

公司代码：601828

债券代码：136490

债券代码：136491

债券代码：155458

债券代码：163259

债券代码：163587

债券代码：175330

公司简称：美凯龙

债券简称：16 红美 01

债券简称：16 红美 02

债券简称：19 红美 02

债券简称：20 红美 01

债券简称：20 红美 02

债券简称：20 红美 03

# 红星美凯龙家居集团股份有限公司

## 2021 年年度报告



## 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性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以2021年年末总股本4,354,732,673股进行计算，每10股派发现金股利人民币1.00元（含税，实际派发金额因尾数四舍五入可能略有差异）。即拟派发2021年度现金股利为人民币435,473,267.30元（含税）。本年度公司现金分红占当年实现的可分配利润的21.27%；以扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为人民币1,657,757,700.57元计，上述拟派发现金股利占2021年合并报表归属于上市公司股东扣除非经常性损益净利润的26.27%。现金股利以人民币计值和宣布，以人民币向A股股东支付，以港币向H股股东支付。公司2021年度利润分配预案已经公司第四届董事会第九次会议（定期）审议通过，尚需公司股东大会审议通过。

### 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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

### 十、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“管理层讨论与分析”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。

#### 十一、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.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	11
第四节	公司治理.....	42
第五节	环境与社会责任.....	75
第六节	重要事项.....	77
第七节	股份变动及股东情况.....	102
第八节	优先股相关情况.....	113
第九节	债券相关情况.....	113
第十节	财务报告.....	122

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
	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
	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

## 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	2021 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
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
红星家具集团	指	红星家具集团有限公司

## 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	邱喆	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	<a href="mailto:ir@chinaredstar.com">ir@chinaredstar.com</a>	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
公司注册地址的历史变更情况	无
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	www.chinaredstar.com
电子信箱	ir@chinaredstar.com

### 四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报
公司披露年度报告的证券交易所网址	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、肖啸
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	幸科、谢晶欣
	持续督导的期间	2021年10月21日—2022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	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
营业收入	15,512,792,215.84	14,236,460,098.98	8.97	16,469,237,788.92
归属于上市公司股东的净利润	2,047,401,906.98	1,730,581,791.56	18.31	4,479,681,652.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,657,757,700.57	1,162,324,473.64	42.62	2,613,622,255.31
经营活动产生的现金流量净额	5,380,669,282.08	4,159,732,441.59	29.35	4,093,981,030.60
	2021年末	2020年末	本期末比上年同期末增减(%)	2019年末
归属于上市公司股东的净资产	53,981,799,417.41	47,563,218,943.87	13.49	45,714,637,942.01
总资产	135,187,542,000.02	131,547,918,635.49	2.77	122,294,418,558.66

### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2021年	2020年	本期比上年同期增减(%)	2019年
基本每股收益(元/股)	0.51	0.44	15.91	1.15
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.41	0.30	36.67	0.67
加权平均净资产收益率(%)	4.12	3.72	增加0.40个百分点	10.25
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.35	2.51	增加0.84个百分点	6.11

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、2021 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	3,341,114,612.93	4,161,481,925.65	3,851,648,082.98	4,158,547,594.28
归属于上市公司股东的净利润	722,498,174.71	787,168,537.31	555,238,922.28	-17,503,727.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	412,626,993.50	593,391,426.69	462,434,881.31	189,304,399.07
经营活动产生的现金流量净额	736,290,528.64	1,347,485,635.06	2,690,436,944.67	606,456,173.71

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

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

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

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

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

## 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	2021 年金额	附注（如适用）	2020 年金额	2019 年金额
非流动资产处置损益	13,583,009.15		-20,127,259.23	8,101,725.36
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府补助除外	157,986,045.42		184,249,900.19	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	197,933,981.28		260,502,445.46	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				2,940,219.22



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				
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	3,318,385.48		23,901,848.89	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	29,231,662.61		74,180,630.64	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	374,390,247.49		496,702,935.69	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	-60,361,956.11		-131,909,271.16	2,983,311.17
其他符合非经常性损益定义的损益项目	447,945,127.52	包括:1>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;2>处置对子公司投资产生的投资收益;3>处置联营公司投资产生的投资收益。	157,959,353.00	585,447,890.42
减:所得税影响额	733,901,840.78		242,029,398.64	674,520,532.27
少数股东权益影响额(税后)	40,480,455.65		235,173,866.92	77,900,947.36
合计	389,644,206.41		568,257,317.92	1,866,059,397.30

将《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项目的情况说明

适用 不适用

## 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	247,611,072.73	1,018,692,853.25	771,081,780.52	6,081,313.45
其他非流动金融资产	396,924,540.60	370,774,540.60	-26,150,000.00	-8,750,000.00
衍生金融资产	2,160,732.11	-	-2,160,732.11	-2,160,732.11
衍生金融负债	-	18,167,670.06	18,167,670.06	-18,167,670.06
其他权益工具投资	4,206,678,046.54	4,169,970,944.17	-36,707,102.37	-
应收款项融资	5,872,800.00	-	-5,872,800.00	-
投资性房地产	93,150,000,000.00	95,575,000,000.00	2,425,000,000.00	374,390,247.49
合计	98,009,247,191.98	101,152,606,008.08	3,143,358,816.10	351,393,158.77

交易性金融资产/其他非流动金融资产/衍生金融资产/衍生金融负债：

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/衍生金融负债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。

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 2021 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 95,575,000,000.00 元。

## 十二、 其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、经营情况讨论与分析

##### （一） 业务回顾

报告期内，公司继续围绕【全渠道泛家居业务平台服务商】的战略定位，积极把握市场发展机会，旨在利用原有家居商场高效的渠道网络能力、强大的供应链整合能力和积累多年的家居行业运营管理经验，借助自有的家装业务管理平台和 IMP 智慧营销平台，提升家装设计交付能力和线上消费者触达线下流量承接转化能力，进而为顾客提供覆盖整个装修周期的更加个性化、高质量的家装服务以及更加贴近终端消费者需求的购物体验。

##### 1.1 业务发展与布局：持续拓展下沉市场，建立覆盖全国的全渠道商业网络

公司在保持自营商场健康增长的同时，不断夯实自身核心优势，累积平台精细化的运营管理能力，从资本撬动进化为管理赋能。公司持续践行“轻资产、重运营”的经营决策，通过拓展委管商场和特许经营商场数量，稳步提升市场占有率的同时控制公司自建商场的资本投入。

报告期内，公司制定多店态并行的规划，甄选代表集团商品及消费者分层精准运营战略布局的百 MALL 商场：32 家 1 号店、9 家至尊 MALL 及 59 家标杆商场。同时，持续贯彻“拓品类、重运营”战略，优化品牌结构，加速品类主题馆打造，以期快速抢占所在市场中高端市场的消费者心智，完成逾三百个主题馆的打造。

截至报告期末，公司经营了 95 家自营商场，278 家委管商场，10 家战略合作商场<sup>(1)</sup>，69 个特许经营家居建材项目<sup>(2)</sup>，共包括 485 家家居建材店/产业街<sup>(3)</sup>，覆盖全国 30 个省、直辖市、自治区的 224 个城市，总经营面积 22,303,547.50 平方米。

截至报告期末，自营商场总经营面积 8,455,485.57 平方米，平均出租率 94.1%。其中，一、二线城市自营商场经营面积占比超 80%，通过先发及选址优势构筑起了强大的护城河。报告期内，成熟商场同店增长率<sup>(4)</sup>为 16.8%。自营商场稳健的出租率及租金收入增长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，也为持续吸引潜在优质品牌商户、拓展与巩固委管商场合作方的合作关系起到积极示范作用。报告期内，公司新设 3 家自营商场，

关闭 1 家自营商场，另有 1 家商场由委管商场转自营商场。截至报告期末，公司有 19 家筹备中的自营商场。

截至报告期末，委管商场总经营面积 13,848,061.93 平方米，平均出租率 91.4%。其中，三线及以下城市委管商场经营面积占比约 70%，委管商场助力公司实现区域补位并以轻资产模式实现下沉市场的快速渗透。报告期内，公司新开 20 家委管商场，关闭 14 家委管商场，另有 1 家委管商场转为自营商场。截至报告期末，公司筹备的委管商场中，有 327 个签约项目已取得土地使用权证/已获得地块，其中，三线及以下城市筹备中的委管商场数量占比超 70%。随着全国社会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，公司将在全国范围内重点加快委管商场的发展步伐。

附注：

(1) 本公司持有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为山东银座家居有限公司第一大股东。截至 2021 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 10 处家居商场。战略合作经营商场是指本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本集团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，本集团部分参与项目开业后的日常经营管理。

(3) 家居建材店/产业街指本集团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) 「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（包括联营、合营）于报告期内的经营收入较去年同期的增长。

## 1.2 家装家居一体化

截至报告期末，依托红星美凯龙线下商场实体网络，家装门店覆盖全国 25 个省、直辖市、自治区的 200 余个城市，累计已开设了 253 家门店。

公司加大新一代家装平台系统项目的建设，已完成了包括流量管理平台（投放聚合、营销网站、CRM、分发）、业务经营管理平台（家装、公装）、供应链管理平台（采购管理、招采投标平台等）的开发建设，并建立了从流量投放、获取到二次分发的专业数字化营销能力。

## 1.3 线上线下一体化

公司积极开拓的同城新零售模式，已初显成效，基于商场的数字化升级及线上流量入口的有效布局已初见成效。报告期内，公司核心商场已实现数字化升级，除了对于商场端的场域数字化升级之外，先后完成对线上选品、内容供给、数字运营、流量承接及营销模式的升级与创新。公

公司将持续推进公司数字化基础设施能力建设，实现对于商品及消费者即货和人的数字化升级，从而打造人货场三位一体的互联网运营平台。

## （二）运营管理持续升级，以用户心智为出发点，践行“轻资产、重运营”战略

### 2.1 招商管理

#### 2.1.1 多店态并行、主题馆落地、新品类拓展

面对市场消费态势和市场竞争趋势的变化，公司从区域定位、客群划分、品类优选等更精细的颗粒度出发，陆续在全国商场落地超级百 MALL 及九大品类馆，构建起了横跨建材、家具、家电的高端流量生态。在商场店态升级方面，2021 年公司推进一省一标杆商场战略落地，统筹同城多店商场差异化定位规划，甄选了代表集团战略布局的百 MALL 商场：32 家 1 号店、9 家至尊 MALL 及 59 家标杆商场，并加速实现构建落地。

公司持续优选符合消费者需求的主流品类和品牌，通过打造家居生活体验馆来优化商场品类布局，推动体验式沉浸式消费。2021 年，公司升级了 9 大主题馆战略，实现智能电器、国际进口、设计客厅、高端定制、软装陈设、系统门窗、精品卫浴、睡眠生活、潮流家具 9 大品类的全面覆盖，越来越多的品类进入红星美凯龙平台，丰富商场生态圈的同时也帮助更多的家居品牌实现跨区域市场的拓展。三大店态九大主题馆聚合全域流量，公司基于对商品及消费者的数字化全面解析，细分品类及品牌，将消费者流量高精度的二次分发至品牌商家店铺，实现公私域流量的互通联动，最终实现场内流量的承接复用与深度运营。

结合拓品类整合模式，积极拓展中高频消费品类商品，提升租赁面积占比，以缩短消费者到店周期盘活到店流量。以智能电器馆为例，打造与传统家电卖场差异化的套系化、场景化、高端化特征，结合丰富有效的多元化的消费者触达形式及营销活动，提升了消费者联单购买率及客单值，从而吸引头部及中腰部品牌及经销商进驻商场的积极性，驱动智能电器馆快速多店落地，提升了相关品类租赁面积。

#### 2.1.2 加速三城五展及展店联盟战略落地，打造家居营销 IP

在三城五展及展店联盟方面，公司将加速推进与国内最大家居展览品牌中贸展战略合作的高度、广度和深度，继独家主办中国建博会（上海）、中国家博会（上海）、中国建博会（广州）、中国建博会（深圳）之后，与中贸展再度签订战略合作协议，独家主办中国家博会（广州），通过构建“3 月看广州琶洲、9 月看上海虹桥”的连锁展会平台新发展格局，助力家居品牌厂商、经销商跑赢区域市场新发展。

此外，公司以“818”为线下营销活动核心节点，孵化有辨识度的家居营销 IP，并逐步加强在城市经销商端与品牌总部端的口碑和影响力，联合品牌与经销商深度参与，逐渐在消费者端形成口碑及心智。

### 2.1.3 搭建招商业务中台，提升对品牌和经销商的服务能力

报告期内，在品牌工厂服务端，公司继续优化大客户服务系统，进一步升级大客户数据可视化、渠道推广精准对接等功能，优化上线和开放品牌、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。共挖掘入库 3787 个品牌，其中 123 个新品牌，持续增强在库品牌活力。在经销商服务端，公司继续借助龙翼系统加强对全国商场的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，从而提升商户经营效率，降低运营成本。

本公司搭建的招商业务中台，联动商场、品牌工厂、经销商，开创线上路演招商新模式严选招商，推动线上线下招商一体化。报告期内，公司累计为百余个商业合作及新热销潜力品牌提供严选招商服务。公司的严选招商团队助力商业合作品牌及新热销品牌提高其对接经销商的力度，帮助品牌增强招商效果，从而补缺空白市场。

### 2.1.4 持续提升租金精细化管理水平，通过品类规整，实现租金收入持续增长

报告期内，公司利用龙翼大数据系统对商场日常租金定价和续签价格调整进行可视化分析和指导，进一步通过增加系统和人工校准功能细化租金定级定价管理，通过完善展位租金定级定价机制。同时，加强异常展位数据分析，从而提升管理效率，保证整体租金健康持续增长。

在具体品类楼层落位方面，主题馆对各楼层区域的流量起到了有效的规划和调整作用，通过调度趋势品类和高毛利品类往高区楼层聚集，有效释放高区楼层租金价值，进一步减小级差地租。在提升坪效的同时，通过品类规整、二级品类不跨层等具体运营举措，精准运营到店流量，助力租金收入持续增长。

## 2.2 营销管理

### 2.2.1 “超级品类节”助力实现品类精细化营销

家居行业逐步进入精细化运营时代，随着主题馆的初步落地，“超级品类节”应运而生，已然成为行业内外极具影响力的品类营销活动。报告期内，共成功举办了十二档超级品类节活动，包括“超级沙发品类节”、“超级全屋家具品类节”、“超级橱柜品类节”、“超级地板品类节”、“无国界沙发品类节”、“超级儿童家具品类节”，通过核心城市和核心场次的方案审核、蓄客工具升级、品牌品类分会场设置等精细化运营，实现全域总曝光超 21 亿次，成功打造全国性单品类消费 IP。基于九大品类馆全国范围内的有序落地，“超级品类节”活动使品类营销得以常态化，通过在多个垂直品类的精细化深耕，有助于部位商场对大促活动之外的日常流量运营，进一步提升了消费者对于红星美凯龙品牌的粘性。

同时，公司整合并强化行业资源，进一步聚焦品类精细化营销，扩大营销差异化，全年共计打造超级家装节、51HOME 趴节、618 理想生活狂欢季、10 月全球家装狂欢季、天猫双 11 全球狂欢季五档全国性大促活动，统一造势，实现全年活动营销传播总曝光 30 亿次。

### 2.2.2 营销渠道多元，助力到店流量提升

报告期内，通过聚焦社群营销、数字化精准营销、直播、会员营销、楼盘营销等 8 大流量运营渠道，探索流量运营 SOP，赋能商场企划营销人员，打造商场私域流量池。同时，在线上化运营能力的加持下，红星美凯龙以最短的链路打造线上线下一体化服务闭环，加速助力品牌商家提升从线上推广、线下承接到转化的营销效率。

全民营销方面，平台实现团达人基数稳中有升，月活跃团达人超 10 万，为家居集团大促、品类节活动、尖选王牌等进行持续传播和蓄客引流，实现极低成本社交传播和精准蓄客。

社群运营方面，公司通过腾讯打造社群营销工具，包含“引流蓄客”、“客户运营”、“数据中心” 3 大版块核心功能。并通过活码功能、标签体系、群发工具、离职继承等功能实现用户的精细化运营，打造微信端的私域流量池。截止报告期末，用户总数超 10 万人。

数字精准营销方面，公司与字节跳动旗下的两大 2B 平台“巨量引擎”及“火山引擎”联手启动了“双擎计划”，探索基于家居行业场景下的营销新模式。通过整合商场、品牌工厂、商户端资源，与字节跳动深度合作，持续优化媒介组合结构、流程、工具应用及后链路承接，内容端强化平面、短视频等生产能力。

数字运营管理方面，公司聚焦升级“活动营销”、“流量运营”、“营销管理” 3 大版块的核心数字化营销工具。并通过全面链接抖音系交互、腾讯系传播、阿里系成交等优势，实现从线上引流、用户运营到线下承接转化的全链路营销。同时通过进一步迭代智能营销核、隐号外呼的标签体系、即时触发等功能，实现流量线索在获取后的筛选、触发、分发、沉积的全闭环流程。报告期内，数字化营销工具已做到主要核心商场全覆盖。

### 2.2.3 建立联合营销模式，整合上游营销资源，凸显平台赋能价值

联合营销模式是公司构建行业共赢生态圈的全新尝试，基于公司自建的精准投放平台，以开放并容的姿态，携手家居产业链利益各方，为生态圈伙伴创造价值。基于 IMP 平台赋能下，公司正持续深化与品牌工厂及经销商线上互动引流、线下体验成交的全新的家居联合营销模式，赋能全行业快速构建数字化的全域全场景全链路全周期的用户运营共同体，逐步从根本上解决精准流量获取难、流量成本高、流量利用率低的营销痛点。报告期内，充分整合品牌工厂和商户的营销资源，基于全国性大促、“超级品类节”以及“超级尖选王牌”和“超级同城购”为核心的面向品牌而开展的同城营销场景，进一步提升流量运营能力，实现跨品类跨品牌的联单复购；通过不断完善优质案例库及落地执行规范，提升联合营销项目对品牌工厂、商户的销售回报，从而带动更多品牌工厂、经销商投入效果类广告投放预算参与联合营销。在家居行业逐步进入存量竞争、流量日益分散的大背景下，联合营销模式高效快速地整合家居行业资源，实现资源共享并降低营销成本。

## 2.3 营运管理

报告期内，公司推动以现场管理、环保宣传、服务提升、人才建设为核心的营运管理升级，通过升级智能客服、营运风控体系，更新完善营运管理标准、商品质量管理体系及商户信用管理体系，全方位提升顾客家居消费体验及满意度。

商品质量管理体系方面，对商品质量管理体系进行了全面升级，严控商场在售商品质量风险，报告期内，与 14 家权威第三方检测机构联合，统筹全国商场的神秘买家检测，监控重点品类品牌，对检测不合格产品予以下架、暂停销售、二次复检及工厂发函等处理，确保售出商品符合国家环保质量标准。

绿色环保方面，公司联合中国质量认证中心，深入工厂开展源头生产检查、产品抽样检测。针对全国核心商场终端展位完成绿色展陈升级，为品牌发声宣传的同时，科普消费者如何选购更绿色的环保家居产品。

商户信用体系方面，持续开展以商户信用管理为核心的商户管理工作，结合消费者评价、销售指数、送装满意度等关键指标，推广升级商户信用管理视觉识别系统，提升消费者商户信用分类感知度。报告期内，逾百家商场完成商户诚信公示升级，有效提升了商户信用管理。

顾客服务体系方面，推动以服务到家为核心的服务升级，在提升商场服务能力、提高联盟商户服务规范的同时，充分融合品类节打造主题月/主题季活动，截至目前，服务到家板块已结合睡眠生活馆、软装陈设馆、智能电器馆等九大主题馆，为顾客提供包括床垫除螨、沙发保养、家电清洗、窗帘清洗等专业优质的到家服务。以软装品类为例，先后联合 15 大软装品牌打造了“软装焕新服务季”活动，通过提供维保服务、软装设计方案等方式为软装品类实现全方位引流。报告期内，“服务到家”全年累计服务 42 万户家庭，客户满意度高达 100%。

截至报告期末，顾客净推荐值 67.35%；服务满意度 95.96%，送货安装满意度 95.27%，商品满意度 95.42%，环境满意度 97.06%。

### （三）扩展性业务稳步发展：“家装家居一体化、线上线下一体化”战略持续升级

#### 3.1 家装家居一体化

面对家装行业“大行业，小公司”的市场格局，公司依托自身强大的供应链整合能力、遍布全国的实体商场网络，以解决顾客的痛点为己任，本公司致力于打造一个集设计、选材、施工、智能、环保和服务于一体的家装国民品牌，提供“选装修、买家居，都在红星美凯龙”的一站式、个性化的高品质服务。此外，公司在保持业务持续发展的同时，不断夯实自身核心优势，重点在平台能力、精细化管理方面苦练内功，通过流量运营管理平台、家装/公装系统平台的建设，做到了管理过程数据化、科学化，确保了家装及公装项目的工期、质量和品质。

##### 3.1.1 多样化渠道布局推动业务增长



本公司开拓了包括在家居商场内开设直营门店、实行合伙人制度拓展加盟门店、全屋整装、与地产商合作批量精装业务等模式，为品牌工厂和经销商引流带单，形成协同效应，有效降低了家装和商场家居端整体的获客成本。

### 3.1.2 品牌维度全覆盖助力布局差异化市场

家装品牌差异化布局方面，依托全品类运营能力、供应链整合能力、遍布全国的实体商场网络，打造“家倍得”、“更好家”、“振洋”等定位于不同终端消费市场的家装品牌。其中，“家倍得”系定位于中高端全案定制的家装品牌，门店设立在商场内核心区位，提前获客锁客的同时，家装合同所涉及的主辅材在商场范围内全量闭环采购，为商场内商户形成有效地引流带单并贡献增量销售；“更好家”定位于中端整装市场，通过供应链模式实现源头直采，不仅可以减少产品中间流通环节，同时降低采购成本、让利消费者。“振洋”服务于豪宅私邸等高端消费群体，提供一站式高端定制解决方案。

### 3.1.3 搭建技术中台，提升运营效率

数字化建设方面，公司自主研发了全屋整装全链路 ERP 系统、数字营销工具及 CRM 系统，打造了家装业务数字化能力；工艺技术研发方面，在防霉、防渗、防开裂、防潮、别墅降噪等方面均有工艺技术突破，并取得了相关的实用新型专利。报告期内，公司完成了多个应用/产品的上线应用，包括家装 ERP、员工端、项目经理端、供应链端、招采平台等，通过这些产品线，已完成了包括流量管理平台（投放聚合、营销网站、CRM、分发）、业务经营管理平台（家装、公装）、供应链管理平台（采购管理、招采投标平台等）的开发，并建立了从广告投放、获取消费者线索到流量二次分发的专业数字化营销能力。家装系统平台建设方面，通过家装核心业务流管理系统、C 端客户小程序、供应商订单管理系统，实现了对家装核心业务的线上流程化，支持了施工现场的移动化管理，提高了业务管理效能。

## 3.2 线上线下一体化

### 3.2.1 同城零售

作为国内头部的家居零售企业，公司新零售版图充分考虑了家居行业“低频高客单、重服务重体验”的特性，在业内开创了线上线下同城零售模式，以推动产业数字化转型。公司于 2019 年与阿里巴巴签署了战略合作协议，共同拓展家居新零售领域布局，旨在借助阿里巴巴在新零售领域先进的经营理念与技术能力，进一步推动公司的泛家居消费产业链数字化升级。公司与天猫的“家居同城新零售”项目是上述公司与阿里巴巴战略合作中的核心环节，旨在借助天猫线上赋能，结合红星美凯龙线下商场与服务，为用户带来更好的家居购物体验。家居同城新零售线上的主阵地是天猫平台的“红星美凯龙官方旗舰店”（“天猫同城站”），采用 LBS

（LocationBasedServices，基于位置的服务）技术进行本地化商品展示和服务承接，可根据用

户地理位置向其推送所在区域的本地化数字卖场界面。用户进入“天猫同城站”界面后，后台系统会自动生成所在城市的美凯龙线下商场的商品和服务的信息。用户足不出户即可咨询或选购美凯龙商场中的家居产品，并通过图文、视频、三维场景等多种方式了解商品详情。选中特定商品后，用户可采用线上直接购买或预约到附近门店体验后购买两种购买方式，实现家居同城商品“线上展示引流、线下体验消费”的一体化闭环。

报告期内，公司始终重视同城站运营能力建设，先后完成对选品、商品运营、流量承接、内容供给形式及营销模式的升级与创新。选品方面，公司实行“271”商品分层策略，即20%引流款、70%热销款、10%形象款，并制定30个核心二级类目全覆盖的供给策略，提升商品运营颗粒度；流量承接方面，建立了流量及客资复用机制，通过商品详情页推荐算法的优化及针对商场导购带单激励机制，实现前段品类为后段品类带单，提升流量及客资效率；内容供给形式创新方面，公司推出了全景视频，并完成了5个城市的上线试点，针对每个商品对象（或单商品的每个讲解点）用户可实现720度自由观看并在全画幅视频中标记锚点，用户不仅可以在全景视角中一目了然视频所涉及的讲解对象还可通过点击空间锚点再次进入全景视频听导购讲解，形成「找品、逛店、找导购讲解、预约留资、到店」的闭环体验，该商品呈现形式也将大幅提升商品点击率；在营销模式创新方面，打造了“天猫团新家”运营模式，提供优质线上线下一体化营销工具，结合家居行业消费特性，通过周一至周五线上蓄客、周末线下活动爆破的方式，使营销活动可以通过天猫、微信双线触达消费者，且用户在私域留资后服务号将自动推送团购群入群邀请，同时该模式支持和企业微信群打通，并在群内进行活动爆破和长期人群运营，实现公域与私域流量互通。

### 3.2.2 线上精准引流到店，赋能商户

在线上化运营能力的加持下，公司以最短的链路打造新零售线上线下一体化服务闭环，加速提升品牌商家从线上推广、种草到线下承接转化的营销效率。

报告期内，公司通过优化微信、抖音、小红书等多平台投放矩阵，优化线上流量采买布局，并通过统一的客资分发系统，对后链路数据进行追踪，同时系统性地规范流量承接方式，通过客资清洗、隐号外呼等营销工具将流量二次分发至商户实现精准匹配，从而赋能商户进行更标准化的流量承接与转化。

底层营销工具方面，依托3D云设计所构建的全参数化叠加物理实时渲染、RTX实时追光、生长动画等底层能力，研发出了“萤火引擎”一面向终端商户和导购的内容营销解决方案工具，通过该工具用户可在内容库中选择一个或多个模型，自动生成视频/场景图/白底图三种形式的内容，同时，用户可将满意的内容快速生成模型详情页并完成一键分发至各大主流短视频或者社群平台。目前，萤火引擎已支持6大功能空间及10余大品类的多种风格设计，降低了原本3D云设计软件的使用门槛，做到了面向终端商户和导购的易操作、高可用、易传播性，同时节省了优质内容的制作成本；此外，该工具还提供短视频营销增值服务，可对接各大主流平台引擎，解决

了产出优质内容之后如何触达更多消费者的问题；后续通过生成可视化的数据分析，指导产品研发、生产、投放，助力优化视频营销 ROI。

## 二、报告期内公司所处行业情况

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

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

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

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

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

## 三、报告期内公司从事的业务情况

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

自营模式是就自营商场而言，公司战略性地在一线和二线城市通过自建、购买或者租赁的方式获取经营性物业后，统一对外招商，为入驻商场的商户提供综合服务，包括设计商场内展位、场地租赁、员工培训、销售及市场营销、物业及售后等在内的日常经营及管理以及客户服务，以收取固定且稳定增长的租金及相关收入。

委管模式是就委管商场而言，公司利用强大的渠道品牌心智和多年的经营管理经验，通过组建管理团队，为合作方提供全面的咨询和委管服务，包括商场选址咨询、施工咨询、商场设计装

修咨询、招商开业以及以“红星美凯龙”品牌名称日常经营及管理合作方的家居装饰及家具商场；相应地，公司根据与合作方签署的委管协议在不同参与阶段收取项目前期品牌咨询费、工程项目商业管理咨询费、招商佣金、项目年度品牌咨询费等不同费用。

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

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

根据弗若斯特沙利文的数据，公司是国内地域覆盖面最广阔、商场数量最多且经营面积最大的全国性家居装饰及家具商场运营商。截至报告期末，公司经营了 95 家自营商场，278 家委管商场，10 家战略合作商场，69 个特许经营家居建材项目，共包括 485 家家居建材店/产业街，覆盖全国 30 个省、直辖市、自治区的 224 个城市，商场总经营面积 22,303,548 平方米。2021 年，就零售额而言，公司占中国连锁家居装饰及家具商场行业的市场份额为 17.5%，占家居装饰及家具商场行业（包括连锁及非连锁）的市场份额为 7.4%，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额，具备绝对领先优势。

#### 四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

##### （一）公司经营国内最大的家居装饰及家具零售网络，具有备受赞誉的品牌

公司是国内商场数量最多、经营面积最大、地域覆盖面积最广阔的全国性家居装饰及家具商场运营商。全国性布局网络的口碑效应以及中高端市场定位的成功实现、线上线下营销和服务创新升级使得公司的“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及认可度。2021 年红星美凯龙消费者满意度达 95.99%，达到历史最高水平。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。

此外，公司积极投身公益事业，推广品牌、提升市场认可度的同时，坚持以高度的社会责任感和感恩的心态回馈社会。公司将经营成果与大众社会共享，为促进社区繁荣贡献一份力量。2021 年，公司在创业就业、扶贫帮困、教育、文化、社区发展等方面共投入了超过 3,000 万元人民币。

##### （二）公司经营模式难以被复制：核心商业物业构筑强大护城河，轻资产模式助力稳健扩张

自营商场确保实现公司在战略区域的布局并提供稳健的租金增长。公司超八成的自营商场分布于国内一、二线城市的优质地段，具备行业内竞争对手难以复制的区位优势。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、具备家居消费挖掘潜力的商业环境和良好的地理位置条件，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。公司商场的标志性物业设计还能使兼顾品牌宣传的目的。

公司自营商场产生的租赁及相关收入具有确定性的增长前景。由于部分商场物业为公司自持，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定的经营性现金流及利润水平，从而使公司具备优势融资能力。

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、拓展和巩固与轻资产模式合作方及地方政府的合作关系起到积极示范作用。

**委管商场及特许经营家居建材项目以低投入实现在下沉市场的快速渗透。**凭借公司颇具知名度的品牌、成熟的管理体系及服务流程、深厚的行业关系及庞大的商户资源，公司以轻资产模式，即委管商场与特许经营家居建材项目，在三线及以下城市迅速扩展版图。公司在全国范围内开设新店，提升市场渗透率。同时，公司通过为合作方提供高附加值及稀缺性服务，在许多城市领先竞争对手。

### **（三）强大的创新能力及数字化运营能力，率先推行线上线下一体化新零售模式**

公司于 2019 年引入阿里巴巴作为战略投资人，共同探索家居新零售领域的布局，率先推行线上线下一体化新零售模式。公司对全国范围内的商场进行数字化升级，建立线上“天猫同城站”，并自建新零售线上产品运营及服务能力。同时，公司从选品、数字化上翻、流量承接等多方面，扶持传统经销商使其具备线上运营的能力，从而及时有效地将线上流量精准转化至线下商场体验并促成交易，赋能商户的同时也为消费者带来更好的家居购物体验。

公司对线上商品展示的内容供给形式进行创新，通过全景视频，实现标准化输出及 720 度全景展示，消费者可选择商品的观看角度以及选择性地播放商品解说，从而做到帮助商户全面展示商品的同时提升消费者的购物体验。相较于传统图文形式，全景视频点击率超过其数倍。

公司在新零售营销模式上不断创新，打造了“天猫团新家”。周一至周五在线上通过天猫及微信双线触达消费者，发放权益、进行蓄客，周末通过线下商场团购活动，使消费者完成核销及成交，将线上线下营销活动打通，更符合消费者工作生活习惯，从而提升消费体验，同时“天猫团新家”实现了私域公域流量的打通，并确保商场常态化经营下流量及销量的全面提升。

### **（四）公司抢占前端家装流量入口，通过“一站式”家装实现家装家居消费一体化**

公司在 2019 年成立装修产业集团，依托自身强大的全品类运营能力、供应链整合能力、遍布全国的实体商场网络以及数字化的家装业务管理系统平台，通过打造定位于不同消费力人群的品牌矩阵，包括“更好家”、“家倍得”、“振洋”等，抢夺家居装饰及家具市场前端流量。公司以解决消费者痛点为己任，致力于打造集设计、选材、施工、智能、环保和服务于一体的全国性

家装品牌，提供“选装修、买家居，都在红星美凯龙”的一站式、个性化的高品质服务，让消费者在全国区域的线下商场实现家装家居消费一体化。同时，家装业务对商场内家居消费的提前获客、锁单作用，不仅带动商场内家居消费增长，还提升了商户及消费者对商场的粘性。

#### （五）公司的全国联动营销网络加强渠道价值

公司是极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，公司的集中式营销充分利用公司的全国规模的实体网络实现成本协同效应，同时传达全国贯彻一致的营销信息。同时，得益于公司总部对全国商场的强管控力，各地商场的强执行力保障了营销活动的落地。其中，以联合营销为例，公司充分整合品牌和商户的营销资源，利用全国商场的网络优势，以品牌和品类两个维度，打造不同的联合营销产品，共同摊薄获客成本，与品牌和商户共建家居产业链生态圈。

公司作为国内最大的家居装饰及家具商场运营商，沉淀了十分完整的家居消费用户画像和商品画像，通过多维度标签实现品牌及商户与消费者的精准匹配，并且能够贯穿消费者完整的家居家装消费周期，在相应的需求时点实现精准的多次触达。

基于品牌及商户对增量价值及渠道价值的认可，以联合营销为切入口，公司能够撬动品牌及商户更多营销预算在公司端的投放。

此外，公司遍布全国的商场网络以及多年的行业经验，使得公司对各地的家居消费市场具有敏锐的洞察力，能够帮助品牌甄选合适的产品线，并利用全国网络优势对下沉市场快速渗透；同时，公司掌握全国各地丰富的经销商资源和画像，能够提升品牌和经销商的适配效率。

#### （六）公司坚持加强消费者购物体验

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品牌系列数量超过 34,900 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且齐全的产品。

**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。

#### （七）公司具有强创新能力且经验丰富的管理团队

公司富有远见的管理团队对业务及经营贡献了丰富的经验及深入的行业知识。公司实际控制人、创始人、董事长车建兴先生是一名在国内家居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。车建兴先生在多个行业组织中担任重要角色，是中华全国工商业联合会执行委员会成员，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 20 年的经验，在公司的平均任期超过 10 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。

## 五、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	15,512,792,215.84	14,236,460,098.98	8.97
营业成本	5,946,476,374.29	5,480,170,024.86	8.51
销售费用	2,063,508,529.45	1,693,772,759.64	21.83
管理费用	2,004,068,303.50	1,680,856,568.05	19.23
财务费用	2,461,030,413.09	2,464,418,667.68	-0.14
研发费用	60,662,404.01	36,035,643.66	68.34
投资收益	539,056,113.92	222,015,867.89	142.80
信用减值损失	-482,324,412.32	-126,335,204.00	不适用
资产处置收益	13,583,009.15	1,368,758.55	892.36
营业外支出	103,823,054.44	189,847,568.12	-45.31
经营活动产生的现金流量净额	5,380,669,282.08	4,159,732,441.59	29.35
投资活动产生的现金流量净额	-126,813,546.19	-4,851,801,126.36	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-5,053,632,975.99	-181,898,109.56	不适用

营业收入变动原因说明：变动主要系于 2020 年本集团推出免租政策及报告期内本集团以重运营战略为导向，积极进行品类调整带动单位租金收入和出租率增长所致。

营业成本变动原因说明：主要系本年收入上升导致成本相应上升所致。

销售费用变动原因说明：主要系公司上年应对疫情控制品牌推广及报告期内恢复常态化促销活动等导致广告费用及宣传费同比上升。

管理费用变动原因说明：主要系上年公司缩减各类办公行政费开支，报告期内恢复所致。

财务费用变动原因说明：本年度财务费用与上年度相比变化较小。

研发费用变动原因说明：主要系本年研发项目增加所致。

投资收益变动原因说明：主要系本年处置物流板块资产所致。

信用减值损失变动说明：主要系本年新增计提信用减值损失所致。

资产处置收益变动说明：主要系本年处置资产取得收益较高所致。

营业外支出变动说明：主要系本年支付赔付金较少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系上年受疫情影响以及相应减免延迟收取租金管理费导致上年同期经营性现金流入减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系处置子公司及收回相关投资款项较上年增多所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本期公司收到定增款项，及偿还债务所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 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 15,512,792,215.84 元，较上年同期上升 8.97%，变动主要系于 2020 年本集团推出免租政策及报告期内本集团以重运营战略为导向，积极进行品类调整带动单位租金收入和出租率增长所致。公司营业成本 5,946,476,374.29 元，较同期增加 8.51%，主要系公司商场管理业务网络扩展、家装业务规模扩大所致。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

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	11,351,063,073.03	3,404,613,318.09	70.0	10.6	13.3	减少 0.7 个百分点
建造施工及设计服务业	1,498,607,716.09	1,089,089,511.78	27.3	-10.2	-3.0	减少 5.4 个百分点
家装相关服务及商品销售业	1,395,546,601.53	1,108,772,190.30	20.5	14.0	16.0	减少 1.4 个百分点
其他	1,267,574,825.19	344,001,354.12	72.9	17.2	-13.2	增加 9.5 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	8,094,818,286.35	1,853,279,832.71	77.1	21.1	18.3	增加0.5个百分点
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	667,209,408.70	182,342,974.58	72.7	-15.4	12.2	减少6.7个百分点
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	2,230,812,311.26	1,287,242,088.52	42.3	8.2	9.8	减少0.8个百分点
工程项目商业管理咨询费收入	26,415,094.34	1,849,056.60	93.0	-79.1	-79.1	/
商业咨询费及招商佣金收入	331,807,972.38	79,899,365.68	75.9	-45.1	-15.4	减少8.5个百分点
建造施工及设计收入	1,498,607,716.09	1,089,089,511.78	27.3	-10.2	-3.0	减少5.4个百分点
家装相关服务及商品销售业	1,395,546,601.53	1,108,772,190.30	20.5	14.0	16.0	减少1.4个百分点
其他收入	1,267,574,825.19	344,001,354.12	72.9	17.2	-13.2	增加9.5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	883,513,351.86	243,690,740.61	72.4	24.6	15.9	增加2.1个百分点
上海	5,150,086,895.30	1,949,215,459.93	62.2	16.4	15.7	增加0.3个百分点
天津	230,246,305.80	74,391,204.17	67.7	15.2	25.5	减少2.6个百分点
重庆	611,908,915.62	132,739,854.22	78.3	10.2	18.6	减少1.5个百分点
东北	874,337,178.34	168,682,417.36	80.7	6.3	-37.0	增加13.3个百分点
华北(不含北京、天津)	521,321,831.43	285,302,661.82	45.3	13.6	2.7	增加5.8个百分点
华东(不含上海)	4,083,736,523.81	2,068,016,554.65	49.4	4.0	3.3	增加0.4个百分点
华中	1,005,023,600.73	440,413,221.27	56.2	24.1	17.9	增加2.3个百分点
华南	416,736,584.35	167,326,463.90	59.8	77.8	23.7	增加17.5个百分点
西部(不含重庆)	1,735,881,028.60	416,697,796.36	76.0	-17.3	16.5	减少6.9个百分点
合计	15,512,792,215.84	5,946,476,374.29	61.7	9.0	8.5	增加0.2个百分点

