亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起 2 年内有效。2019 年 5 月 22 日，为更好的发挥非金融企业债务融资工具对公司整体资金运用的作用，经本公司重新评估自身债务融资工具结构后，本公司向交易商协会申请核减前述《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号）项下中期票据注册金额。2019 年 6 月 6 日，本集团收到交易商协会出具《中市协注（2019）567 号-关于核减红星美凯龙家居集团股份有限公司中期票据注册金额的函》，核减本集团中期票据注册金额人民币 30 亿元，剩余有效注册额度 20 亿元。

2020 年 1 月 16 日-2020 年 1 月 17 日，公司成功发行了 2020 年度第一期中期票据，实际发行总额为人民币 5 亿元，发行利率 5.70%，期限为 3 年，兑付日为 2023 年 1 月 20 日。

## 3、公司债券的发行

经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]628 号文核准，红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“发行人”）获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 40 亿元的公司债券，采用分期发行模式。

2020 年 3 月 10 日，红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）成功发行，实际发行总额为人民币 5 亿元，发行利率 4.95%，期限为 3 年。

## 十六、 其他重要事项

### 1、 前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、 债务重组

适用 不适用

### 3、 资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、 年金计划

适用 不适用

### 5、 终止经营

适用 不适用

### 6、 分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下 5 个报告分部：

- (1) 自营及租赁分部
- (2) 委托经营管理分部
- (3) 建造施工及设计分部
- (4) 商品销售及相关服务分部
- (5) 其他分部

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对持续经营利润总额进行调整后的指标，除不包括利息收入、财务费用、股利收入、金融工具公允价值变动收益、信用减值损失、资产减值损失、其他收益、投资收益、资产处置收益以及总部费用之外，该指标与本集团持续经营利润总额是一致的。

## (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	自营及租赁分部	委托经营管理分部	建造施工及设计分部	商品销售及相关服务分部	其他分部	未分配项目	分部间抵销	合计
对外交易收入	7,798,760,658.12	4,702,248,186.58	2,250,505,124.04	568,999,157.09	1,148,724,663.09	-		16,469,237,788.92
分部间交易收入								
分部营业收入合计	7,798,760,658.12	4,702,248,186.58	2,250,505,124.04	568,999,157.09	1,148,724,663.09	-		16,469,237,788.92
减：营业成本	1,654,802,504.45	1,624,820,375.85	1,459,522,282.78	440,190,913.00	556,274,935.42	-		5,735,611,011.50
税金及附加	365,419,038.76	36,811,335.76	13,773,217.88	1,645,111.21	11,391,898.15	-		429,040,601.76
销售费用	1,554,419,069.09	526,548,524.47	132,252.38	156,362,103.05	53,468,877.32	-		2,290,930,826.31
管理费用	664,743,614.99	520,034,159.13	111,734,987.44	112,569,449.10	342,784,504.93	-		1,751,866,715.59
研发费用	-	-	-	-	-	38,206,412.50		38,206,412.50
财务费用	-	-	-	-	-	2,260,079,805.40		2,260,079,805.40
加：其他收益	-	-	-	-	-	104,900,495.94		104,900,495.94
投资收益	-	-	-	-	-	786,438,650.13		786,438,650.13
公允价值变动收益	-	-	-	-	-	1,632,073,263.93		1,632,073,263.93
信用减值损失	-	-	-	-	-	-297,862,062.06		-297,862,062.06
资产处置收益	-	-	-	-	-	8,101,725.36		8,101,725.36
营业利润/（亏损）	3,559,376,430.83	1,994,033,791.37	665,342,383.56	-141,768,419.27	184,804,447.27	-64,634,144.60		6,197,154,489.16
加：营业外收入	-	-	-	-	-	46,074,966.28		46,074,966.28
减：营业外支出	-	-	-	-	-	40,151,435.89		40,151,435.89
利润总额/（亏损）	3,559,376,430.83	1,994,033,791.37	665,342,383.56	-141,768,419.27	184,804,447.27	-58,710,614.21		6,203,078,019.55
减：所得税费用	-	-	-	-	-	1,516,836,338.46		1,516,836,338.46
净利润/（亏损）	3,559,376,430.83	1,994,033,791.37	665,342,383.56	-141,768,419.27	184,804,447.27	-1,575,546,952.67		4,686,241,681.09