#### 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内，公司实现营业收入155.13亿元，较上年同期上升9.0%。其中：

**自营商场：**其中租赁及相关收入为80.95亿元，同比上升21.1%，占营业收入52.2%，变动主要由于2020年本集团推出免租政策及报告期内本集团以重运营战略为导向，积极进行品类调整带动单位租金收入和出租率增长所致。

**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32.56亿元，较上年同期下降9.1%，主要系工程项目咨询及商业咨询项目数量减少所致。

1、项目前期品牌咨询委托管理服务收入 6.67 亿元，较上年同期减少 1.21 亿元，主要系按照履约进度确认项目收入。

2、项目年度品牌咨询委托管理服务收入 22.31 亿元，较上年同期增加 1.69 亿元；主要系上年受疫情影响，对委管商场给予了相应的委管费减免支持，以及本年度委管商场数量增长所致。

3、工程项目商业管理咨询费收入 0.26 亿元，较上年同期减少 1.00 亿元；其主要系本期结算项目数量减少所致。

4、商业咨询费及招商佣金收入 3.32 亿元，较上年同期减少 2.72 亿元；其主要系商业咨询项目较上年同期减少。

建造施工及设计：报告期内，公司建造施工及设计收入合计为 14.99 亿元，相比上年同期减少 1.70 亿元，主要系根据工程项目进度确认收入。

家装相关服务及商品销售：报告期内合计收入 13.96 亿元，相比同期增加 1.72 亿元，变动主要系本年度家装相关项目数量及工程进度较上年同期提升所致。

其他：报告期内合计收入 12.68 亿元，相比同期增加 1.86 亿元，变动主要系较上年同期各类业务收入恢复所致。

## (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

## (4). 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		3,404,613,318.09	57.3	3,004,417,211.24	54.9	13.3	主要系新增商场及日常运营成本上升。
建造施工及设计服务业		1,089,089,511.78	18.3	1,123,349,218.85	20.5	-3.0	主要系建筑施工业务工程收入相匹配的成本变动。
家装相关服务及商品销售业		1,108,772,190.30	18.6	956,135,495.38	17.4	16.0	主要系家装相关服务项目收入增加对应成本上升。
其他		344,001,354.12	5.8	396,268,099.39	7.2	-13.2	主要系本期处置了物流及金融板块业务所致。
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		1,853,279,832.71	31.3	1,566,523,960.01	28.6	18.3	主要系新增商场及日常运营成本上升。
项目前期品牌咨询委托管理服务成本		182,342,974.58	3.1	162,516,035.16	3.0	12.2	主要系项目人工成本变动。
项目年度品牌咨询委托管理服务成本		1,287,242,088.52	21.6	1,172,045,728.88	21.4	9.8	主要系商场数量增加对应日常运营成本上升。
工程项目商业管理咨询费成本		1,849,056.60	0.0	8,849,056.69	0.2	-79.1	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,相应发生成本随之下降。
商业咨询费及招商佣金成本		79,899,365.68	1.3	94,482,430.50	1.7	-15.4	主要系项目人工成本变动。
建造施工及设计成本		1,089,089,511.78	18.3	1,123,349,218.85	20.5	-3.0	主要系建筑施工业务工程收入相匹配的成本变动。
家装相关服务及商品销售业		1,108,772,190.30	18.6	956,135,495.38	17.4	16.0	主要系家装相关服务项目收入增加对应成本上升。
其他成本		344,001,354.12	5.8	396,268,099.39	7.2	-13.2	主要系本期处置了物流及金融板块业务所致。

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

前五名客户销售额 70,246.93 万元,占年度销售总额 4.53%;其中前五名客户销售额中关联方销售额 14,937.02 万元,占年度销售总额 0.96%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

前五名供应商采购额 35,484.20 万元,占年度采购总额 5.97%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元,占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

其他说明

无

### 3. 费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	变动比率	说明
销售费用	2,063,508,529.45	1,693,772,759.64	21.83%	主要系上年公司受疫情影响品牌推广等活动支出减少，报告期内恢复所致。
管理费用	2,004,068,303.50	1,680,856,568.05	19.23%	主要系上年公司缩减各类办公行政费开支，报告期内恢复所致。
研发费用	60,662,404.01	36,035,643.66	68.34%	主要系本期研发项目增加所致。
财务费用	2,461,030,413.09	2,464,418,667.68	-0.14%	本年度财务费用支出与上年相比变化较小。

### 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	60,662,404.01
本期资本化研发投入	120,517.25
研发投入合计	60,782,921.26
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.39
研发投入资本化的比重 (%)	0.20

#### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

公司研发人员的数量	171
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	0.79
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0
硕士研究生	19
本科	131
专科	21
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下(不含30岁)	77
30-40岁(含30岁,不含40岁)	67

40-50 岁（含 40 岁，不含 50 岁）	21
50-60 岁（含 50 岁，不含 60 岁）	6
60 岁及以上	0

## (3). 情况说明

□适用 √不适用

## (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	5,380,669,282.08	4,159,732,441.59	29.35%	主要系上年受疫情影响以及相应减免延迟收取租金管理费导致上年同期经营性现金流入减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	-126,813,546.19	-4,851,801,126.36	不适用	主要系处置子公司及收回相关投资款项较上年增多所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-5,053,632,975.99	-181,898,109.56	不适用	主要系本期公司收到定增款项，及偿还债务所致。

## (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
交易性金融资产	1,018,692,853.25	0.75	247,611,072.73	0.19	311.41	主要系本年新增持有短期投资所致。
衍生金融资产	-	0.00	2,160,732.11	0.00	-100.00	主要系持有的衍生金融资产公允价值下降所致。
应收票据	86,554,182.13	0.06	-	0.00	/	主要系本年末持有的应收商业承兑汇票增加所致。
应收款项融资	-	0.00	5,872,800.00	0.00	-100.00	主要系本年末持有的应收银行承兑汇票增加所致。
其他应收款	935,666,616.98	0.69	1,524,654,743.28	1.16	-38.63	主要系本年收回往来款和代垫款所致。

一年内到期的非流动资产	140,144,400.00	0.10	248,704,377.99	0.19	-43.65	主要系一年内到期的委托贷款及借款减少所致。
无形资产	125,191,951.03	0.09	343,768,582.72	0.26	-63.58	主要系吉盛伟邦商标使用权减值所致。
开发支出	12,238,146.01	0.01	30,837,675.61	0.02	-60.31	主要系本年部分项目完工结转所致。
递延所得税资产	2,670,232,754.70	1.98	1,541,067,156.39	1.17	73.27	主要系本年末减值准备计提增加，可抵扣亏损余额上升等时间性差异所致。
衍生金融负债	18,167,670.06	0.01	-	0.00	/	主要系持有的衍生金融资产公允价值下降所致。
应付票据	9,000,000.00	0.01	-	0.00	/	主要系本年末新增的结算票据。
预收款项	1,692,678,416.28	1.25	960,787,153.16	0.73	76.18	主要系本年末预收取的商场租金增加所致。
其他流动负债	220,624,831.48	0.16	736,850,395.29	0.56	-70.06	主要系本年末偿还到期资产支持证券所致。
应付债券	532,619,987.37	0.39	4,432,634,711.35	3.37	-87.98	主要系本年末将于1年内到期的债券结转至流动负债科目所致。

## 其他说明

本公司持有的投资性房地产期末余额 95,575,000,000.00 元，较 2020 年末增长 2.60%，主要系报告期内在建自有商场工程进度推进，以及本期处置部分物流板块物业所致。

## 2. 境外资产情况

√适用 □不适用

## (1) 资产规模

其中：境外资产 1,564,431,565.42（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 1.16%。

## (2) 境外资产占比较高的相关说明

□适用 √不适用

## 3. 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”。

## 4. 其他说明

□适用 √不适用

## (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

请参见本节六、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	226,925
自有	上海	7	905,572
自有	天津	4	461,429
自有	重庆	4	330,805
自有	东北	10	1,098,917
自有	华北（不含北京、天津）	3	224,380
自有	华东（不含上海）	15	1,774,394
自有	华中	4	527,373
自有	华南	3	181,884
自有	西部（不含重庆）	8	668,582
合计：		61	6,400,260

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）	2	193,232
合营联营	华中	-	-
合营联营	华南	2	60,497
合营联营	西部（不含重庆）	1	88,780
合计：		5	342,509

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	121,710
租赁	上海	-	-
租赁	天津	-	-
租赁	重庆	2	132,669
租赁	东北	-	-
租赁	华北（不含北京、天津）	8	445,716
租赁	华东（不含上海）	12	598,046
租赁	华中	4	340,794
租赁	华南	2	73,782
租赁	西部（不含重庆）	-	-

合计:	29	1, 712, 717
-----	----	-------------

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, 865
委管	上海	-	-
委管	天津	3	177, 922
委管	重庆	8	264, 975
委管	东北	15	714, 927
委管	华北 (不含北京、天津)	30	1, 527, 496
委管	华东 (不含上海)	120	6, 342, 522
委管	华中	40	1, 810, 626
委管	华南	11	549, 441
委管	西部 (不含重庆)	50	2, 347, 290
合计:		278	13, 848, 062

## (1) 营业收入前 10 的门店信息

序号	门店	物业权属	经营面积 (平方米)	开业时间	地址
1	全球家居 1 号店	自有	244, 019.00	2000.10.28	上海市普陀区真北路 1208 号
2	上海浦东沪南	自有	190, 697.25	2010.05.08	上海市浦东新区临御路 518 号
3	上海汶水	自有	174, 892.47	2007.04.26	上海市宝山区沪太路 1801 号
4	中原 1 号店	自有	160, 950.09	2007.10.01	河南省郑州市郑东新区商都路一号
5	江苏 1 号店	自有	141, 752.15	2008.12.06	南京市秦淮区卡子门大街 29 号
6	西南 1 号店	自有	106, 390.00	2006.12.16	重庆渝北区新南路 888 号
7	山东 1 号店	自有	128, 746.15	2010.10.01	济南市天桥区北园大街 225 号
8	北京至尊 MALL	自有	77, 971.97	2006.10.01	北京市朝阳区东四环中路 193 号
9	东北 1 号店	自有	154, 655.07	2008.06.27	沈阳市铁西区北二东路 35 号
10	北京北四环	自有	77, 724.71	2008.09.29	北京市朝阳区德胜门外北沙滩 1 号院

## (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	开业日期	取得方式
浙江 1 号店	浙江省杭州市西湖区古墩路 888 号	117, 700	2021 年 7 月 1 日	自建
江西 1 号店	江西省南昌市西湖区九州大街与子羽路交接处	109, 027	2021 年 10 月 1 日	自建

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)
广东 1 号店	广东省广州市海珠区新港东路 285 号红星美凯龙	43, 523	2021 年 12 月 31 日	合营联营	至 2032 年 12 月 30 日
聊城东昌路	山东省聊城市经济技术开发区东昌东路红星美凯龙东 101 号	47, 879	2021 年 5 月 1 日	受托管理	开业起 10 年
张北华安	河北省张家口市张北县张北镇北辰路与桦皮岭大街交口红星美凯龙 4 楼西北侧	13, 856	2021 年 5 月 16 日	受托管理	开业起 10 年
寿县瑶海	安徽省淮南市寿县寿春镇寿春路瑶海综合大市场 2 号楼红星美凯龙商场	23, 230	2021 年 5 月 29 日	受托管理	开业起 10 年
运城学苑路	山西省运城市盐湖区学苑路红星美凯龙商场	37, 113	2021 年 6 月 18 日	受托管理	开业起 10 年



泰安高铁站	山东省泰安市岱岳区粥店高铁灵山大街与高铁前路交叉口东北	22,516	2021年6月28日	受托管理	开业起10年
西安至尊MALL	陕西省西安市雁塔区西沔路以东、雁环路以北	68,910	2021年6月29日	受托管理	开业起10年
临漳金凤	河北省邯郸市临漳县金凤大街与朱雀大道交叉口东南角	11,467	2021年6月30日	受托管理	开业起10年
内江传化	四川省内江市东兴区东城路2号附47号红星美凯龙	30,249	2021年9月30日	受托管理	开业起10年
临沂澳尔诺	山东省临沂市兰山区通达路与启阳路交汇处	12,784	2021年9月30日	受托管理	至2023年1月1日
金寨金悦	安徽省六安市金寨县悬剑山路与天堂湖路交口	25,516	2021年9月30日	受托管理	开业起10年
通化梅河口	吉林省通化市梅河口市人民大街与景阳路交汇中惠都市绿洲售楼处	38,452	2021年11月27日	受托管理	开业起10年
长沙创世纪	湖南省长沙市天心区暮云街道万家丽南路二段991号创世纪红星美凯龙	24,477	2021年11月27日	受托管理	开业起10年
庆阳万辉	甘肃省庆阳市西峰区朔州东路8号1号楼(红星美凯龙)	36,596	2021年12月5日	受托管理	开业起10年
枣庄光明路	山东省枣庄市市中区光明大道联通换乘站西临红星美凯龙	56,612	2021年12月11日	受托管理	开业起10年
盐城建湖	江苏省盐城市建湖县近湖镇严桥路69号	35,373	2021年12月23日	受托管理	开业起10年
日照新区	山东省日照市东港区秦楼街道山东路与北京路交汇处北15米	46,862	2021年12月28日	受托管理	开业起10年
宜宾珙县	四川省宜宾市珙县巡场镇金河大道	17,778	2021年12月29日	受托管理	开业起10年
邯郸邱县	河北省邯郸市邱县柳苑路北自强大街东B1号楼	6,380	2021年12月30日	受托管理	开业起10年
安庆怀宁欧丽	安徽省安庆市怀宁县高河镇永宁大道与经一路交叉口东南角	23,238	2021年12月31日	受托管理	开业起10年
辽阳襄平	辽宁省辽阳市文圣区衍水大街8号	46,161	2021年12月31日	受托管理	开业起10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)	停业原因	停业时间
宜昌西陵	湖北省宜昌市西陵区常刘路27-11号	75,390	2011年9月30日	租赁	至2021年12月31日	租赁合同到期	2021年12月
舟山临城	浙江省舟山市定海区海天大道1188号	64,122	2011年3月27日	受托管理	开业起10年	委管合同到期	2021年3月
绍兴二环	浙江省绍兴市越城区二环北路80号	94,345	2011年4月30日	受托管理	开业起10年	委管合同到期	2021年4月
大连马栏	辽宁省大连市沙河口区马栏南街52号红星美凯龙	70,178	2010年12月29日	受托管理	至2024年6月30日	提前解约	2021年6月
福州三迪	福建省福州市台江区工业路173号	68,491	2011年7月29日	受托管理	至2021年7月28日	委管合同到期	2021年7月
宿迁宿豫	江苏省宿迁市宿豫区	81,748	2010年10	受托	至2026年	提前	2021年

	江山大道（南至燕山 路北至天山路）		月 1 日	管理	9 月 30 日	解约	7 月
分宜万年	江西省新余市分宜县 开物大道红星美凯龙	41,320	2015 年 5 月 30 日	受托 管理	开业起 10 年	提前 解约	2021 年 8 月
兴义万和	贵州省黔西南州兴义 市坪东办坪东一组万 和大地棚户区改造项 目三期第 4 栋	37,647	2018 年 12 月 30 日	受托 管理	开业起 10 年	提前 解约	2021 年 8 月
佛山禅城	广东省佛山市禅城区 季华西路 128 号	38,846	2017 年 12 月 31 日	受托 管理	开业起 10 年	提前 解约	2021 年 8 月
赣州南康	江西省赣州市南康区 家居大道家居小镇博 览中心	5,247	2018 年 12 月 30 日	受托 管理	至 2020 年 12 月 30 日	委管合 同到期	2021 年 9 月
赣州蓉江	江西省赣州市经开区 潭东二路西南侧和谐 大道西北侧	51,752	2017 年 9 月 23 日	受托 管理	开业起 10 年	提前 解约	2021 年 10 月
常熟洋蕾	江苏省苏州市常熟市 古里镇洋蕾路 1 号	54,189	2009 年 10 月 28 日	受托 管理	至 2021 年 10 月 28 日	委管合 同到期	2021 年 10 月
河北任丘	河北省任丘市昆仑道 西侧、东风路北侧红 星美凯龙	34,615	2017 年 10 月 28 日	受托 管理	开业起 10 年	提前 解约	2021 年 10 月
邯郸二期	河北省邯郸市丛台区 东柳大街与丛台路交 叉口红星美凯龙商场 一期紧邻东侧	43,101	2017 年 12 月 31 日	受托 管理	开业起 10 年	提前 解约	2021 年 10 月
湘潭雨湖	湖南省湘潭市雨湖区 长城乡和平村 219 号 红星美凯龙湘潭雨湖 商场	22,215	2018 年 12 月 31 日	受托 管理	开业起 10 年	提前 解约	2021 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	常州装饰城	1998.10.18	华东地区 (不含上海)	2021.03.31	2021 年续签, 续签至 2024.03.31
2	租赁	阳泉新区	2014.09.06	华北地区 (不含北京、 天津)	2021.10.05	2021 年续签, 续签至 2030.10.05
3	租赁	太原长风	2017.10.28	华北地区 (不含北京、 天津)	2021.12.07	2021 年续签, 续签至 2027.06.07
4	委管	山东济宁	2011.09.29	华东地区 (不含上海)	2021.09.28	2021 年续签, 续签至 2024.09.28
5	委管	青岛城阳	2011.08.05	华东地区 (不含上海)	合同生效起 12 年	2021 年续签, 续签至 2031.03.12
6	委管	烟台一期	2012.12.15	华东地区 (不含上海)	合同生效起 10 年	2021 年续签, 续签至 2030.04.30
7	委管	扬州润扬 家居馆	2006.05.01	华东地区 (不含上海)	2021.12.31	2021 年续签, 续签至 2024.12.31
8	委管	泰州高港	2013.07.14	华东地区 (不含上海)	2022.01.11	2021 年续签, 续签至 2032.01.11
9	委管	银川丽景	2011.09.24	西部地区	合同生效起 10 年	2021 年续签, 续签至 2031.09.23
10	委管	莆田东圳路	2011.10.15	华东地区 (不含上海)	开业起 10 年	2021 年续签, 续签至 2031.10.14

## 2. 其他说明

适用 不适用

### 1) 业态绩效

单位：元 币种：人民币

	2021 平均实际单位面积经营收入	2020 平均实际单位面积经营收入
自用	98.32	84.81
租赁	64.19	57.60
联营合营	88.81	64.11

按地区分布如下：

	2021 平均实际单位面积经营收入	2020 平均实际单位面积经营收入
北京	204.74	169.22
上海	170.66	140.77
天津	52.61	43.43
重庆	110.34	99.99
东北	62.84	53.13
华东（不含上海）	79.22	71.22
华北（不含北京、天津）	44.69	40.41
华南	71.82	61.31
华中	81.55	68.17
西部	80.13	66.18

2021 年本公司仍在正常运营的自营商场（包含联营、合营）的平均实际单位经营收入为人民币 90.86 元/平方米/月，相比 2020 年的平均实际单位经营收入 78.29 元/平方米/月有所上升。主要系上年公司自营商场受疫情影响以及公司推出疫情免租政策的结果导致。

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）

## （五）投资状况分析

### 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。

### 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

#### (六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

公司于报告期内签订协议将持有的西藏红星美凯龙企业管理有限公司、红星美凯龙（上海）企业管理有限公司、天津红星美凯龙物流有限公司、上海倍博物流有限公司、上海倍正物流有限公司、上海倍跃物流有限公司、上海倍茂物流有限公司等物流公司的全部股权转让给北京远红企业管理咨询有限公司。上述股权转让已于报告期内完成交割，实现处置收益约人民币 4.48 亿元，占公司 2021 年税前利润比例约 16.00%。

#### (七) 主要控股参股公司分析

□适用 √不适用

#### (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%	星凯程鹏 1%，红 星美凯龙家居商 场管理 99%
			红星美凯龙家居商 场管理有限公司	179,042,553.00	99.00%	
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%	星凯程鹏 1%，红 美电商 99%
			上海红美电子商 务有限公司	14,850,000.00	99.00%	
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%	星凯程鹏 1%，红 美电商 99%
			上海红美电子商 务有限公司	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%	星凯程鹏 1%，红 美电商 99%
			上海红美电子商 务有限公司	10,890,000.00	99.00%	
上海居哲企业管 理	100,000,000.00	上海家倍得实业		1,000,000.00	1.00%	家倍得实业 1%，

合伙企业（有限合伙）		有限公司				管爱萍 99%
			管爱萍	99,000,000.00	99.00%	

## 六、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

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

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

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

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

中国家居市场在经历了 2020 年疫情期的低迷表现后，受疫情影响而滞后的住宅装修、翻新等需求正逐渐得到释放。

根据弗若斯特沙利文的数据，2021 年，中国家居装饰及家具行业实现销售额人民币 5.2 万亿元，同比增长 15.1%。2021 年我国连锁家居商场的零售额达到 7,834 亿元，同比增长 24.0%，占整体家居商场零售额的 42.3%。一方面，居民收入水平的增长、持续推进的城镇化进程，将会继续推进国民对家居装饰及家具的消费需求；存量房翻新、家居产品的消费升级等也将为行业带来持续的发展空间。另一方面，连锁家居商场较普通商店拥有更好的品牌心智、更广的地理区域覆盖、更好的购物环境及体验、更优质的招商资源、更稳定的产品供应、不断创新的营销方式以及更多元的消费者触达渠道等诸多优势。综上，连锁家居商场未来发展向好，根据预测，到 2026 年连锁家居商场零售额将达到 1.1 万亿元，2021 年到 2026 年的年复合增长率预计在 7.6%，并将占整体家居商场市场份额的 46.9%。

### （二）公司发展战略

适用 不适用

公司持续以“建设温馨和谐家园、提升消费和居家生活品位”为己任。2022年及以后，公司将继续遵循“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，进而巩固市场领导地位，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“全渠道泛家居业务平台服务商”为企业的发展目标。

公司未来的发展计划如下：

### 1. 坚持向“轻资产，重运营”转型，进一步夯实市场领导地位

商场网络建设方面，公司将充分把握居民收入水平增长、房地产市场平稳健康发展、城镇化进程持续推进、存量房翻新以及家居产品消费升级所带来的行业蓬勃发展趋势，继续有序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巩固一、二线城市的市场领先地位，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，通过轻资产的委管以及特许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中国范围内的经营覆盖面，加快市场渗透。

公司将继续推进品类拓展以及主题馆的打造，持续挖掘有市场潜力的品类，通过锁定细分消费圈层，精准运营到店流量，进而引导品类间的关联销售，延长消费者在场内的消费链路。以品类去聚集人群，还可以实现人流跨品牌的流动，从而推动商场运营效率实现提升。公司将继续对商场运营能力、品类及品牌、消费者服务及口碑、营销等多方面进行升级，打造更多更优质的商场，向消费者和业界传递深度运营的价值样本。

公司将继续在营销端赋能品牌及商户。公司将继续推动全国大促、品类节等营销活动，并孵化家居营销 IP。公司作为国内最大的家居装饰及家具商场运营商，将继续基于掌握的完整的家居消费用户画像和商品画像信息，加强数字化营销能力，深化研发营销工具，从而进一步赋能品牌及商户，加强其对公司的粘性，并以联合营销为切入口，撬动品牌及商户更多营销预算在公司端的投放。

### 2. 深度开展家装业务，打通家装家居消费的全周期服务

公司将继续深入开展家装家居一体化，强化“选装修买家居都在红星美凯龙”的消费者心智，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。公司将继续依托全品类的运营能力、供应链的整合能力、遍布全国的四百多家商场的实体网络，分层运营定位于不同消费人群的家装品牌，提升服务质量、标准化施工过程、提升施工工艺、加强监控管理。通过个性化定制整装业务对商场内家居消费提前获客、锁单，带动场内家居消费增量；通过标准整装业务，与更多头部品牌合作，沉淀公司的供应链能力，以直采、集采的方式，用更低的价格服务消费者，并帮助品牌实现渠道多元化、提升市场份额。此外，公司将继续加强数字化能力，推动数字化平台基础建设。

### 3. 践行数字化改革，深耕新零售

公司将夯实商场数字化运营，在巩固“天猫同城站”发展的同时，探索更多触达消费者的线上新零售渠道，实现全域获客，全域营销。

公司将继续扶持传统品牌商及经销商具备线上运营的能力。同时，保持对选品、商品运营、流量承接等多方面的升级与创新。公司将继续深度推进线上线下一体化，加深“线上预选，线下体验成交”的消费者心智，通过线上深度运营，完善消费者画像、帮助消费者清晰消费需求，从而实现精准引流线下以及高效转化成交。

#### 4. 坚持降杠杆战略，实现高质量发展

得益于轻资产扩张模式，公司能够在控制资本开支的同时实现三线及以下城市的快速渗透。公司将继续缩减资本开支，并以稳健的经营性现金流，持续优化资本结构，降低计息负债规模和资产负债率，坚持“降杠杆”战略的落地。

#### 5. 持续改善公司治理、规范运作，践行社会责任

公司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

2022 年公司将围绕“轻资产，重运营，降杠杆”稳步推进主营及扩展性业务。通过轻资产模式继续在下沉市场进行网络扩张，夯实红星美凯龙的行业龙头地位。此外，扩展性业务加速发展，聚焦新零售，深耕家装业务。具体经营计划如下：

#### 1. 持续推动主题馆落地，拓展新品类，强势发展三大店态

公司将继续对商场运营能力、品类及品牌、消费者服务及口碑、营销等多方面进行升级，强势发展一号店、至尊 Mall、标杆商场三大店态，夯实市场领导地位。

公司将继续坚定推行三年业务规划，持续推动主题馆落地。坚持电器品类高端化、提升场内占比，门窗、软装等品类保持增长。同时，细化传统品类，在九大品类之上挖掘具有市场潜力的新品类，进行拓展、延伸，完善场内品类的规整和覆盖。公司将通过将强势品类整层向顶或者向底打造，解决顶层、底层经营氛围问题，并通过跨楼层调整取高定价，缩小楼层价差，从而提升总体收益，并推动商场租金结构健康可持续高增长。

#### 2. 打造家居营销 IP，多维度升级营销能力

营销活动方面，2022 年公司将以 315 和 818 两个时间节点为营销活动核心爆发节点，孵化有辨识度的家居营销 IP。公司将逐步加强城市经销商端以及总对总厂商端的口碑和影响力，联合厂

商、经销商深度参与，逐渐在消费者端形成口碑及心智，最终实现将 315 和 818 打造为家居界的 618 和双 11。

营销工具方面，“萤火引擎”基于 3D 设计云的底层能力，叠加内容及营销的功能，是面向导购和经销商的营销和服务的数字化整体解决方案工具。2022 年公司会继续做好产品升级，在内容多渠道分发和营销获客这一赛道做出优势和口碑；此外，公司将与火山引擎在官方小程序上更深一步合作，通过底层接口的打通，提升数字化营销方案，并配合大促、品类节活动的营销方案、结合双方优势，继续打造更多的经典合作案例。

联合营销方面，公司将与经销商和品牌工厂共享营销资源，引导推动家居产业链生态圈的建立，确保联合营销金持续增长。公司将在 8 大试点城市持续推进同城企划营销团队建设，持续提升联合营销能力，打造联合营销样板。

### 3. 持续推进新零售，线上深度运营，线下精准引流

公司将继续深化与阿里巴巴的战略合作，巩固“天猫同城站”的发展，围绕“做大流量/客资、做好业务闭环、做好六场大促”三个核心策略开展全年工作，通过线上深度运营，实现精准引流线下，继续做好线上线下一体化经营的深度推进。同时，公司将继续扶持传统品牌商及经销商进行线上运营阵地建设，包括商品上线、营销上线、服务上线、管理上线等，并继续聚焦选品、商品运营、流量承接等数字化运营能力的提升。

此外，公司将探索“抖音”、“微信”等更多触达消费者的线上渠道，实现全域获客、全域营销；公司将联合上游品牌工厂资源，以联合营销为切入点，推动一批品牌工厂的高品质商品上线，形成线上专供，为消费者提供品质更好、价格更优的商品。

### 4. 家装业务分品牌分层运营，继续推动数字化平台升级

公司将继续针对消费者分层运营，明确差异化业务定位，分品牌分层运营：个性化定制整装“家倍得”继续向高端进化，并推行差异化城市业务战略定位；大力发展标准整装业务“更好家”，扩大产品差异化，加强多渠道营销获客能力，提升标准整装市场占有率；豪宅装饰“振洋”服务全国豪宅客户。

公司将继续推动数字化平台基础建设，提升数字化研发和攻坚能力。不断迭代全屋整装及公装 ERP 业务管理系统，推进个性定制家装 ERP 业务系统的研发、部署上线，实现自研业务管理系统的全覆盖；全面打通业务与财务系统的对接，实现业务和财务数据一体化；重点打造流量运营平台，根据线上投放需求开发与巨量引擎、大众点评、住小帮等线上投放平台的对接接口，并基于投放大数据初步形成用户字典和转化建议报告，提升派单及转化成功率；同时继续深化研发 3D 云设计软件、工地远程可视化管理等数字化赋能工具，为全面数字化创造有利条件。

### 5. 优化资本结构，继续践行降杠杆



公司将通过轻资产扩张模式，继续缩减资本开支，并以稳健的经营性现金流，持续优化资本结构，降低计息负债规模和资产负债率，继续践行降杠杆战略。

#### (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。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。

中国家居市场在经历了 2020 年疫情期的低迷表现后，受疫情影响而滞后的住宅装修、翻新等需求正逐渐得到释放。根据弗若斯特沙利文的数据，2021 年，中国家居装饰及家具行业实现销售额人民币 5.2 万亿元，同比增长 15.1%。

在国家房地产政策层面持续坚持“房住不炒”和去杠杆，适度控制房地产发展节奏，将促进房地产行业良性和稳步的发展；居民收入水平的增长、持续推进的城镇化进程、存量房翻新需求的持续增长、家居产品的消费升级等都将为家居装饰及家具行业带来持续的发展空间。

根据弗若斯特沙利文统计预测，中国家居市场销售额预计在 2021 年到 2026 年以 5.2% 的年复合增长率增长至 6.7 万亿元。

公司将发挥龙头企业的优势，积极把握行业发展的良好机遇，通过快速稳健扩张商场网络、精细化运营以及布局新零售巩固市场领导地位，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

随着公司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，将对经营的稳定性产生不利影响。

因此，公司针对校园应届生、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，公司将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，而公司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公司面临新的挑战及风险。

因此，公司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 2021 年 12 月末，公司经营 95 家自营商场，其中自有商场 61 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 955.75 亿元，占资产总额的比例为 70.70%，占比将逐年下降。鉴于公司未来扩张模式以轻资产为主，对于储备中的自持物业的建造投资有限，因此未来投资性房地产的规模稳定。报告期内，公司投资性房地产公允价值变动收益为 3.74 亿元，占公司利润总额的比例为 13.36%，较 20 年已下降 4.29 个百分点，对利润的影响将继续逐年下降。报告期内，公司投资性房地产公允价值总体保持稳定，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

七、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

## 第四节 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。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

报告期内，公司在资产、人员、财务、机构、业务等方面与控股股东、实际控制人之间相互独立，具有独立完整的业务体系及面向市场自主经营的能力。

### （一）资产完整情况

公司拥有独立完整的业务体系，具备与业务经营有关的办公场所、房产、商标等主要运营资产及配套设施。

### （二）人员独立情况

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

### （三）财务独立情况

公司设置了独立的财务机构，并根据现行的会计准则及相关法规，结合公司实际情况建立了独立的财务核算体系和财务管理制度，公司拥有自身的独立银行账户，建立了独立、完整的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和分、子公司的财务管理制度。

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

### （四）机构独立情况

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

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

### （五）业务独立情况

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

公司的业务独立于控股股东、实际控制人，与控股股东、实际控制人间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

报告期内，公司在以上独立性方面达到了监管的基本要求，公司关于独立性的信息披露真实、准确、完整。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划  
适用 不适用

为了避免同业竞争，公司在首次公开发行股票时，控股股东、实际控制人以及实际控制人关系密切之家庭成员分别做出了避免同业竞争的相关承诺，详见本报告第六节重要事项一、承诺事项履行情况。

### 三、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	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	2021 年 3 月 19 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>	2021 年 3 月 20 日	会议审议通过公司第三期员工持股计划(草案)及其摘要、公司第三期员工持股计划管理办法等议案，具体内容详见公司于 2021 年 3 月 20 日于国内指定媒体和 3 月 19 日于香港联交所网站披露的相关公告。
2020 年年度股东大会	2021 年 5 月 18 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>	2021 年 5 月 19 日	会议审议通过公司 2020 年度董事会工作报告、公司 2020 年度监事会工作报告等议案，具体内容详见公司于 2021 年 5 月 19 日于国内指定媒体和 5 月 18 日于香港联交所网站披露的相关公告。
A 股类别股东	2021 年 5 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a>	2021 年 5 月	会议审议通过关于延长公司非公开

会	日	<a href="http://www.hkexnews.hk">http://www.hkexnews.hk</a>	19 日	发行 A 股股票决议有效期和延长股东大会授权董事会办理公司本次非公开发行股票相关事宜有效期的议案, 具体内容详见公司于 2021 年 5 月 19 日于国内指定媒体和 5 月 18 日于香港联交所网站披露的相关公告。
H 股类别股东会	2021 年 5 月 18 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>	2021 年 5 月 19 日	会议审议通过关于延长公司非公开发行 A 股股票决议有效期和延长股东大会授权董事会办理公司本次非公开发行股票相关事宜有效期的议案, 具体内容详见公司于 2021 年 5 月 19 日于国内指定媒体和 5 月 18 日于香港联交所网站披露的相关公告。
2021 年第二次临时股东大会	2021 年 9 月 28 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>	2021 年 9 月 29 日	会议审议通过关于调整公司 2020 年股票期权激励计划部分业绩考核目标的议案和关于选举董事的议案, 具体内容详见公司于 2021 年 9 月 29 日于国内指定媒体和 9 月 28 日于香港联交所网站披露的相关公告。
A 股类别股东会	2021 年 9 月 28 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>	2021 年 9 月 29 日	会议审议通过关于调整公司 2020 年股票期权激励计划部分业绩考核目标的议案, 具体内容详见公司于 2021 年 9 月 29 日于国内指定媒体和 9 月 28 日于香港联交所网站披露的相关公告。
H 股类别股东会	2021 年 9 月 28 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>	2021 年 9 月 29 日	会议审议通过关于调整公司 2020 年股票期权激励计划部分业绩考核目标的议案, 具体内容详见公司于 2021 年 9 月 29 日于国内指定媒体和 9 月 28 日于香港联交所网站披露的相关公告。
2021 年第三次临时股东大会	2021 年 11 月 12 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>	2021 年 11 月 13 日	会议审议通过关于出售控股子公司股权暨签订股权转让协议的议案, 具体内容详见公司于 2021 年 11 月 13 日于国内指定媒体和 11 月 12 日于香港联交所网站披露的相关公告。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

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 8 次, 其中年度股东大会 1 次, 临时股东大会 3 次, A 股类别股东会 2 次, H 股类别股东会 2 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 2021 年第一次临时股东大会于 2021 年 3 月 19 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三期员工持股计划（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三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三期员工持股计划有关事项的议案》、《关于选举董事的议案》；

2、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年年度股东大会于 2021 年 5 月 18 日召开，会议审议通过了《公司 2020 年度董事会工作报告》、《公司 2020 年度监事会工作报告》、《公司 2020 年度财务决算报告》、《公司 2021 年度财务预算报告》、《公司截至 2020 年 12 月 31 日止年度报告及年度业绩》、《公司 2020 年度利润分配预案》、《关于公司 2020 年度董事薪酬的议案》、《关于公司 2020 年度监事薪酬的议案》、《关于续聘公司 2021 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》、《关于延长公司非公开发行 A 股股票决议有效期的议案》、《关于延长股东大会授权董事会办理公司本次非公开发行股票相关事宜有效期的议案》；

3、红星美凯龙家居集团股份有限公司 A 股类别股东会于 2021 年 5 月 18 日召开，会议审议通过了《关于延长公司非公开发行 A 股股票决议有效期的议案》、《关于延长股东大会授权董事会办理公司本次非公开发行股票相关事宜有效期的议案》；

4、红星美凯龙家居集团股份有限公司 H 股类别股东会于 2021 年 5 月 18 日召开，会议审议通过了《关于延长公司非公开发行 A 股股票决议有效期的议案》、《关于延长股东大会授权董事会办理公司本次非公开发行股票相关事宜有效期的议案》；

5、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2021 年第二次临时股东大会于 2021 年 9 月 28 日召开，会议审议通过了《关于调整公司 2020 年股票期权激励计划部分业绩考核目标的议案》、《关于选举董事的议案》；

6、红星美凯龙家居集团股份有限公司 A 股类别股东会于 2021 年 9 月 28 日召开，会议审议通过了《关于调整公司 2020 年股票期权激励计划部分业绩考核目标的议案》；

7、红星美凯龙家居集团股份有限公司 H 股类别股东会于 2021 年 9 月 28 日召开，会议审议通过了《关于调整公司 2020 年股票期权激励计划部分业绩考核目标的议案》；

8、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2021 年第三次临时股东大会于 2021 年 11 月 12 日召开，会议审议通过了《关于出售控股子公司股权暨签订股权转让协议的议案》。

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (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	55	2019.12.30	2022.12.29	435,600	435,600	0	无	315.73	否
郭丙合 <sup>注1</sup>	副董事长	男	48	2019.12.30	2022.12.29	288,420	288,420	0	无	227.12	否
车建芳	董事、副总经理	女	53	2019.12.30	2022.12.29	123,420	123,420	0	无	280.90	否
蒋小忠	董事、副总经理	男	52	2019.12.30	2022.12.29	1,607,880	1,607,880	0	无	336.03	否
徐国峰	董事(离任)	男	55	2019.12.30	2021.02.08	0	0	0	无	0	是
陈淑红	董事	女	49	2019.12.30	2022.12.29	48,620	48,620	0	无	157.40	否
靖捷 <sup>注2</sup>	董事(期后离任)	男	47	2019.12.30	2022.03.09	0	0	0	无	0	否
徐宏 <sup>注3</sup>	董事(期后离任)	男	48	2019.12.30	2022.01.19	0	0	0	无	0	否
刘金	董事(离任)	男	47	2020.11.16	2021.08.05	0	0	0	无	0	否
陈朝辉	董事	男	43	2021.3.20	2022.12.29	0	0	0	无	0	否
蒋翔宇	董事	男	36	2021.9.29	2022.12.29	0	0	0	无	0	否
李均雄	独立董事	男	56	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	60	否
钱世政	独立董事	男	69	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	60	否
王啸	独立董事	男	47	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	60	否
赵崇佚	独立董事	女	47	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	60	否
秦虹	独立董事	女	58	2020.11.16	2022.12.29	0	0	0	无	60	否
潘宁	监事会主席、职工代表监事	男	55	2019.12.30	2022.12.29	1,187,967	1,187,967	0	无	166.93	否
巢艳萍	职工代表监事	女	51	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	75.99	否
陈岗	独立监事	男	45	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	18	否
郑洪涛	独立监事	男	55	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	18	否

邱喆	董事会秘书、联席公司秘书、副总经理	女	44	2021. 12. 6	2022. 12. 29	0	0	0	无	25. 49	否
刘源金	副总经理	男	67	2019. 12. 30	2022. 12. 29	1, 590, 422	1, 590, 422	0	无	380. 42	否
席世昌	财务负责人	男	47	2019. 12. 30	2022. 12. 29	1, 058, 640	1, 058, 640	0	无	210. 35	否
李建宏	副总经理	男	48	2019. 12. 30	2022. 12. 29	946, 330	946, 330	0	无	442. 37	否
张贤	副总经理（离任）	男	42	2019. 12. 30	2021. 02. 25	173, 250	173, 250	0	无	25. 92	否
合计	/	/	/	/	/	7, 460, 549	7, 460, 549	0	/	2, 980. 65	/

注 1：公司董事会于 2021 年 12 月 3 日收到郭丙合先生的书面辞职报告，因公司内部工作调整原因，向公司第四届董事会辞去公司董事会秘书和公司秘书、副总经理职务，将继续在公司担任副董事长职务。

注 2：公司董事会于 2022 年 3 月 9 日收到公司董事靖捷先生的书面辞职报告，因其个人工作调整原因，向公司第四届董事会提出辞去董事职务，并不再担任公司的其他任何职务，其辞职报告自送达公司董事会之日起生效。

注 3：公司董事会于 2022 年 1 月 19 日收到公司董事徐宏先生的书面辞职报告，因其个人工作调整原因，向公司第四届董事会提出辞去董事职务，同时相应辞去董事会战略与投资委员会委员职务，并不再担任公司的其他任何职务，其辞职报告自送达公司董事会之日起生效。

姓名	主要工作经历
车建兴	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；于 2007 年创办本公司的前身上海红星美凯龙家居饰品有限公司，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。并于 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。
郭丙合	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 月至 2021 年 12 月担任本公司副总经理；自 2013 年 12 月至 2021 年 12 月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、内部控制并在董事会履行其职责时提供支持与协助。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。
车建芳	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 年担任常州红星家具总厂总经理，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。车女士于 2007 年 12 月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；2016 年 11 月完成长江商学院 CEO 校友人文课程第二期；2017 年 3 月完成上海高级金融学院引领未来 CEO 课程；2018 年 4 月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浦东新区政协委员、浦东新区工商联副主席、中国民主建国会中央企业委员会委员、中国民主建国会上海市委员会企业委员会执行主任、中国民主建国会红星美凯龙支部主任委员、上海市企业家联合会副会长、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“红星挚爱基金”。曾获全国妇联“巾帼建功”标兵、常州市“十佳企业家”、“全国优秀创业女性突出成就奖”、全国建筑装饰材料行业“优秀企业家”、“2017 年上海市光彩之星”、“2017-2018 年度上海市三八红旗手称号”、“上海民建十佳优秀企业家”、“民建上海市委新冠肺炎疫情防控工作先进个人”等殊荣。
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。
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及陈东辉先生的姐姐。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。
陈朝辉	1979 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于南开大学金融学专业精算方向，获得经济学硕士学位，是中国精算师协会正会员、

	北美精算师协会正会员。陈朝辉先生曾先后就职于民生人寿保险股份有限公司、光大永明人寿保险有限公司、中荷人寿保险有限公司、渤海人寿保险股份有限公司、普华永道亚太区精算部，期间主持产品开发、精算评估、资产负债管理、偿付能力管理等相关工作及相应团队管理。2017年7月加入中融人寿保险股份有限公司，现任副总经理兼财务负责人职位。
蒋翔宇	1986年1月出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于香港中文大学，获工商管理硕士学位。蒋先生2008年8月至2010年8月期间任德勤华永会计师事务所咨询顾问；2011年9月至2013年12月，任SINALIS公司投资经理。于2014年6月至2016年9月，任百年人寿保险股份有限公司资产管理中心高级投资经理，2016年9月至2016年12月，任百年保险资产管理有限责任公司权益投资部总经理助理，2017年1月至今任百年保险资产管理有限责任公司权益投资部副总经理。蒋先生兼任北京首都开发股份有限公司（于上海证券交易所上市，股份代码：600376）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）、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、2015年11月、2015年11月及2015年11月。李先生曾任中海石油化学股份有限公司（证券代码：3983）的独立非执行董事（任期至2021年5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，主要负责参与红星美凯龙家居集团股份有限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）、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。现为高瓴投资(Hillhouse investment)资本市场业务合伙人，兼任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Chateau Medicis(法国)品牌总经理，Barnes International(法国)的亚洲地区合伙人及副总裁以及Barnes Asia Limited(香港)的董事及总裁，现为Grand Parc Du Puy Du Fou(法国)的亚洲区董事局副主席及高级执行副总裁、Tandem Partners Limited(香港)的联合创始人及董事、Chinaccessory Manufactory Co. Limited(香港)的创始人及董事。
秦虹	1963年1月出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于中国社会科学院研究生院基本建设经济系，获经济学硕士学位。秦虹女士曾就职于中国城乡建设经济研究所，住房和城乡建设部政策研究中心，并于2019年5月调入中国人民大学，现任中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员，2019年11月至2020年6月期间曾于房天下(于纽约交易所上市，股份代号：SFUN)担任独立非执行董事。
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营发一中心的总经理，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

	<p>理；2006年8月到2007年2月，在中信建投证券并购融资总部，任总经理助理兼上海部负责人；2007年2月到2010年1月，在齐鲁证券（已更名为中泰证券）投资银行总部，先后担任副总经理、执行总经理。2010年2月到2016年12月，先后担任中山证券有限责任公司总裁助理兼投资银行总部总经理；2017年1月到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月到2020年11月担任上海蓝爵投资管理有限公司管理合伙人，2020年12月到目前担任上海凤璟科创融合产业基金管理有限公司（筹）创始合伙人。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。陈先生兼任鹿得医疗、鸿辉光通、奕通信息、上海生农、创至股份独立董事、复旦大学经济学院硕士生导师、复旦大学泛海国际金融学院硕士生导师、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、启明星辰信息技术集团股份有限公司、中水集团远洋股份有限公司、浙江宏伟供应链集团股份有限公司的独立董事。郑先生曾担任北京无线天利移动信息技术股份有限公司（股份代号：300399）的独立董事（任期至2020年4月止）。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，获得农业经济管理学博士学位；于1995年6月，获得农学硕士学位。</p>
邱喆	<p>1977年9月出生，中国国籍，无境外居留权，研究生学历，获香港中文大学会计学硕士学位。邱女士于2021年7月加入本公司，自加入本公司以来一直担任执行总裁，并自2021年12月起担任董事会秘书，主要负责本公司的法律合规、企业管治、内部控制、投资者关系及信息披露。邱女士具有中国注册会计师执业资格并于2021年9月取得上海证券交易所颁发的董事会秘书任职资格。在加入本公司之前，邱女士自1999年9月至2018年5月，任职于安永华明会计师事务所上海分所；随后自2018年6月至2021年6月，任职于阿里巴巴集团投资者关系部门，担任投资者关系总监。</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</p>

	<p>经营。在加入本公司之前，1971年9月至1977年1月，刘先生在常州市局前街小学工作；1977年1月至1981年9月，担任常州市天宁区团委干事及副书记；1985年7月至1997年8月，在常州市天宁区政府工作，先后担任工业科科长、计经委主任及副区长；1997年8月至2003年12月，历任常州市国家高新技术开发区管委会副主任、副书记及党委委员，并兼任常州市新北区副区长及区委副书记；2004年至2007年，担任红星家具集团副总裁，2007年至2017年，担任红星美凯龙家居集团股份有限公司执行总裁，2017年至今，担任红星美凯龙家居集团股份有限公司总裁，主要负责项目开发。刘先生于1985年7月在天津大学完成工程管理的学习；于2007年12月完成由中欧国际工商学院、哈佛商学院及清华大学经济管理学院联合推出的“高级经理人课程—中国”。于2014年完成长江商学院EMBA课程。2017年完成中欧国际商学院CEO班课程。目前长江商学院CEO课程在读。</p>
席世昌	<p>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。</p>
李建宏	<p>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。</p>

其它情况说明

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****1. 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			

**2. 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	香港凯利家居有限公司	董事	2012年4月	
	香港红星美凯龙国际家居有限公司	董事	2008年1月	
	常州凯利投资有限公司	执行董事	2007年3月	
	昆明红星美凯龙置业有限公司	董事长	2021年7月	
	常州盈鸿投资有限公司	执行董事	2017年5月	
	上海家金所金融信息服务有限公司	执行董事、总经理	2017年5月	
	若观文化发展（上海）有限公司	董事长	2021年10月	
	重庆凯幸商业管理有限公司	执行董事	2017年7月	
	三亚红美梦之涯商旅投资有限公司	执行董事	2019年6月	
	上海元真文化传媒有限公司	董事长	2018年8月	
	常州红凯商务信息咨询有限公司	执行董事	2018年8月	
	西藏奕盈企业管理有限公司	执行董事、总经理	2017年6月	
	上海昕凯影院管理有限公司	董事	2019年2月	
	上海歆玺信息科技有限公司	董事	2019年7月	
	上海红星美凯龙影业发展有限公司	董事	2016年8月	
	大连红星美凯龙投资发展有限公司	董事	2010年8月	
	上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	董事长	2018年9月	

	成都红星美凯龙置业有限公司	董事	2009年10月	
	上海星琴海品牌管理有限公司	董事长	2018年8月	
	福建红星美凯龙置业有限公司	副董事长	2021年5月	
	上海曙香商务管理有限公司	董事	2020年1月	
	中外博海（北京）文化艺术有限公司	执行董事	2019年6月	
	海南晖瑞投资有限公司	董事	2019年7月	
	上海红星美凯龙影院管理有限公司	董事	2016年9月	
	上海星山投资管理有限公司	董事	2019年2月	
	重庆梦享岛海洋公园管理有限公司	董事长	2019年4月	
	深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	副董事长	2008年10月	
	常州美开信息科技有限公司	执行董事	2018年8月	
	上海红星美凯龙置业有限公司	副董事长	2021年4月	
	厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司	董事	2016年12月	
	上海爱琴海商业集团股份有限公司	董事	2016年3月	
	沈阳红星美凯龙世博家居广场置业有限公司	董事	2015年4月	
	上海红星星龙商业管理有限公司	董事长	2019年11月	
	常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	监事	2017年11月	
	江苏美膳龙饮食文化发展有限公司	董事长	2018年12月	2021年9月
	悠悠草影视文化有限公司	监事	2018年7月	2021年5月
	西藏远红企业管理有限公司	董事长	2018年6月	2021年6月
	上海红星美凯龙企业管理有限公司	董事长	2021年6月	2021年12月
	上海红星美凯龙房地产集团有限公司	董事长	2010年6月	2021年12月
	廊坊市远泽房地产开发有限公司	董事	2011年6月	2021年11月
	常州远弘置业有限公司	董事长	2021年6月	2021年9月
	天津市华运商贸物业有限公司	董事	2015年4月	2022年1月
	上海远辉寰宇置业有限公司	董事长	2014年3月	2021年12月
	江苏龙冠影视文化科技有限公司	董事长	2018年8月	2021年10月
	深圳市艺澍家空间科技有限公司	监事	2019年3月	2021年8月
郭丙合	Oriental Standard Human Resources Holdings	董事	2017年3月	

	Limited			
	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	监事	2017年2月	
	芜湖美和资产管理有限公司	监事	2017年2月	
	上海爱琴海商业集团股份有限公司	董事	2018年4月	
	上海璞逸酒店餐饮管理有限公司	监事	2020年1月	
	上海路捷鲲鹏集团股份有限公司	董事	2020年11月	
车建芳	上海旦艺商务咨询有限公司	执行董事	2014年6月	
	红星美凯龙控股集团有限公司	董事	2007年3月	
	上海灵策企业管理有限公司	监事	2017年12月	
	惠州普丽尼家居有限公司	董事	2021年2月	
	上海鼎幸投资管理有限公司	监事	2016年12月	
	深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司（已更名为深圳市艺澍家空间科技有限公司）	董事	2019年3月	2021年8月
	榆林市慧美大通实业有限公司	监事	2014年5月	2021年2月
	中国国际陈设文化发展集团有限公司	董事	2015年12月	
	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	董事长	2019年12月	
徐国峰（离任）	常州市红星家具总厂有限公司	监事	1990年12月	
	上海红星美凯龙嵘天投资有限公司	董事长	2015年4月	
	上海延城房地产开发有限公司	执行董事	2019年7月	
	上海红星美凯龙置业有限公司	董事长	2015年4月	
	慈溪洪美置业有限公司	董事	2018年1月	
	盐城凯龙置业有限公司	董事	2017年9月	
	上海昕凯影院管理有限公司	董事	2018年7月	
	上海红星美凯龙影业发展有限公司	董事	2013年1月	
	慈溪星凯置业有限公司	董事	2018年6月	
	象山凯胜置业有限公司	董事长	2018年3月	
	太原双明凯龙房地产开发有限公司	董事	2017年4月	
	象山美龙置业有限公司	董事长	2018年3月	
	宁波凯龙置业有限公司	董事	2014年3月	
	象山星龙置业有限公司	董事长	2018年3月	



	绍兴星凯置业有限公司	董事	2018 年 12 月	
	山西红星新世界置业有限公司	董事	2017 年 5 月	
	上海红星美凯龙房地产集团有限公司	董事	2015 年 4 月	
	南通南景房地产开发有限公司	董事	2017 年 12 月	
	象山洪美置业有限公司	董事长	2018 年 3 月	
	上海红星美凯龙影院管理有限公司	董事	2016 年 9 月	
	天津雍鑫红星置业有限公司	董事	2013 年 11 月	
	宁波汇鑫置业有限公司	董事	2018 年 7 月	
	昆明红星六安置业有限公司	董事	2017 年 10 月	
	太原双明智坤房地产开发有限公司	董事	2018 年 7 月	
	上海红星美凯龙影视文化娱乐有限公司	董事	2016 年 9 月	
	上海爱琴海商业集团股份有限公司	董事	2016 年 3 月	
	上海洪美置业有限公司	董事	2014 年 1 月	
	慈溪凯胜置业有限公司	副董事长	2018 年 1 月	
	宝鸡东尚房地产开发有限责任公司	董事	2019 年 4 月	
	太原双美凯房地产开发有限公司	董事	2017 年 4 月	
	慈溪皓瑞置业有限公司	董事	2020 年 6 月	
陈淑红	常州凯利投资有限公司	监事	2012 年 2 月	
	深圳市爱加人工智能科技有限公司	董事	2018 年 6 月	
	广州指点教育科技有限公司	董事	2021 年 4 月	
	常州红凯商务信息咨询有限公司	监事	2018 年 8 月	
	昆明红星美凯龙置业有限公司	董事	2021 年 7 月	
	上海红星美凯龙企业管理有限公司	董事	2021 年 6 月	
	重庆红星美凯龙企业发展有限公司	董事	2015 年 6 月	
	上海红星美凯龙房地产集团有限公司	董事	2021 年 6 月	
	上海黄浦红星小额贷款有限公司	监事	2016 年 8 月	
	红星家具集团有限公司	监事	1994 年 6 月	
	常州远弘置业有限公司	董事	2021 年 6 月	
	常州美开信息科技有限公司	监事	2018 年 8 月	
	红星美凯龙控股集团有限公司	董事	2017 年 7 月	

	上海爱琴海商业集团股份有限公司	董事	2017年12月	
	上海红星美凯龙创智投资管理有限公司	监事	2021年10月	
	上海红星美凯龙融资租赁有限公司	监事	2021年7月	
	上海红星美凯龙商业保理有限公司	监事	2021年7月	
	上海星辰瀚海科技服务有限公司	监事	2021年9月	
靖捷（期后离任）	阿里巴巴集团	副总裁	2015年7月	
	斑马网络技术有限公司	董事	2020年11月	
徐宏（期后离任）	阿里巴巴集团	副首席财务官	2018年7月	
	联华超市股份有限公司	非执行董事	2018年8月	
	苏宁易购集团股份有限公司	非独立董事	2019年5月	
	阿里健康信息技术有限公司	非执行董事	2019年6月	
	美年大健康产业控股股份有限公司	非独立董事	2019年12月	
	上海逸刻新零售网络科技有限公司	董事	2018年11月	
	阿里巴巴影业集团有限公司	非执行董事	2020年1月	
	阿里巴巴迅犀（宿州）数字科技有限公司	监事	2020年6月	
	玖成资本合伙普通合伙有限公司	董事	2019年2月	
	玖成资本合伙香港顾问有限公司	董事	2020年2月	
	北京锐讯灵通科技有限公司	监事	2020年3月	
	杭州多蟹电子商务有限公司	监事	2019年9月	2021年3月
	杭州淘宝营销管理有限公司	监事	2019年8月	2022年1月
	杭州猫悦企业管理有限公司	监事	2020年5月	2021年11月
	舟山美速达进出口贸易有限公司	监事	2019年11月	2021年2月
	杭州传赋健康科技有限公司	董事	2019年7月	
	西安传神物联网技术有限公司	董事	2019年6月	
	杭州天猫进出口有限公司	监事	2019年10月	2021年2月
	阿里巴巴（河南）有限公司	监事	2019年9月	
	福州无尾熊电子商务有限公司	监事	2020年6月	
	合肥无尾熊电子商务有限公司	监事	2020年5月	
	青岛无尾熊电子商务有限公司	监事	2020年5月	
	上海悟世国际贸易服务有限公司	监事	2020年7月	2021年7月

	天津无尾熊电子商务有限公司	监事	2020年7月	
	郑州无尾熊电子商务有限公司	监事	2020年6月	2021年6月
	重庆无尾熊电子商务有限公司	监事	2020年6月	
	杭州传柏物联网技术有限公司	董事	2019年9月	2021年12月
	阿里巴巴(湖北)有限公司	监事	2019年9月	
	阿里巴巴(山东)有限公司	监事	2019年9月	
	张北昊超电子商务有限公司	监事	2020年6月	
	唐山考拉海购电子商务有限公司	监事	2020年1月	
	西安考拉海购电子商务有限公司	监事	2020年3月	
	南京传泰物联网技术有限公司	董事	2020年4月	
	南京昊超电子商务有限公司	监事	2019年10月	
	魅力惠(上海)贸易有限公司	监事	2020年6月	2021年1月
	魅惠所贸易(上海)有限公司	监事	2020年5月	2021年1月
	杭州魅俪信息技术有限公司	监事	2019年2月	2021年1月
	浙江点淘好物网络有限公司	监事	2019年11月	2021年1月
	浙江阿里巴巴闲鱼网络科技有限公司	监事	2019年9月	2022年1月
	杭州传骄物联网技术有限公司	董事	2021年3月	
	上海传耘物联网技术有限公司	董事	2020年8月	2022年1月
	浙江每平每屋家居有限公司	监事	2020年9月	
	合肥传泰物联网技术有限公司	董事	2020年10月	2021年12月
	阿里(四川)网络技术有限公司	监事	2020年8月	
	阿里巴巴(宁波)有限公司	监事	2020年8月	
	成都云祥物联网技术有限公司	董事	2020年9月	2022年1月
	阿里巴巴(北京)智能科技有限公司	监事	2020年9月	
	阿里巴巴(云南)有限公司	监事	2021年6月	
	上海盒马供应链管理有限公司	董事	2020年11月	2021年12月
	阿里巴巴(广西)有限公司	监事	2020年10月	
	阿里巴巴(上海)网络技术有限公司	监事	2020年9月	
	张家口天猫优品电子商务有限公司	监事	2020年8月	
	武汉传柏物联网技术有限公司	董事	2020年9月	2021年12月

	南昌传畅网络科技有限公司	董事	2020 年 7 月	2022 年 1 月
	蚂蚁科技集团股份有限公司	监事	2020 年 2 月	
	阿里云计算有限公司	董事	2021 年 9 月	
刘金（离任）	苏州胜利精密制造科技股份有限公司	董事	2020 年 7 月	2021 年 9 月
蒋翔宇	北京首都开发股份有限公司	董事	2020 年 12 月	2022 年 7 月
李均雄	天福（开曼）控股有限公司	独立非执行董事	2011 年 8 月	
	中海石油化学股份有限公司	独立非执行董事	2012 年 6 月	2021 年 5 月
	宝新金融集团有限公司	独立非执行董事	2015 年 11 月	
	丰盛服务集团有限公司	独立非执行董事	2015 年 11 月	
	天宝集团控股有限公司	独立非执行董事	2015 年 11 月	
	新矿资源有限公司	独立非执行董事	2010 年 12 月	
	安莉芳控股有限公司	独立非执行董事	2006 年 11 月	
	网龙网络控股有限公司	独立董事	2008 年 6 月	
	何韦律师行	顾问	2014 年 7 月	
钱世政	复旦大学	教授	2012 年 7 月	
	瀚华金控股份有限公司	独立非执行董事	2013 年 6 月	
	上海东方网股份有限公司	独立董事	2015 年 4 月	
	上海仪电(集团)有限公司	董事	2015 年 9 月	
	苏州新建元控股集团有限公司	董事	2013 年 1 月	
	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	独立董事	2014 年 4 月	
	春秋航空股份有限公司	独立董事	2017 年 2 月	
	景瑞控股有限公司	独立董事	2014 年 2 月	
	中国龙工控股有限公司	独立董事	2005 年 2 月	
王啸	北京云游天下科技投资管理有限公司	执行董事	2015 年 9 月	
	龙元建设集团股份有限公司	独立董事	2016 年 5 月	
赵崇佚	云南岱骊酒店有限公司	监事	2021 年 12 月	
	上海深光文化旅游有限公司	董事	2021 年 5 月	
	云南之南文化旅游有限公司	监事	2021 年 12 月	
	普赋万岱（上海）投资有限公司	监事	2021 年 12 月	
	云南普德赋野生动物养殖有限公司	监事	2021 年 12 月	

巢艳萍	上海红美投资管理有限公司	执行董事、总经理	2010年6月	
陈岗	江苏鹿得医疗电子股份有限公司	独立董事	2020年5月	
	奕通信息科技（上海）股份有限公司	独立董事	2019年9月	
	上海鸿辉光通科技股份有限公司	独立董事	2020年12月	
	上海创至计算机科技股份有限公司	独立董事	2020年2月	
	上海生农生化制品股份有限公司	独立董事	2020年6月	
郑洪涛	中核苏阀科技实业股份有限公司	独立董事	2016年2月	
	启明星辰信息技术集团股份有限公司	独立董事	2014年12月	2021年1月
	北京国家会计学院	教授	2001年6月	
	中水集团远洋股份有限公司	独立董事	2017年8月	2021年9月
	浙江宏伟供应链集团股份有限公司	独立董事	2018年11月	
	大禹节水集团股份有限公司	独立董事	2018年2月	
	东华工程科技股份有限公司	独立董事	2020年11月	
席世昌	海尔消费金融有限公司	董事	2014年12月	
	上海海优威新材料股份有限公司	独立董事	2017年2月	
	芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	总经理	2016年3月	
李建宏	金雅典床具制造（深圳）有限公司	副总经理	2000年11月	
	东风设计研究院有限公司	董事长	2019年6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	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

情况	况。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	约为人民币 2980.65 万元

**(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
徐国峰	董事	离任	辞职
张贤	高级管理人员	离任	辞职
陈朝辉	董事	选举	新任
刘金	董事	离任	辞职
蒋翔宇	董事	选举	新任
邱喆	高级管理人员	聘任	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) 其他**

□适用 √不适用

## 五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第四届董事会第二十次临时会议	2021 年 1 月 27 日	审议通过了如下议案： 1) 关于公司向中国光大银行上海分行大华支行申请贷款的议案； 2) 关于公司为子公司赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司向赣州银行股份有限公司申请贷款提供担保的议案。
第四届董事会第二十一临时会议	2021 年 2 月 6 日	审议通过了如下议案： 1) 关于《红星美凯龙家居集团股份有限公司第三期员工持股计划（草案）》及其摘要的议案； 2) 关于《红星美凯龙家居集团股份有限公司第三期员工持股计划管理办法》的议案； 3) 关于提请股东大会授权董事会办理公司第三期员工持股计划有关事项的议案； 4) 关于召开公司 2021 年第一次临时股东大会的议案。
第四届董事会第二十二次临时会议	2021 年 3 月 5 日	审议通过了如下议案： 1) 关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案； 2) 关于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的议案。
第四届董事会第二十三次临时会议	2021 年 3 月 25 日	审议通过了如下议案： 1) 关于公司为子公司呼和浩特世博向大众租赁申请融资租赁提供担保的议案； 2) 关于公司向招商银行股份有限公司申请贷款的议案； 3) 关于公司子公司长沙银红为公司子公司成都天府向华融资产的债务提供担保的议案； 4) 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； 5) 关于签订《非执行董事服务合同》的议案。
第四届董事会第五次会议	2021 年 3 月 30 日	审议通过了如下议案： 1) 公司 2020 年度董事会工作报告； 2) 独立董事 2020 年度述职情况报告； 3) 公司董事会审计委员会 2020 年度履职情况报告； 4) 公司 2020 年度财务决算报告； 5) 公司 2021 年度财务预算报告； 6) 公司截至 2020 年 12 月 31 日止年度财务报表； 7) 公司截至 2020 年 12 月 31 日止年度报告及年度业绩； 8) 公司 2020 年度利润分配预案； 9) 公司 2020 年度内部控制评价报告； 10) 公司 2020 年度企业环境及社会责任报告； 11) 公司 2020 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告； 12) 关于公司 2020 年度董事、高级管理人员薪酬的议案；13) 关于续聘公司 2021 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案； 14) 关于公司 2021 年度预计日常关联交易的议案； 15) 关于公司 2020 年度计提资产减值准备的议案； 16) 关于召开公司 2020 年年度股东大会的议案。
第四届董事会第二十四次临时会议	2021 年 4 月 19 日	审议通过了如下议案： 1) 关于延长公司非公开发行 A 股股票决议有效期的议案； 2) 关于延长股东大会授权董事会办理公司本次非公开发行股票相关事宜有效期的议案；

		3) 关于发行保险资产管理机构债权融资计划的议案; 4) 关于召开公司 A 股类别股东会及 H 股类别股东会的议案。
第四届董事会第六次会议	2021 年 4 月 29 日	审议通过了如下议案: 1) 公司 2021 年第一季度报告。
第四届董事会第二十五次临时会议	2021 年 5 月 14 日	审议通过了如下议案: 1) 关于向控股股东出售子公司股权暨关联交易的议案; 2) 关于公司为子公司中山红星美凯龙世博家居广场有限公司向广东华兴银行股份有限公司申请贷款提供担保的议案。
第四届董事会第二十六次临时会议	2021 年 6 月 2 日	审议通过了如下议案: 1) 关于公司拟通过转让债权向金融机构申请融资的议案; 2) 关于出售控股子公司股权及债权暨签订合作框架协议的议案。
第四届董事会第二十七次临时会议	2021 年 6 月 29 日	审议通过了如下议案: 1) 关于修订《红星美凯龙家居集团股份有限公司银行间债券市场信息披露事务管理制度》的议案; 2) 关于修订《红星美凯龙家居集团股份有限公司信息披露管理制度》的议案; 3) 关于修订《红星美凯龙家居集团股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》的议案。
第四届董事会第二十八次临时会议	2021 年 8 月 2 日	审议通过了如下议案: 1) 关于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的议案。
第四届董事会第二十九次临时会议	2021 年 8 月 11 日	审议通过了如下议案: 1) 关于增补蒋翔宇先生为公司第四届董事会非执行董事的议案; 2) 关于调整公司 2020 年股票期权激励计划授予数量及行权价格的议案; 3) 关于注销部分股票期权的议案; 4) 关于调整公司 2020 年股票期权激励计划部分业绩考核目标的议案; 5) 关于公司子公司为公司子公司向东方资产的债务提供担保的议案; 6) 关于召开公司 2021 年第二次临时股东大会、A 股类别股东会及 H 股类别股东会的议案。
第四届董事会第三十次临时会议	2021 年 8 月 23 日	审议通过了如下议案: 1) 关于公司向南洋商业银行(中国)有限公司申请流动资金贷款的议案。
第四届董事会第七次会议	2021 年 8 月 25 日	审议通过了如下议案: 1) 公司截至 2021 年 6 月 30 日止半年度财务报表; 2) 公司截至 2021 年 6 月 30 日止半年度报告及半年度业绩; 3) 公司 2021 年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告。
第四届董事会第三十一次临时会议	2021 年 9 月 17 日	审议通过了如下议案: 1) 关于与扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司和济宁鸿瑞市场经营管理有限公司有关持续关连交易的议案; 2) 关于公司为子公司向金融机构申请贷款提供担保的议案。
第四届董事会第三十二次临时会议	2021 年 10 月 15 日	审议通过了如下议案: 1) 关于出售控股子公司股权暨签订股权转让协议的议案; 2) 关于为畅星-高和红星家居商场(二期)资产支持专项计划提供增信措施的议案; 3) 关于公司与扬州星龙房地产开发有限公司有关关连交易的议案; 4) 关于召开公司 2021 年第三次临时股东大会的议案。



第四届董事会第三十三次临时会议	2021 年 10 月 22 日	审议通过了如下议案： 1) 关于调整非公开发行股票募集资金投资项目投入金额的议案； 2) 关于开立募集资金专户并授权签署三方和四方监管协议的议案； 3) 关于使用募集资金置换预先已投入募投项目的自筹资金的议案； 4) 关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案； 5) 关于以募集资金向子公司借款用于募投项目的议案； 6) 关于修订《红星美凯龙家居集团股份有限公司章程》的议案。
第四届董事会第八次会议	2021 年 10 月 29 日	审议通过了如下议案： 1) 公司 2021 年第三季度报告。
第四届董事会第三十四次临时会议	2021 年 11 月 15 日	审议通过了如下议案： 1) 关于公司为子公司向金融机构申请融资租赁提供担保的议案。
第四届董事会第三十五次临时会议	2021 年 12 月 1 日	审议通过了如下议案： 1) 关于公司为子公司向金融机构的债务提供担保的议案； 2) 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综合授信的议案。
第四届董事会第三十六次临时会议	2021 年 12 月 6 日	审议通过了如下议案： 1) 关于聘任红星美凯龙家居集团股份有限公司董事会秘书、副总经理的议案。
第四届董事会第三十七次临时会议	2021 年 12 月 30 日	审议通过了如下议案： 1) 关于公司及子公司与上海星之域商业经营管理有限公司有关持续关连交易的议案。

## 六、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	以通讯方式参加次数	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
车建兴	否	22	22	18	0	0	否	8
郭丙合	否	22	22	18	0	0	否	8
车建芳	否	22	22	20	0	0	否	8
蒋小忠	否	22	22	19	0	0	否	8
陈淑红	否	22	22	18	0	0	否	8
靖捷（期后离任）	否	22	22	22	0	0	否	8
蒋翔宇	否	7	7	7	0	0	否	4
陈朝辉	否	19	19	19	0	0	否	8
LEE, KwanHungEddie（李均雄）	是	22	22	22	0	0	否	8
钱世政	是	22	22	20	0	0	否	8
王啸	是	22	22	22	0	0	否	8
赵崇佚	是	22	22	21	0	0	否	8
秦虹	是	22	22	21	0	0	否	8
徐国峰（离任）	否	2	2	2	0	0	否	0
刘金（离任）	否	11	11	11	0	0	否	4
徐宏（期后离任）	否	22	22	20	0	0	否	8

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	22
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	18
现场结合通讯方式召开会议次数	4

## (二) 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

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	钱世政（主席）、李均雄、王啸
提名委员会	李均雄（主席）、车建兴、赵崇佚
薪酬与考核委员会	钱世政（主席）、王啸、车建兴
战略与投资委员会	车建兴、郭丙合、蒋小忠、徐宏（期后离任）、赵崇佚、秦虹

### (2). 报告期内审计委员会召开 4 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 3 月 30 日	1) 内控审计机构就公司 2020 年年度内控报告审计事项致审计委员会之报告； 2) 公司 2020 年度内部控制评价报告； 3) 财务报告审计机构就公司 2020 年年度财务报告审计事项致审计委员会之报告； 4) 公司截至 2020 年 12 月 31 日止年度财务报表； 5) 公司截至 2020 年 12 月 31 日止年度报告及年度业绩； 6) 公司 2020 年度利润分配预案； 7) 公司 2020 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告； 8) 关于公司 2020 年度计提资产减值准备的议案； 9) 关于续聘公司 2021 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案； 10) 关于公司 2021 年度预计日常关联交易的议案； 11) 公司董事会审计委员会 2020 年度履职情况报告； 12) 公司 2020 年度内部审计工作总结及 2021 年度工作计划； 13) 公司 2020 年度企业环境及社会责任报告； 14) 公司截至 2020 年 12 月 31 日止企业管治报告。	审计委员会审议通过该次会议审议的 14 项议案。	同意将议案 2)、议案 4) 至议案 13) 共计 11 项议案提交公司董事会审议。

2021 年 4 月 29 日	1) 公司 2021 年第一季度报告。	审计委员会审议通过公司 2021 年第一季度报告。	同意将该议案提交公司董事会审议。
2021 年 8 月 25 日	1) 公司截至 2021 年 6 月 30 日止半年度财务报表； 2) 公司截至 2021 年 6 月 30 日止半年度报告及半年度业绩； 3) 公司 2021 年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告。	审计委员会审议通过该次会议审议的 3 项议案。	同意将该 3 项议案提交公司董事会审议。
2021 年 10 月 29 日	1) 公司 2021 年第三季度报告。	审计委员会审议通过公司 2021 年第三季度报告。	同意将该议案提交公司董事会审议。

**(3). 报告期内提名委员会召开 3 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 2 月 24 日	1) 关于增补陈朝辉先生为公司第四届董事会非执行董事的议案。	提名委员会审查了陈朝辉先生的职业、学历、职称、详细的工作经历及兼职等情况，认为陈朝辉先生符合相关法律法规以及《公司章程》所规定的关于非执行董事的任职资格，同意增补陈朝辉先生为红星美凯龙家居集团股份有限公司第四届董事会非执行董事。	同意将该议案提交公司董事会审议。
2021 年 3 月 30 日	1) 关于公司 2020 年度董事会的架构、人数、组成及成员多元化。	提名委员会讨论了公司 2020 年度董事会、董事会下属各委员会、总经理及其他高级管理人员的架构、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），一致认为公司董事会的架构、人数、组成及成员多元化符合《公司章程》及相关法律法规的要求。	
2021 年 8 月 11 日	1) 关于增补蒋翔宇先生为公司第四届董事会非执行董事的议案。	提名委员会审查了蒋翔宇先生的职业、学历、职称、详细的工作经历及兼职等情况，认为蒋翔宇先生符合相关法律法规以及《公司章程》所规定的关于非执行董事的任职资格，同意提名增补蒋翔宇先生担任公司第四届董事会非执行董事。	同意将该议案提交公司董事会审议。

**(4). 报告期内薪酬与考核委员会召开 2 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021 年 3 月 30 日	1) 关于公司 2020 年度董事、高级管理人员薪酬的议案； 2) 关于 2020 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。	薪酬与考核委员会审议通过该次会议审议的 2 项议案。	同意将关于 2020 年度董事、高级管理人员薪酬的议案提交公司董事会审议。

2021年8月11日	1) 关于审核第四届董事会非执行董事候选人蒋翔宇先生薪酬的议案。	公司董事会提名委员会建议增补蒋翔宇先生为公司第四届董事会非执行董事，蒋翔宇先生将于公司股东大会审议通过后，和公司签订《非执行董事服务合同》，根据该服务合同蒋翔宇先生在担任公司非执行董事期间将不会收取任何董事薪酬。薪酬与考核委员会审议通过该议案。	同意将关于审核第四届董事会非执行董事候选人蒋翔宇先生薪酬的议案提交公司董事会审议。
------------	----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

## (5). 报告期内战略与投资委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2021年3月30日	1) 关于公司发展战略及 2021 年经营计划的议案。	战略与投资委员会审议通过关于公司发展战略及 2021 年经营计划的议案。	

## (6). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

## 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、报告期末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	2,534
主要子公司在职员工的数量	18,980
在职员工的数量合计	21,514
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
财务人员	2,713
开发人员	183
施工咨询人员	664
招商人员	915
经营管理人员	4,857
市场经营及品牌推广人员	2,813
研发人员	171
商场维护及安保人员	5,010
人力资源人员	1,103
其他	3,085
合计	21,514
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生及以上	391
本科	7,563
大专	8,149

高中/中专	4,023
初中以下	1,388
合计	21,514

## (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和管理能力，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	290,744
劳务外包支付的报酬总额	5,294,251

## 十、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、利润分配审议程序的条款：

#### 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分红利润分配方案，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。

鉴于公司 2021 年度现金股利为人民币 435,473,267.30 元（含税）、现金分红占当年实现的可分配利润（暨归属于上市公司股东净利润）的 21.27%，占本年度归属于上市公司股东净利润比例低于 30%。根据《上海证券交易所上市公司现金分红指引》的有关规定，结合所处行业特点、发展阶段和自身经营模式、盈利水平、资金需求等因素分项说明如下：

#### 1、公司所处行业情况及特点

作为国内领先的家居装饰及家具商场运营商，公司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一站式的服务。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。委管商场可以有限的资本开支实现快速扩张。此外，公司还提供包括互联网家装、互联网零售等泛家居消费服务等。目前，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。2021年，就零售额而言，公司占中国连锁家居装饰及家具商场行业的市场份额为17.5%，占家居装饰及家具商场行业（包括连锁及非连锁）的市场份额为7.4%，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额。

#### 2、公司发展阶段和自身经营模式

公司持续以“建设温馨和谐家园、提升消费和居家生活品位”为己任，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。公司以自持核心商业物业构筑强大护城河，以轻资产委管模式助力下沉市场快速渗透，同时抢占前端家装流量入口，以“一站式”家装实现家装家居一体化消费。此外，公司依托强大的创新能力及数字化运营能力，持续推进线上线下一体化新零售模式。

公司正处于稳步发展阶段，积极推进各项业务提质增效和转型升级，在制定2021年度利润分配方案时，充分考虑了公司目前的行业地位和发展规划。

#### 3、公司盈利水平及资金需求

2021年，公司实现营业收入15,512,792,215.84元，归属于上市公司股东的净利润为

2,047,401,906.98元。2022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。2022年度公司将继续开拓家居家装一体化、线上线下一体化，因此，公司2022年经营发展需要有力的资金支持。

#### 4、公司现金分红水平较低的原因

本公司的利润分配重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策保持连续性和稳定性。考虑到2021年以来，中国经济发展面临的内外部环境愈加复杂多变，经济增速放缓、下行压力持续增大。在保证公司正常经营和长远发展的前提下，同时考量公司可持续发展规划、盈利情况、经营规划和资金安排的基础上，制定了较为稳健的分红方案。

#### 5、公司留存未分配利润的确切用途以及预计收益情况

公司留存未分配利润除保证生产经营正常运行外，主要用于在建及拓展项目的投资建设。2022年公司将坚持“轻资产、重运营、降杠杆”的业务模式转型，通过重运营深耕一、二线城市巩固市场领先地位，以轻资产模式优选合作伙伴在核心城市特别是下沉市场开设新的家居商场，进而打造覆盖全国的全渠道商业网络。公司将会践行降杠杆战略，合理规划安排资本性投入，在保持稳健的财务状况和负债率水平的同时拓宽融资管道，以实现效益最大化。

## (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出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

### 十一、 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
2021年1月15日，公司发布了《关于筹划员工持股计划的提示性公告》。	详见2021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。
2021年2月8日，公司发布了《红星美凯龙家居集团股份有限公司第三期员工持股计划（草案）》、《红星美凯龙家居集团股份有限公司第三期员工持股计划（草案）摘要》、《北京安杰（上海）律师事务所关于红星美凯龙家居集团股份有限公司第三期员工持股计划（草案）之法律意见书》、《红星美凯	详见2021年2月8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。



龙家居集团股份有限公司第三期员工持股计划管理办法》。	
2021年3月23日,公司发布了《红星美凯龙家居集团股份有限公司第三期员工持股计划》。	详见2021年3月23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。
2021年5月6日,公司发布了《第三期员工持股计划第一次持有人会议决议公告》、《陕国投-美凯龙第三期员工持股单一资金信托合同》。	详见2021年5月6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。
2021年5月14日,公司发布了《关于第三期员工持股计划购买完成的公告》。	详见2021年5月14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。
2021年6月8日,公司发布了《关于第一期员工持股计划出售完毕暨终止的公告》、《关于第二期员工持股计划出售完毕暨终止的公告》、《关于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)出售完毕暨终止的公告》。	详见2021年6月8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。
2021年8月11日,公司召开了第四届董事会第二十九次临时会议及第四届监事会第九次临时会议分别审议通过了《关于调整公司2020年股票期权激励计划授予数量及行权价格的议案》、《关于注销部分股票期权的议案》、《关于调整公司2020年股票期权激励计划部分业绩考核目标的议案》等议案。	详见2021年8月12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。
2021年8月12日,公司发布了《关于调整公司2020年股票期权激励计划授予数量及行权价格的公告》、《关于注销部分股票期权的公告》、《关于公司2020年股票期权激励计划及相关文件修订说明的公告》、《2020年股票期权激励计划(修订稿)摘要公告》。	详见2021年8月12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。
2021年9月28日,公司召开了2021年第二次临时股东大会,审议通过了《关于调整公司2020年股票期权激励计划部分业绩考核目标的议案》等相关议案。	详见2021年9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。