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	172,585,476.58
1 至 2 年	138,675,103.83
2 至 3 年	144,958,648.62
3 年以上	827,157,529.60
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减：应收账款坏账准备	-909,070,574.54
合计	374,306,184.09

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	783,003,620.06	61.01	777,003,620.06	99.23	6,000,000.00	886,000,865.46	58.37	806,961,654.65	91.08	79,039,210.81
其中：										
按组合计提坏账准备	500,373,138.57	38.99	132,066,954.48	26.39	368,306,184.09	631,777,408.25	41.63	133,854,564.24	21.19	497,922,844.01
其中：										
合计	1,283,376,758.63	/	909,070,574.54	/	374,306,184.09	1,517,778,273.71	/	940,816,218.89	/	576,962,054.82

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	23,000,000.00	88.46	预计部分应收款项无法收回
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
福建沃谷投资发展有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
其他	642,003,620.06	639,003,620.06	99.53	预计应收款项无法收回
合计	783,003,620.06	777,003,620.06	99.23	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 项目前期品牌咨询委托管理服务

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	26,300,000.00	2,356,480.00	8.96
1 至 2 年	88,440,000.00	12,372,756.00	13.99
2 至 3 年	75,000,000.00	14,677,500.00	19.57
3 至 4 年	65,890,000.00	17,678,287.00	26.83
4 至 5 年	30,050,000.00	15,959,555.00	53.11
5 至 6 年	41,540,000.00	28,940,918.00	69.67
6 年以上	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00
合计	332,220,000.00	96,985,496.00	29.19

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

组合计提项目: 其他类咨询服务

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	75,090,393.42	10,332,438.14	13.76
1 至 2 年	13,820,720.28	3,101,369.63	22.44
2 至 3 年	25,558,648.63	8,344,898.78	32.65
3 年以上	11,400,000.00	11,400,000.00	100.00

合计	125,869,762.33	33,178,706.55	26.36
----	----------------	---------------	-------

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：租赁相关收入

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	4,916,252.54	221,231.36	4.50
合计	4,916,252.54	221,231.36	4.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：其他

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	21,867,123.72	984,020.57	4.50
1 年以上	15,499,999.98	697,500.00	4.50
合计	37,367,123.70	1,681,520.57	4.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
	940,816,218.89	111,039,148.09	23,458,125.78	119,326,666.66		909,070,574.54
合计	940,816,218.89	111,039,148.09	23,458,125.78	119,326,666.66		909,070,574.54

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	119,326,666.66

其中重要的应收账款核销情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
江苏盐城二建集团有限公司	其他类咨询服务	30,600,000.00	无法收回	管理层审批	否
江苏江中集团有限公司	其他类咨询服务	15,000,000.00	无法收回	管理层审批	否
南宁润嘉房地产开发有限公司	项目前期品牌咨询委托管理服务	18,666,666.67	无法收回	管理层审批	否
合计	/	64,266,666.67	/	/	/

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

	年末余额	占应收帐款余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	4.29	55,000,000.00
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	2.03	23,000,000.00
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	1.79	23,000,000.00
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	1.56	20,000,000.00
福建沃谷投资发展有限公司	17,000,000.00	1.32	17,000,000.00

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 2、其他应收款

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	26,680,567.53	-
应收股利	3,441,696,949.26	2,734,160,000.00
其他应收款	24,330,957,653.18	22,531,989,844.00
合计	27,799,335,169.97	25,266,149,844.00

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
借款利息	26,680,567.53	-
合计	26,680,567.53	-

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### (4). 应收股利

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
红星美凯龙家居商场管理有限公司	1,037,000,000.00	637,000,000.00
上海星凯程鹏企业管理有限公司	608,856,949.26	976,000,000.00
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	570,000,000.00	-
红星喜兆投资有限公司	360,000,000.00	-
上海红星美凯龙全球家居有限公司	352,000,000.00	210,000,000.00
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	246,000,000.00	156,000,000.00
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	121,440,000.00	83,660,000.00
南京名都家居广场有限公司	62,400,000.00	31,200,000.00
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	36,000,000.00	55,500,000.00
成都东泰商城有限公司	31,000,000.00	-
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	8,000,000.00	-
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
沈阳红星美凯龙家居有限公司	-	126,000,000.00
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	-	82,000,000.00