## (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

### (三) 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

### (四) 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 2021 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、能力和价值观。

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；并采用期权激励的形式，鼓励高级管理人员与公司长期共同发展。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。

公司非常重视组织建设和企业文化价值观的培训和学习，坚决执行作风管理“八项禁令”及红星美凯龙“倡廉 26 条”，坚决杜绝各类形式主义、官僚主义的行为，积极贯彻“正义、正气、公平、公正”的企业价值观。

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，要求高级管理人员学习了解最新的业务知识和技能。

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。

## 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司围绕“风险识别”“风险评估”“制度建设”“制度宣贯”“制度检查”，进一步打造内控管理的闭环。同时为保障公司内部控制有效，基于《制度流程管理制度》，强化了制度及流程的制修、废止、审批、颁布、培训、制度答疑、执行和检查等工作程序，通过自下而上沟通反馈，自上而下的制度发布，保障制度设计的合理性和严肃性，通过培训、执行检查使制度形成的各项措施能有效落地。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司坚持以风险为导向，保障内控管理的有效性和执行性，报告期内完成年度制度回顾、评估与修订，通过纵向深挖，以商场为视角抓主要业务、关键风险，对已有业务制度进行结构化整合和优化，有效降低了经营风险，提高了操作效率。

## 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详见本公司于 2022 年 3 月 31 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《红星美凯龙家居集团股份有限公司 2021 年度内部控制审计报告》

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

**十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况**

无

**十六、 其他**适用 不适用**第五节 环境与社会责任****一、环境信息情况****(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明**适用 不适用**(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明**适用 不适用**1. 因环境问题受到行政处罚的情况**适用 不适用

商河县综合行政执法局于 2021 年 6 月 9 日向公司之全资子公司江苏苏南建筑安装工程有限公司(以下简称“苏南建筑”)出具《商河县综合行政执法行政处罚决定书》[商综处罚字(2021)第 0271 号],苏南建筑于红星檀宫城市综合体项目工地现场存在大面积裸露土未覆盖的问题,经执法人员现场调查核实,防尘网破损,属于轻微情节。依据《中华人民共和国大气污染防治法》第一百一十五条对苏南建筑的上述行为做出 20,000.00 元的行政处罚。

上述行政处罚决定作出以后,苏南建筑及时缴纳了罚款并积极采取整改措施,商河县综合行政执法大队认为:就苏南建筑受处罚行为,苏南建筑并无主观故意,且事后能积极配合调查,采取有效措施对不当行为进行纠正,按时足额缴纳罚款,未产生不良社会影响,未造成严重后果,其情节轻微,不构成重大违法行为。

**2. 参照重点排污单位披露其他环境信息**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营运的每一个环节和阶段。关于具体环境信息情况参见《2021年度企业环境及社会责任报告》。

**3. 未披露其他环境信息的原因**适用 不适用**(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息**适用 不适用

我们长期践行环保理念,从商场建设项目规划与设计到建造、再到项目竣工后的物业管理、办公楼管理,我们会严格把控每个环节的环保管理,范围涵盖绿色建筑认证、节约自然资源、优化能源效益及环保采购等。我们对非绿色环保的家居产品和品牌实行“零容忍”,始终将绿色环

境放在企业运营的首要位置，在企业发展理念、管理体系、实践和绩效等每一个环节和阶段加以运用。

#### **(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果**

√适用 □不适用

在日常运营过程中，我们严格遵守《中华人民共和国节约能源法》，并制定了能源使用效益目标。公司在建设商场时，会将节能作为重点考虑因素，同时积极推进各类节能技术改造项目，以达到降低能耗的目的。2021年，我们消耗的能源总量为1,751,957.83兆瓦时，其中78.32%为电力，能源消耗密度相对2020年有所下降，达785.51兆瓦时/万平方米。

## **二、社会责任工作情况**

√适用 □不适用

本公司同期发布《2021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《2021年度企业环境及社会责任报告》中向社会公众予以同步披露。

## **三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况**

√适用 □不适用

我们在追求自身成长的同时积极投身公益事业，坚持以高度的社会责任感和感恩的心态回馈社会，积极投身于公益事业，将我们的经营成果与大众社会共享，为促进社区繁荣贡献一份力量。2021年，我们在创业就业、扶贫帮困、教育、文化、社区发展等方面共投放了约人民币3,104万元。

## 第六节 重要事项

### 一、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。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）收盘价低于发行价，本公司持有的美凯龙股票的锁定期将自动延长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</p>	上市之日起三十六个月内；以及所持股票在锁定期届满后两年内	是	是	不适用	不适用

			<p>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。 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。</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	
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。 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>	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	

			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。					
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> <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；（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>	任公司实际控制人期间；以及所持股票在锁定期满后两年内	是	是	不适用	不适用
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，董事和高级管理人员近亲属储琴华、徐国兴、陈汝及已离任高级管理人员潘平、王伟、张培峰、谢坚、陈东辉、张贤和已离任董事、高级管理人员张琪		<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> <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。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</p>	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

			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。						
股份限售	监事潘宁、巢艳萍		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	是	是	不适用	不适用	
解决同业竞争	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服务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。	长期有效	否	是	不适用	不适用	



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。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	长期有效	否	是	不适用	不适用

			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。	长期有效	否	是	不适用	不适用	
解决土地	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	长期有效	否	是	不适用	不适用	

	等产权瑕疵		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。					
	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	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
与再融资相关的承诺	其他	董事、高级管理人员	1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益, 也不采用其他方式损害公司利益; 2、承诺对本人的职务消费行为进行约束; 3、承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动;	长期有效	否	是	不适用	不适用

		<p>4、承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>5、承诺公司实施或拟公布的股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；</p> <p>6、本承诺出具日后至 2020 年度非公开发行 A 股股票实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺。</p> <p>承诺人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，承诺人同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构制定的有关规定，对承诺人作出相关处罚或采取相关管理措施。</p>						
其他	控股股东、实际控制人	<p>1、不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益；</p> <p>2、切实履行公司制定的有关填补回报的相关措施以及对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。</p> <p>3、本承诺出具日后至 2020 年度非公开发行 A 股股票实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本人/本公司承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺。</p> <p>承诺人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，承诺人同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构制定的有关规定，对承诺人作出相关处罚或采取相关管理措施。</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用	
其他	公司	<p>1、公司 2020 年度非公开发行募投项目“家居商场建设项目”所涉及的项目土地均已取得，与该等项目土地所有权相关的款项（包括土地出让金等）均已支付完毕。“家居商场建设项目”拟使用募集资金 172,091.00 万元，均用于商场建造相关用途，不存在使用募集资金支付或变相支付土地出让金的情形；</p> <p>2、公司 2020 年度非公开发行募投项目“新一代家装平台系统建设项目”拟使用募集资金 35,000.00 万元，主要用于平台建设设备采购相</p>	自承诺函出具之日起至 2020 年度非公开发行项目募集资金使用完毕	是	是	不适用	不适用	

			关用途。本项目所需的经营场所主要用于家具简单装配、材料研发以及展示等用途，公司拟使用自有资金取得项目所需的经营场所。公司承诺不会使用募集资金支付或变相支付包括土地出让金在内的项目用地款项。					
	其他	公司	1、本公司目前不从事房地产开发业务，本公司对物业的建设及持有情况符合国家房地产宏观调控政策要求；未来本公司的经营活动将会遵守国家房地产宏观调控政策要求。 2、本公司目前持有的物业以及本公司 2020 年度非公开发行 A 股股票募投项目涉及物业均不存在用于房地产开发销售（含分割销售等）的情形，且本公司不会将该等物业用于涉及房地产开发销售业务的用途。	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	公司	1、公司将根据 2020 年度非公开发行 A 股股票预案及其修订稿所披露的用途使用 2020 年度非公开发行 A 股股票的募集资金，不会将募集资金直接或变相用于类金融业务； 2、公司承诺在 2020 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内（以两者中的较晚者为准），不再新增对类金融业务的资金投入； 3、公司承诺自 2021 年 1 月 7 日起不再新增对融资租赁、商业保理等类金融业务的签约或对现有存量类金融业务进行续展； 4、公司承诺将在 2021 年 7 月 7 日前终止上海红星美凯龙融资租赁有限公司、上海红星美凯龙商业保理有限公司的现有存量业务经营并将其注销，或将其全部股权转让予子公司控股股东红星控股及其子公司或其他第三方； 5、公司承诺将在定期报告中披露融资租赁、商业保理等类金融业务的处置情况。 以上类金融业务，系指除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌金融机构外，其他从事金融活动的机构（“类金融机构”）所开展的金融活动，包括但不限于：融资租赁、商业保理和小贷业务等。	第 1 项、第 3 项长期有效；第 2 项承诺期限为自承诺函出具之日起至 2020 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内（以两者中的较晚者为准）；第 4 项承诺期限为 2021 年 7 月 7 日前；由于第	是	是	不适用	不适用

				4 项目前已实施完毕，第 5 项承诺期限为至 2021 年半年度报告披露止。				
其他	控股股东	本公司将在获悉美凯龙关于上海红星美凯龙融资租赁有限公司、上海红星美凯龙商业保理有限公司的具体处置安排后的 5 个工作日内启动对相关注销或转让安排的配合工作，包括但不限于根据美凯龙的要求在上述公司注销或转让过程中予以支持、在美凯龙履行相应决策程序后以合理公允的商业条款与美凯龙签署股权转让协议并收购上述公司全部股权（如需）等，以配合美凯龙在 2021 年 7 月 7 日前完成对上海红星美凯龙融资租赁有限公司、上海红星美凯龙商业保理有限公司的注销或股权转让。	2021 年 7 月 7 日前	是	是	不适用	不适用	
其他	公司	自承诺函出具之日（2021 年 2 月 5 日）起至 2020 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内（以两者中的较晚者为准），不再新增对海尔消费金融有限公司的资金投入（包含增资、借款、担保等各种形式的资金投入）。	自承诺函出具之日起至 2020 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内（以两者中的较晚者为准）	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

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用



**四、公司董事会对会计师事务所“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

**(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	11,150,000.00
境内会计师事务所审计年限	4

	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

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

√适用 □不适用

经公司 2020 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 2021 年度财务报告审计机构，续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）内部控制审计机构，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、面临退市风险的情况****(一) 导致退市风险警示的原因**

□适用 √不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

□适用 √不适用

**(三) 面临终止上市的情况和原因**

□适用 √不适用

**八、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

**九、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

**十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况**

□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。

**十一、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。

**十二、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

**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

单位：万元

关联人	关联关系	关联交易内容	关联交易定价原则	2021年预计发生额	2021年实际发生额	占同类交易金额的比	关联交易结算方式
红星控股及其下属子公司	控股股东或其下属子公司	保洁服务	市场定价	1,150.00	536.10	1.29%	转账结算
红星控股及其下属子公司	控股股东或其下属子公司	工程设计和/或室内设计	市场定价	12,000.00	5,570.31	13.36%	转账结算
红星控股及其下属子公司	控股股东或其下属子公司	施工服务	市场定价	70,000.00	34,019.54	81.56%	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	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	项目年度品牌咨询委托	市场定价	600.00	541.57	1.30%	转账结算

凯龙全球家居生活广场有限公司		管理服务					
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	项目年度品牌咨询委托管理服务	市场定价	500.00	460.06	1.10%	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	项目年度品牌咨询委托管理服务	市场定价	300.00	283.02	0.68%	转账结算
芜湖明辉商业管理有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	项目年度品牌咨询委托管理服务	市场定价	300.00	15.81	0.04%	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	项目年度品牌咨询委托管理服务	市场定价	300.00	283.02	0.68%	转账结算
<b>小计</b>				<b>85,150.00</b>	<b>41,709.43</b>	100.00%	
上海红星云计算科技有限公司	控股股东控制的其他企业	信息系统集成服务	市场定价	9,200.00	3,453.54	68.68%	转账结算
上海星之域商业经营管理有限公司	控股股东控制的其他企业	物业管理服务	市场定价	1,300.00	1,264.80	25.15%	转账结算
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	董监高任职的企业	培训服务	市场定价	1,000.00	103.33	2.05%	转账结算

深圳市艺澍家空间科技有限公司（原名：深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司）	董监高任职的企业	设计服务	市场定价	700.00	207.06	4.12%	转账结算
小计				12,200.00	5,028.73	100.00%	
常州市红星装饰城	实际控制人控制的其他企业	承租商场	市场定价	2,313.00	1,969.69	72.72%	转账结算
云南远择品唯物业管理有限公司（原名：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	停车库	市场定价	150.00	150.00	5.54%	转账结算
上海或京商业管理有限公司	控股股东控制的其他企业	办公室	市场定价	850.00	551.98	20.38%	转账结算
车国兴	实际控制人关系密切的家庭成员	员工宿舍	市场定价	37.00	36.96	1.36%	转账结算
小计				3,350.00	2,708.63	100.00%	
上海星之域商业经营管理有限公司	控股股东控制的其他企业	出租办公楼	市场定价	4,800.00	5,126.02	59.20%	转账结算
上海星之域商业经营管理有限公司	控股股东控制的其他企业	出租停车位	市场定价	45.00	36.99	0.43%	转账结算
曹仲民	实际控制人关系密切的家庭成员	出租商场铺位	市场定价	28.00	10.73	0.12%	转账结算
张建芳	实际控制人关系密切的家庭成员	出租商场铺位	市场定价	21.00	8.15	0.09%	转账结算
上海或京商业管理有限公司	控股股东控制的其他企业	出租商场铺位	市场定价	750.00	216.72	2.50%	转账结算

杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	出租商场铺位	市场定价	1,000.00	992.11	11.46%	转账结算
晟葆(上海)智能科技有限公司,原名:(晟葆(上海)家具有限公司)	实际控制人关系密切家庭成员担任董事、高管的企业	出租商场铺位	市场定价	200.00	323.48	3.74%	转账结算
常州市红星家具总厂有限公司	董监高对外投资或任职的企业	出租商场铺位	市场定价	130.00	39.72	0.46%	转账结算
上海新华成城资产管理有限公司	实际控制人控制的其他企业	出租停车场	市场定价	2,000.00	1,904.76	22.00%	转账结算
<b>小计</b>				<b>8,974.00</b>	<b>8,658.68</b>	100.00%	
红星控股及/或其下属子公司	控股股东或其下属子公司	销售材料	市场定价	16,000.00	4,013.45	100.00%	转账结算
<b>小计</b>				<b>16,000.00</b>	<b>4,013.45</b>		
<b>合计</b>				<b>125,674.00</b>	<b>62,118.92</b>		
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

根据红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“公司”或“出让方”）及公司控股股东红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”或“受让方”）于2021年2月出具与类金融业务相关的承诺函，公司将在2021年7月7日前将上海红星美凯龙融资租赁有限公司（以下简称“红星融资租赁”或“标的公司1”）、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”或“标的公司2”，与标的公司1合称“标的公司”）注销或将其全部股权转让予红星控股或其他第三方；红星控股承诺将配合公司对类金融业务的处置安排。

公司拟于2021年5月14日与红星控股及红星融资租赁、红星商业保理分别签订《股权转让协议》，拟向红星控股出售公司红星融资租赁及红星商业保理100%股权，本次出让方向受让方转让股权的转让价格为1,209,108,900元（人民币，下同。以下简称“股权转让价款”），其中红星融资租赁的股权转让价款为1,005,574,100元，红星商业保理的股权转让价款为203,534,800元。详见公司2021年5月15日于国内指定媒体披露的《关于向控股股东出售子公司股权暨关联交易的公告》（公告编号：2021-046）。

2021年7月7日，公司和红星控股分别办理完成了关于红星融资租赁和红星商业保理的交接手续并签署相关交接清单，公司已完成了对上述标的公司的处置，公司关于处置上述标的公司的承诺已履行完毕。

**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) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

√适用 □不适用

## 1. 存款业务

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
成都东泰商城有限公司	控股股东高级管理人员担任董事的企业		0.35%	221.50	19,540.32	19,899.68	580.86
芜湖明辉商业管理有限公司	实际控制人曾担任董事的企业		0.35%	877.21	19,748.19	20,466.74	1,595.77
合计	/	/	/	1,098.72	39,288.51	40,366.42	2,176.63

注：

(1) 公司实际控制人于 2020 年 7 月 24 日辞任芜湖明辉商业管理有限公司（以下简称“芜湖明辉”）董事，即 2021 年 7 月 23 日起不再视作公司关联方。

(2) 红星美凯龙家居集团财务有限责任公司为公司全资子公司，根据中国银监会上海监管局的批复以及《企业集团财务公司管理办法》的规定，财务公司可以与成员单位之间经营本外币业务，其中成员单位包括公司及其控股 51% 以上的子公司（以下简称子公司）；公司、子公司单独或者共同持股 20% 以上的公司，或者持股不足 20% 但处于最大股东地位的公司；公司、子公司下属的事业单位法人或者社会团体法人。成都东泰商城有限公司（以下简称“成都东泰”）为公司的联营合营公司，持有其 50% 股份；芜湖明辉为公司的联营合营公司，公司持有上海名艺商业企业发展有限公司 50% 股份，上海名艺商业企业发展有限公司持有芜湖明辉 80% 股份，公司全资子公司上海红星美凯龙实业有限公司持有芜湖明辉 8% 股份。成都东泰、芜湖明辉均为《企业集团财务公司管理办法》下公司的成员单位。

## 2. 贷款业务

□适用 √不适用

## 3. 授信业务或其他金融业务

□适用 √不适用

## 4. 其他说明

□适用 √不适用

## (六)其他

□适用 √不适用

## 十三、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	北京星凯京洲家具广场有限公司	建材馆租赁合同	1,089,664,677.40	2013/8/1	2029/6/30	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/重庆嘉廷润投资管理有限公司	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	684,258,604.00	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	642,100,700.00	2019/4/1	2039/3/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
淄博宏程置业有	上海红星欧丽洛	商业裙楼租	612,956,177.32	2020/8/1	2040/7/31	不适用	不适用	不适用	否	其他



限公司	雅品牌管理有限公司淄博分公司	赁合同								
南昌金融大街建设开发有限公司	南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	租赁合同	567,073,273.99	2019/2/1	2039/1/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
山东芙蓉集团	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	租赁合同	468,663,000.00	2020/10/1	2040/9/30	不适用	不适用	不适用	否	其他
江苏信达置业有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司南京河西分公司	凯旋城广场租赁合同	418,360,054.75	2016/6/28	2028/6/27	不适用	不适用	不适用	否	其他
杭州紫金实业投资有限公司	杭州红星美凯龙世博家居有限公司	黄龙商贸综合楼租赁合同	412,959,399.04	2009/6/1	2029/5/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
兰州市南面滩工贸有限公司	兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	租赁合同	412,933,939.20	2016/1/1	2035/12/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
威海乐源置业有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司威海经区分公司	租赁合同	340,547,835.70	2019/3/1	2039/2/28	不适用	不适用	不适用	否	其他
上海晶庭企业管理有限公司	上海山海艺术家俱有限公司	商场 5-6 层租赁合同	324,550,945.18	2016/1/1	2027/4/30	不适用	不适用	不适用	否	其他
湖南红星现代市场经营有限责任公司	长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	家居馆和建材馆租赁合同	298,030,458.00	2021/1/1	2025/12/31	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	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	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										209,300				
报告期末对子公司担保余额合计（B）										827,316				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）										827,316				
担保总额占公司净资产的比例（%）										15.33%				
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
券商理财产品	自有资金	1,298.81	0	0
银行理财产品	自有资金	1,000.00	0	0
信托理财产品	自有资金	119,592.00	0	0

## 其他情况

□适用 √不适用

## (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	167,938	108,670	4,755

## 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) 逾期未收回金额人民币 4,755 万元的委托贷款系公司与河南中亨建设开发有限公司于 2018 年 11 月签订委托贷款合同产生，借款到期日为 2020 年 8 月 24 日，以河南德润置业有限公司的土地作为抵押，该笔委托贷款逾期不构成对公司的重大风险。

**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

**(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

**十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

适用 不适用

**期内重大事项**

**1. 关于控股股东及其一致行动人之间股份转让**

于 2021 年 8 月 5 日，红星控股已将其持有的 18,000,000 股公司无限售条件流通股通过大宗交易方式转让给其一致行动人西藏奕盈，占公司总股本的 0.46%，转让均价为 10.36 元/股。西藏奕盈为红星控股的全资子公司。西藏奕盈受让此部分股份后将锁定 6 个月，即 2021 年 8 月 4 日至 2022 年 2 月 3 日。详情请参阅本公司日期分别为 2021 年 5 月 18 日及 8 月 6 日于国内指定媒体和 5 月 17 日及 8 月 5 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

**2. 为畅星一高和红星家居商场（二期）资产支持专项计划提供增信措施**

渤海汇金证券资产管理有限公司（以下简称“渤海资管”）已于 2017 年 9 月 13 日成功设立畅星-高和红星家居商场资产支持专项计划（以下简称“一期专项计划”）。一期专项计划中，机构合格投资者认购优先级资产支持证券，公司通过认购劣后级份额的有限合伙企业芜湖高和美凯龙畅星投资中心（有限合伙）持有一期专项计划发行的次级资产支持证券；一期专项计划持有高和红星天津家居商场私募股权基金（基金编号 ST5653，以下简称“私募基金”）的全部份额，并通过私募基金间接受让公司原子公司天津红星美凯龙国际家居广场有限公司（以下简称“天津家居”）及天津红星美凯龙国际家具建材广场有限公司（以下简称“天津建材”）100%的股权，各方同时签订了委托经营管理合同，约定公司及上海红星美凯龙品牌管理有限公司对天津家居及天津建材所持有的家居商场物业进行经营和管理；公司在支付权利维持费后根据一期专项计划文件享有优先购买权，并提供差额补足等增信措施。

由于一期专项计划即将到期，公司拟继续与渤海汇金证券资产管理有限公司等相关方合作设立畅星-高和红星家居商场（二期）资产支持专项计划（暂定名，以最终发行为准，以下简称“专项计划”），专项计划将受让一期专项计划持有的相关资产，公司将参考一期专项计划的方式通过合伙型基金认购专项计划的次级资产支持证券，并提供相应的增信措施。详情请参阅本公司日期分别为 2021 年 10 月 16 日于国内指定媒体和 10 月 15 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

### 3. 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及后续进展

截至 2021 年 5 月 17 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（第二期）已通过“陕西投·美凯龙控股股东及附属企业员工持股第二期单一资金信托计划”（以下简称“信托计划”）累计买入公司股票 1,063 万股，约占公司总股本的 0.27%，成交均价约为 9.40 元/股，成交金额合计约为 9,994.40 万元，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（第二期）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 2021 年 5 月 18 日至 2022 年 5 月 17 日。详情请参阅本公司日期为 2021 年 5 月 18 日于国内指定媒体和 5 月 17 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

### 4. 权益变动

2021 年 10 月，经中国证监会《关于核准红星美凯龙家居集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2021〕1361 号）核准，公司向特定对象发行人民币普通股 A 股 449,732,673 股，因公司非公开发行股票使公司总股本增加导致信息披露义务人及一致行动人持股数量未发生变化，持股比例被动稀释 7.16%。详情请参阅本公司日期为 2021 年 10 月 23 日于国内指定媒体和 10 月 22 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

#### 报告期后事项

##### 1. 董事变更

公司于 2022 年 1 月 19 日收到非执行董事徐宏先生的书面辞职报告。徐宏先生因个人工作调整原因，特向公司第四届董事会提出辞去董事职务，同时相应辞去董事会战略与投资委员会委员职务，并不再担任公司的其他任何职务。鉴于上述情形，根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定，公司需增补 1 名非执行董事。经公司股东 Taobao China Holding Limited 推荐，提名委员会审查同意，2022 年 2 月 15 日，公司召开第四届董事会第三十八次会议，审议通过《关于增补胡晓女士担任公司第四届董事会非执行董事的议案》，并同意在胡晓女士当选为公司非执行董事后，担任公司董事会下属战略与投资委员会委员职务。

于 3 月 9 日公司收到非执行董事靖捷先生的书面辞职报告。靖捷先生因个人工作调整原因，特向公司第四届董事会提出辞去董事职务，并不再担任公司的其他任何职务。鉴于上述情形，根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定，公司需增补 1 名非执行董事。经公司股东 Taobao China Holding Limited 推荐，提名委员会审查同意，2022 年 3 月 10 日，公司召开第四届董事会第四十次临时会议，审议通过《关于增补杨光先生为公司第四届

董事会非执行董事的议案》，提名增补杨光先生担任公司第四届董事会非执行董事。

胡晓女士及杨光先生的任职已经公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过。

详情请参阅本公司日期为 2022 年 2 月 16 日、3 月 11 日、3 月 30 日于国内指定媒体和 2 月 15 日、3 月 10 日、3 月 29 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、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	2,728,347,349	69.87	+449,732,673	-	-	-2,728,347,349	-2,278,614,676	449,732,673	10.33
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	+38,882,138	-	-	-	+38,882,138	38,882,138	0.89
3、其他内资持股	2,728,347,349	69.87	+396,269,734	-	-	-2,728,347,349	-2,332,077,615	396,269,734	9.10
其中：境内非国有法人持股	2,728,347,349	69.87	+384,119,066	-	-	-2,728,347,349	-2,344,228,283	384,119,066	8.82
境内自然人持股	-	-	+12,150,668	-	-	-	+12,150,668	12,150,668	0.28
4、外资持股	-	-	+14,580,801	-	-	-	+14,580,801	14,580,801	0.34
其中：境外法人持股	-	-	+14,580,801	-	-	-	+14,580,801	14,580,801	0.34
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件流通股份	1,176,652,651	30.13	-	-	-	+2,728,347,349	+2,728,347,349	3,905,000,000	89.67
1、人民币普通股	435,367,017	11.15	-	-	-	+2,728,347,349	+2,728,347,349	3,163,714,366	72.65
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3、境外上市的外资股	741,285,634	18.98	-	-	-	-	-	741,285,634	17.02
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	3,905,000,000	100.00	+449,732,673	-	-	-	+449,732,673	4,354,732,673	100.00

**2、股份变动情况说明**

√适用 □不适用

2021年1月18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2,728,347,349股。2021年10月，经中国证监会《关于核准红星美凯龙家居集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2021〕1361号）核准，公司向特定对象发行人民币普通股A股449,732,673股。

**3、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

2021年10月，经中国证监会《关于核准红星美凯龙家居集团股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可〔2021〕1361号）核准，公司向特定对象发行人民币普通股A股449,732,673股，公司总股本由3,905,000,000股增至4,354,732,673股。每股收益等指标被摊薄，详细数据参见“第二节公司简介和主要财务指标”之七“近三年主要会计数据和财务指标”。

**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
红星美凯龙控股集团有限公司	2,154,052,349	2,154,052,349	0	0	公司于2018年1月17日在上海证券交易所上市。根据公司《首次公开发行股票招股说明书》，红星控股做出的有关承诺如下：“在股份公司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股份公司本次公开发行股票前已发行的股份，也不由股份公司回购该部分股份。”	2021年1月18日
红星美凯龙控股集团有限	574,295,000	574,295,000	0	0	公司于2018年1月17日在上海证	



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					券交易所上市。根据公司《首次公开发行股票招股说明书》，红星控股做出的有关承诺如下：“在股份公司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股份公司本次公开发行股票前已发行的股份，也不由股份公司回购该部分股份。”	
国华人寿保险股份有限公司-传统七号	0	0	12,150,668	12,150,668	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
阿里巴巴（成都）软件技术有限公司	0	0	42,527,339	42,527,339	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
和泰人寿保险股份有限公司-传统保险产品	0	0	12,150,668	12,150,668	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
和泰人寿保险股份有限公司-和泰合家欢终身年金保险（分红型）	0	0	12,150,668	12,150,668	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
麒盛科技股份有限公司	0	0	12,150,668	12,150,668	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
国友祥志	0	0	12,150,668	12,150,668	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
银河德睿资本管理有限公司	0	0	19,441,069	19,441,069	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
海通证券股份有限公司	0	0	12,150,668	12,150,668	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
睿远基金管理有限公司	0	0	24,301,336	24,301,336	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
财通基金管理有限公司	0	0	65,318,347	65,318,347	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
华安基金管理有限公司	0	0	24,301,336	24,301,336	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
诺德基金管理有限公司	0	0	39,064,398	39,064,398	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
BNP Paribas	0	0	14,580,801	14,580,801	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日

宁波宁聚资产管理中心 (有限合伙)-宁聚量化多 策略 8 号私募证券投资基金	0	0	36,452,004	36,452,004	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
国泰君安证券股份有限公 司	0	0	26,731,470	26,731,470	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
宁波鸿煦投资管理合伙企 业(有限合伙)	0	0	60,753,341	60,753,341	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
信达证券股份有限公司	0	0	23,357,224	23,357,224	认购非公开发行 A 股股份限售	2022 年 4 月 20 日
合计	2,728,347,349	2,728,347,349	449,732,673	449,732,673	/	/

注 1：公司非公开发行 A 股股票的 17 名发行对象中，财通基金管理有限公司、华安基金管理有限公司、诺德基金管理有限公司、睿远基金管理有限公司、信达证券股份有限公司以其管理的一个或多个产品进行认购。其中，财通基金—五矿信托琮玉系列—福鼎 3 号集合资金信托计划—财通基金五矿信托琮玉 2 号单一资产管理计划为财通基金管理有限公司所管理的产品，且以期末持股数量计算，该产品为公司前十大股东。公司非公开发行 A 股股票情况及相关发行对象情况具体详见公司于 2021 年 10 月 22 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《非公开发行 A 股股票发行情况报告书》。

## 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						
人民币普通 股 A 股	2021 年 10 月 20 日	8.23	449,732,673	2021 年 10 月 20 日	449,732,673	
可转换公司债券、分离交易可转债						
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
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

2021 年 10 月 20 日，公司完成非公开发行 A 股股票新增股份的登记托管手续。本次发行股份数量 449,732,673 股，发行价格 8.23 元/股。本次发行新增股份为有限售条件流通股，将于限售期届满后的次一交易日起在上海证券交易所上市流通交易。

### (二) 公司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

公司股份总数及股东结构变动情况详见本报告“第七节股份变动及股东情况”之“一股份变动情况表”。公司资产和负债结构的变动情况详见本报告“第三节管理层讨论与分析”之“报告期内主要经营情况”。

### (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

截至报告期末普通股股东总数(户)	51,960
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	48,793
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

## (二) 截至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、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
红星美凯龙控股集团有限公司	86,880,000	2,067,172,349	47.47	0	质押	511,858,508	境内非国有法人
香港中央结算（代理人）有限公司	-147,410	740,982,796	17.02	0	未知		境外法人
红星美凯龙控股集团有限公司—红星美凯龙控股集团有限公司 2019 年非公开发行可交换公司债券（第一期）质押专户	23,386,342	550,908,658	12.65	0	无		其他
上海骅林企业管理合伙企业（有限合伙）	68,880,000	68,880,000	1.58	0	无		其他
宁波鸿煦投资管理合伙企业（有限合伙）	60,753,341	60,753,341	1.40	60,753,341	无		其他
财通基金—五矿信托琮玉系列—福鼎 3 号集合资金信托计划—财通基金五矿信托琮玉 2 号单一资产管理计划	48,481,166	48,481,166	1.11	48,481,166	无		其他
中融人寿保险股份有限公司—分红产品	42,999,969	42,999,969	0.99	0	无		其他
阿里巴巴（成都）软件技术有限公司	42,527,339	42,527,339	0.98	42,527,339	无		境内非国有法人
宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）—宁聚量化多策略 8 号私募证券投资基金	36,452,004	36,452,004	0.84	36,452,004	无		其他
国泰君安证券股份有限公司	29,875,082	29,934,742	0.69	26,731,470	无		国有法人
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		
红星美凯龙控股集团有限公司	2,067,172,349			人民币普通股	2,067,172,349		
香港中央结算（代理人）有限公司	740,982,796			境外上市外资股	740,982,796		
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	550,908,658			人民币普通股	550,908,658		
上海骅林企业管理合伙企业（有限合伙）	68,880,000			人民币普通股	68,880,000		

中融人寿保险股份有限公司一分红产品	42,999,969	人民币普通股	42,999,969
西藏奕盈企业管理有限公司	18,000,000	人民币普通股	18,000,000
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙第三期员工持股单一资金信托	15,780,000	人民币普通股	15,780,000
香港中央结算有限公司	14,639,663	人民币普通股	14,639,663
百年人寿保险股份有限公司一分红保险产品	12,544,567	人民币普通股	12,544,567
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二期单一资金信托	10,630,000	人民币普通股	10,630,000
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	红星美凯龙控股集团有限公司与西藏奕盈企业管理有限公司构成《上市公司收购管理办法》规定下的一致行动关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

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	宁波鸿煦投资管理合伙企业（有限合伙）	60,753,341	2022-04-20	0	本次非公开发行的股份自发行结束之日起6个月内不得转让
2	财通基金—五矿信托琮玉系列—福鼎3号集合资金信托计划—财通基金五矿信托琮玉2号单一资产管理计划	48,481,166	2022-04-20	0	本次非公开发行的股份自发行结束之日起6个月内不得转让
3	阿里巴巴（成都）软件技术有限公司	42,527,339	2022-04-20	0	本次非公开发行的股份自发行结束之日起6个月内不得转让
4	宁波宁聚资产管理中心（有限合伙）—宁聚量化多策略8号私募证券投资基金	36,452,004	2022-04-20	0	本次非公开发行的股份自发行结束之日起6个月内不得转让

5	国泰君安证券股份有限公司	26,731,470	2022-04-20	0	本次非公开发行的股份自发行结束之日起6个月内不得转让
6	诺德基金—国泰君安证券股份有限公司—诺德基金浦江188号单一资产管理计划	24,981,774	2022-04-20	0	本次非公开发行的股份自发行结束之日起6个月内不得转让
7	华安基金—兴业银行—青岛城投金融控股集团有限公司	24,301,336	2022-04-20	0	本次非公开发行的股份自发行结束之日起6个月内不得转让
8	信达证券—招商银行—证券行业支持民企发展系列之信达证券裕美1号分级集合资产管理计划	23,357,224	2022-04-20	0	本次非公开发行的股份自发行结束之日起6个月内不得转让
9	银河德睿资本管理有限公司	19,441,069	2022-04-20	0	本次非公开发行的股份自发行结束之日起6个月内不得转让
10	法国巴黎银行—自有资金	14,580,801	2022-04-20	0	本次非公开发行的股份自发行结束之日起6个月内不得转让
上述股东关联关系或一致行动的说明		无			

**(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**

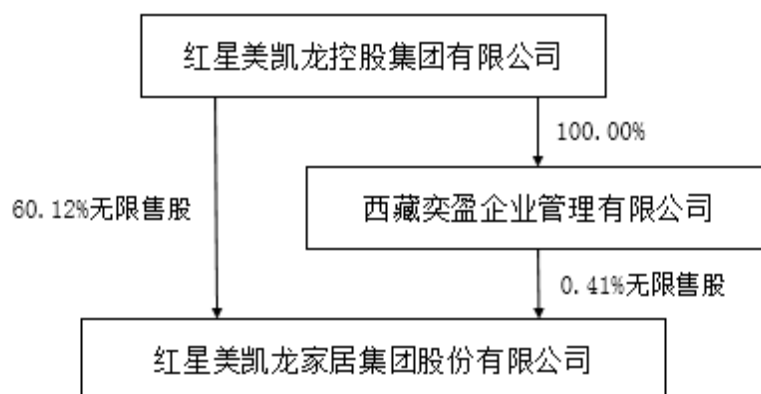
□适用 √不适用

**4 报告期内控股股东变更情况的说明**

□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

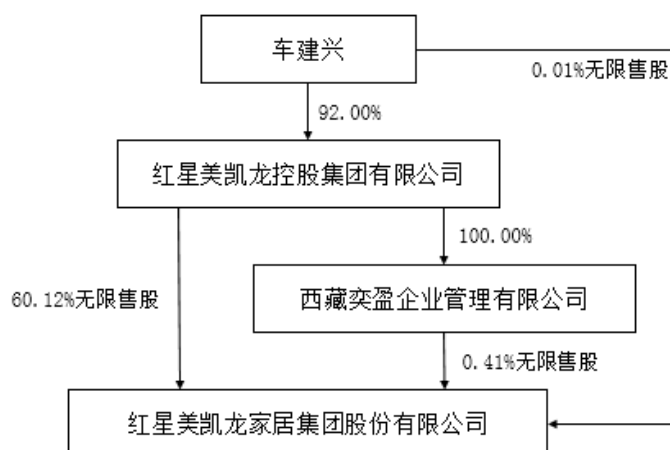
适用 不适用

### 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

### 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

### 七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

### 八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用



## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 企业债券

适用 不适用

(二) 公司债券

适用 不适用

## 1. 公司债券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
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	2016-07-12	2016-07-13	2023-07-13	0.3253	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	面向专业机构投资者交易的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否
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	2019-06-05	2019-06-10	2023-06-10	0.0083	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	面向专业机构投资者交易的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券 (第二期)	20 红美 02	163587	2020-05-29	2020-06-03	2023-06-03	5	5.16	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	面向专业机构投资者交易的债券	竞价、报价、询价和协议交易	否
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2020 年面向	20 红美 03	175330	2020-10-28	2020-10-30	2023-10-30	5	6.20	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,	上海证券	面向专业机构投资者	竞价、报	否

专业投资者公开发行公司债券（第一期）								最后一期利息随本金一起支付。	交易所	交易的债券	价、询价和协议交易	
HKREDSTAR 于 2022 年到期的 300,000,000 美元 3.375%担保债券	HKREDSTARB2209	5278	2017-09-21	2017-09-21	2022-09-21	3 亿美元	3.375	按半年付息、到期一次还本。利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	香港联合交易所有限公司	不适用	公开交易	否

注：1、数据“债券余额”略有差异系四舍五入造成，16 红美 02 目前余额为 3,253.3 万元，19 红美 02 目前余额为 82.9 万元。

2、Hong Kong Red Star Macalline Universal Home Furnishings Limited 简称为 HKREDSTAR。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）	按时、足额完成了本金和付息兑付。
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种二）	按时完成了债券付息兑付和绝大部分债券回售。
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	按时完成了债券付息兑付和绝大部分债券回售。
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）	按时、足额完成了付息兑付和回售。
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）	按时、足额完成了付息兑付。
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	按时、足额完成了付息兑付。
HKREDSTAR 于 2022 年到期的 300,000,000 美元 3.375%担保债券	按时、足额完成了付息兑付。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

19 红美 02 包含发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。19 红美 02 于 2021 年 6 月 10 日实际发放回售资金，且发行人决定不调整本期债券后 2 年的票面利率，即 2021 年 6 月 10 日至 2023 年 6 月 9 日本期债券的票面利率为 5.35%。

16 红美 02 包含发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人有权决定在存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率；发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。16 红美 02 于 2021 年 7 月 13 日实际发放回售资金，且发行人决定不调整本期债券后 2 年的票面利率，即 2021 年 7 月 13 日至 2023 年 7 月 12 日本期债券的票面利率为 5.29%。

20 红美 01 包含发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行人有权决定在存续期的第 2 年末调整本期债券后 1 年的票面利率；发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。20 红美 01 于 2022 年 3 月 10 日实际发放回售资金，且发行人决定不调整本期债券后 1 年的票面利率，即 2022 年 3 月 10 日至 2023 年 3 月 9 日本期债券的票面利率为 4.95%。

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	联系人	联系电话
中国国际金融股份有限公司	北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	谢晶欣、刘浏、王壮胜	010-6505 1166
中山证券有限责任公司	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	李晓晓	0755-8252 0746
上海新世纪资信评估投资服务有限公司	上海市黄浦区汉口路398号14楼	石浔	021-6350 1349
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101	闫衍	010-6642 8877
Citicorp International Limited	香港牛头角海滨道83号花旗大楼	Virginia Wong	852-2868 7982

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
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)	29.575	29.575	0	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。	是
红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年公司债券(第一期)	19.88	19.88	0	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。	是
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(第二期)	4.97	4.97	0	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。	是
红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	4.97	4.97	0	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。	是
HKREDSTAR于2022年到期的	2.95689亿美元	2.95689亿美元	0	不适用。	是

300,000,000 美元 3.375%担保债券					
------------------------------	--	--	--	--	--

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

HKREDSTAR 于 2022 年到期的 3 亿美元 3.375%担保债券募集资金中，约 1.6 亿美元用于本公司新疆 1 号店、四川 1 号店等 4 家家居商场建设及经营，相关商场均已于本报告期前建成并开业。上述商场 2021 年度合计产生营业收入约 4.75 亿元人民币。

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更
报告期内，16 红美 02、19 红美 02、20 红美 02、20 红美 03 以及 HKREDSTAR2209 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。	否

#### 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

#### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

##### 1. 非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排 (如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年度第一期中票	20 美凯龙 MTN001	102000090	2020-01-16	2020-01-20	2023-01-20	5	5.70	按年付息、到期一次还本。息年付一次，最后一期利息随本金一起支付。	银行间债券市场	全国银行间债券市场机构投资者	公开交易	否
---------------------------------	------------------	-----------	------------	------------	------------	---	------	----------------------------------	---------	----------------	------	---

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	按时、足额完成了本金兑付和付息工作。
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	按时、足额完成了本金兑付和付息工作。
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	按时、足额完成了付息工作。
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据	按时、足额完成了债券回售和付息工作。

注：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包含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优先级（简称：19 美凯龙 ABN001 优先）和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次级（简称：19 美凯龙 ABN001 次）。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

19 美凯龙 ABN001 优先包含发行人调整票面利率选择权和投资者回售权，美凯龙有权决定在“信托期限”内第 6、12、18、24、30 个”兑付日“前三个月自然月的对日公告调整票面利率；美凯龙发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资人有权在其后的回售登记期内进行登记，将其持有的全部或者部分本期债券按未偿本金余额回售给美凯龙。19 美凯龙 ABN001 于 2021 年 11 月 25 日发放回售及付息资金，按时、足额完成了债券回售和付息工作。

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	联系人	联系电话
--------	------	-----	------

中国民生银行股份有限公司上海分行	上海市浦东新区浦东南路 100 号	沈璐	021-6187 5571
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 中国人保财险大厦 17 层	张文韬	010-8567 9696

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

#### 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	5	5	0	全部用于归还母公司借款。截至报告期末,本期债券募集资金已全部使用完毕。	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更
报告期内, 20 美凯龙 MTN001 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。	否

#### 7. 非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用



## (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

## (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

## (六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

## (七) 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:元 币种:人民币

主要指标	2021 年	2020 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
扣除非经常性损益后净利润	1,657,757,700.57	1,162,324,473.64	42.62	主要系上年受疫情及疫情免租影响所致
流动比率	0.49	0.48	1.82	
速动比率	0.48	0.47	1.89	
资产负债率 (%)	57.44	61.16	-3.71	
EBITDA 全部债务比	0.16	0.14	18.79	
利息保障倍数	1.79	1.84	-2.92	
现金利息保障倍数	3.31	2.80	18.03	
EBITDA 利息保障倍数	2.10	2.13	-1.48	
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

## 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

安永华明（2022）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2021年12月31日的合并及公司资产负债表，2021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2021年12月31日的合并及公司财务状况以及2021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2021年12月31日，集团投资性房地产公允价值人民币955.75亿元，约占集团账面总资产的71%。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、44. 重要会计政策和会计估计的变更，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>
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>2021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6.67亿元和人民币14.99亿元。集团分别根据各项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>我们执行的审计程序包括：</p> <p>(1) 对项目前期收入和建造收入及对应与收款内部控制循环进行了解并执行穿行测试，并对重要的控制点执行了控制测试；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；</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>

<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. 营业收入和营业成本”。</p>	
<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2021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资金拆借、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资金拆借部分及合同资产的原值分别为人民币33.67亿元、人民币12.65亿元、人民币13.87亿元、人民币4.79亿元、人民币1.48亿元、人民币10.51亿元和人民币20.34亿元。减值准备余额分别为人民币14.10亿元、人民币3.71亿元、人民币1.46亿元、人民币0.46亿元、人民币0.07亿元、人民币0.11亿元和人民币3.28亿元。</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</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>

<p>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. 合同资产与五、32. 合同负债，七、5. 应收账款，七、8. 其他应收款，七、10. 合同资产，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、七、72. 资产减值损失”。</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（包括披露）、结构和内容，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

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	6,903,715,249.53	6,511,092,198.09
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	1,018,692,853.25	247,611,072.73
衍生金融资产	七、3	-	2,160,732.11
应收票据	七、4	86,554,182.13	-
应收账款	七、5	1,957,650,342.07	1,934,826,113.43
应收款项融资	七、6	-	5,872,800.00
预付款项	七、7	305,043,459.08	323,626,340.62
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、8	935,666,616.98	1,524,654,743.28
其中：应收利息	七、8	10,680,396.48	44,648,521.46
应收股利	七、8	31,000,000.00	31,000,000.00
买入返售金融资产			
存货	七、9	329,087,511.33	328,295,668.02
合同资产	七、10	1,705,475,178.70	1,375,364,101.48
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	140,144,400.00	248,704,377.99
其他流动资产	七、13	2,270,860,332.29	2,634,575,271.37
流动资产合计		15,652,890,125.36	15,136,783,419.12
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、16	433,325,229.21	532,498,896.89
长期股权投资	七、17	3,929,090,179.77	3,703,895,492.49
其他权益工具投资	七、18	4,169,970,944.17	4,206,678,046.54
其他非流动金融资产	七、19	370,774,540.60	396,924,540.60
投资性房地产	七、20	95,575,000,000.00	93,150,000,000.00
固定资产	七、21	2,655,001,955.04	2,737,965,196.94
在建工程	七、22	88,911,088.97	80,629,155.83
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	3,899,861,973.84	3,852,597,418.85
无形资产	七、26	125,191,951.03	343,768,582.72
开发支出	七、27	12,238,146.01	30,837,675.61
商誉	七、28	97,597,047.85	97,597,047.85
长期待摊费用	七、29	504,900,607.96	454,054,803.22

递延所得税资产	七、30	2,670,232,754.70	1,541,067,156.39
其他非流动资产	七、31	5,002,555,455.51	5,282,621,202.44
非流动资产合计		119,534,651,874.66	116,411,135,216.37
资产总计		135,187,542,000.02	131,547,918,635.49
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	2,957,088,415.02	3,448,371,909.45
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债	七、34	18,167,670.06	-
应付票据	七、35	9,000,000.00	-
应付账款	七、36	2,400,880,410.78	2,085,329,223.24
预收款项	七、37	1,692,678,416.28	960,787,153.16
合同负债	七、38	1,925,076,587.06	2,287,548,874.89
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	609,186,211.11	563,788,624.24
应交税费	七、40	828,853,545.05	671,338,917.19
其他应付款	七、41	9,770,693,294.55	8,987,388,645.49
其中：应付利息	七、41		
应付股利	七、41	-	11,079,608.27
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	11,699,289,233.98	11,897,443,643.72
其他流动负债	七、44	220,624,831.48	736,850,395.29
流动负债合计		32,131,538,615.37	31,638,847,386.67
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	21,606,316,908.01	22,212,429,627.44
应付债券	七、46	532,619,987.37	4,432,634,711.35
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	3,957,786,655.49	4,082,933,276.21
长期应付款	七、48	730,548,821.82	712,856,318.61
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	213,857,300.87	224,943,229.90
递延所得税负债	七、30	13,401,316,273.63	12,517,571,618.93
其他非流动负债	七、52	5,082,339,292.35	4,627,859,670.75
非流动负债合计		45,524,785,239.54	48,811,228,453.19
负债合计		77,656,323,854.91	80,450,075,839.86
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	4,354,732,673.00	3,905,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			



永续债			
资本公积	七、55	6,880,495,088.02	3,648,120,125.82
减：库存股			
其他综合收益	七、57	1,877,732,755.94	1,720,585,961.74
专项储备			
盈余公积	七、59	2,206,429,308.76	2,076,486,432.95
一般风险准备			
未分配利润	七、60	38,662,409,591.69	36,213,026,423.36
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		53,981,799,417.41	47,563,218,943.87
少数股东权益		3,549,418,727.70	3,534,623,851.76
所有者权益(或股东权 益) 合计		57,531,218,145.11	51,097,842,795.63
负债和所有者权益(或 股东权益) 总计		135,187,542,000.02	131,547,918,635.49

公司负责人：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

2021 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	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,233,562,517.05	1,299,963,274.29
交易性金融资产		2,000,000.00	-
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	257,521,066.44	359,697,091.95
应收款项融资		-	1,000,000.00
预付款项		11,006,551.03	36,345,965.67
其他应收款	十七、2	29,364,073,537.36	32,459,976,718.24
其中：应收利息	十七、2	9,069,537.29	9,069,537.29
应收股利	十七、2	2,215,821,972.63	2,958,106,450.36
存货		2,040,824.23	1,851,919.04
合同资产		61,971,407.50	63,508,968.26
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		121,095,664.22	47,074,500.00
其他流动资产		560,236,376.95	184,119,809.78
流动资产合计		31,613,507,944.78	34,453,538,247.23
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		1,102,171,612.39	261,383,468.63
长期股权投资	十七、3	20,575,617,082.41	20,540,883,665.40
其他权益工具投资		2,434,914,911.35	2,342,809,849.82
其他非流动金融资产		10,100,000.00	20,100,000.00

投资性房地产			
固定资产		22,799,667.34	28,332,687.63
在建工程		57,489,241.90	46,854,205.04
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,852,722.70	-
无形资产		52,281,703.75	276,668,672.03
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		20,225,578.99	21,338,386.32
递延所得税资产		570,245,925.04	483,196,562.20
其他非流动资产		2,440,002,186.56	2,300,721,882.18
非流动资产合计		27,287,700,632.43	26,322,289,379.25
资产总计		58,901,208,577.21	60,775,827,626.48
<b>流动负债：</b>			
短期借款		4,013,080,706.29	5,012,438,306.13
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		300,000,000.00	-
应付账款		88,061,036.18	83,576,930.85
预收款项		110,519,917.12	41,012,002.24
合同负债		707,694,264.58	848,611,175.36
应付职工薪酬		133,682,565.41	95,905,952.50
应交税费		18,161,897.37	-
其他应付款		21,860,315,249.86	24,924,966,658.16
其中：应付利息		-	2,076,555.52
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,548,699,740.29	6,223,833,969.14
其他流动负债		92,888,660.23	114,419,192.48
流动负债合计		30,873,104,037.33	37,344,764,186.86
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,564,143,400.80	2,784,000,770.48
应付债券		532,619,987.37	2,489,414,936.19
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		62,402.08	-
长期应付款		83,936,885.48	156,770,759.24
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		76,385.89	71,800.18
递延所得税负债			
其他非流动负债		1,721,782,171.80	363,303,705.22
非流动负债合计		4,902,621,233.42	5,793,561,971.31
负债合计		35,775,725,270.75	43,138,326,158.17
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		4,354,732,673.00	3,905,000,000.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积		8,162,137,697.40	4,825,621,385.84
减：库存股			
其他综合收益		921,462,032.09	789,631,598.82
专项储备			
盈余公积		2,026,610,741.53	1,896,667,865.72
未分配利润		7,660,540,162.44	6,220,580,617.93
所有者权益（或股东权益）合计		23,125,483,306.46	17,637,501,468.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计		58,901,208,577.21	60,775,827,626.48

公司负责人：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

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入		15,512,792,215.84	14,236,460,098.98
其中：营业收入	七、61	15,512,792,215.84	14,236,460,098.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		12,979,959,473.74	11,732,668,446.16
其中：营业成本	七、61	5,946,476,374.29	5,480,170,024.86
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	444,213,449.40	377,414,782.27
销售费用	七、63	2,063,508,529.45	1,693,772,759.64
管理费用	七、64	2,004,068,303.50	1,680,856,568.05
研发费用	七、65	60,662,404.01	36,035,643.66
财务费用	七、66	2,461,030,413.09	2,464,418,667.68
其中：利息费用		2,694,541,165.59	2,548,719,302.83
利息收入		227,196,077.05	194,886,018.04
加：其他收益	七、67	157,986,045.42	184,249,900.19
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	539,056,113.92	222,015,867.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		45,193,914.37	44,959,080.07
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	371,721,560.94	494,132,525.69
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-482,324,412.32	-126,335,204.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-270,517,522.20	-333,165,778.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	13,583,009.15	1,368,758.55
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,862,337,537.01	2,946,057,722.74
加：营业外收入	七、74	43,461,098.33	57,938,296.96
减：营业外支出	七、75	103,823,054.44	189,847,568.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,801,975,580.90	2,814,148,451.58
减：所得税费用	七、76	612,975,607.73	750,071,048.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,188,999,973.17	2,064,077,402.97
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,188,999,973.17	2,064,077,402.97
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）		2,047,401,906.98	1,730,581,791.56
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		141,598,066.19	333,495,611.41
六、其他综合收益的税后净额	七、77	688,050,541.49	1,261,871,486.11
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		671,394,288.08	1,081,989,482.82
（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			
（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		17,676,643.28	171,016,172.70
（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) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额		-4,975,602.34	1,272,569.21
(7) 其他		22,652,245.62	169,743,603.49
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-1,020,389.87	8,865,830.59
七、综合收益总额		2,877,050,514.66	3,325,948,889.08
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		2,736,472,838.34	2,983,587,447.08
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		140,577,676.32	342,361,442.00
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.51	0.44
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：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

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十七、4	1,613,113,750.55	1,551,920,353.44
减：营业成本	十七、4	309,437,779.17	268,533,477.13
税金及附加		15,287,209.02	10,399,473.73
销售费用		225,726,996.51	119,579,492.09
管理费用		845,451,034.19	766,337,863.48
研发费用			
财务费用		525,088,499.79	786,516,523.63
其中：利息费用		1,669,082,106.54	1,684,980,624.11
利息收入		1,091,708,890.81	917,075,966.42
加：其他收益		25,507,114.27	40,131,571.94
投资收益（损失以“—”号填列）	十七、5	1,975,146,159.85	1,653,505,575.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		34,589,222.16	46,570,464.70
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）		-213,770,675.22	69,224,323.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-211,507,348.79	-195,174,790.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）		67,478.87	-1,575,513.62
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,267,564,960.85	1,166,664,690.03
加：营业外收入		2,080,773.67	627,636.33
减：营业外支出		67,544,671.25	79,319,670.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,202,101,063.27	1,087,972,655.83
减：所得税费用		-97,327,694.85	-128,706,001.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,299,428,758.12	1,216,678,657.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,299,428,758.12	1,216,678,657.22
（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		402,304,095.47	431,741,779.79
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
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		402,304,095.47	431,741,779.79
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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		1,701,732,853.59	1,648,420,437.01
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：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

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020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		15,922,286,472.68	13,689,086,481.94
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(1)	745,080,836.48	1,103,050,559.56
经营活动现金流入小计		16,667,367,309.16	14,792,137,041.50
购买商品、接受劳务支付的现金		2,556,631,015.20	2,526,024,923.73
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		3,747,555,692.55	3,512,090,114.51
支付的各项税费		2,025,343,655.66	2,056,853,550.87
支付其他与经营活动有关的现金	七、78(2)	2,957,167,663.67	2,537,436,010.80
经营活动现金流出小计		11,286,698,027.08	10,632,404,599.91
经营活动产生的现金流量净额		5,380,669,282.08	4,159,732,441.59
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,322,781,883.99	1,664,085,777.48
取得投资收益收到的现金		45,055,548.66	58,257,357.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		22,567,628.53	12,293,793.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七、79(3)	1,228,752,943.29	1.00
收到其他与投资活动有关的现金	七、78(3)	5,205,335,622.37	2,958,669,428.19
投资活动现金流入小计		7,824,493,626.84	4,693,306,357.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,388,177,808.52	2,897,045,105.81
投资支付的现金		395,601,717.34	821,691,902.94
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	七、79(2)	10,401,590.16	1,601,155,020.77
支付其他与投资活动有关的现金	七、78(4)	5,157,126,057.01	4,225,215,454.06
投资活动现金流出小计		7,951,307,173.03	9,545,107,483.58
投资活动产生的现金流量净额		-126,813,546.19	-4,851,801,126.36
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		3,756,407,429.29	19,851,620.02
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		78,043,630.00	19,851,620.02
取得借款收到的现金		9,646,415,073.31	18,606,921,576.10
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78(5)	2,771,139,059.49	1,027,475,244.93
筹资活动现金流入小计		16,173,961,562.09	19,654,248,441.05
偿还债务支付的现金		15,781,495,700.99	14,605,037,153.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,818,662,075.98	3,790,180,349.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		224,794,448.23	206,450,575.50
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78(6)	2,627,436,761.11	1,440,929,047.32
筹资活动现金流出小计		21,227,594,538.08	19,836,146,550.61
筹资活动产生的现金流量净额		-5,053,632,975.99	-181,898,109.56
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-3,297,946.51	-1,064,656.34
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	七、79(4)	196,924,813.39	-875,031,450.67
加：期初现金及现金等价物余额	七、79(4)	5,901,061,909.81	6,776,093,360.48
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七、79(4)	6,097,986,723.20	5,901,061,909.81

公司负责人：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

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020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		1,637,015,904.13	1,765,783,013.30
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		45,728,206.84	345,713,306.42
经营活动现金流入小计		1,682,744,110.97	2,111,496,319.72
购买商品、接受劳务支付的现金		259,436,718.30	246,700,509.80
支付给职工及为职工支付的现金		618,774,610.79	634,080,637.15
支付的各项税费		270,005,748.16	139,670,750.64
支付其他与经营活动有关的现金		795,531,097.64	644,284,091.49
经营活动现金流出小计		1,943,748,174.89	1,664,735,989.08
经营活动产生的现金流量净额		-261,004,063.92	446,760,330.64
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		464,900,717.83	55,781,394.59
取得投资收益收到的现金		2,305,397,883.38	2,125,578,892.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		68,341.36	3,591,259.12



处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,203,728,961.91	735,498,158.86
收到其他与投资活动有关的现金		7,758,105,355.55	4,468,886,284.65
投资活动现金流入小计		11,732,201,260.03	7,389,335,989.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		45,476,955.58	376,599,623.89
投资支付的现金		526,350,000.00	1,420,955,929.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		255,225,000.00	1,732,409,618.94
支付其他与投资活动有关的现金		8,024,852,787.29	7,563,026,900.00
投资活动现金流出小计		8,851,904,742.87	11,092,992,071.83
投资活动产生的现金流量净额		2,880,296,517.16	-3,703,656,081.85
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		3,678,363,799.29	-
取得借款收到的现金		12,565,006,780.00	9,776,509,225.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,948,630,334.46	8,247,222,081.70
筹资活动现金流入小计		22,192,000,913.75	18,023,731,306.70
偿还债务支付的现金		18,600,963,110.00	9,926,772,458.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		816,358,809.08	1,819,770,909.25
支付其他与筹资活动有关的现金		5,530,912,372.82	3,460,879,184.09
筹资活动现金流出小计		24,948,234,291.90	15,207,422,551.78
筹资活动产生的现金流量净额		-2,756,233,378.15	2,816,308,754.92
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		40,167.67	16,469,767.04
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-136,900,757.24	-424,117,229.25
加：期初现金及现金等价物余额		1,070,463,274.29	1,494,580,503.54
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		933,562,517.05	1,070,463,274.29

公司负责人：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  
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	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		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	3,905,000,000.00				3,648,120,125.82		1,720,585,961.74		2,076,486,432.95		36,213,026,423.36		47,563,218,943.87	3,534,623,851.76	51,097,842,795.63
加:会计政策变更													-		
前期差错更正													-		
同一控制下企业合并													-		
其他													-		
二、本年期初余额	3,905,000,000.00				3,648,120,125.82		1,720,585,961.74		2,076,486,432.95		36,213,026,423.36		47,563,218,943.87	3,534,623,851.76	51,097,842,795.63
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	449,732,673.00	-	-	-	3,232,374,962.20	-	157,146,794.20	-	129,942,875.81	-	2,449,383,168.33	-	6,418,580,473.54	14,794,875.94	6,433,375,349.48
(一)综合收益总额							689,070,931.36				2,047,401,906.98		2,736,472,838.34	140,577,676.32	2,877,050,514.66
(二)所有者投入和减少资本	449,732,673.00	-	-	-	3,232,374,962.20	-		-		-		-	3,682,107,635.20	87,932,039.58	3,770,039,674.78

2021 年年度报告

1. 所有者投入的普通股	449,732,673.00				3,228,631,126.29							3,678,363,799.29	78,043,630.00	3,756,407,429.29
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					8,054,949.44							8,054,949.44	-	8,054,949.44
4. 其他					-4,311,113.53							-4,311,113.53	9,888,409.58	5,577,296.05
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	129,942,875.81	-	-129,942,875.81	-	-213,714,839.96	-213,714,839.96
1. 提取盈余公积									129,942,875.81		-129,942,875.81		-	
2. 提取一般风险准备													-	
3. 对所有者(或股东)的分配													-213,714,839.96	-213,714,839.96
4. 其他													-	
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-531,924,137.16	-	-	-	531,924,137.16	-	-	-
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													-	

2021 年年度报告

5. 其他综合收益结转留存收益							-531,924,137.16					531,924,137.16			-	
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	4,354,732,673.00	-	-	-	6,880,495,088.02	-	1,877,732,755.94	-	2,206,429,308.76	-	38,662,409,591.69	-	53,981,799,417.41	3,549,418,727.70	57,531,218,145.11	

项目	2020 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	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、上年年末余额	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	
加：会计政策变更																
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				4,239,976,571.04		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	
三、本期增减变动金额(减)	355,000,000.00	-	-	-	-591,856,445.22	-	237,458,920.57	-	121,667,865.72	-	1,726,310,660.79	-	1,848,581,001.86	264,411,399.04	2,112,992,400.90	

2021 年年度报告

少以 “一”号 填列)																	
(一) 综合收益总额						1,253,005,655.52					1,730,581,791.56		2,983,587,447.08	342,361,442.00	3,325,948,889.08		
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-236,856,445.22	-	-	-	-	-	-	-	-236,856,445.22	91,580,140.54	-145,276,304.68		
1. 所有者投入的普通股																	
2. 其他权益工具持有者投入资本					-254,276,569.03												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					17,420,123.81								17,420,123.81		17,420,123.81		
4. 其他													-254,276,569.03	91,580,140.54	-162,696,428.49		
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	121,667,865.72	-	-1,019,817,865.72	-	-898,150,000.00	-169,530,183.50	-1,067,680,183.50			
1. 提取盈余公积								121,667,865.72		-121,667,865.72							
2. 提取一般风险准备																	
3. 对所有者(或股东)的分配										-898,150,000.00		-898,150,000.00	-169,530,183.50	-1,067,680,183.50			
4. 其他																	
(四) 所有者权益内部结转	355,000,000.00	-	-	-	-355,000,000.00	-	-1,015,546,734.95	-	-	-	1,015,546,734.95	-	-	-	-		
1. 资本公积转增资本(或股本)	355,000,000.00				-355,000,000.00												
2. 盈余公积转增																	

2021 年年度报告

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						-1,015,546,734.95				1,015,546,734.95					
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	3,905,000,000.00	-	-	-	3,648,120,125.82	-	1,720,585,961.74	-	2,076,486,432.95	-	36,213,026,423.36	-	47,563,218,943.87	3,534,623,851.76	51,097,842,795.63

公司负责人：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

2021 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 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、上年年末余额	3,905,000,000.00				4,825,621,385.84		789,631,598.82		1,896,667,865.72	6,220,580,617.93	17,637,501,468.31
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-

2021 年年度报告

其他											-
二、本年期初余额	3,905,000,000.00				4,825,621,385.84		789,631,598.82		1,896,667,865.72	6,220,580,617.93	17,637,501,468.31
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	449,732,673.00	-	-	-	3,336,516,311.56	-	131,830,433.27	-	129,942,875.81	1,439,959,544.51	5,487,981,838.15
（一）综合收益总额							402,304,095.47			1,299,428,758.12	1,701,732,853.59
（二）所有者投入和减少资本	449,732,673.00	-	-	-	3,336,516,311.56	-	-	-	-	-	3,786,248,984.56
1. 所有者投入的普通股	449,732,673.00				3,228,631,126.29						3,678,363,799.29
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					8,054,949.44						8,054,949.44
4. 其他					99,830,235.83						99,830,235.83
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	129,942,875.81	-129,942,875.81	-
1. 提取盈余公积									129,942,875.81	-129,942,875.81	-
2. 对所有者（或股东）的分配											-
3. 其他											-
（四）所有者权益内部结转		-	-	-		-	-270,473,662.20	-	-	270,473,662.20	-
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							-270,473,662.20			270,473,662.20	-
6. 其他											-
（五）专项储备											-

2021 年年度报告

1. 本期提取												-
2. 本期使用												-
(六) 其他												-
四、本期末余额	4,354,732,673.00	-	-	-	8,162,137,697.40	-	921,462,032.09	-	2,026,610,741.53	7,660,540,162.44	23,125,483,306.46	

项目	2020 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、上年年末余额	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
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				5,163,201,262.03		357,819,908.70		1,775,000,000.00	6,023,789,736.76	16,869,810,907.49
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)	355,000,000.00	-	-	-	-337,579,876.19	-	431,811,690.12	-	121,667,865.72	196,790,881.17	767,690,560.82
(一) 综合收益总额							431,741,779.79			1,216,678,657.22	1,648,420,437.01
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	17,420,123.81	-	-	-	-	-	17,420,123.81
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											



2021 年年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额					17,420,123.81						17,420,123.81
4. 其他											
(三) 利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	121,667,865.72	-
1. 提取盈余公积										121,667,865.72	-121,667,865.72
2. 对所有者(或股东)的分配											-898,150,000.00
3. 其他											-898,150,000.00
(四) 所有者权益内部结转	355,000,000.00	-	-	-	-355,000,000.00	-	69,910.33	-	-	-69,910.33	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	355,000,000.00				-355,000,000.00						
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							69,910.33			-69,910.33	
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											

2021 年年度报告

2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,905,000,000.00	0.00	0.00	0.00	4,825,621,385.84	0.00	789,631,598.82	0.00	1,896,667,865.72	6,220,580,617.93	17,637,501,468.31

公司负责人：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。本公司总部位于上海市闵行区申长路1466弄。

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Candlewood Investment SRL和Springwood Investment SRL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Candlewood Investment SRL和Springwood Investment SRL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Candlewood Investment SRL和Springwood Investment SRL增资,其中:Candlewood Investment SRL增资人民币60,917,952.00元,Springwood Investment SRL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。

经公司2019年年度股东大会、A股及H股类别股东会审议，公司以2019年度利润分配方案实施前的总股本3,550,000,000股为基数，以资本公积金向全体股东每股转增0.1股，共计转增355,000,000股。本次分配后实收资本(股本)为人民币39.05亿元，增加人民币3.55亿元，同时冲减资本公积人民币3.55亿元。新增无限售条件流通股份已于2020年7月7日上市。

经公司于2020年召开的2019年股东大会股类别股东会及H股类别股东会，审议并通过了《关于公司符合非公开发行A股股票条件的议案》、《关于公司2020年非公开发行A股股票方案的议案》、《关于公司2020年非公开发行A股股票预案的议案》等非公开发行相关决议。于2021年4月19日，公司收到中国证监会出具的《关于核准红星美凯龙家居集团股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可(2021)1361号)。于2021年10月，公司实际发行股份数量为449,732,673股，发行价格8.23元/股，经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《红星美凯龙家居集团股份有限公司验证报告》(安永华明(2021)验字第60954737\_B01号)验证，非公开发行股票认购对象的认购款项共计人民币3,701,299,898.79元。扣除不含税的发行费用后募集资金净额为人民币3,678,363,799.29元，其中增加股本449,732,673.00元，增加资本公积3,228,631,126.29元。本公司已于2021年12月2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2022年3月30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。

##### 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 2021 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 164.79 亿元。本集团管理层对自 2022 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 2021 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 2021 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

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

##### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 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，为同一控制下企业合并。同一控制下企业合并，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，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并，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。

## 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年度和会计政策。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。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。



## 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、与金融工具相关的风险”。

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。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

### (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	40 年	5%	2.38%
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%

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。

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。

## (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。

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

### 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

在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

**离职后福利（设定提存计划）**

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

**辞退福利**

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

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

**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，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。

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

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。

**(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

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。

#### 家装及商品销售收入

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。

### 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取得成本和合同履约成本。根据其流动性，分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。

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。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### 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

### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

### (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. 使用权资产和五、34. 租赁负债。

### 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。

本集团不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧，对于发生的租金减免，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现金额/减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；对于发生的租金延期支付，本集团在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

### 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“财务报告五、28”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。

#### 售后租回交易

本集团按照“财务报告五、38. 收入”评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本集团作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本集团作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，按照财务报告五、10. 金融工具对该金融负债进行会计处理。

#### 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本集团作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述规定对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本集团作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照“财务报告五、10. 金融工具”对该金融资产进行会计处理”。

### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 不适用

套期会计

就套期会计方法而言，本集团的套期分类为：

(1) 公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺（除汇率风险外）的公允价值变动风险进行的套期。

在套期关系开始时，本集团对套期关系

有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和风险管理策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具、被套期项目，被套期风险的性质，以及本集团对套期有效性评估方法。套期有效性，是指套期工具的公允价值变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值的程度。此类套期在初始指定日及以后期间被持续评价符合套期有效性要求。

如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使（但作为套期策略组成部分的展期或替换不作为已到期或合同终止处理），或因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标，或者该套期不再满足套期会计方法的其他条件时，本集团终止运用套期会计。

套期关系由于套期比率的原因不再符合套期有效性要求的，但指定该套期关系的风险管理目标没有改变的，本集团对套期关系进行再平衡。

本集团对套期有效性的评估方法，风险管理策略以及如何应用该策略来管理风险的详细信息，参见财务报告七、83、套期。

满足套期会计方法条件的，按如下方法进行处理：

#### 公允价值套期

套期工具产生的利得或损失计入当期损益。被套期项目因套期风险敞口形成利得或损失，计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的被套期项目的账面价值。

就与按摊余成本计量的债务工具有关的公允价值套期而言，对被套期项目账面价值所作的调整，在套期剩余期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。按照实际利率法的摊销可于账面价值调整后随即开始，并不得晚于被套期项目终止根据套期风险而产生的公允价值变动而进行的调整。如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。

#### 套期成本

本集团将期权的内在价值和时间价值分开，只将期权的内在价值变动指定为套期工具；或本集团将远期合同的远期要素和即期要素分开，只将即期要素的价值变动指定为套期工具；或将金融工具的外汇基差单独分拆、只将排除外汇基差后的金融工具指定为套期工具的，本集团将期权的时间价值、远期合同的远期要素以及金融工具的外汇基差的公允价值变动中与被套期项目相关的部分计入其他综合收益，如果被套期项目的性质与交易相关，则按照与现金流量套期储备的金额相同的会计方法进行处理，如果被套期项目的性质与时间段相关，则将上述公允价值变动按照

系统、合理的方法在被套期项目影响损益或其他综合收益的期间内摊销，从其他综合收益转出，计入当期损益。

### 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。由于本公司章程授权董事会批准中期现金股利，故中期现金股利在董事会批准后即确认为负债。

### 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量投资性房地产、衍生金融工具、应收款项融资、权益工具投资、其他非流动金融资产和交易性金融资产。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

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。

### 建造合同履约进度的确定方法

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 七、26. 无形资产”。

#### 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

### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

### (3). 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

### (4). 2021 年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

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	13%
增值税	现代服务业收入	6%
增值税	建筑服务收入	9%
增值税	租赁收入	5%（满足简易计税条件）或 9%
增值税	小规模纳税人按应税收入的 3% 计缴增值税	3%
消费税		

营业税		
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额计缴	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	

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%
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	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%
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	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%
红星美凯龙世博商业管理有限公司	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、重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司、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、红星美凯龙世博商业管理有限公司，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。

本公司下属上海红星美凯龙建筑设计有限公司于2019年12月取得《高新技术企业证书》，证书编号：GR201931003212，有效期3年，本年度适用税率为15%。

### 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	7,523,570.17	8,615,723.97
银行存款	6,094,644,142.41	5,918,419,429.26
其他货币资金	801,547,536.95	584,057,044.86
合计	6,903,715,249.53	6,511,092,198.09
其中：存放在境外的款项总额	142,400,776.53	42,686,514.22

其他说明

于2021年12月31日，本集团存放于境外的货币资金折合人民币142,400,776.53元（2020年12月31日：折合人民币42,686,514.22元）。

于2021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21,925,853.01元（2020年12月31日：25,973,243.42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一个月至四十个月不等，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。

于2021年12月31日，本集团其他货币资金中，人民币266,797,879.55元系用作借款担保的保证金及质押存单（2020年12月31日：人民币320,515,556.83元系用作借款担保的保证金及质押存单）；人民币33,184,807.81元系被冻结的款项（2020年12月31日：人民币30,343,913.91元系被冻结的款项）；人民币91,794,170.10元为本集团存放于中国人民银行的存款准备金（2020年12月31日：人民币119,156,554.03元为本集团存放于中国人民银行的存款准备金）；人民币5,950,178.56元系存放于证券户的存出投资款（2020年12月31日：人民币20,273,548.18元）；人民币386,075,637.30元为保证金（2020年12月31日：人民币

93,767,471.91 元)。人民币 17,744,863.63 元为存于第三方平台的货币资金 (2020 年 12 月 31 日: 人民币 0.00 元)。

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	1,018,692,853.25	247,611,072.73
其中:		
权益工具投资	26,804,549.59	175,575,264.98
基金	353,477,750.00	-
债权工具投资	638,410,553.66	72,035,807.75
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	1,018,692,853.25	247,611,072.73

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	-	2,160,732.11
合计	-	2,160,732.11

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

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	27,044,660.20	-
商业承兑票据	59,509,521.93	-
合计	86,554,182.13	-

### (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

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	-	27,044,660.20
商业承兑票据	-	59,509,521.93
合计	-	86,554,182.13

## (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	1,206,127,898.92
1 至 2 年	486,544,298.40
2 至 3 年	450,663,470.90
3 年以上	1,224,067,682.78
3 至 4 年	
4 至 5 年	

5 年以上	
减：应收账款坏账准备	-1,409,753,008.93
合计	1,957,650,342.07

## (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	852,768,282.65	25.32	835,725,727.04	98.00	17,042,555.61	814,054,233.01	26.30	794,579,233.01	97.61	19,475,000.00
其中：										
按组合计提坏账准备	2,514,635,068.35	74.68	574,027,281.89	22.83	1,940,607,786.46	2,281,598,862.50	73.70	366,247,749.07	16.05	1,915,351,113.43
其中：										
合计	3,367,403,351.00	/	1,409,753,008.93	/	1,957,650,342.07	3,095,653,095.51	/	1,160,826,982.08	/	1,934,826,113.43

## 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	31,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
北京海寓公寓管理有限公司	28,089,136.34	28,089,136.34	100.00	预计应收款项无法收回
深圳市天意恒业投资发展有限公司	23,600,000.00	23,600,000.00	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	695,079,146.31	678,036,590.70	97.55	
合计	852,768,282.65	835,725,727.04	98.00	/

## 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	104,200,000.00	16,244,780.00	15.59
1 至 2 年	154,270,000.00	34,294,221.00	22.23
2 至 3 年	239,698,621.63	64,622,748.39	26.96
3 至 4 年	224,450,000.00	75,190,750.00	33.50
4 至 5 年	137,800,000.00	79,855,100.00	57.95
5 至 6 年	64,290,000.00	41,589,201.00	64.69
6 年以上	41,750,000.00	41,750,000.00	100.00
合计	966,458,621.63	353,546,800.39	36.58

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	811,195,069.80	49,564,018.76	6.11
1 至 2 年	183,513,124.75	35,418,033.08	19.30
2 至 3 年	40,427,087.51	14,347,573.36	35.49
合计	1,035,135,282.06	99,329,625.20	9.60

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	123,938,974.99	20,053,326.15	16.18
1 至 2 年	70,838,105.31	23,752,016.71	33.53
2 至 3 年	54,163,606.69	30,916,586.70	57.08
3 年以上	36,172,152.09	36,172,152.09	100.00
合计	285,112,839.08	110,894,081.65	38.89

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	74,527,760.08	3,353,749.20	4.50
1 年以上	27,310,369.57	1,228,966.63	4.50
合计	101,838,129.65	4,582,715.83	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	68,723,594.09	3,092,561.73	4.50
1 至 2 年	35,962,734.97	1,618,323.07	4.50
2 至 3 年	21,403,866.87	963,174.02	4.50
合计	126,090,195.93	5,674,058.82	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	1,160,826,982.08	334,367,599.25	23,209,118.00	60,359,512.73	1,872,941.67	1,409,753,008.93
合计	1,160,826,982.08	334,367,599.25	23,209,118.00	60,359,512.73	1,872,941.67	1,409,753,008.93

注：其他变动为处置子公司导致的应收账款坏账准备的变动。

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	60,359,512.73

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京城建成都置业有限公司	108,969,000.09	3.24	6,658,005.91
沈阳红兴置业有限公司	63,934,957.47	1.90	5,172,665.90
湛江市海新美凯投资有限公司	60,736,394.59	1.80	3,639,391.50
南昌市恒润实业有限公司	58,484,463.43	1.74	4,480,576.58
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	1.63	55,000,000.00
合计	347,124,815.58	10.31	74,950,639.89

其他说明

无

#### (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
商业承兑汇票	-	-
银行承兑汇票	-	5,872,800.00
合计	-	5,872,800.00

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

### 7、 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	275,928,392.87	90.45	287,698,948.69	88.90
1至2年	16,189,813.04	5.31	22,432,541.88	6.93
2至3年	8,485,785.78	2.78	9,850,680.60	3.04

3 年以上	4,439,467.39	1.46	3,644,169.45	1.13
合计	305,043,459.08	100.00	323,626,340.62	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:

于 2021 年 12 月 31 日, 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

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
IPE S. R. L	12,343,025.94	4.05
迅达(中国)电梯有限公司	9,081,100.00	2.98
苏州迪雅家具有限公司	4,982,807.61	1.63
陕西秦民诚建设工程有限公司	4,562,764.00	1.50
楠书房文化发展有限公司	4,424,778.64	1.45
合计	35,394,476.19	11.61

其他说明

无

其他说明

适用  不适用

## 8、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	10,680,396.48	44,648,521.46
应收股利	31,000,000.00	31,000,000.00
其他应收款	893,986,220.50	1,449,006,221.82
合计	935,666,616.98	1,524,654,743.28

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	10,680,396.48	44,648,521.46
合计	10,680,396.48	44,648,521.46

**(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

**应收股利****(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	31,000,000.00
合计	31,000,000.00	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	644,428,457.84
1至2年	132,651,819.03
2至3年	85,067,024.84
3年以上	402,871,055.91
3至4年	
4至5年	
5年以上	
减：其他应收款坏账准备	-371,032,137.12
合计	893,986,220.50

## (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	408,880,022.33	871,981,239.12
代收代付商家款	303,122,173.95	395,455,585.15
定金及保证金	134,813,513.39	107,860,274.61
其他	47,170,510.83	73,709,122.94
合计	893,986,220.50	1,449,006,221.82

## (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)	
2021年1月1日余额	118,845,867.20		169,678,471.03	288,524,338.23
2021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	73,546,778.32		18,000,000.00	91,546,778.32
本期转回	-5,022,544.61			-5,022,544.61
本期转销				
本期核销	-4,016,434.82			-4,016,434.82
其他变动				
2021年12月31日余额	183,353,666.09		187,678,471.03	371,032,137.12