无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	-	64,800,000.00
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	-	55,000,000.00
常州世界家具家居广场有限公司	-	54,000,000.00
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限公司	-	44,000,000.00
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	-	39,000,000.00
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	-	37,000,000.00
南京红星国际家具装饰城有限公司	-	27,000,000.00
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	-	23,000,000.00
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	-	15,000,000.00
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	-	9,000,000.00
合计	3,441,696,949.26	2,734,160,000.00

## (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	20,562,114,370.66
1 至 2 年	1,213,566,833.42
2 至 3 年	17,751,077.50
3 年以上	3,210,026,923.19
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减: 其他应收款坏账准备	-672,501,551.59
合计	24,330,957,653.18

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款及代垫款		
-对关联方	24,115,358,320.67	22,366,052,429.26
-对第三方	207,253,734.32	111,360,710.12
定金及保证金	5,110,828.38	52,802,821.76
其他	3,234,769.81	1,773,882.86
合计	24,330,957,653.18	22,531,989,844.00

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	26,372,534.44		648,173,336.97	674,545,871.41
2019年1月1日余额在本期	26,372,534.44		648,173,336.97	674,545,871.41
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	32,911,394.16			32,911,394.16
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-34,955,713.98			-34,955,713.98
2019年12月31日余额	24,328,214.62		648,173,336.97	672,501,551.59

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

本年将借款从其他应收款重分类至其他流动资产，原值合计人民币 124,840,273.97 元，相应的预期信用损失人民币 34,955,713.98 元。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
	674,545,871.41	32,911,394.16			-34,955,713.98	672,501,551.59

合计	674,545,871.41	32,911,394.16			-34,955,713.98	672,501,551.59
----	----------------	---------------	--	--	----------------	----------------

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	子公司往来款	1,613,404,986.91	两年以内	6.45	129,552,550.73
南京名都家居广场有限公司	子公司往来款	991,660,970.93	两年以内	3.97	
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	子公司往来款	935,356,411.66	两年以内	3.74	80,000,000.00
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	子公司往来款	913,814,821.73	两年以内	3.65	
银泰(永清)新城投资有限公司	子公司往来款	750,385,131.93	一年以内	3.00	
合计	/	5,204,622,323.16	/	20.81	209,552,550.73

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,600,697,246.76	375,459,858.64	1,733,807,905.19	357,146,747.26
其他业务	343,787,483.36	-	213,257,842.68	-
合计	1,944,484,730.12	375,459,858.64	1,947,065,747.87	357,146,747.26

## (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	委管相关-分部	其他-分部	合计
商品类型			
按经营地区分类			
中国大陆	577,084,184.30	585,760,676.02	1,162,844,860.32
市场或客户类型			
合同类型			
按商品转让的时间分类			
按合同期限分类			
按销售渠道分类			
合计	577,084,184.30	585,760,676.02	1,162,844,860.32

合同产生的收入说明：

√适用 □不适用

	2019 年	2018 年
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	40,742,339.31	309,897,178.13
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	324,231,467.64	308,941,518.85
工程项目商业管理咨询费收入	80,188,679.25	
商业咨询费及招商佣金收入	131,921,698.10	
其他收入	585,760,676.02	544,008,904.76
合计	1,162,844,860.32	1,162,847,601.74

## (3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

项目前期品牌咨询委托管理服务收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

**项目年度品牌咨询委托管理服务收入**

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

**工程项目商业管理咨询费收入**

在提供相关服务并获得客户出具的相关服务确认书时履行履约义务完毕。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

**商业咨询费收入**

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

**招商佣金收入**

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

**战略咨询费收入**

在提供服务的时间范围内履行履约义务，合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

**(4). 分摊至剩余履约义务的说明**

适用 不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为人民币 5,157,601,567.58 元，其中：人民币 419,865,956.35 元预计将于 2,020 年度确认收入