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	
	288,524,338.23	91,546,778.32	5,022,544.61	4,016,434.82		371,032,137.12
合计	288,524,338.23	91,546,778.32	5,022,544.61	4,016,434.82		371,032,137.12

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	4,016,434.82

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	163,000,000.50	最长至5年以上	12.89	8,150,000.03
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	46,449,866.41	1年以内,2年至3年	3.68	25,370,394.94
刘鹏	往来款及代垫款	41,000,000.00	最长至5年以上	3.24	41,000,000.00
江苏省建筑工程集团第二工程有限公司	往来款及代垫款	40,000,000.00	1年以内	3.16	40,000.00
北京远红企业管理咨询有限公司	往来款及代垫款	39,125,455.19	1年以内	3.09	3,190,585.07
合计	/	329,575,322.10	/	26.06	77,750,980.04

**(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

**9、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	290,921,505.43		290,921,505.43	273,469,402.96		273,469,402.96
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
工程施工						
低值易耗品	38,166,005.90		38,166,005.90	54,826,265.06		54,826,265.06
合计	329,087,511.33		329,087,511.33	328,295,668.02		328,295,668.02

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

## (3). 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

## (4). 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

## 10、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	1,192,252,138.30	7,084,511.01	1,185,167,627.29	953,234,676.14	5,431,765.55	947,802,910.59
项目前期品牌咨询委托管理费服务	841,352,487.07	321,044,935.66	520,307,551.41	699,327,038.00	271,765,847.11	427,561,190.89
合计	2,033,604,625.37	328,129,446.67	1,705,475,178.70	1,652,561,714.14	277,197,612.66	1,375,364,101.48

## (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	237,364,716.70	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	92,746,360.52	新增项目以及原有项目进度的进一步推动所致
合计	330,111,077.22	/

**(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
	50,931,834.01			本期项目状态变动所致
合计	50,931,834.01			/

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	1,192,252,138.30	0.59	7,084,511.01
项目前期品牌咨询委托管理服务	841,352,487.07	38.16	321,044,935.66
	2,033,604,625.37	16.14	328,129,446.67

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资金拆借	147,560,000.00	235,375,000.00
一年内到期的应收融资租赁款	-	15,841,543.42
减：一年内到期的非流动资产坏账准备	-7,415,600.00	-2,512,165.43
合计	140,144,400.00	248,704,377.99

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
韩城市鑫鼎房地产开发有限责任公司	80,000,000.00	9.00%	9.00%	2022年3月	90,000,000.00	9.00%	9.00%	2021年5月
河南中亨建设开发有限公司	47,550,000.00	5.23%	5.23%	逾期	47,550,000.00	5.23%	5.23%	逾期
浙江名都投资有限公司	13,770,000.00	5.78%	5.78%	2022年7月	20,655,000.00	5.78%	5.78%	2021年1月
合计	141,320,000.00	/	/	/	158,205,000.00	/	/	/

## 其他说明

注1：截至2021年12月31日，集团对河南中亨建设开发有限公司（以下简称“河南中亨”）

委托贷款人民币47,550,000.00元已逾期。该笔委托贷款系集团与河南中亨于2018年11月签订委托贷款合同产生，借款到期日为2020年8月24日，以河南德润置业有限公司的土地作为抵押，该笔借款不存在特殊减值风险。

## 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）	1,029,620,294.04	967,502,970.87
应收保理款	-	181,117,083.33
应收融资租赁款	-	1,028,387.00
委托贷款及资金拆借	1,387,185,617.94	1,589,735,767.27
减：其他流动资产减值准备	-145,945,579.69	-104,808,937.10
合计	2,270,860,332.29	2,634,575,271.37

## 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。

截至2021年12月31日，集团对唐山斐凯房地产开发有限公司（以下简称“唐山斐凯”）资金拆借人民币60,000,000.00元已逾期。该笔资金拆借系集团与唐山斐凯于2021年6月签订资金拆借合同产生，借款到期日为2021年12月25日。经公司管理层评估，认为不存在减值。

## 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				12,294,527.69	-122,945.27	12,171,582.42	
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	236,632,000.00	-36,200,632.00	200,431,368.00	215,110,000.00	-215,110.00	214,894,890.00	
项目贷款	180,230,201.39	-9,722,302.02	170,507,899.37	229,949,719.40	-10,219,497.19	219,730,222.21	
租赁保证金	62,448,410.26	-62,448.42	62,385,961.84	85,787,990.26	-85,788.00	85,702,202.26	
合计	479,310,611.65	-45,985,382.44	433,325,229.21	543,142,237.35	-10,643,340.46	532,498,896.89	/

**(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)	
2021年1月1日余额	1,541,335.46	1,102,005.00	8,000,000.00	10,643,340.46

2021年1月1日余额在 本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-36,000.00		36,000.00	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	984,363.35		35,964,000.00	36,948,363.35
本期转回	-934,500.10	-548,876.00		-1,483,376.10
本期转销				
本期核销				
其他变动	-122,945.27			-122,945.27
2021年12月31日余额	1,432,253.44	553,129.00	44,000,000.00	45,985,382.44

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	808,261,211.75			24,841,179.83						833,102,391.58	
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	98,368,060.93			-154,265.23			-2,000,000.00			96,213,795.70	
上海名艺商业企业发展有限公司	64,873,166.27			26,785,607.25						91,658,773.52	
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	11,013,309.88									11,013,309.88	
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	9,399,204.16			-9,399,204.16						-	
SLEEP MAKER (HONGKONG) COMPANY LIMITED	5,129,850.55		-5,129,850.55							-	
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	546,496.83			274,052.27						820,549.10	
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	3,111,638.02			-3,111,638.02						-	
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	8,087,286.69	3,000,000.00		-2,258,529.79						8,828,756.90	
芜湖明辉商业管理有限公司	-	37,920,000.00		4,931,535.77						42,851,535.77	
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	-	-	-	-						-	
厦门厦拓投资合伙企业（有限合伙）	-	75,000,000.00		2,139,092.40						77,139,092.40	
小计	1,008,790,225.08	115,920,000.00	-5,129,850.55	44,047,830.32	-	-	-2,000,000.00	-	-	1,161,628,204.85	
二、联营企业											
海尔消费金融有限公司	389,616,197.62			44,719,839.84						434,336,037.46	
山东银座家居有限公司	379,110,565.50			47,516,427.66						426,626,993.16	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	180,995,432.77			-6,574,089.56						174,421,343.21	
亚细亚新材料科技股份有限公司*	324,674,334.64			-107,119.89						324,567,214.75	
广东三维家信息科技有限公司	118,686,872.62			-33,645,843.02						85,041,029.60	
SUNSEAPARKING INC	138,035,841.47		-41,890,589.34	-1,171,111.93						94,974,140.20	
武汉市正凯物流有限公司	127,075,701.74			-44,009,792.48						83,065,909.26	
广东威法定制家居股份有限公司	54,359,002.04			6,721,597.25			-3,656,251.25			57,424,348.04	
潍坊滨星置业有限公司	89,521,772.09			-112,994.33						89,408,777.76	
浙江中广电器集团股份有限公司*	92,010,059.10			3,871,201.75						95,881,260.85	
上海鑫诚安建设有限公司	76,606,908.60			-3,662,759.83			-56,801.76			72,887,347.01	
上海天合智能科技股份有限公司	67,444,407.66			2,160,787.15						69,605,194.81	
良木道门窗集团有限公司*	64,874,425.92			6,836,195.03						71,710,620.95	
苏州市苏品宅配文化有限公司	59,878,038.22			-671,691.05						59,206,347.17	
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	45,323,673.02			-264,329.29						45,059,343.73	

2021 年年度报告

蚁安居(天津)网络技术有限公司	41,930,233.66			-3,206,229.18					38,724,004.48	
北京比邻弘科科技有限公司	40,111,533.04			-745,764.66					39,365,768.38	
上海墙尚环保科技有限公司	38,283,147.95			-8,760,329.46					29,522,818.49	
上海开装建筑科技有限公司	35,203,824.18			-149,497.59					35,054,326.59	
ICOLORPRIVATELIMITED	39,357,920.70			-3,899,715.08					35,458,205.62	
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	36,469,581.42			-2,926,947.01					33,542,634.41	
成都艾格家具有限公司	30,414,242.05			109,323.58					30,523,565.63	
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	29,044,887.13			-4,783,274.72					24,261,612.41	
上海锦江联采供应链有限公司	30,138,903.75			-1,027,600.07					29,111,303.68	
大域信息科技(上海)有限公司	19,124,882.43			-162,750.04					18,962,132.39	
爱菠萝网络科技(北京)有限公司	-			-					-	-13,396,307.27
晟葆(上海)智能科技有限公司*	13,146,921.56			31,656.59					13,178,578.15	
北京康力优蓝机器人科技有限公司	13,147,574.49			-1,286,162.16					11,861,412.33	
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	9,341,711.18		-9,055,734.19	-285,976.99					-	
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	5,352,588.39			-145,691.30					5,206,897.09	
广州火数银花信息科技有限公司	4,402,827.21			256,465.14					4,659,292.35	
深圳华生大家居集团有限公司	3,685,076.97			774,023.62					4,459,100.59	
谊美吉斯光电科技(福建)有限公司	2,562,615.88			825,808.82					3,388,424.70	
安咖家居用品(上海)有限公司	2,923,986.19			-630,212.00					2,293,774.19	
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	1,385,550.36			1,449,835.15		-1,730,000.00			1,105,385.51	
芜湖美和资产管理有限公司	606,800.33			-222,713.10					384,087.23	
上海智谛智能科技有限公司	-			-					-	
上海振洋建筑装潢工程有限公司	21,285,513.78			5,051,501.20					26,337,014.98	
美尚(广州)化妆品股份有限公司	54,479,022.94			-1,402,434.01					53,076,588.93	
上海威来适装饰科技有限公司	3,785,987.08			-994,336.45					2,791,650.63	
上海世茂美凯龙家居科技有限公司	-			-					-	
中装集采(北京)信息技术有限公司	706,701.73			-130,097.99					576,603.74	
AibbeInc.	10,000,000.00	99,756,693.12	-109,756,693.12						-	
星派商业物业经营(广州)有限公司	-	1,600,000.00		-1,028,786.12					571,213.88	
中船邮轮产业发展(上海)有限公司	-	60,000,000.00		-2,238,177.91					57,761,822.09	
上海美凯龙物业管理服务有限公司	-	76,000,000.00		5,067,848.49					81,067,848.49	
小计	2,695,105,267.41	237,356,693.12	-160,703,016.65	1,146,084.05	-	-	-5,443,053.01	-	2,767,461,974.92	-13,396,307.27
合计	3,703,895,492.49	353,276,693.12	-165,832,867.20	45,193,914.37	-	-	-7,443,053.01	-	3,929,090,179.77	-13,396,307.27

其他说明

2021 年更名的联合营公司如下：亚细亚建筑材料股份有限公司更名为亚细亚新材料科技股份有限公司；浙江中广电器股份有限公司更名为浙江中广电器集团股份有限公司；四川良木道门窗型材有限公司更名为良木道门窗集团有限公司；晟葆(上海)家具有限公司更名为晟葆(上海)智能科技有限公司。

## 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
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	1,189,829,987.13	1,174,454,153.25
Dingdong (Cayman) Limited	608,662,977.87	619,983,773.00
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	250,408,026.73	171,188,383.78
成都新潮传媒集团有限公司	224,112,116.17	248,200,000.00
Oriental Standard Human Resources Holdings Limited	178,109,600.00	185,173,630.96
慕思健康睡眠股份有限公司	165,493,421.56	130,500,000.00
Aibbe Inc.	130,930,205.43	
Black Sesame International Holding Limited	130,677,673.17	8,956,271.72
麒盛科技股份有限公司	119,659,469.58	167,731,098.81
奥普家居股份有限公司	118,441,758.44	227,416,847.59
深圳远超智慧生活股份有限公司	114,776,128.89	101,219,000.00
广东中旗新材料股份有限公司	106,558,380.00	122,032,981.86
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	84,486,649.21	75,969,915.56
青岛易来智能科技股份有限公司	81,096,519.19	40,061,909.25
广州市诗尼曼家居股份有限公司	79,737,026.86	79,092,562.97
Weride Inc	68,983,466.67	20,200,471.65
箭牌家居集团股份有限公司	54,673,906.00	54,106,600.00
浙江喜尔康智能家居股份有限公司	49,835,186.70	47,050,800.00
斑斓信息科技(上海)有限公司	46,447,068.73	
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	45,061,563.96	48,788,372.39
云丁网络技术(北京)有限公司	42,839,143.22	52,357,455.79
美材(武汉)科技有限公司	36,188,048.72	15,911,821.89
浙江亿田智能厨电股份有限公司	35,454,976.00	150,300,000.00
广东皇派定制家居集团股份有限公司	29,913,044.14	24,205,696.00
深圳市安思疆科技有限公司	28,660,192.59	24,898,128.73
深圳市欧瑞博科技股份有限公司	24,300,000.00	13,998,136.03
杭州水秀文化集团有限公司	18,242,733.12	19,970,498.39
金牌厨柜家居科技股份有限公司	17,095,578.50	15,842,741.40
北京停简单信息技术有限公司	15,146,639.23	22,050,123.50
SleepMaker (Hong Kong) Company Limited	9,997,200.00	
深圳舒适家环境科技有限公司	5,000,000.00	
浙江星月电器有限公司		48,979,433.07
北京八亿时空液晶科技股份有限公司		172,817,400.00
德施曼机电(中国)有限公司		50,106,947.38
浙江明度智控科技有限公司		19,000,237.00
其他	59,152,256.36	54,112,654.57
合计	4,169,970,944.17	4,206,678,046.54

## (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
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	5,664,214.07	1,047,030,381.15		265,399,693.17		部分处置
Dingdong (Cayman) Limited		346,767,158.80				
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	8,685,651.13	100,408,026.73				
成都新潮传媒集团有限公司		24,112,116.17				
Oriental Standard Human Resources Holdings Limited		122,605,939.34				
慕思健康睡眠股份有限公司		34,993,421.56				
Aibbe Inc.		53,999,065.82				
Black Sesame International Holding Limited		118,183,929.09				
麒盛科技股份有限公司	3,469,820.00	82,403,404.09		53,983,248.50		处置
奥普家居股份有限公司	6,102,135.60		-64,493,661.49	-11,821,230.06		部分处置
深圳远超智慧生活股份有限公司		13,557,128.89				
广东中旗新材料股份有限公司	989,400.00	73,578,380.00				
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)		64,526,649.21				
青岛易来智能科技股份有限公司	540,000.00	66,396,519.19				
广州市诗尼曼家居股份有限公司	1,063,545.90	46,127,026.86				
Weride Inc		48,782,995.02				
箭牌家居集团股份有限公司		567,306.00				
浙江喜尔康智能家居股份有限公司		8,535,186.70				
斑斓信息科技(上海)有限公司		6,447,068.73				



哈尔滨森鹰窗业股份有限公司		22,689,213.96				
云丁网络技术(北京)有限公司		30,991,222.86				
美材(武汉)科技有限公司		14,188,048.72				
浙江亿田智能厨电股份有限公司	1,800,000.00	27,880,976.00		121,579,269.57		部分处置
广东皇派定制家居集团股份有限公司	1,439,744.00	5,707,348.14				
深圳市安思疆科技有限公司		8,660,192.59				
深圳市欧瑞博科技股份有限公司		14,300,000.00				
杭州水秀文化集团有限公司	748,500.00	4,769,733.12				
金牌厨柜家居科技股份有限公司	285,454.48	2,748,406.42				
北京停简单信息技术有限公司			-27,353,360.77			
SleepMaker (Hong Kong) Company Limited		6,566,000.00				
深圳舒适家环境科技有限公司						
浙江星月电器有限公司				5,073,968.70		处置
北京八亿时空液晶科技股份有限公司	224,007.06			58,798,329.29		处置
德施曼机电(中国)有限公司				21,505,000.00		处置
浙江明度智控科技有限公司				17,405,858.00		处置
其他			-111,794,412.05			

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。

本集团处置了账面价值为人民币 671,878,638.66 元的其他权益工具投资（2020 年：人民币 1,463,597,379.68 元），共计人民币 531,924,137.17 元从其他综合收益转入留存收益（2020 年：人民币 1,015,546,734.95 元）。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团持有的价值为人民币 136,755,048.08 元的其他权益工具投资用于质押担保以取得借款人民币 44,703,167.26 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	370,774,540.60	396,924,540.60
合计	370,774,540.60	396,924,540.60

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	81,482,000,000.00		11,668,000,000.00	93,150,000,000.00
二、本期变动	6,855,000,000.00		-4,430,000,000.00	2,425,000,000.00
加：外购	2,297,051,276.85		1,016,632,177.65	3,313,683,454.50
存货\固定资产\在建工程转入	4,837,434,440.72		-4,745,000,000.00	92,434,440.72
企业合并增加				
资产收购	584,491,857.29		-	584,491,857.29
减：处置	1,479,000,000.00		461,000,000.00	1,940,000,000.00
其他转出				
公允价值变动	615,022,425.14		-240,632,177.65	374,390,247.49
三、期末余额	88,337,000,000.00		7,238,000,000.00	95,575,000,000.00

**(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
兰州世博家居商场	484,000,000.00	不动产证正在办理
杭州世博家居商场	275,000,000.00	不动产证正在办理
太原全球家居广场	543,000,000.00	不动产证正在办理
重庆欧丽洛雅家居商场	1,033,000,000.00	不动产证正在办理
广州市场经营管理	613,000,000.00	不动产证正在办理
	2,948,000,000.00	

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 382,293,105.52 元。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团持有的价值为人民币 85,316,000,000.00 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 32,818,712,746.25 元，参见“财务报告七、81. 所有权或使用权受到限制的资产”。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团持有的公允价值为人民币 1,975,000,000.00 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。

本集团于本年将虹桥办公楼部分区域对外出租，由固定资产转换为以公允价值计量的投资性房地产。于转换日该出租部分公允价值与账面价值差异为人民币 3,734,825.31 元，计入其他综合收益。

本集团于本年处置物流相关公司，产生投资收益人民币 448,401,718.41 元。

## 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	2,655,001,955.04	2,737,965,196.94
固定资产清理		
合计	2,655,001,955.04	2,737,965,196.94

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	机器设备	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	2,407,458,875.45	175,864,856.08	136,922,185.22	439,949,258.35	3,160,195,175.10
2. 本期增加金额	100,792,682.75	9,834,151.99	25,089,685.61	35,507,323.68	171,223,844.03
(1) 购置	5,871,323.93	9,834,151.99	25,089,685.61	35,507,323.68	76,302,485.21
(2) 在建工程转入	94,921,358.82				94,921,358.82
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	89,415,382.38	1,897,932.85	23,908,530.03	17,000,930.64	132,222,775.90
(1) 处置或报废		1,897,932.85	23,908,530.03	17,000,930.64	42,807,393.52
(2) 转入投资性房地产	89,415,382.38				89,415,382.38
4. 期末余额	2,418,836,175.82	183,801,075.22	138,103,340.80	458,455,651.39	3,199,196,243.23
二、累计折旧					
1. 期初余额	53,472,298.75	29,063,364.18	95,119,559.46	244,574,755.77	422,229,978.16

2. 本期增加金额	57,306,919.75	14,470,235.77	13,955,145.96	72,229,392.53	157,961,694.01
(1) 计提	57,306,919.75	14,470,235.77	13,955,145.96	72,229,392.53	157,961,694.01
3. 本期减少金额	1,960,708.74	251,180.49	20,340,932.62	13,444,562.13	35,997,383.98
(1) 处置或 报废		251,180.49	20,340,932.62	13,444,562.13	34,036,675.24
(2) 转入投 资性房地产	1,960,708.74				1,960,708.74
4. 期末余额	108,818,509.76	43,282,419.46	88,733,772.80	303,359,586.17	544,194,288.19
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	2,310,017,666.06	140,518,655.76	49,369,568.00	155,096,065.22	2,655,001,955.04
2. 期初账面价值	2,353,986,576.70	146,801,491.90	41,802,625.76	195,374,502.58	2,737,965,196.94

本年末，本集团未持有暂时闲置的固定资产及通过融资租赁租入的固定资产。

本年末，本集团管理层认为对固定资产无需计提减值。

## (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
专用设备	128,671,779.81

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

于2021年12月31日，本集团持有的价值为人民币2,310,017,666.06元的固定资产用于抵押担保以取得借款人民币835,029,032.29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	88,911,088.97	80,629,155.83
工程物资		
合计	88,911,088.97	80,629,155.83

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	88,911,088.97		88,911,088.97	80,629,155.83		80,629,155.83
合计	88,911,088.97		88,911,088.97	80,629,155.83		80,629,155.83

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**

□适用 √不适用

**(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

**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	6,607,958,564.63	24,321,055.16	6,632,279,619.79
2. 本期增加金额	780,039,509.03		780,039,509.03
增加	614,125,690.57		614,125,690.57
非同一控制下企业合并	165,913,818.46		165,913,818.46
3. 本期减少金额	1,138,289,503.29		1,138,289,503.29
4. 期末余额	6,249,708,570.37	24,321,055.16	6,274,029,625.53
二、累计折旧			
1. 期初余额	2,766,102,945.14	13,579,255.80	2,779,682,200.94
2. 本期增加金额	573,739,981.87	1,216,052.76	574,956,034.63
(1) 计提	573,739,981.87	1,216,052.76	574,956,034.63
3. 本期减少金额	980,470,583.88		980,470,583.88
(1) 处置	980,470,583.88		980,470,583.88
4. 期末余额	2,359,372,343.13	14,795,308.56	2,374,167,651.69
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	3,890,336,227.24	9,525,746.60	3,899,861,973.84
2. 期初账面价值	3,841,855,619.49	10,741,799.36	3,852,597,418.85

其他说明：

无

## 26、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	其他	合计
一、账面原值							
1. 期初余额				216,352,285.11	525,000,000.00	12,871,693.92	754,223,979.03
2. 本期增加金额				34,664,712.01		14,997,098.07	49,661,810.08
(1) 购置				6,709,175.17		1,081,351.91	7,790,527.08
(2) 内部研发				18,720,046.85			18,720,046.85
(3) 企业合并 增加							
(4) 在建工程 转入				9,235,489.99		13,915,746.16	23,151,236.15
3. 本期减少金额				382,221.46		318,104.60	700,326.06
(1) 处置				382,221.46		318,104.60	700,326.06
4. 期末余额				250,634,775.66	525,000,000.00	27,550,687.39	803,185,463.05
二、累计摊销							
1. 期初余额				103,962,970.47	100,647,266.55	10,845,159.29	215,455,396.31
2. 本期增加金额				36,490,777.92	9,767,045.26	2,181,029.30	48,438,852.48
(1) 计提				36,490,777.92	9,767,045.26	2,181,029.30	48,438,852.48
3. 本期减少金额				155,055.64		331,369.32	486,424.96
(1) 处置				155,055.64		331,369.32	486,424.96
4. 期末余额				140,298,692.75	110,414,311.81	12,694,819.27	263,407,823.83
三、减值准备							
1. 期初余额					195,000,000.00		195,000,000.00
2. 本期增加金额					219,585,688.19		219,585,688.19
(1) 计提					219,585,688.19		219,585,688.19
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额					414,585,688.19		414,585,688.19

四、账面价值						
1. 期末账面价值			110,336,082.91	-	14,855,868.12	125,191,951.03
2. 期初账面价值			112,389,314.64	229,352,733.45	2,026,534.63	343,768,582.72

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 14.95%

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。截至 2021 年 12 月 31 日，本集团累计确认了人民币 414,585,688.19 元的无形资产减值准备。

## (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

## 27、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	30,837,675.61	120,517.25			18,720,046.85			12,238,146.01
合计	30,837,675.61	120,517.25			18,720,046.85			12,238,146.01

其他说明

无

## 28、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	97,597,047.85					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

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2021年12月31日和2020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（2022年至2025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。

其他说明

适用 不适用

### 29、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）	226,650,142.39	141,245,542.13	80,464,767.00		287,430,917.52
其他	227,404,660.83	88,665,888.52	98,600,858.91		217,469,690.44
合计	454,054,803.22	229,911,430.65	179,065,625.91		504,900,607.96

其他说明：

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。

### 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	2,876,669,577.56	656,600,657.56	2,227,639,729.59	512,485,268.83
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	4,555,486,485.31	1,135,652,411.25	3,170,200,028.44	789,008,202.63
计提尚未支付的费用	1,471,329,565.86	361,699,613.64	1,404,482,483.51	348,840,824.81
与资产相关的递延收益	177,821,773.65	44,455,052.50	200,067,948.24	50,016,987.06
提前采购20年物业服务收取的一次性折扣款	999,546,928.11	249,886,732.03	-	-

广告费用超支	578,353,597.68	140,645,254.54	474,494,060.39	115,473,746.04
集团内部交易资本化的长期资产	330,247,543.68	82,561,885.92	301,282,830.56	75,320,707.64
合计	10,989,455,471.85	2,671,501,607.44	7,778,167,080.73	1,891,145,737.01

## (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	2,427,264,237.43	479,051,092.59	2,161,396,379.42	448,527,870.87
投资性房地产公允价值变动	49,793,478,542.24	12,449,614,576.52	47,468,635,085.08	11,867,158,771.27
企业合并产生的公允价值调整	1,895,677,828.92	473,919,457.23	2,207,854,229.64	551,963,557.41
合计	54,116,420,608.59	13,402,585,126.34	51,837,885,694.14	12,867,650,199.55

## (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	1,268,852.74	2,670,232,754.70	350,078,580.62	1,541,067,156.39
递延所得税负债	1,268,852.74	13,401,316,273.63	350,078,580.62	12,517,571,618.93

## (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	113,679,940.22	130,912,171.79
可抵扣亏损	5,370,927,853.50	5,195,494,528.08
合计	5,484,607,793.72	5,326,406,699.87

## (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
2021 年	-	313,262,425.16	
2022 年	347,715,961.00	697,344,643.06	
2023 年	530,377,164.93	987,331,882.97	
2024 年	1,265,812,402.43	1,420,405,450.42	

2025 年	1,713,906,683.42	1,777,150,126.47	
2026 年	1,513,115,641.72	-	
合计	5,370,927,853.50	5,195,494,528.08	/

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						
合同履行成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付工程款及土地补偿代垫款	1,352,194,924.60	-63,759,448.90	1,288,435,475.70	1,388,067,804.18	-61,491,076.95	1,326,576,727.23
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）	372,705,127.77	-	372,705,127.77	401,627,213.28	-	401,627,213.28
委托贷款及资金拆借（注3）	1,050,645,863.72	-10,506,458.64	1,040,139,405.08	1,012,483,677.15	-10,124,836.77	1,002,358,840.38
预付股权转让款	191,400,000.00	-	191,400,000.00	318,600,000.00	-	318,600,000.00
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	-	-	-	132,664,000.00	-	132,664,000.00
保证金	26,302,506.78	-	26,302,506.78	17,221,481.37	-	17,221,481.37
合计	5,076,821,363.05	-74,265,907.54	5,002,555,455.51	5,354,237,116.16	-71,615,913.72	5,282,621,202.44

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：截至2021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：截至2021年12月31日，委托贷款及资金拆借主要包括如下款项：

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536,597,970.57元，于本年末全部列示为其他非流动资产；

本集团向浙江名都投资有限公司发放的借款利率为5.78%，于本年末借款本金余额为人民币117,045,000.00元，期限为2020年9月至2030年1月，根据合同还款计划人民币103,275,000.00元于本年末列示为其他非流动资产；

本集团向安徽龙檀置业有限公司发放的借款利率为12%，年末本息余额为人民币110,108,493.15元，期限为2021年12月至2023年12月，于本年末全部列示为其他非流动资产；

**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	213,041,171.15	153,978,641.66
抵押借款	2,037,694,511.95	2,948,438,306.13
保证借款	80,061,000.00	30,000,000.00
信用借款	568,969,591.62	250,563,239.75
质押及保证	-	65,391,721.91
抵押及质押	57,322,140.30	-
合计	2,957,088,415.02	3,448,371,909.45

短期借款分类的说明：

于2021年12月31日，上述借款的年利率为3.40%-15.40%（2020年12月31日：3.00%-6.50%）。

于2021年12月31日，本集团无逾期借款（2020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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
套期保值工具	18,167,670.06	-
合计	18,167,670.06	-

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。

**35、应付票据****(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	-	-
银行承兑汇票	9,000,000.00	-

合计	9,000,000.00	-
----	--------------	---

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

### 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	1,830,593,397.18	1,565,661,468.95
应付工程物资或广告款	570,287,013.60	519,667,754.29
合计	2,400,880,410.78	2,085,329,223.24

#### (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、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	1,692,678,416.28	960,787,153.16
合计	1,692,678,416.28	960,787,153.16

#### (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

### 38、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	393,097,176.79	755,247,615.66
项目年度品牌咨询委托管理服务	182,863,758.12	193,732,370.47
商业咨询费及招商佣金	221,008,432.16	282,693,224.81
建造施工及设计	117,780,996.88	149,778,072.89
营销服务及其他	1,010,326,223.11	906,097,591.06
合计	1,925,076,587.06	2,287,548,874.89

#### (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	-362,150,438.87	项目进度的进一步推动所致
商业咨询费及招商佣金	-61,684,792.65	项目进度的进一步推动所致
营销服务及其他	104,228,632.05	本年战略咨询、联合营销新增项目增加所致
合计	-319,606,599.47	/

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	553,014,863.25	3,466,782,037.32	3,426,704,209.11	593,092,691.46
二、离职后福利-设定提存计划	7,518,313.75	294,460,047.47	288,965,008.75	13,013,352.47
三、辞退福利	3,255,447.24	31,711,194.63	31,886,474.69	3,080,167.18
四、一年内到期的其他福利				
合计	563,788,624.24	3,792,953,279.42	3,747,555,692.55	609,186,211.11

#### (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	528,860,431.06	2,947,882,537.64	2,904,840,343.56	571,902,625.14
二、职工福利费	312,788.52	153,501,041.39	153,390,865.78	422,964.13
三、社会保险费	10,852,397.27	173,540,522.02	176,126,999.79	8,265,919.50
其中：医疗保险费	10,288,906.45	162,127,450.31	164,588,450.42	7,827,906.34
工伤保险费	116,876.07	7,081,577.66	6,920,492.66	277,961.07
生育保险费	446,614.75	4,331,494.05	4,618,056.71	160,052.09
四、住房公积金	9,953,889.09	152,922,962.01	153,149,252.50	9,727,598.60
五、工会经费和职工教育经费	3,035,357.31	38,934,974.26	39,196,747.48	2,773,584.09
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	553,014,863.25	3,466,782,037.32	3,426,704,209.11	593,092,691.46

#### (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	7,179,142.76	284,587,370.65	278,883,011.06	12,883,502.35



2、失业保险费	339,170.99	9,872,676.82	10,081,997.69	129,850.12
3、企业年金缴费				
合计	7,518,313.75	294,460,047.47	288,965,008.75	13,013,352.47

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
增值税	117,825,553.02	113,288,129.30
消费税		
营业税		
企业所得税	609,815,253.10	472,026,330.75
个人所得税		
城市维护建设税		
房产税	60,519,143.08	54,133,784.23
其他	40,693,595.85	31,890,672.91
合计	828,853,545.05	671,338,917.19

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	-	11,079,608.27
其他应付款	9,770,693,294.55	8,976,309,037.22
合计	9,770,693,294.55	8,987,388,645.49

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-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-上海療曼企业管理咨询服务中心（有限合伙）	-	156,566.15
应付股利-上海療凯企业管理咨询服务中心（有限合伙）	-	234,849.22
应付股利-上海楚森商务咨询中心（有限合伙）	-	10,688,192.90
合计	-	11,079,608.27

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
合作方往来款项	3,041,579,942.58	2,633,408,701.43
商户质量保证金及押金	2,579,297,828.41	2,394,737,162.29
代收商户货款	1,418,021,404.41	1,176,979,759.01
应付物业购置款	1,056,332,095.49	371,429,592.85
应付建筑商款项	562,641,968.36	839,211,748.32
商户租赁定金	500,514,879.68	580,980,073.12
预提费用	241,680,959.90	346,424,787.39
应付股权转让款	40,067,427.31	142,937,133.94
应付预付卡款项	35,395,541.57	14,705,587.76
其他	295,161,246.84	475,494,491.11
合计	9,770,693,294.55	8,976,309,037.22

#### (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
山西云锦盛科技有限公司	173,221,635.38	尚未支付
山西众答暄企业管理咨询有限公司	110,668,826.14	尚未支付
郑州华商汇控股有限公司	105,717,326.87	尚未支付
江苏省建筑工程集团有限公司	87,760,305.80	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	562,013,731.62	/

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	4,174,414,497.59	4,258,554,857.19
1年内到期的应付债券	3,903,697,116.05	4,033,264,470.43
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	854,769,905.59	696,027,069.47
1年内到期的长期借款-利息	73,399,378.88	51,864,659.11
1年内到期的应付债券-利息	110,002,413.84	213,894,153.03
1年内到期的应付融资租赁款	337,732,502.20	192,084,555.22
1年内到期的提前采购20年物业服务收取的折扣(注)	74,021,164.22	-
1年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-本金	2,151,307,811.16	2,451,753,879.27
1年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-利息	19,944,444.45	-
合计	11,699,289,233.98	11,897,443,643.72

其他说明：

注：本集团于本年与旭辉永升（海南）投资有限公司（以下简称“旭辉永升”）签订协议，约定本集团的71家自营商场未来20年的物业服务，由旭辉永升的子公司上海美凯龙物业管理服务有限公司提供，并收取折扣款，该折扣应在后续接受物业服务的期间分摊，冲减物业服务成本，详见“财务报告七、52、其他非流动负债”。

**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	220,624,831.48	297,567,165.99
资产支持证券	-	439,283,229.30
合计	220,624,831.48	736,850,395.29

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

## 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	-	-
抵押借款	7,647,993,688.73	8,654,687,256.72
保证借款	-	-
信用借款	-	97,000,000.00
抵押及质押	5,236,837,451.15	5,757,725,594.28
抵押及保证	6,267,604,471.30	5,592,041,776.44
抵押及质押及保证	2,453,881,296.83	2,110,975,000.00
合计	21,606,316,908.01	22,212,429,627.44

长期借款分类的说明：

质押借款：系以相关商场在借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借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借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。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于2021年12月31日，上述借款的年利率为4.25%-10.00%（2020年12月31日：4.28%-7.36%）。

本年末，长期借款中无逾期借款。

## 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
香港红星美凯龙2017美元债（5年期）	-	1,943,219,775.16
红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年第一期中期票据	-	499,052,038.99
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）	-	498,108,717.15
红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年度第一期中期票据	499,257,987.37	498,227,243.10

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（第二期）	-	497,655,522.60
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司 债券（第一期）	-	496,371,414.35
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公司债券（第一期）	829,000.00	-
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）	32,533,000.00	-
合计	532,619,987.37	4,432,634,711.35

## (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公开发行2016年公司债券（第一期）（7年期）（注1）	100.00	2016年07月13日	7年	1,476,127,358.48	1,495,683,124.04	-	39,675,000.00	4,316,875.96	1,507,142,000.00	-	32,533,000.00
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（注3）	100.00	2018年10月24日	3年	494,828,301.89	498,471,083.58	-	28,325,000.00	1,528,916.42	528,325,000.00	-	-
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（注3）	100.00	2019年01月25日	3年	497,508,490.57	499,052,038.99	-	28,750,000.00	874,725.19	28,750,000.00	-	499,926,764.18
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）（注4）	100.00	2019年06月10日	4年	1,987,756,792.45	1,992,310,262.81	-	53,500,000.00	7,689,737.19	2,052,671,000.00	-	829,000.00

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）（注1）	100.00	2016年07月13日	5年	1,483,202,830.19	46,800,000.00	-	-	-	46,800,000.00	-	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年度第一期中期票据（注5）	100.00	2020年01月20日	3年	497,414,150.94	498,227,243.10	-	28,500,000.00	1,030,744.27	28,500,000.00	-	499,257,987.37
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）（注6）	100.00	2020年03月10日	3年	496,793,301.89	498,108,717.15	-	28,500,000.00	1,630,925.20	28,500,000.00	-	499,739,642.35
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（第二期）（注7）	100.00	2020年06月03日	3年	496,726,320.75	497,655,522.60	-	24,750,000.00	1,644,160.03	24,750,000.00	-	499,299,682.63

## 2021 年年度报告

红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）（注8）	100.00	2020年10月30日	3年	496,053,063.27	496,371,414.35	-	31,000,000.00	1,750,930.94	31,000,000.00	-	498,122,345.29
香港红星美凯龙2017美元债（5年期）（注2）	1,000.00	2017年09月21日	5年	1,937,306,895.63	1,943,219,775.16	-	64,553,962.50	7,910,438.83	64,553,962.50	-44,521,532.39	1,906,608,681.60
减：一年内到期的应付债券					-4,033,264,470.43	-					-3,903,697,116.05
合计	/	/	/	9,863,717,506.06	4,432,634,711.35	-	327,553,962.50	28,377,454.03	4,340,991,962.50		532,619,987.37



**(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 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%，上述借款已于 2021 年 7 月到期并偿还。

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，自 2018 年 7 月 13 日起，票面利率由 4.29%调整为 5.29%，附第 5 年末（2021 年）本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，已于 2021 年进行回售，剩余未被回售金额为人民币 32,533,000.00 元，已进入受托管理计划并将于 2023 年到期。

注 2：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。该借款将于 2022 年 9 月到期，重分类至一年内到期 1,906,608,681.60 元。

注 3：2018 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。上述借款已于2021年到期并偿还。

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，面值共计5亿元，发行利率5.75%，债券存续期3年。

注4：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。债券已于2021年进行登记回售，剩余人民币829,000元进入托管计划并将于23年到期。

注5：本集团2020年发行，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“红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年度第一期中期票据”，简称“20美凯龙MN001”，期限3年起息日2020年1月20日兑付日2023年1月20日计划发行总额5亿元，实际发行总额5亿元，发行利率5.70%，发行价格100元/百元面值。

注6：本集团于2020年3月发行“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）”，债券简称为“20红美01”，发行价为人民币100元/张，债券存续期为3年，按年付息，附第2年末（2022年）发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，实际发行规模为人民币5亿元，票面利率为4.95%。

注7：本集团于2020年6月发行“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(第二期)”，债券简称为“20红美02”。发行价为人民币100元/张，债券存续期为3年，按年付息，附第2年末(2022年)发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，实际发行规模为人民币5亿元，票面利率为5.16%。

注8：本集团于2020年10月发行“红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)”，发行价为人民币100元/张，债券存续期为3年，按年付息，附第2年末(2022年)发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，实际发行规模为人民币5亿元，票面利率为6.20%。

#### 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	4,812,556,561.08	4,778,960,345.68
减：一年内到期的租赁负债	854,769,905.59	696,027,069.47
合计	3,957,786,655.49	4,082,933,276.21

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	730,548,821.82	712,856,318.61
专项应付款		
合计	730,548,821.82	712,856,318.61

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	569,846,252.96	537,181,239.17
应付融资租赁款	143,010,065.65	193,367,582.65
合计	712,856,318.61	730,548,821.82

其他说明：

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、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	200,069,511.89	-	22,247,738.24	177,821,773.65	
增值税加计抵扣	24,873,718.01	15,335,000.88	4,173,191.67	36,035,527.22	
合计	224,943,229.90	15,335,000.88	26,420,929.91	213,857,300.87	/

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	200,069,511.89			5,569,876.68	16,677,861.56	177,821,773.65	与资产相关

其他说明：

适用 不适用

#### 52、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）	865,805,478.62	794,760,971.72
商业地产抵押贷款支持证券（注 2）	3,291,008,049.84	3,833,098,699.03
提前采购 20 年物业服务收取的折扣（注 3）	925,525,763.89	-
合计	5,082,339,292.35	4,627,859,670.75

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 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。该证券于 2021 年 12 月结束第一个 3 年售回期，重新作为其他非流动负债核算。其中，一年内的还本计划人民币 61,000,000.00 元结转至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。上述资产支持票据已于 2021 年偿还。

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，每半年付息，到期一次性还本。19 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。19 红美 A 和 19 红美 B 将于 2022 年进入第一个 3 年赎回期，因此证券余额人民币 2,081,235,811.16 元结转至一年内到期的非流动负债。

公司于 2020 年 9 月 22 日发行家居商场资产支持证券“德邦-无锡红星美凯龙家居卖场一号馆资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以本集团位于无锡的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、优先 B 类。优先 A 类发行规模为人民币 4.2 亿元，年收益率 5.50%，存续期为 18 年，每半年固定偿还本金及利息。优先 B 类发行规模为人民币 1.1 亿元，年收益率 6%，存续期为 18 年，到期一次性归还本金。一年内到期的“德邦-无锡红星美凯龙家居卖场一号馆资产支持专项计划”人民币 9,072,000.00 元已经计入一年内到期的非流动负债。

公司于 2021 年 1 月 5 日在北金所挂牌 21CFZR0025 “红星美凯龙家居集团股份有限公司 2021 年度第一期债权融资计划” (21 沪红星美凯龙 ZR001)，挂牌金额人民币伍亿元，债权融资计划期限 3 年，起息日 2021 年 1 月 7 日，挂牌利率 4%。根据挂牌款确认书：伍亿元已全部到账。按年付息，每年 1 月 7 日，存续期内，按年付息，到期一次性还本。该笔融资计划为土地及房产抵押和项目公司股权质押。

注 3：本集团于本年与旭辉永升（海南）投资有限公司（以下简称“旭辉永升”）签订协议，约定本集团的 71 家自营商场未来 20 年的物业服务，由旭辉永升的子公司上海美凯龙物业管理服务有限公司提供，并收取折扣款，该折扣应在后续接受物业服务的期间分摊，冲减物业服务成本。于 2021 年 12 月 31 日，尚未摊销的余额总计人民币 999,546,928.11 元，其中将于 2022 年摊销的金额人民币 74,021,164.22 元计入一年内到期的其他非流动负债，将于 2023 年及以后年度摊销的金额人民币 925,525,763.89 元计入其他非流动负债。

### 53、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	3,905,000,000.00	449,732,673.00				449,732,673.00	4,354,732,673.00

附表：

	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	小计	
一、有限售条件股份							
1、国家持股							
2、国有法人持股		38,882,138.00				38,882,138.00	38,882,138.00
3、其他内资持股	2,728,347,349.00	396,269,734.00			-2,728,347,349.00	-2,332,077,615.00	396,269,734.00
其中：境内非国有法人持股	2,728,347,349.00	384,119,066.00			-2,728,347,349.00	-2,344,228,283.00	384,119,066.00

境内自然人持股		12,150,668.00				12,150,668.00	12,150,668.00
4、外资持股		14,580,801.00				14,580,801.00	14,580,801.00
有限售条件股份合计	2,728,347,349.00	449,732,673.00			-2,728,347,349.00	-2,278,614,676.00	449,732,673.00
二、无限售条件股份							
1、人民币普通股	435,367,017.00				2,728,347,349.00	2,728,347,349.00	3,163,714,366.00
2、境外上市的外资股	741,285,634.00						741,285,634.00
无限售条件股份合计	1,176,652,651.00				2,728,347,349.00	2,728,347,349.00	3,905,000,000.00
股份总数	3,905,000,000.00	449,732,673.00				449,732,673.00	4,354,732,673.00

其他说明：

经公司于 2020 年召开的 2019 年股东大会股类别股东会及 H 股类别股东会，审议并通过了《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》、《关于公司 2020 年非公开发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司 2020 年非公开发行 A 股股票预案的议案》等非公开发行相关决议。于 2021 年 4 月 19 日，公司收到中国证监会出具的《关于核准红星美凯龙家居集团股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2021〕1361 号）。于 2021 年 10 月，公司实际发行股份数量为 449,732,673 股，发行价格 8.23 元/股，经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《红星美凯龙家居集团股份有限公司验证报告》（安永华明（2021）验字第 60954737\_B01 号）验证，非公开发行股票认购对象的认购款项共计人民币 3,701,299,898.79 元。扣除不含税的发行费用后募集资金净额为人民币 3,678,363,799.29 元，其中增加股本 449,732,673.00 元，增加资本公积 3,228,631,126.29 元。本公司已于 2021 年 12 月 2 日，完成工商变更登记。

#### 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）	3,684,105,172.99	3,228,631,126.29	4,311,113.53	6,908,425,185.75
其他资本公积	-35,985,047.17	8,054,949.44	-	-27,930,097.73

合计	3,648,120,125.82	3,236,686,075.73	4,311,113.53	6,880,495,088.02
----	------------------	------------------	--------------	------------------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本集团于 2021 年 10 月非公开发行股票，认购对象的认购款项共计人民币 3,701,299,898.79 元，扣除不含税的发行费用后募集资金净额为人民币 3,678,363,799.29 元，其中增加股本人民币 449,732,673.00 元，增加资本公积人民币 3,228,631,126.29 元。

2021 年本集团资本公积减少系收购海南红居企业管理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 2020 年确认的股份期权费用为人民币 17,420,123.81 元，于 2021 年确认的股份期权费用为人民币 8,054,949.44 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	1,573,695,780.79	863,675,454.24		531,924,137.17	193,301,556.02	139,470,150.92	-1,020,389.87	1,713,165,931.71
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	1,573,695,780.79	863,675,454.24		531,924,137.17	193,301,556.02	139,470,150.92	-1,020,389.87	1,713,165,931.71
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	146,890,180.95	22,796,237.40			5,119,594.12	17,676,643.28		164,566,824.23
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								
现金流量套期储备								
套期保值公允价值变动	67,954,058.62	22,792,072.66			3,874,652.35	18,917,420.31		86,871,478.93
外币财务报表折算差额	1,272,569.21	-4,975,602.34				-4,975,602.34		-3,703,033.13

自用房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产	77,663,553.12	4,979,767.08			1,244,941.77	3,734,825.31		81,398,378.43
其他综合收益合计	1,720,585,961.74	886,471,691.64		531,924,137.17	198,421,150.14	157,146,794.20	-1,020,389.87	1,877,732,755.94

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	2,076,486,432.95	129,942,875.81	-	2,206,429,308.76
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	2,076,486,432.95	129,942,875.81	-	2,206,429,308.76

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为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

**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	36,213,026,423.36	34,486,715,762.57
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	36,213,026,423.36	34,486,715,762.57
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,047,401,906.98	1,730,581,791.56
减：提取法定盈余公积	129,942,875.81	121,667,865.72
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		898,150,000.00
转作股本的普通股股利		
加：其他综合收益结转留存收益	531,924,137.16	1,015,546,734.95
期末未分配利润	38,662,409,591.69	36,213,026,423.36

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 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 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 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 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	15,175,370,873.24	5,844,131,891.11	13,786,398,901.41	5,344,684,426.43
其他业务	337,421,342.60	102,344,483.18	450,061,197.57	135,485,598.43
合计	15,512,792,215.84	5,946,476,374.29	14,236,460,098.98	5,480,170,024.86

## (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	XXX-分部	委管相关-分部	建造施工及设计-分部	家装相关及商品销售-分部	其他-分部	合计
商品类型						
按经营地区分类						
中国		3,256,244,786.68	1,498,607,716.09	1,395,546,601.53	1,129,986,072.57	7,280,385,176.87
大陆						
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		3,256,244,786.68	1,498,607,716.09	1,395,546,601.53	1,129,986,072.57	7,280,385,176.87

合同产生的收入说明：

√适用 □不适用

	2021 年	2020 年
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	667,209,408.70	788,446,410.37
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	2,230,812,311.26	2,061,485,740.21
工程项目商业管理咨询费收入	26,415,094.34	126,415,095.61

商业咨询费及招商佣金收入	331,807,972.38	604,117,886.76
建造施工及设计收入	1,498,607,716.09	1,668,238,075.14
家装相关及商品销售收入	1,395,546,601.53	378,414,325.79
其他收入	1,129,986,072.57	334,196,101.33
合计	7,280,385,176.87	7,554,046,650.21

### (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。

**装修收入**

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 17,201,476,715.16 元，其中：

3,495,859,885.44 元预计将于 2022 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	42,525,497.71	41,448,545.51
教育费附加	23,667,256.19	22,762,175.30
资源税		
房产税	303,508,844.10	246,382,435.21
土地使用税	28,042,074.19	22,835,651.40
车船使用税		
印花税	14,545,655.39	12,370,905.34
其他	31,924,121.82	31,615,069.51
合计	444,213,449.40	377,414,782.27

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	1,204,955,693.93	953,948,821.11
能源及维修费用	544,679,944.15	478,987,583.59
职工薪酬及福利费	166,659,698.54	126,610,432.31
售后服务费用	43,758,593.82	43,557,632.21
折旧及摊销	30,307,714.65	17,822,601.66
办公及行政费用	30,228,101.90	38,205,086.49
其他费用	42,918,782.46	34,640,602.27
合计	2,063,508,529.45	1,693,772,759.64

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	1,056,932,015.49	854,698,037.03
办公及行政费用	499,465,886.28	394,343,198.11
其他专业服务费用	167,772,990.25	143,584,512.71
折旧及摊销	160,486,879.04	148,167,974.44
审计费用	17,661,367.55	18,348,251.47
网络通讯费	68,174,343.66	95,275,353.19
其他费用	33,574,821.23	26,439,241.10
合计	2,004,068,303.50	1,680,856,568.05

其他说明：

无

**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	55,356,270.92	32,847,160.63
折旧及摊销	2,292,607.71	991,214.27
其他费用	3,013,525.38	2,197,268.76
合计	60,662,404.01	36,035,643.66

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	3,076,834,271.11	2,914,464,907.10
减：利息收入	227,196,077.05	194,886,018.04
减：利息资本化金额	382,293,105.52	365,745,604.27

汇兑损益	-47,305,649.44	66,960,466.83
其他	40,990,973.99	43,624,916.06
合计	2,461,030,413.09	2,464,418,667.68

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	5,569,876.68	6,198,738.24
与日常经营活动相关的政府补助	152,416,168.74	178,051,161.95
合计	157,986,045.42	184,249,900.19

其他说明：

	2021年	2020年	与资产/收益相关
补贴款（注1）	86,361,953.42	92,028,673.09	与收益相关
政府专项补助（注2）	62,921,162.84	82,603,176.84	与收益相关
奖励扶持金（注3）	3,133,052.48	3,419,312.02	与收益相关
	152,416,168.74	178,051,161.95	

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	45,193,914.37	44,959,080.07
处置长期股权投资产生的投资收益		
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	-28,325,400.22	-12,221,307.95
处置其他权益工具投资取得的投资收益	31,012,472.24	38,253,530.13
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		
债务重组收益		
联合营公司收购成为子公司产生的收益	-	126,196,808.81
处置子公司产生的投资（损失）/收益	448,896,520.84	-529,358.18
处置联营公司产生的投资收益	38,978,606.68	24,917,078.30
收到其他非流动金融资产分红	3,300,000.00	440,036.71
合计	539,056,113.92	222,015,867.89

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	6,081,313.45	-7,207,210.00
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	374,390,247.49	496,702,935.69
其他非流动金融资产	-8,750,000.00	4,636,800.00
合计	371,721,560.94	494,132,525.69

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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	311,158,481.25	67,861,349.68
其他应收款坏账损失	86,524,233.71	43,370,888.51
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	35,464,987.25	5,743,602.96
合同资产减值损失		
其他流动资产减值损失	41,464,866.29	12,839,644.26
一年内到期的非流动资产减值损失	5,061,850.00	-3,094,564.32
其他非流动资产减值损失	2,649,993.82	-385,717.09
合计	482,324,412.32	126,335,204.00

其他说明：

无

**72、资产减值损失**

√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
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
三、长期股权投资减值损失	-	13,396,307.27

四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失	219,585,688.19	95,000,000.00
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
十三、合同资产减值损失	50,931,834.01	224,769,471.13
合计	270,517,522.20	333,165,778.40

其他说明：

无

### 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	13,583,009.15	1,368,758.55
合计	13,583,009.15	1,368,758.55

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			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约补偿收入	2,716,353.07	10,877,503.91	2,716,353.07
项目终止收入	5,896,226.43	3,018,867.96	5,896,226.43
其他（注）	34,848,518.83	44,041,925.09	34,848,518.83
合计	43,461,098.33	57,938,296.96	43,461,098.33

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

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。

## 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			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
赔付金	11,372,205.84	123,687,842.36	11,372,205.84
公益性捐赠支出（注1）	31,042,689.38	32,147,040.00	31,042,689.38
其他	61,408,159.22	34,012,685.76	61,408,159.22
合计	103,823,054.44	189,847,568.12	103,823,054.44

其他说明：

注1：公益性捐赠支出主要系母公司红星家居集团向上海市浦东新区北蔡镇人民政府、广州欧派公益基金会、清华大学教育基金会、中国青年创业就业基金会及宿迁财政局等公益捐赠共计人民币30,150,000.00元。

## 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	749,038,535.89	678,648,161.51
递延所得税费用	-136,062,928.16	71,422,887.10
合计	612,975,607.73	750,071,048.61

## (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	2,801,975,580.90
按法定/适用税率计算的所得税费用	700,493,895.23
子公司适用不同税率的影响	-103,694,904.71
调整以前期间所得税的影响	24,155,029.43
非应税收入的影响	-34,021,680.21
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,518,779.16
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-350,650,069.23
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	375,473,036.64
归属于合营企业和联营企业的损益	-11,298,478.58
所得税费用	612,975,607.73

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	137,406,830.57	231,112,087.58
代收代付货款净额	333,754,458.48	554,160,045.64
营业外收入及政府补助	208,884,787.41	183,290,569.62
利息收入	37,672,376.09	89,398,448.54
存放于央行的准备金	27,362,383.93	45,089,408.18
合计	745,080,836.48	1,103,050,559.56

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	2,849,426,968.35	2,367,813,099.41
银行手续费等支出	40,990,973.99	26,945,343.27
营业外支出	66,749,721.33	142,677,568.12
合计	2,957,167,663.67	2,537,436,010.80

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	3,157,466,181.34	1,164,574,805.97
收回项目相关的委托贷款	157,200,000.00	1,232,720,872.63
资金拆借利息收入	131,044,909.82	185,557,027.72
理财产品赎回	71,305,774.55	164,739,626.85
受限制资金收回	1,662,345,513.24	29,314,390.19
到期日三个月以上银行定期存款赎回	25,973,243.42	181,762,704.83

合计	5,205,335,622.37	2,958,669,428.19
----	------------------	------------------

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	2,112,879,352.96	3,160,416,360.28
发放项目相关的委托贷款	123,279,604.95	705,442,536.62
购买理财产品	1,009,587,720.46	71,305,774.55
受限制资金的支付	1,889,453,525.63	267,077,539.19
到期日三个月以上的银行定期存款	21,925,853.01	20,973,243.42
合计	5,157,126,057.01	4,225,215,454.06

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	1,758,325,517.82	1,027,475,244.93
物业处置收入	1,012,813,541.67	-
合计	2,771,139,059.49	1,027,475,244.93

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

#### (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	1,763,827,484.13	707,899,793.24
收购少数股东股权	39,311,113.53	189,380,872.36
支付的租赁商场租金	824,298,163.45	543,648,381.72
合计	2,627,436,761.11	1,440,929,047.32

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	2,188,999,973.17	2,064,077,402.97
加: 资产减值准备	270,517,522.20	333,165,778.40
信用减值损失	482,324,412.32	126,335,204.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	157,961,694.01	147,358,051.15
使用权资产摊销	574,956,034.63	565,881,920.60
无形资产摊销	48,438,852.48	41,098,906.74
长期待摊费用摊销	179,065,625.91	184,519,587.73
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)	-13,583,009.15	-1,368,758.55
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)	-371,721,560.94	-494,132,525.69
财务费用(收益以“-”号填列)	2,334,345,325.48	2,365,683,494.16
投资损失(收益以“-”号填列)	-539,056,113.92	-222,015,867.89
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,020,783,668.26	-366,488,995.50
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	684,792,906.62	319,299,415.03
存货的减少(增加以“-”号填列)	-735,891.90	2,682,860.97
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	300,645,914.20	-732,089,027.53
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	104,501,265.23	-174,275,005.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,380,669,282.08	4,159,732,441.59
<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	6,097,986,723.20	5,901,061,909.81
减: 现金的期初余额	5,901,061,909.81	6,776,093,360.48
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	196,924,813.39	-875,031,450.67

**(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	

减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	28,879,697.37
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	39,281,287.53
取得子公司支付的现金净额	10,401,590.16

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	1,305,780,053.81
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	77,027,110.52
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	1,228,752,943.29

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	6,097,986,723.20	5,901,061,909.81
其中：库存现金	7,523,570.17	8,615,723.97
可随时用于支付的银行存款	6,072,718,289.40	5,892,446,185.84
可随时用于支付的其他货币资金	17,744,863.63	-
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	6,097,986,723.20	5,901,061,909.81
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	783,802,673.32	包含：用于借款的保证金或存单；工程保证金；套期保值保证金；保函保证金；农民工保证金；票据保证金；法院冻结款项；存放于证券户的存出投资款；存放于中国人民银行的存款准备金。
其他权益工具投资	136,755,048.08	借款质押
投资性房地产	85,316,000,000.00	借款、CMBS、信托质/抵押
固定资产	2,310,017,666.06	借款抵押
合计	88,546,575,387.46	/

其他说明：

上海真北商场、上海吴中路商场、济南红星商场、好记星数码科技、上海金桥商场、南京浦口商场、南京名都商场、哈尔滨西客站商场、合肥四里河商场、金山杭州湾商场、天津滨海、中山世博、上海金山、郑州红星、上海金桥、西安沪灞、天津河东、上海浦江、合肥物流在相关借款期间的营业收入被用于借款质押；北京东四环、烟台红星、武汉额头湾、北京西四环、无锡红星、武汉汉阳，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	5,535,783.30	6.3757	35,294,493.59
欧元	6,228,830.18	7.2197	44,970,285.25
港币	589,638.48	0.8176	482,088.42
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			



欧元			
港币			
应付债券			
美元	299,077,744.03	6.3757	1,906,829,972.61
短期借款			
美元	17,514,553.76	6.3757	111,667,540.40

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：

2021 年

	套期工具的名义金额	套期工具的账面价值资产/（负债）	包含套期工具的资产负债表列示项目	2021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	-19,564,192.33	衍生金融工具	1,260,000.00
期权组合	100,000,000美元	1,396,522.27	衍生金融工具	-50,000.00
		-18,167,670.06		1,210,000.00

被套期项目的账面价值以及相关调整如下：

2021 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	2021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	210,190,000.00	应付债券	1,210,000.00

#### 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	3,133,052.48	奖励扶持金	3,133,052.48
与收益相关	62,921,162.84	政府专项补助	62,921,162.84
与收益相关	86,361,953.42	补贴款	86,361,953.42
与资产相关	177,821,773.65	土地配套补贴款	5,569,876.68

##### (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
厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	2021年11月17日	1	50%	现金	2021年11月17日	控制权转让	1,695,904.77	-1,676,861.25

其他说明：

本公司以人民币1元取得了厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司50%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。

##### (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	厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司
--现金	1.00
--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	1.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	1.00
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	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

无

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

	厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	338,653,337.15	338,653,337.15
货币资金	1,291,521.77	1,291,521.77
应收款项	3,133,602.66	3,133,602.66
存货	55,951.41	55,951.41
预付款项	12,968,736.55	12,968,736.55
固定资产	120,369.87	120,369.87
其他应收款	20,966,715.81	20,966,715.81
其他流动资产	3,516,416.88	3,516,416.88
在建工程	55,495.05	55,495.05
使用权资产	165,913,818.46	165,913,818.46
长期待摊费用	100,224,057.60	100,224,057.60
递延所得税资产	30,406,651.09	30,406,651.09
负债：	338,653,336.15	338,653,336.15
应付款项	271,256.30	271,256.30
预收款项	579,566.87	579,566.87
应付职工薪酬	349,394.83	349,394.83
应交税费	70,194.68	70,194.68
其他应付款	170,927,776.63	170,927,776.63
一年内到期的非流动负债	20,189,088.74	20,189,088.74

租赁负债	145,724,729.72	145,724,729.72
递延收益	541,328.38	541,328.38
净资产	1.00	1.00
减：少数股东权益		
取得的净资产	1.00	1.00

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

#### (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

### (1). 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海美凯龙物业管理服务有限公司	90%	由控股股东红星美凯龙控股集团有限公司处受让股权取得	2021-04-26	取得公司控制权	-	-	-	-

其他说明：

无

### (2). 合并成本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	上海美凯龙物业管理服务有限公司
--现金	-
--非现金资产的账面价值	-
--发行或承担的债务的账面价值	-
--发行的权益性证券的面值	-
--或有对价	-

或有对价及其变动的说明：

无

其他说明：

无

### (3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

	上海美凯龙物业管理服务有限公司	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金	-	-
应收款项	-	-
存货	-	-
固定资产	-	-
无形资产	-	-
负债：		
借款	-	-
应付款项	-	-
净资产	-	-
减：少数股东权益	-	-
取得的净资产	-	-

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

无

其他说明：

无

### 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
西藏红星美凯龙企业管理有限公司 (注 1)	413,158,509.38	100	丧失控制权	2021/6/30	丧失控制权的时点	137,398,278.70						
红星美凯龙 (上海) 企业管理有限公司 (注 2)	172,025,100.00	100	丧失控制权	2021/6/28	丧失控制权的时点	164,886,653.51						
上海倍茂物流有限公司 (注 3)	193,891,000.00	100	丧失控制权	2021/6/28	丧失控制权的时点	75,463,440.26						
上海倍跃物流有限公司 (注 4)	55,955,200.00	100	丧失控制权	2021/6/28	丧失控制权的时点	4,729,018.43						
上海倍博物流有限公司 (注 5)	93,442,700.00	100	丧失控制权	2021/6/28	丧失控制权的时点	15,889,225.58						
上海倍正物流有限公司 (注 6)	195,167,400.00	100	丧失控制权	2021/6/28	丧失控制权的时点	71,109,044.34						
天津红星美凯龙物流有限公司	90,617,600.00	60	丧失控制权	2021/6/28	丧失控制权的时点	-21,073,942.41						
上海星悦物业服务服务有限公司 (注 7)	1,016,895.95	80	丧失控制权	2021/5/27	丧失控制权的时点	-	20					
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	1,005,574,100.00	100	丧失控制权	2021/7/7	丧失控制权的时点	369,787.91						
上海红星美凯龙商业保理有限公司	203,534,800.00	100	丧失控制权	2021/7/7	丧失控制权的时点	121,035.47						
上海美凯龙物业管理服务有限公司 (注 7)	12,169,562.38	80	丧失控制权	2021/10/31	丧失控制权的时点	-	20					

上海迺赛企业管理有限公司	0.00	100	丧失控制权	2021/11/17	丧失控制权的时点						
上海美颖实业有限公司	19,000,000.00	100	丧失控制权	2021/11/22	丧失控制权的时点	3,984.83					

其他说明：

√适用 □不适用

注 1：西藏红星美凯龙企业管理有限公司持有上海倍迈物流有限公司、安徽红星美凯龙物流有限公司、上海倍朗物流有限公司、河北红星美凯龙物流有限公司、上海倍皓物流有限公司、天津红居供应链科技有限公司、上海倍讯物流有限公司和天津红美供应链科技有限公司的 100%股权；

注 2：红星美凯龙（上海）企业管理有限公司持有安徽盛世鼎通物流有限公司和重庆红星美凯龙物流有限公司的 100%股权；

注 3：上海倍茂物流有限公司持有贵州红星美凯龙物流有限公司的 100%股权；

注 4：上海倍跃物流有限公司持有陕西红星美凯龙物流有限公司的 100%股权

注 5：上海倍博物流有限公司持有武汉瑞鑫欣科技有限责任公司 100%股权；

注 6：上海倍正物流有限公司持有合肥红星美凯龙物流有限公司的 100%股权。

注 7：于 2021 年 1 季度，本集团与旭辉永升（海南）投资有限公司（“旭辉永升”）签订股权转让协议，出售所持有上海星悦物业服务有限公司（“星悦物业”）的 90.1%股权。于 2021 年 4 季度，本集团与旭辉永升签订股权转让协议，出售所持有上海美凯龙物业管理服务有限公司（“美凯龙物业”）的 80%股权。稍后本集团与美凯龙物业签订股权转让协议，出售其所持有星悦物业的 9.9%股权，同时旭辉永升将其持有星悦物业全部股权转让给美凯龙物业。上述股权转让交易完成以后，星悦物业成为美凯龙物业的全资子公司，本集团间接持有其 20%的股权。

## 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：

于 2020 年 11 月，本集团与柳州红星美凯龙家居有限公司（“柳州红星”）原股东上海弘郡投资有限公司、上海弘郡置业发展有限公司签订股权转让协议，受让目标公司柳州红星 100% 的股权。于 2021 年 3 月，收购完成后，本集团对柳州红星持股比例为 100%。

于 2021 年 8 月，本集团与安徽腾辉投资集团有限公司及宿州市盛通置业有限公司、宿州市星丰企业管理咨询有限公司（“宿州星丰”）、宿州星通企业管理咨询有限公司签订协议，受让宿州市星丰企业管理咨询有限公司 100% 的股权，于 2021 年 9 月，收购完成后，本集团对宿州星丰持股比例为 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 直接 (%)	持股比例 间接 (%)	变更原因
上海美凯龙尊科设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计		46	新设公司
海南红星美凯龙企业管理有限公司	海南省	海南省	新业态	100		新设公司
美凯龙数字科技有限公司	海南省	海南省	新业态	100		新设公司
深圳市美隆智慧家装饰工程有限公司	广东省	广东省	家倍得		35	新设公司
贵州美聚管理有限公司	贵州省	贵州省	建筑建设		100	新设公司
扬州红星美凯龙全球博览家居有限公司	江苏省	江苏省	商铺出租	100		新设公司
浙江红星美凯龙商业经营管理有限公司	浙江省	浙江省	其他	100		新设公司
杭州美凯龙智能产业发展有限公司	浙江省	浙江省	自营自建	51	49	新设公司

#### 注销的子公司

本年本集团注销的子公司为广州红星美凯龙家居博览中心有限公司、上海悠美家居有限公司、西安舒适美佳家政服务有限责任公司、上海家鼎建筑装饰设计工程有限公司、眉山红星美凯龙世博家居广场有限公司、天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司、长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司、山西星易通汇网络科技有限公司、上海缔图家居有限公司。



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	
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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	40	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
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
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
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
天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100	-	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
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
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
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
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
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
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
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
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

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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
上海红星美凯龙美家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	100	-	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
河南西西利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
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
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
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
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
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
上海红星美凯龙网络技术有限公司	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
上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	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

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
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
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
上海安家网络科技有限公司	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	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红美网络科技有限公司	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
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
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	-	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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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	-	100	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
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
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
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
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
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
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
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
上海泛居网络科技有限公司	上海市	上海市	网络技术	-	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
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
龙之惠(上海)设施管理服务服务有限公司	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
海南红居企业管理有限公司	海南省	海南省	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
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
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
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
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
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
上海家倍得实业有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	-	68	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
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
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
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

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
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
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
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
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	上海市	上海市	信息技术技术开发	-	100	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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

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	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
上海归羽企业管理有限公司	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
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
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
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
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
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
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
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
海口红星美凯龙全球家居有限公司	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
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
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
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
Redstar Global Holdings Limited	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
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
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
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
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	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海贲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
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
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
Red Star Macalline GmbH	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
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
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
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

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
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
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
衢州红星美凯龙世博市场管理服务	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
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
南昌家倍得装饰工程有限公司	江西省	江西省	家装设计	-	41	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(香港)家居有限公司	香港	香港	自营销售	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	重庆市	重庆市	管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍宝物流有限公司	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
上海倍达物流有限公司	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
上海倍昇物流有限公司	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
上海龙猫先森新零售家居有限公司	上海市	上海市	电子商务	-	70	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙文商商务企业管理有限公司	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
上海红星美凯龙爱木乐装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	68	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙商业经营管理有限公司	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
上海荣美实业有限公司	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
红星美凯龙世博商业管理有限公司	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
红星美凯龙管理咨询服务服务有限公司	海南省	海南省	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京盈创时讯科技有限公司	北京市	北京市	电子商务	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙星尚模数装饰科技有限公司	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
Jade AG Logistics Investment (Hong Kong) Limited	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
成都空港物流投资有限公司	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
合肥爱广物流有限公司	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
龙之惠(常州)设施管理科技有限公司	江苏省	江苏省	企业管理咨询	-	30	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙科技发展有限公司	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
上海美凯龙更好家建筑科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	90	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海科米实业有限公司	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



上海铂洋企业发展有限公司	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
成都红星美凯龙全球家居有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	63	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
怀化星欣商业管理有限公司	湖南省	湖南省	企业管理咨询	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门红星美凯龙博览家居广场有限公司	福建省	福建省	家装设计	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	杭州市	杭州市	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州伟量机电五金市场有限公司	杭州市	杭州市	场地租赁管理	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西红星和记家居购物广场有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	80	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海虹欣欧凯家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	50	-	非同一控制下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
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
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
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
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
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
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
上海美凯龙智装科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	68	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
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
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
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
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
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
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
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
鑫笙物业管理（上海）有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
宿州市星丰企业管理咨询有限公司	安徽省	安徽省	场地租赁管理	100	-	非同一控制下企业合并取得的子公司

厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	福建省	福建省	场地租赁管理	100	-	非同一控制下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	94	6	同一控制下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	同一控制下企业合并取得的子公司

上海美凯龙尊科设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	-	46	通过设立或投资等方式取得的子公司
海南红星美凯龙企业管理有限公司	海南省	海南省	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
美凯龙数字科技有限公司	海南省	海南省	电子商务	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市美隆智慧家装饰工程有限公司	广东省	广东省	家装设计	-	35	通过设立或投资等方式取得的子公司
柳州红星美凯龙家居有限公司	广西壮族自治区	广西壮族自治区	场地租赁管理	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
贵州美聚管理有限公司	贵州省	贵州省	建筑建设	-	100	通过设立或投资等方式取得的子公司
扬州红星美凯龙全球博览家居有限公司	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
浙江红星美凯龙商业经营管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	100	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州美凯龙智能产业发展有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	51	49	通过设立或投资等方式取得的子公司

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 10 年（2021 年至 2030 年），山东芙蓉集团有限公司取得固定租金回报，山东芙蓉集团有限公司不参与济南红星的日常经营管理和其他利润分配。根据相关合同约定，本集团将山东芙蓉集团有限公司出资重分类至负债，不作为权益工具处理。

根据本公司与北京世纪欧美商业投资有限公司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：

注释 1：龙之惠（上海）设施管理服务股份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。

注释 2：本集团控制的上海红星美凯龙国际贸易有限公司占上海红星美凯龙美居商贸有限公司股权比例 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。

注释 3：本集团控制的美凯龙科技智装有限公司占南昌家倍得装饰工程有限公司股权比例 60%，根据公司章程，股东会决议须经代表全体股东三分之二以上表决权的股东通过，本集团能对其实施控制。

注释 4: 本集团控制的龙之惠（上海）设施管理服务有限公司占龙之惠（常州）设施管理科技有限公司股权比例 60%，根据公司章程，股东会决议须经代表全体股东三分之二以上表决权的股东通过，本集团能对其实施控制。

注释 5: 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。

注释 6: 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。

注释 7: 上海美凯龙尊科设计工程有限公司董事会共设 5 席，其中 3 席由本集团委派，根据公司章程，董事会决议需经全体董半数以上通过。本集团能对其实施控制。

注释 8: 深圳市美隆智慧家装饰工程有限公司董事会共设 5 席，其中 3 席由本集团委派，根据公司章程，董事会决议需经全体董半数以上通过。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%	140,428,699.11	36,950,000.00	1,052,810,240.58
银泰新城投资	30.00%	-267,637.41		424,664,601.43
苏州红星	45.00%	120,313,565.23	45,450,000.00	536,593,654.17

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

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	834,599,785.72	3,888,415,620.32	4,723,015,406.04	169,116,843.62	1,722,498,252.14	1,891,615,095.76	863,508,684.86	3,713,465,513.60	4,576,974,198.46	201,489,865.64	1,787,897,827.29	1,989,387,692.93
银泰新城投资	280,360,972.79	2,577,620,001.49	2,857,980,974.28	734,601,510.32	459,251,811.26	1,193,853,321.58	294,785,944.25	2,466,774,402.88	2,761,560,347.13	637,288,758.43	459,251,811.26	1,096,540,569.69
苏州红星	472,598,226.83	1,895,738,129.20	2,368,336,356.03	181,690,190.16	938,665,823.24	1,120,356,013.40	467,057,381.54	1,650,726,001.73	2,117,783,383.27	170,500,590.90	921,215,928.06	1,091,716,518.96

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	367,877,010.12	353,813,804.75	353,813,804.75	246,225,382.75	311,515,470.02	313,258,976.16	313,258,976.16	156,081,904.01
银泰新城投资	-	-892,124.74	-892,124.74	5,915,583.35	-	-4,636,702.16	-4,636,702.16	-20,656,835.22
苏州红星	196,298,689.80	267,363,478.32	267,363,478.32	134,148,453.32	174,372,909.49	348,567,584.39	348,567,584.39	99,372,400.98

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

2021年11月本集团以人民币6,000,000.00元受让海南红居企业管理有限公司之少数股东钱骏、万晓畅、王坤雨持有的海南红居企业管理有限公司30%的股权，收购完成后，本集团享有的海南红居所有者权益份额由70%上升至100%，调减资本公积人民币4,311,113.53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

	海南红居企业管理有限公司
购买成本/处置对价	6,000,000.00
— 现金	
— 非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	6,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,688,886.47
差额	4,311,113.53
其中：调整资本公积	4,311,113.53
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			业务性质	持股比例 (%)	

	主要经营地	注册地		直接	间接	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
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
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
芜湖明辉商业管理有限公司	安徽	安徽	租赁和商务服务业	8.00	40.00	权益法
厦门厦拓投资合伙企业(有限合伙)	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
亚细亚新材料科技股份有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	20.00	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	-	5.21	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
广东威法定制家居股份有限公司	广东	广东	制造业	-	6.40	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
浙江中广电器集团股份有限公司	浙江	浙江	批发和零售业	-	8.14	权益法
上海鑫诚安建设有限公司	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
良木道门窗集团有限公司	四川	四川	制造业	-	22.51	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
Icolor Private Limited	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	-	11.78	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
爱菠萝网络科技(北京)有限公司	北京	北京	科技推广和应用服务业	-	15.00	权益法
晟葆(上海)智能科技有限公司	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
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
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
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
上海振洋建筑装潢工程有限公司	上海	上海	建筑业	-	22.41	权益法
美尚(广州)化妆品股份有限公司	广东	广东	批发和零售业	-	8.29	权益法
上海威来适装饰科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	40.00	权益法
上海世茂美凯龙家居科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	49.00	权益法
星派商业物业经营(广州)有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	-	32.00	权益法
中装集采(北京)信息技术有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	-	35.00	权益法
中船邮轮产业发展(上海)有限公司	上海	上海	水上运输业	-	42.86	权益法
昌源鑫供应链管理(东莞)有限公司	广东	广东	批发业	-	35.00	权益法
恺撒吴尊(深圳)软装设计科技有限公司	广东	广东	零售业	-	40.00	权益法
上海凯坤企业管理有限公司	广东	广东	商业服务业	-	10.00	权益法
上海美凯龙物业管理服务有限公司	上海	上海	物业管理	-	20.00	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	367,456,459.83		292,186,568.64	
其中: 现金和现金等价物	95,552,835.54		54,771,534.60	
非流动资产	1,799,498,273.56		1,818,589,277.40	
资产合计	2,166,954,733.39		2,110,775,846.04	
流动负债	97,522,275.08		95,790,932.62	
非流动负债	403,227,675.16		398,462,489.92	
负债合计	500,749,950.24		494,253,422.54	
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	833,102,391.58		808,261,211.75	
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	833,102,391.58		808,261,211.75	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	121,619,169.21		108,339,808.84	
财务费用	-9,375,952.79		-6,364,529.01	
所得税费用	15,441,531.63		10,443,191.46	
净利润	49,682,359.66		30,864,878.58	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	49,682,359.66		30,864,878.58	
本年度收到的来自合营企业的股利				

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
--	-------------	-------------

	海尔消费金融 有限公司	山东银座家居有限公 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	15,346,938,434.07	263,777,611.19	9,751,892,599.04	166,567,593.71
其中：现金和现金等 价物	312,613,973.16	105,655,106.00	1,030,545,996.65	151,610,378.25
非流动资产	205,523,622.55	1,669,615,747.33	398,486,246.38	1,184,755,354.97
资产合计	15,552,462,056.62	1,933,393,358.52	10,150,378,845.42	1,351,322,948.68
流动负债	11,418,393,160.32	429,380,674.54	5,057,892,054.96	446,138,386.97
非流动负债	2,396,724,746.46	933,587,395.59	3,534,022,000.00	223,239,348.76
负债合计	13,815,117,906.78	1,362,968,070.13	8,591,914,054.96	669,377,735.73
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	434,336,037.46	265,247,759.10	389,616,197.62	317,104,524.02
调整事项		161,379,234.06		62,006,041.48
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他		161,379,234.06		62,006,041.48
对联营企业权益投资的 账面价值	434,336,037.46	426,626,993.16	389,616,197.62	379,110,565.50
存在公开报价的联营企 业权益投资的公允价值				
营业收入	2,064,447,279.38	392,539,076.87	1,175,527,332.16	343,805,387.31
净利润	191,065,444.64	102,185,865.94	122,555,157.45	82,079,080.67
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	191,065,444.64	102,185,865.94	122,555,157.45	82,079,080.67
本年度收到的来自联营 企业的股利				7,520,550.59

## 其他说明

调整事项：投资的账面价值与按持股比例享有的净资产份额之间的差异，系 1) 长期股权投资的初始投资成本大于投资时点应享有被投资单位净资产份额的部分；2) 新租赁准则影响之调整。

## (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	328,525,813.27	200,529,013.33
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	19,206,650.49	-566,073.71
--其他综合收益		
--综合收益总额	19,206,650.49	-566,073.71
联营企业：		
投资账面价值合计	1,906,498,944.30	1,926,378,504.29
下列各项按持股比例计算的合计数		

一净利润	-91,090,183.45	-38,791,329.97
一其他综合收益		
一综合收益总额	-91,090,183.45	-38,791,329.97

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
上海智谛智能科技有限公司	-1,377,483.94	-500,300.98	-1,877,784.92
上海世茂美凯龙家居科技有限公司	-1,824,419.58	-3,536,356.25	-5,360,775.83
深圳红星美凯龙商业管理有限公司		-6,275,656.51	-6,275,656.51
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司		-4,293,235.60	-4,293,235.60

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：

2021 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	指定	
货币资金		6,903,715,249.53			6,903,715,249.53
交易性金融资产	1,018,692,853.25				1,018,692,853.25
应收票据		86,554,182.13			86,554,182.13
应收账款		1,957,650,342.07			1,957,650,342.07
其他应收款		904,666,616.98			904,666,616.98
一年内到期的非流动资产		140,144,400.00			140,144,400.00
其他流动资产		1,241,240,038.25			1,241,240,038.25
长期应收款		433,325,229.21			433,325,229.21
其他权益工具投资				4,169,970,944.17	4,169,970,944.17
其他非流动金融资产	370,774,540.60				370,774,540.60
其他非流动资产		1,066,441,911.86			1,066,441,911.86
	1,389,467,393.85	12,733,737,970.03		4,169,970,944.17	18,293,176,308.05