其他说明：

无

**4、投资收益**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	2,477,932,267.01	1,914,190,837.86
权益法核算的长期股权投资收益	75,297,069.94	103,733,130.56
处置长期股权投资产生的投资收益	542,103,443.26	-72,570,506.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		

持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
处置子公司产生的投资收益		
收到其他权益工具投资分红	4,622,001.49	2,523,405.48
收到其他非流动金融资产分红	1,864,144.88	
合计	3,101,818,926.58	1,947,876,867.90

其他说明：  
无

## 5、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	16,324,150,303.43		16,324,150,303.43	12,526,525,675.66		12,526,525,675.66
对联营、合营企业投资	1,869,035,329.41		1,869,035,329.41	1,539,849,436.50		1,539,849,436.50
合计	18,193,185,632.84		18,193,185,632.84	14,066,375,112.16		14,066,375,112.16

### (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
常州世界家具家居广场有限公司	15,447,913.31	-		15,447,913.31		
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	47,998,405.33	-		47,998,405.33		
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,465,415.12	-		3,465,415.12		
南京红星国际家具装饰城有限公司	59,689,261.20	-		59,689,261.20		

南京名都家居广场有限公司	47,227,734.43	-	47,227,734.43		
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	136,115,702.30	160,000,000.00	296,115,702.30		
上海红星美凯龙全球家居有限公司	138,455,620.20	-	138,455,620.20		
上海虹欣欣凯家居有限公司	92,508,623.92	-	92,508,623.92		
上海新伟置业有限公司	272,756,078.13	-	272,756,078.13		
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00		
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	871,353.75	-	871,353.75		
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	71,243,669.12	-	71,243,669.12		
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	30,275,655.03	-	30,275,655.03		
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	15,300,000.00	-	15,300,000.00		
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	1,349,876.56	-	1,349,876.56		
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	510,000.00	-	510,000.00		
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	20,000,000.00	-	20,000,000.00		
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	5,000,000.00	-	5,000,000.00		
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00		
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	23,496,190.89	-	23,496,190.89		
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	552,878,664.00	-	552,878,664.00		
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	445,000,000.00	-	445,000,000.00		
烟台红星美凯龙家居有限公司	192,120,000.00	-	192,120,000.00		
沈阳名都家居广场有限公司	153,000,000.00	-	153,000,000.00		
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	280,000,000.00	-	280,000,000.00		
长沙市银红家居有限公司	249,990,049.97	-	249,990,049.97		
上海晶都投资有限公司	5,100,000.00	-	5,100,000.00		
天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	424,878,664.00	-	424,878,664.00		
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	154,087,000.00	60,000,000.00	214,087,000.00		
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	650,000.00	-	650,000.00		
沈阳红星美凯龙家居有限公司	28,058,441.28	-	28,058,441.28		
上海星凯程鹏企业管理有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00		
上海红星美凯龙商贸有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00		
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	310,000,000.00	-	310,000,000.00		
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	55,000,000.00	-	55,000,000.00		
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	149,939,332.00	-	149,939,332.00		
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	3,000,000.00	-	3,000,000.00		
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	534,818,797.96	-	534,818,797.96		
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	30,000,000.00	-	30,000,000.00		

大庆红星美凯龙世博家居有限公司	70,000,000.00	-		70,000,000.00		
廊坊市凯宏家居广场有限公司	70,000,000.00	-		70,000,000.00		
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	149,939,332.00	-	-	149,939,332.00		
北京世纪凯隆商业投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00		
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	349,848,330.00	-	-	349,848,330.00		
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	764,016,993.00	-	-	764,016,993.00		
上海星易通汇商务服务有限公司	150,000,000.00	-	-	150,000,000.00		
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	204,285,714.29	-	-	204,285,714.29		
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00		
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	349,817,995.00	-	-	349,817,995.00		
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	397,600,000.00	-	-	397,600,000.00		
红星喜兆投资有限公司	90,000,000.00	-	-	90,000,000.00		
红星美凯龙家居商场管理有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00		
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00		
上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00		
江苏苏南建筑安装工程有限公司	153,170,000.00	-	153,170,000.00	-		
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	81,443,441.90	-	-	81,443,441.90		
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00		
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00		
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	123,280,264.00	-	-	123,280,264.00		
昆明迪肯商贸有限公司	177,690,900.00	-	-	177,690,900.00		
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00		
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	70,000,000.00	-	-	70,000,000.00		
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	160,934,831.46	-	-	160,934,831.46		
上海星和宅配家居服务有限公司	20,000,000.00	18,000,000.00	-	38,000,000.00		
红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	54,000,000.00	45,480,000.00	-	99,480,000.00		
上海红星美凯龙实业有限公司	206,841,181.40	-	-	206,841,181.40		
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	39,000,000.00	-	-	39,000,000.00		
香港红星美凯龙全球家居有限公司	112,839,554.51	-	-	112,839,554.51		
红星美凯龙(上海)企业管理有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00		
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	120,000,000.00	-	-	120,000,000.00		
上海美凯龙星荷资产管理服务有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		



安徽腾辉投资集团合肥有限公司	40,000,000.00	-	40,000,000.00	-		
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	344,780,641.87	-	-	344,780,641.87		
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	31,856,462.57	-	-	31,856,462.57		
北京美凯龙家具建材市场有限公司	630,335.17	-	-	630,335.17		
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	230,851,821.21	-	-	230,851,821.21		
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00		
桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00		
北京红星美凯龙企业经营管理有限公司	2,700,000.00	-	-	2,700,000.00		
无锡红星美凯龙经营管理有限公司	700,000.00	-	-	700,000.00		
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	270,000,000.00	300,000,000.00	-	570,000,000.00		
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	15,300,000.00	-	-	15,300,000.00		
上海星艺佳商业管理有限公司	120,000.00	-	120,000.00	-		
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	25,000,000.00	-	-	25,000,000.00		
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	151,611,912.79	-	-	151,611,912.79		
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	247,162,700.00	-	-	247,162,700.00		
上海英太翡思营销策划有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00		
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
上海宇慕企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
上海宇煦企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
上海宇筑企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
上海宇霄企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
上海家金所投资控股有限公司	140,000,000.00	1.00	-	140,000,001.00		
红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00		
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	100,000.00	4,900,000.00	-	5,000,000.00		
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	210,000,000.00	-	-	210,000,000.00		
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00		
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	5,500,000.00	-	-	5,500,000.00		
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00		
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	69,976,000.00	-	-	69,976,000.00		
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00		
霍尔果斯红居企业管理有限公司	7,000,000.00	-	-	7,000,000.00		
上海或京商业管理有限公司	6,500,000.00	-	6,500,000.00	-		
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	5,100,000.00	-	-	5,100,000.00		
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		

## 2019 年年度报告

西藏红星美凯龙企业管理有限公司	51,000,000.00	212,350,000.00	-	263,350,000.00		
天津津瑞企业管理有限公司	1,220,000,000.00	-	-	1,220,000,000.00		
上海怀星文化发展有限公司	1,600,000.00	-	-	1,600,000.00		
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	50,428,227.57	59,639.14	-	50,487,866.71		
常州美龙贸易有限公司	30,000.00	-	-	30,000.00		
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	1.00	-	-	1.00		
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	-1,955,167.87	-	-	-1,955,167.87		
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	-1,408,244.71	-	-	-1,408,244.71		
红星众盈投资有限公司	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00		
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	-	282,159,500.00	9,013,425.68	273,146,074.32		
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	-	1,000,751,635.68	-	1,000,751,635.68		
上海红星美凯龙商业保理有限公司	-	206,060,071.54	-	206,060,071.54		
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	-	24,800,000.00	-	24,800,000.00		
南通红美世博家居广场有限公司	-	150,000,000.00	-	150,000,000.00		
红星美凯龙(浙江)信息技术有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00		
乾智(上海)家居有限公司	-	3,000,000.00	-	3,000,000.00		
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00		
上海英太利金科技有限公司	-	4,800,000.00	-	4,800,000.00		
西安舒适美佳家政服务有限责任公司	-	1,852,500.00	-	1,852,500.00		
常州红阳家居生活广场有限公司	-	139,400,000.00	-	139,400,000.00		
上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	-	2,000,000.00	-	2,000,000.00		
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	-	5,600,000.00	-	5,600,000.00		
芜湖红星美凯龙世博家居广场有限公司	-	27,527,706.09	-	27,527,706.09		
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00		
家倍得建筑科技有限公司	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00		
红星到家(上海)科技有限公司	-	5,000,000.00	-	5,000,000.00		
鑫笙物业管理(上海)有限公司	-	631,060,000.00	-	631,060,000.00		
上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	-	1,020,000.00	-	1,020,000.00		
佛山郡达企业管理有限公司	-	540,607,000.00	-	540,607,000.00		
合计	12,526,525,675.66	4,006,428,053.45	208,803,425.68	16,324,150,303.43		

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	723,947.50	-	-	-723,947.50			-			-	
成都东泰商城有限公司	898,298,330.42	-	-	27,764,145.77			133,233,703.73			792,828,772.46	
上海名艺商业企业发展有限公司	41,011,996.63	-	-	18,780,557.47			-			59,792,554.10	
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	-	15,000,000.00	-	-5,367,965.08			-			9,632,034.92	
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	17,986,574.32	-	17,986,574.32	-			-			-	
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	174,031.72	1,200,000.00	-	-149,315.04			-			1,224,716.68	
小计	958,194,880.59	16,200,000.00	17,986,574.32	40,303,475.62			133,233,703.73			863,478,078.16	
二、联营企业											
浙江名都投资有限公司	165,300,000.00	-	-	-			-			165,300,000.00	
武汉市正凯物流有限公司	126,983,174.58	3,528,501.02	-	1,216,483.14			1,836,000.00			129,892,158.74	
美屋三六五(天津)科技有限公司	17,116,874.25	-	-	-1,848,453.10			-			15,268,421.15	
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	7,634,822.89	-	-	189,763.11			-			7,824,586.00	
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	63,856,230.69	-	-	43,133,366.55			-			106,989,597.24	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	194,763,453.50	-	-	-9,126,832.22			-			185,636,621.28	
乾智(上海)家居有限公司	1,500,000.00	-	1,500,000.00	-			-			-	
陕西红星和记家居购物广场有限公司	4,500,000.00	-	-	1,327,764.83			-			5,827,764.83	
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	-	9,800,000.00	-	553,869.40			-			10,353,869.40	
山东银座家居有限公司	-	348,916,600.00	-	-452,256.42			-			348,464,343.58	
上海锦江联采供应链有限公司	-	30,000,000.00	-	-110.97			-			29,999,889.03	
小计	581,654,555.91	392,245,101.02	1,500,000.00	34,993,594.32			1,836,000.00			1,005,557,251.25	
合计	1,539,849,436.50	408,445,101.02	19,486,574.32	75,297,069.94			135,069,703.73			1,869,035,329.41	

其他说明：

无

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	8,101,725.36	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	104,900,495.94	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	183,069,575.56	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	2,940,219.22	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	103,174,667.90	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	27,169,499.36	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,600,693,492.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,983,311.17	

其他符合非经常性损益定义的损益项目		
企业享有的投资收益中联营企业及合营企业投资性房地产评估增值部分	8,533,962.26	
处置对子公司投资产生的投资收益	149,065,813.49	
处置联营公司投资产生的投资收益	49,509,818.23	
联合营公司转换为其他权益工具投资产生的投资收益	251,948,143.37	
联合营收购成为子公司产生的收益	126,390,153.07	
所得税影响额	-674,520,532.27	
少数股东权益影响额	-77,900,947.36	注：此处列示为税后金额
合计	1,866,059,397.30	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.25	1.26	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.11	0.74	不适用

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有本公司法定代表人、主管会计工作负责人及会计机构负责人签名盖章的财务报表
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内中国证监会指定网站/报纸上公开披露过的所有本公司文件的正本及公告原稿

董事长：车建兴

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 17 日

### 修订信息

适用 不适用