## 金融负债

	以公允价值计量且其变动入当期损益的金融负债	以摊余成本计量的金融负债	合计
短期借款		2,957,088,415.02	2,957,088,415.02
应付票据		9,000,000.00	9,000,000.00
衍生金融负债	18,167,670.06		18,167,670.06
应付账款		2,400,880,410.78	2,400,880,410.78
其他应付款		9,770,693,294.55	9,770,693,294.55
一年内到期的非流动负债		11,699,289,233.98	11,699,289,233.98
长期借款		21,606,316,908.01	21,606,316,908.01
应付债券		532,619,987.37	532,619,987.37
租赁负债		3,957,786,655.49	3,957,786,655.49
长期应付款		730,548,821.82	730,548,821.82
其他非流动负债		4,216,533,813.73	4,216,533,813.73
	18,167,670.06	57,880,757,540.75	57,898,925,210.81

## 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 2021 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 24,490,000.00 元。于 2021 年 12 月 31 日，其到期日为 1 至 12 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。

2021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、应收票据、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、应付票据、衍生金融负债、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和衍生金融工具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、应收票据、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最大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；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 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；

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附注五、3，7，9，10，11，12 和 25。

#### 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 2021 年 12 月 31 日，本集团 44.19%（2020 年 12 月 31 日：39.3%）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：

2021 年

	1 年以内	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计
应付票据	9,000,000.00				9,000,000.00
应付账款	2,400,880,410.78	-	-	-	2,400,880,410.78
其他应付款	9,770,693,294.55	-	-	-	9,770,693,294.55
长期应付款	-	77,436,992.17	302,314,376.82	768,046,722.26	1,147,798,091.25
短期借款	3,006,191,206.78	-	-	-	3,006,191,206.78

一年内到期的非流动负债	12,906,508,519.15	-	-	-	12,906,508,519.15
长期借款	1,195,019,684.17	4,704,814,926.89	11,082,098,729.65	10,253,620,982.20	27,235,554,322.91
应付债券	30,268,663.20	564,545,384.20	-	-	594,814,047.40
租赁负债	1,010,855,402.77	804,099,864.36	737,782,205.09	5,410,676,507.00	7,963,413,979.22
其他非流动负债	255,706,282.74	643,909,376.71	862,690,189.46	2,411,047,315.33	4,173,353,164.24
	30,585,123,464.14	6,794,806,544.33	12,984,885,501.02	18,843,391,526.79	69,208,207,036.28

### 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。

#### 2021 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	-77,234,990.03	-77,234,990.03
银行借款	-50	77,234,990.03	77,234,990.03

#### 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、欧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。

#### 2021 年

	汇率增加	净损益	股东权益合计
	/（-减少）%	增加/（-减少）	增加/（-减少）
人民币对美元贬值	-5	-16,072,401.98	-16,072,401.98
人民币对美元升值	5	16,072,401.98	16,072,401.98
人民币对港币贬值	-5	20,127.19	20,127.19
人民币对港币升值	5	-20,127.19	-20,127.19
人民币对欧元贬值	-5	1,686,385.70	1,686,385.70
人民币对欧元升值	5	-1,686,385.70	-1,686,385.70



### 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 2021 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：

	2021 年末	2021 年	2020 年末	2020 年
		最高/最低		最高/最低
上海—上证指数	3,640	3,675/3,312	3,473	3,475/2,647
深圳—深证成指	14,857	15,767/13,252	14,471	14,477/9,531

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。

	权益工具投资	净损益	其他综合收益的 税后净额	股东权益合计
	账面价值	增加/(减少)	增加/(减少)	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	15,845,801.58	1,346,893.15		1,346,893.15
—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	1,449,066,246.65		110,995,053.04	110,995,053.04
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	10,958,748.00	931,493.59		931,493.59
—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	142,013,356.00		12,071,135.26	12,071,135.26
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	2,578,891,341.52		193,416,850.61	193,416,850.61

### 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。2021 年度和 2020 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。净负债包括银行借款、应付票据、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：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
短期借款	2,957,088,415.02	3,448,371,909.45
应付票据	9,000,000.00	
一年内到期的非流动负债	11,699,289,233.98	11,897,443,643.72
其他流动负债	-	439,283,229.30
长期借款	21,606,316,908.01	22,212,429,627.44
应付债券	532,619,987.37	4,432,634,711.35
应付融资租赁款	193,367,582.65	143,010,065.65
其他非流动负债	4,216,533,813.73	3,833,098,699.03
租赁负债	3,957,786,655.49	4,082,933,276.21
现金及现金等价物	6,097,986,723.20	5,901,061,909.81
净负债	39,074,015,873.05	44,588,143,252.34
调整后资本	52,104,066,661.47	45,842,632,982.13
资本和净负债	91,178,082,534.51	90,430,776,234.47
杠杆比率	43%	49%

## 十一、 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			
	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	合计
<b>一、持续的公允价值计 量</b>				
(一) 交易性金融资产	26,804,549.59	353,477,750.00	638,410,553.66	1,018,692,853.25
1. 以公允价值计量且变 动计入当期损益的金融 资产	26,804,549.59	353,477,750.00	638,410,553.66	1,018,692,853.25
(1) 债务工具投资			638,410,553.66	638,410,553.66
(2) 权益工具投资	26,804,549.59			26,804,549.59
(3) 衍生金融资产				
(4) 基金		353,477,750.00		353,477,750.00
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	2,195,703,127.52	4,039,453.00	1,970,228,363.65	4,169,970,944.17
(四) 投资性房地产			95,575,000,000.00	95,575,000,000.00
1. 出租用的土地使用权				

2. 出租的建筑物			95,575,000,000.00	95,575,000,000.00
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) 应收款项融资				
(七) 其他非流动金融资产			370,774,540.60	370,774,540.60
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	2,222,507,677.11	357,517,203.00	98,554,413,457.91	101,134,438,338.02
(八) 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				
(九) 衍生金融负债		18,167,670.06		18,167,670.06
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>		18,167,670.06		18,167,670.06
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 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

本集团持有的部分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438,661,074.51元；采用较为有利的假设，公允价值增加约人民币749,045,210.31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2021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2021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：

2021 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	2021 年	88,633,000,000.00	收益法/ 直接比较 法	单位可出租面积 价格(每平方米/ 月)	2021 年: 人民币 15 元至 250 元 2020 年: 人民币 15 元至 246 元
	2020 年	81,482,000,000.00		资本化率	2021 年: 5.5%至 7.5% 2020 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	2021 年	4,068,000,000.00	直接比较 法/假设 开发法	投资性房地产单 位面积价格(每 平方米)	2021 年: 人民币 343 元至 19,544 元 2020 年: 人民币 354 元至 20,797 元
	2020 年	8,510,000,000.00			
投资性房地产-其他在建 物业	2021 年	2,874,000,000.00	直接比较 法	单位可出租面积 价格(每平方米/ 月)	2021 年: 人民币 37 元至 53 元 2020 年: 人民币 25 元至 70 元
	2020 年	3,185,000,000.00			2021 年: 6.5%至 7.0% 2020 年: 6.5%至 7.5%
其他权益工具投资	2021 年	1,970,228,363.65	可比公司 法	流动性折扣率	2021 年: 80%至 85% 2020 年: 80%至 90%
	2020 年	2,294,884,243.09			
其他非流动金融资产	2021 年	370,774,540.60	现金流 折现法	风险调整折现率	2021 年: 13.0%至 14.5% 2020 年: 11.3%至 17.9%
	2020 年	396,924,540.60			
交易性金融资产-债权工 具投资	2021 年	638,410,553.66	现金流 折现法	风险调整折现率	2021 年: 2.2% 2020 年: 2.1%
	2020 年	72,035,807.75			

## 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	转出	当期利得或损失 总额				计入损益的	
	余额	第三层次	计入损益	计入其他综合收 益	新增/转换	出售	余额	当期未实现利得 或损失的变动
交易性金融资产	72,035,807.75				637,668,473.64	-71,293,727.73	638,410,553.66	
其他权益工具投资	2,294,884,243.09	-742,016,754.86		343,073,018.71	192,374,474.16	-118,086,617.45	1,970,228,363.65	
其他非流动金融资产	396,924,540.60		-8,750,000.00		1,600,000.00	-19,000,000.00	370,774,540.60	-8,750,000.00
投资性房地产	93,150,000,000.00		374,390,247.49	4,979,767.08	3,985,629,985.43	-1,940,000,000.00	95,575,000,000.00	374,390,247.49
	95,913,844,591.44	-742,016,754.86	365,640,247.49	348,052,785.79	4,817,272,933.23	-2,148,380,345.18	98,554,413,457.91	365,640,247.49

## 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

	转入	转出	原因
第一层次	742,016,754.86		注 1
第二层次			
第三层次		742,016,754.86	注 1
	742,016,754.86	742,016,754.86	

注 1：相较于 2020 年，2021 年有人民币 742,016,754.86 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。

## 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

	账面价值		公允价值	
	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付债券	4,546,319,517.26	8,679,793,334.81	4,635,987,226.07	8,742,562,657.75
长期借款	25,854,130,784.48	26,522,849,143.74	26,369,343,429.54	27,645,534,946.49
其他非流动负债	5,462,260,305.45	6,284,852,578.30	3,889,480,629.87	6,488,139,813.87
	35,862,710,607.19	41,487,495,056.85	34,894,811,285.48	42,876,237,418.11

## 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（“红星控股”）	中国上海	投资管理	20,000 万元	60.12	60.12

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.在合营企业或联营企业中的权益”。

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
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
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
常州市艺致国际贸易有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
成都万福星凯商业管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州菲氏浴厨用品有限公司	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
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
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	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
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
上海爱琴海商务管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海爱琴海商业集团股份有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海红星晶海商业管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海锦御投资咨询有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海景帝餐饮管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海猎户管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海星银海实业有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
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物业管理有限公司	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
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
重庆星美商业管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
自贡爱琴海商业管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
车国兴	与实际控制人关系密切的家庭成员
车建国	与实际控制人关系密切的家庭成员



车玉琴	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
钱忠祥	与董监高关系密切的家庭成员
北京阳光海天企业管理咨询有限公司	联营企业之子公司
北京智泊停车服务有限公司	联营公司之子公司
布鲁斯特墙纸国际贸易（上海）有限公司	联营公司之子公司
江阴提尚家居有限公司	联营公司之子公司
美时智能家居（深圳）有限公司	联营公司之子公司
亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	联营公司之子公司
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司及其分公司	联营公司之子公司
上海星悦物业服务有限公司及其分公司	联营公司之子公司
北京阳光海天停车管理有限公司及其分公司	联营公司之子公司
凯乾嘉（上海）餐饮管理有限公司	控股股东及其控制的其他企业
上海红星停车管理有限公司	控股股东及其控制的其他企业
上海玲珑健身俱乐部有限公司	控股股东及其控制的其他企业
上海玲逸美容美体有限公司	控股股东及其控制的其他企业
上海星之韵商务信息咨询有限公司	控股股东及其控制的其他企业
上海众意得商贸有限公司	控股股东及其控制的其他企业
浙江龙凯影业有限公司	控股股东及其控制的其他企业
北京美晨家园房地产经纪有限公司	控股股东及其控制的其他企业
常州远弘置业有限公司	控股股东及其控制的其他企业
苏州红星品唯物业管理有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
保山红星城乡投置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
成都红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
慈溪皓瑞置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
慈溪星凯置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
赣州凯越置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
河南宸博置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
衡水星龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
济南星龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
昆明广远房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
昆明红星海汇房地产有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
柳州红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
南昌浩然置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
南通星龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
宁波凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
山西红星新世界置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
上海红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
上海洪美置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
绍兴星凯置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
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有重大影响的企业
太原红星伟业房地产开发经营有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
太原双明智坤房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业

天津凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
天津美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
天津美龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
天津星凯房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
温州星龙房地产开发有限责任公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
西宁爱琴海房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
西宁红星美凯龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
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有重大影响的企业
象山凯胜置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
象山美龙置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
象山星龙置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
宿迁星凯房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
徐州茂星置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
盐城凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
扬州星龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
义乌美龙置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
余姚星凯置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
云南红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
长春红星美凯龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
郑州星铂房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
重庆金科房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
重庆金科中俊房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
衡水星龙房地产有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
金华航凯置业有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
新疆金科宇泰房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
福建红星美凯龙物业服务有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
上海红星美凯龙商用物业投资有限公司	控股股东或实际控制人有重大影响的企业
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有重大影响的企业
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有重大影响的企业
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	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
常州龙耀股权投资管理有限公司	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
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
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
海南晖瑞投资有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
合肥美凯龙爱家互联网科技有限公司	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
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
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
青岛德纳国际影城有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
青岛红影影院管理有限公司	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
上海红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
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
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星美凯龙商业保理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星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
上海凯红影院管理有限公司	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
上海林赛健身俱乐部有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海林戊健身俱乐部有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海玲思健身俱乐部有限公司	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
上海洛昶企业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海美凯龙爱家互联网科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海美凯龙七星酒店管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海美影企业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海觅星餐饮管理有限公司	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
上海曙香商务管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海恣星餐饮管理有限公司	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
上海新华成城资产管理有限公司	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
上海星凯影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海星龙影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海星之域商业经营管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海暄妍企业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海跃影科技有限公司	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
沭阳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
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
苏州凯美影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
苏州美凯龙爱家互联网科技有限公司	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
天津卡美奥影业公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津莱纳华开影业公司	控股股东或实际控制人控制的企业
孝感泓河影城管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
宜兴市晨兴数字影院有限公司	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
湛江市海新美凯投资有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
长兴荣皓贸易有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
重庆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
重庆梦享岛海洋公园管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
乾智（北京）文化发展有限公司	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及其分公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海林赛健身俱乐部有限公司及其分公司	控股股东或实际控制人控制的企业
阿里（四川）网络技术有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
阿里云计算有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
上海盒马网络科技有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
淘宝（中国）软件有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
浙江阿里巴巴通信技术有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司

浙江天猫供应链管理有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
浙江天猫技术有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
重庆金晓悦慧家居有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
苏宁易购集团股份有限公司及其子公司	董监高任职的企业
济宁凯星购物广场有限公司	董监高任职的企业
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	董监高任职的企业
上海歆玺信息科技有限公司	董监高任职的企业
太原双明凯龙房地产开发有限公司	董监高任职的企业
美年大健康产业（集团）有限公司及其下属公司	董监高任职的企业
武汉美年大健康体检管理有限公司	董监高任职的企业

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
红星美凯龙房地产集团有限公司	商品购买	2,586,900.00	
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	商品购买	2,573,645.19	2,875,812.40
谊美吉斯光电科技（福建）有限公司	商品购买	2,068,137.17	
上海红星云计算科技有限公司	商品购买	1,561,075.47	10,874,205.17
上海云绅智能科技有限公司	商品购买	403,539.80	1,395,000.00
重庆金科中俊房地产开发有限公司	商品购买	254,135.27	254,469.73
乾智（北京）文化发展有限公司	商品购买	243,791.00	
上海智谛智能科技有限公司	商品购买	197,712.15	5,892,229.70
苏州市苏品宅配文化有限公司	商品购买	139,150.44	
上海振洋建筑装潢工程有限公司及其分公司	商品购买	128,000.00	
重庆星美商业管理有限公司	商品购买	76,883.92	
美年大健康产业（集团）有限公司	商品购买	76,020.00	
上海锦御投资咨询有限公司	商品购买	68,000.00	
阿里云计算有限公司	商品购买	41,529.06	
苏州红星美凯龙物业管理有限公司	商品购买	41,000.00	
上海跃影科技有限公司	商品购买	36,000.00	522,000.00
成都万福星凯商业管理有限公司	商品购买	26,198.09	
上海凯昕影院管理有限公司	商品购买	11,880.00	
成都东泰商城有限公司	商品购买	2,800.00	
上海鑫诚安建设有限公司	商品购买		24,701,913.87
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	商品购买		832,588.80
苏宁易购集团股份有限公司及其子公司	商品购买		707,118.03
北京阳光海天停车管理有限公司及其分公司	商品购买		195,000.00
晟葆（上海）智能科技有限公司	商品购买		142,887.62
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	商品购买		102,398.23
上海盒马网络科技有限公司	商品购买		70,000.00
凯乾嘉（上海）餐饮管理有限公司	商品购买		13,754.74

上海红星美凯龙融资租赁有限公司	存款结息	774,844.66	
中船邮轮产业发展(上海)有限公司	存款结息	185,111.11	
芜湖明辉商业管理有限公司	存款结息	58,240.05	18,976.89
成都东泰商城有限公司	存款结息	15,552.32	6,215.15
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	存款结息	2,709.63	4,110.50
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	存款结息		3,967.42
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	存款结息		92.86
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	存款结息	不适用	61.13
成都东泰商城有限公司	联合营销	2,806,863.15	451,877.84
山东银座家居有限公司	联合营销	2,590,216.96	
芜湖明辉商业管理有限公司	联合营销	1,540,651.88	337,173.58
武汉市正凯物流有限公司	联合营销	1,513,393.01	455,452.82
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	联合营销	685,809.41	
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	联合营销	357,379.91	13,886.79
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	联合营销	232,339.62	241,509.43
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	联合营销	23,396.22	144,026.42
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	联合营销	不适用	499,101.88
上海或京商业管理有限公司及其分公司	空间广告位租赁/管理费	1,508,290.51	
芜湖明辉商业管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	198,849.29	540,388.37
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	47,619.03	277,777.68
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	35,079.40	223,016.03
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	25,396.80	214,285.64
山东银座家居有限公司	空间广告位租赁/管理费	17,966.36	
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	9,650.90	1,608.48
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	不适用	12,232.36
上海星悦物业服务服务有限公司及其分公司	接受劳务/服务	98,441,663.52	不适用
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其分公司	接受劳务/服务	49,411,799.64	不适用
浙江天猫技术有限公司	接受劳务/服务	43,544,403.19	
上海红星云计算科技有限公司	接受劳务/服务	32,974,322.67	27,426,971.70
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	接受劳务/服务	19,530,544.90	
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	接受劳务/服务	18,786,788.32	11,655,887.06
上海星之域商业经营管理有限公司	接受劳务/服务	12,647,990.94	12,053,132.23
阿里云计算有限公司	接受劳务/服务	4,157,299.01	3,190,614.40
上海振洋建筑装潢工程有限公司及其分公司	接受劳务/服务	3,885,878.59	68,025,985.65
浙江阿里巴巴通信技术有限公司	接受劳务/服务	2,767,445.85	566,037.74
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	接受劳务/服务	2,070,600.00	1,766,800.00
上海鑫诚安建设有限公司	接受劳务/服务	1,156,334.01	

北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	接受劳务/服务	1,033,253.89	2,561,347.65
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	接受劳务/服务	611,320.76	648,000.00
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	接受劳务/服务	599,934.53	142,264.15
美年大健康产业(集团)有限公司及其下属公司	接受劳务/服务	583,531.00	31,320.00
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	接受劳务/服务	522,322.46	
保山红星城乡投置业有限公司	接受劳务/服务	465,622.70	
芜湖明辉商业管理有限公司	接受劳务/服务	303,969.99	171,700.57
浙江天猫供应链管理有限公司	接受劳务/服务	298,838.40	
昆明红星海汇房地产有限公司	接受劳务/服务	143,505.67	
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	接受劳务/服务	139,962.26	
浙江龙凯影业有限公司	接受劳务/服务	116,858.41	
淘宝(中国)软件有限公司	接受劳务/服务	90,977.60	
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	接受劳务/服务	61,308.08	
重庆凯琴商业管理有限公司	接受劳务/服务	19,812.46	
自贡爱琴海商业管理有限公司	接受劳务/服务	17,396.72	
昆明广远房地产开发有限公司	接受劳务/服务	10,830.19	
阿里(四川)网络技术有限公司	接受劳务/服务	9,677.40	
扬州凯龙管理咨询有限公司	接受劳务/服务	7,560.00	
成都东泰商城有限公司	接受劳务/服务	7,017.42	52,373.23
常州市红星家具总厂有限公司	接受劳务/服务		649,876.07
谊美吉斯光电科技(福建)有限公司	接受劳务/服务		197,020.71
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	接受劳务/服务		141,509.43
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	接受劳务/服务		94,930.14
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	接受劳务/服务		90,000.00
福建红星美凯龙物业服务服务有限公司	接受劳务/服务		87,389.50
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	接受劳务/服务		28,709.75
海南晖瑞投资有限公司	接受劳务/服务		24,752.48
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	接受劳务/服务	不适用	3,301.89

\*本年度集团收购厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司剩余股权，将其纳入合并范围，故其在本年度为集团子公司。

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
丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	出售商品	19,219,152.12	17,165,388.11
长兴荣皓贸易有限公司	出售商品	5,604,144.57	2,775,592.35
湛江市海新美凯投资有限公司	出售商品	5,244,431.31	3,136,419.36
河南宸博置业有限公司	出售商品	5,154,657.85	4,120,432.37
上海景帝餐饮管理有限公司	出售商品	2,556,270.80	
衡水星龙房地产开发有限公司	出售商品	1,996,910.44	92,527.39
安咖家居用品(上海)有限公司	出售商品	1,943,862.39	
红星美凯龙控股集团有限公司	出售商品	1,777,796.34	507,411.50
上海红星云计算科技有限公司	出售商品	1,442,603.62	
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	出售商品	831,858.40	
上海世茂美凯龙家居科技有限公司	出售商品	610,009.15	9,725.62

山东银座家居有限公司	出售商品	944,632.76	16,603.77
义乌美龙置业有限公司	出售商品	525,609.68	
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	出售商品	516,049.81	13,528.30
慈溪皓瑞置业有限公司	出售商品	453,716.85	2,526,711.00
上海星悦物业服务服务有限公司及其分公司	出售商品	433,760.17	
成都东泰商城有限公司	出售商品	309,058.40	223,686.72
乾智(北京)文化发展有限公司	出售商品	289,199.99	
武汉市正凯物流有限公司	出售商品	214,481.42	253,716.81
苏宁易购集团股份有限公司及其子公司	出售商品	178,293.35	
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	出售商品	162,412.40	
上海美凯龙物业管理服务有限公司	出售商品	160,115.04	
上海振洋建筑装潢工程有限公司及其分公司	出售商品	114,292.04	
芜湖明辉商业管理有限公司	出售商品	108,336.28	38,074.94
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	出售商品	96,139.57	11,326.24
上海或京商业管理有限公司及其分公司	出售商品	94,641.77	
上海锦御投资咨询有限公司	出售商品	60,176.99	
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	出售商品	47,393.17	
上海威来适装饰科技有限公司	出售商品	40,359.72	25,105.85
上海暄妍企业管理有限公司	出售商品	36,458.00	473,168.14
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	出售商品	33,672.57	46,745.47
广东三维家信息科技有限公司	出售商品	23,584.91	
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	出售商品	20,362.83	2,654.87
临沂银座家居有限公司	出售商品	12,743.36	
晟葆(上海)智能科技有限公司	出售商品	8,383.49	
南京市浦口区立力成家具经营部	出售商品	8,078.76	
亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	出售商品	4,867.25	
济南星龙房地产开发有限公司	出售商品		2,759,571.11
上海美凯龙七星酒店管理有限公司	出售商品		1,274,336.28
象山美龙置业有限公司	出售商品		610,000.00
象山星龙置业有限公司	出售商品		539,822.96
余姚星凯置业有限公司	出售商品		392,706.27
山西红星新世界置业有限公司	出售商品		260,310.00
天津美凯龙置业有限公司	出售商品		260,176.91
上海猎户管理咨询中心(有限合伙)	出售商品		105,015.93
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	出售商品		97,345.13
柳州红星美凯龙置业有限公司	出售商品		75,000.00
苏州美凯龙爱家互联网科技有限公司	出售商品		53,097.35
合肥美凯龙爱家互联网科技有限公司	出售商品		53,097.35
上海觅星餐饮管理有限公司	出售商品		29,938.05
上海恣星餐饮管理有限公司	出售商品		29,938.05
天津凯龙置业有限公司	出售商品		8,490.48
克拉斯国际家居有限公司	出售商品	不适用	743.36
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	出售商品	不适用	60,723.00
湛江市海新美凯投资有限公司	提供劳务	128,667,983.08	
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	提供劳务	23,161,657.81	

西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	提供劳务	10,383,997.40	7,699,291.25
金华航凯置业有限公司	提供劳务	9,721,634.60	
上海星悦物业服务有限公司及其分公司	提供劳务	8,406,917.43	
浙江天猫技术有限公司	提供劳务	8,117,675.25	1,467,981.20
赣州凯越置业有限公司	提供劳务	6,925,660.30	
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	提供劳务	6,877,363.62	1,155,065.47
宿迁星凯房地产开发有限公司	提供劳务	6,308,194.98	
衡水星龙房地产开发有限公司	提供劳务	3,718,327.59	2,980,169.91
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	提供劳务	2,709,620.71	2,830.19
上海美凯龙物业管理服务有限公司	提供劳务	2,286,468.83	
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	提供劳务	2,192,214.26	1,411,862.18
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	提供劳务	2,140,707.49	
上海星之域商业经营管理有限公司	提供劳务	2,050,921.87	2,272,861.09
沭阳星龙房地产开发有限公司	提供劳务	1,853,787.80	3,020,796.86
上海爱琴海商务管理有限公司	提供劳务	1,149,056.62	
成都东泰商城有限公司	提供劳务	446,462.26	
上海凯昕影院管理有限公司	提供劳务	388,414.45	330,660.42
昆明红星海汇房地产有限公司	提供劳务	348,142.91	1,825,952.14
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	提供劳务	264,150.94	2,830.19
天津红星太平洋影院管理有限公司	提供劳务	246,981.76	58,175.47
上海林赛健身俱乐部有限公司及其分公司	提供劳务	231,320.75	166,660.52
上海玲珑健身俱乐部有限公司	提供劳务	225,260.63	
苏州红美影院管理有限公司	提供劳务	203,351.16	52,830.18
常州红美影院管理有限公司	提供劳务	189,012.28	119,549.51
上海恣星餐饮管理有限公司	提供劳务	152,110.90	
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	提供劳务	150,374.94	
天津莱纳华开影业有限公司	提供劳务	144,594.09	59,147.48
上海或京商业管理有限公司及其分公司	提供劳务	140,904.44	139,313.93
上海林戊健身俱乐部有限公司	提供劳务	140,094.34	321,033.97
青岛德纳国际影城有限公司	提供劳务	139,528.28	115,259.06
上海红星美凯龙置业有限公司	提供劳务	129,007.89	202,707.52
宜兴逸美影城有限公司	提供劳务	116,912.58	62,475.42
苏州凯美影院管理有限公司	提供劳务	116,649.08	115,005.06
宜兴市晨兴数字影院有限公司	提供劳务	104,256.83	51,626.69
晟葆(上海)智能科技有限公司	提供劳务	101,578.03	
上海玲思健身俱乐部有限公司	提供劳务	83,262.27	120,754.72
上海玲逸美容美体有限公司	提供劳务	80,398.43	
宁波凯星影院管理有限公司	提供劳务	76,507.43	93,842.66
天津卡美奥影业有限公司	提供劳务	70,009.42	18,743.40
孝感泓河影城管理有限公司	提供劳务	68,858.46	29,945.22
上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	提供劳务	65,796.24	48,149.73
金华市佳艺影业有限公司	提供劳务	59,660.36	85,830.52
上海威来适装饰科技有限公司	提供劳务	52,686.79	
上海美凯龙七星酒店管理有限公司	提供劳务	35,330.19	61,332.08
上海星琛互动娱乐科技有限公司	提供劳务	32,236.39	68,603.76
象山凯胜置业有限公司	提供劳务	29,953.10	
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	提供劳务	28,301.89	565,500.31
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	提供劳务	28,301.89	114,956.91



上海黄浦红星小额贷款有限公司	提供劳务	24,905.70	22,415.13
安咖家居用品(上海)有限公司	提供劳务	23,056.80	
芜湖明辉商业管理有限公司	提供劳务	14,150.94	
昆明广远房地产开发有限公司	提供劳务	13,537.74	448,582.64
上海红昕影院管理有限公司	提供劳务	11,320.75	9,383.02
上海红凯星影院管理有限公司	提供劳务	11,320.75	
上海星凯影院管理有限公司	提供劳务	9,433.96	6,603.77
上海美影企业管理有限公司	提供劳务	7,547.17	7,221.70
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	提供劳务	5,094.34	
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	提供劳务	3,172.78	
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	提供劳务	3,000.15	48,044.34
常州市红星家具总厂有限公司	提供劳务	2,699.10	
上海歆玺信息科技有限公司	提供劳务	943.40	
河南宸博置业有限公司	提供劳务		9,536,852.92
西宁红星美凯龙房地产开发有限公司	提供劳务		9,178,261.23
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	提供劳务		6,838,489.43
柳州红星美凯龙置业有限公司	提供劳务		1,630,389.10
浙江中广电器股份有限公司	提供劳务		1,650,943.38
深圳华生大家居集团有限公司	提供劳务		786,163.52
常州星琛娱乐科技有限公司	提供劳务		106,129.56
造梦者家居(深圳)有限公司	提供劳务	不适用	69,998.47
上海龙红影院管理有限公司	提供劳务		58,490.56
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	提供劳务		29,107.08
上海振洋建筑装潢工程有限公司及其分公司	提供劳务		23,775.61
上海觅星餐饮管理有限公司	提供劳务		20,509.66
上海凯红影院管理有限公司	提供劳务		15,974.52
红星美凯龙控股集团有限公司	提供劳务		14,969.80
凯乾嘉企业管理有限公司	提供劳务		6,650.00
青岛红影影院管理有限公司	提供劳务		5,943.40
上海星龙影院管理有限公司	提供劳务		2,830.19
上海云绅智能科技有限公司	提供劳务		2,150.94
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	前期咨询费	不适用	30,491,190.42
济宁鸿瑞置业有限公司	品牌委管服务	4,600,637.95	4,139,480.78
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	品牌委管服务	3,773,584.90	3,816,662.34
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	3,623,263.21	2,680,817.58
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	品牌委管服务	2,830,188.68	2,594,339.62
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	2,594,339.62
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管服务	1,792,452.83	1,643,081.74
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管服务	158,062.81	2,751,603.77
西宁爱琴海房地产开发有限公司	服务收入	72,418,283.48	38,534,925.50
重庆金科中俊房地产开发有限公司	服务收入	51,179,427.06	106,480,005.68
上海洛昶企业管理有限公司	服务收入	19,494,685.49	46,008,051.21

湛江市海新美凯投资有限公司	服务收入	12,869,461.24	29,528,784.47
上海红星云计算科技有限公司	服务收入	8,061,037.73	1,106,018.87
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	服务收入	6,707,923.41	
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	服务收入	6,550,873.28	55,986,514.88
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	服务收入	4,074,876.75	3,822,830.19
衡水星龙房地产开发有限公司	服务收入	3,928,405.15	
芜湖美和资产管理有限公司	服务收入	3,144,654.09	3,773,584.92
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	服务收入	2,882,330.00	3,573,541.49
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	服务收入	2,869,354.18	
良木道门窗集团有限公司	服务收入	1,751,150.10	
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	服务收入	645,067.84	273,789.07
云南红星美凯龙物业管理有限公司	服务收入	467,262.03	666,518.03
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	服务收入	360,566.03	
郑州星铂房地产开发有限公司	服务收入	354,013.76	
成都东泰商城有限公司	服务收入	215,719.29	489,847.53
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	服务收入	129,864.72	
上海众意得商贸有限公司	服务收入	91,981.13	
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司及其分公司	服务收入	84,905.66	410,586.08
芜湖明辉商业管理有限公司	服务收入	56,160.45	434.37
南京市浦口区立力成家具经营部	服务收入	30,520.27	134,630.71
武汉市正凯物流有限公司	服务收入	28,301.89	
上海红星晶海商业管理有限公司	服务收入	17,623.76	21,782.18
上海星之韵商务信息咨询有限公司	服务收入	11,881.19	
北京智泊停车服务有限公司	服务收入	11,845.09	3,636.85
亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	服务收入	11,056.04	
上海星银海实业有限公司	服务收入	10,693.07	33,663.37
上海振洋建筑装潢工程有限公司及其分公司	服务收入	5,246.07	29,999.55
上海爱琴海商业集团股份有限公司	服务收入	3,564.36	124,950.50
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	服务收入	2,264.15	
上海歆玺信息科技有限公司	服务收入	1,886.79	
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	服务收入	1,782.18	23,960.40
扬州凯龙管理咨询有限公司	服务收入	997.24	77.48
晟葆(上海)智能科技有限公司	服务收入	566.04	574,412.84
太原红星伟业房地产开发经营有限公司	服务收入	300.00	
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	服务收入	36.32	67,681.40
长春红星美凯龙房地产开发有限公司	服务收入		11,851,447.44
保山红星城乡投置业有限公司	服务收入		10,843,035.11
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	服务收入		2,319,144.60
象山凯胜置业有限公司	服务收入		2,078,332.29
太原双明智坤房地产开发有限公司			910,384.82
布鲁斯特墙纸国际贸易(上海)有限公司	服务收入		314,465.40
天津凯龙置业有限公司	服务收入		258,130.34
克拉斯国际家居有限公司	服务收入	不适用	252,071.32
象山美龙置业有限公司	服务收入		186,688.82
上海威来适装饰科技有限公司	服务收入		109,168.51
苏州市苏品宅配文化有限公司	服务收入		89,622.64

江苏佰丽爱家家居科技有限公司	服务收入		67,655.55
常州市红星家具总厂有限公司	服务收入		59,896.18
宁波墙尚家居有限公司	服务收入		46,303.96
山东银座家居有限公司	服务收入		37,735.85
江阴提尚家居有限公司	服务收入		6,621.01
上海美凯龙爱家互联网科技有限公司	服务收入		5,560.38
上海曙香商务管理有限公司	服务收入		3,960.40
重庆梦享岛海洋公园管理有限公司	服务收入		3,564.36
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务收入		404.06
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	服务收入		22.80
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务收入	不适用	10,741.75
重庆凯双房地产开发有限公司	设计咨询收入	14,716,981.19	
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	设计咨询收入	12,534,905.67	
保山红星城乡投置业有限公司	设计咨询收入	11,057,440.80	
长春红星美凯龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	8,743,235.94	
太原红星伟业房地产开发经营有限公司	设计咨询收入	4,104,410.39	1,094,528.30
宿迁星凯房地产开发有限公司	设计咨询收入	3,990,090.42	
西宁红星美凯龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	3,943,188.04	
慈溪星凯置业有限公司	设计咨询收入	3,252,452.83	809,716.98
徐州茂星置业有限公司	设计咨询收入	2,962,264.15	849,056.60
沭阳星龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	2,902,443.40	1,187,363.21
河南宸博置业有限公司	设计咨询收入	2,810,361.89	
湛江市海新美凯投资有限公司	设计咨询收入	2,588,297.17	11,078,201.69
太原双明智坤房地产开发有限公司	设计咨询收入	1,689,514.66	
义乌美龙置业有限公司	设计咨询收入	2,588,297.17	
常州远弘置业有限公司	设计咨询收入	1,971,547.20	2,808,811.34
太原双明凯龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	2,781,952.13	
义乌美龙置业有限公司	设计咨询收入	1,404,256.61	2,330,518.87
象山美龙置业有限公司	设计咨询收入	582,881.39	
济宁凯星购物广场有限公司	设计咨询收入	566,037.74	3,207,547.18
盐城凯龙置业有限公司	设计咨询收入	545,754.72	1,730,188.68
天津美龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	438,679.24	1,096,698.11
衡水星龙房地产有限公司	设计咨询收入	371,445.28	
重庆金科中俊房地产开发有限公司	设计咨询收入	347,264.15	
济南星龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	330,188.68	1,981,132.08
绍兴星凯置业有限公司	设计咨询收入	200,132.45	
南通星龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	150,943.40	2,113,207.55
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	设计咨询收入	15,051.42	1,281,647.17
上海美凯龙物业管理服务有限公司	设计咨询收入	4,094.91	
扬州星龙房地产开发有限公司	设计咨询收入		9,433,962.26
天津星凯房地产开发有限公司	设计咨询收入		2,122,641.51
南昌浩然置业有限公司	设计咨询收入		1,771,698.12
赣州凯越置业有限公司	设计咨询收入		1,132,075.48
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	设计咨询收入		257,207.55
柳州红星美凯龙置业有限公司	设计咨询收入		183,943.40

\*本年度集团收购厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司剩余股权，将其纳入合并范围，故其在本年度为集团子公司。

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (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
上海星之域商业经营管理有限公司	办公室	51,260,168.81	43,256,990.85
上海美凯龙七星酒店管理有限公司	办公室	1,315,165.44	
常州龙耀股权投资管理有限公司	办公室	33,483.48	30,693.24
常州市艺致国际贸易有限公司	办公室	30,004.71	5,294.04
郑州星铂房地产开发有限公司	办公室		337,155.93
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	灯箱广告位		595,093.87
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	灯箱广告位		31,598.45
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	灯箱广告位		22,641.51
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	商场铺位	5,681,740.83	4,637,199.23
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	商场铺位	9,626,309.34	6,897,273.25
美年大健康产业(集团)有限公司及其下属公司	商场铺位	3,924,983.87	
苏宁易购集团股份有限公司及其下属公司	商场铺位	1,120,536.46	
晟葆(上海)智能科技有限公司	商场铺位	835,996.65	2,988,059.89
美时智能家居(深圳)有限公司	商场铺位	698,780.50	
常州市艺致国际贸易有限公司	商场铺位	678,468.11	521,112.26
上海振洋建筑装潢工程有限公司	商场铺位	625,000.43	427,625.99
安咖家居用品(上海)有限公司	商场铺位	568,775.82	
北京盒马网络科技有限公司	商场铺位	554,345.28	
上海威来适装饰科技有限公司	商场铺位	523,016.82	225,461.88
上海或京商业管理有限公司	商场铺位	2,208,953.13	1,799,383.98
亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	商场铺位	516,902.16	

上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	商场铺位	500,913.85	102,197.81
常州市红星家具总厂有限公司	商场铺位	397,224.43	1,054,903.67
上海振洋建筑装潢工程有限公司及其分公司	商场铺位		427,625.99
南京市浦口区立力成家具经营部	商场铺位	250,793.97	261,777.72
阿里体育有限公司	商场铺位	188,679.24	
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	商场铺位	187,846.50	1,081,031.11
曹仲民	商场铺位	107,292.65	236,043.84
张建芳	商场铺位	81,536.50	179,380.32
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	商场铺位	45,901.60	
江阴提尚家居有限公司	商场铺位	10,982.72	
克拉斯国际家居有限公司	商场铺位	不适用	5,941,342.98
宁波墙尚家居有限公司	商场铺位		335,698.16
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	商场铺位	185,874.71	363,421.04
杭州诺贝尔集团有限公司	商场铺位		198,233.07
上海新华成城资产管理有限公司	停车库	19,047,619.02	18,975,332.00
上海红星停车管理有限公司	停车库	3,333,333.48	
北京阳光海天停车管理有限公司	停车库	1,501,532.60	710,916.44
北京智泊停车服务有限公司	停车库	952,380.96	1,886,792.48
上海星之域商业经营管理有限公司	停车库	369,908.28	308,256.90
晟葆(上海)智能科技有限公司	停车库	9,750.57	
北京阳光海天企业管理咨询有限公司	停车库		247,589.26

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
上海或京商业管理有限公司及其分公司	办公室	5,519,763.12	6,073,875.99
武汉市正凯物流有限公司	办公室	48,235.22	
芜湖明辉商业管理有限公司	灯箱广告位	441,018.72	
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	灯箱广告位	119,047.59	
山东银座家居有限公司	灯箱广告位	101,681.96	
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	灯箱广告位	53,448.74	
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	灯箱广告位	47,460.36	
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	灯箱广告位	17,125.12	
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	灯箱广告位	14,905.28	
常州市红星装饰城	商场	19,696,922.51	15,798,139.50
上海云绅智能科技有限公司	商场铺位	2,370,000.00	
芜湖明辉商业管理有限公司	商场铺位	192,549.31	
成都东泰商城有限公司	商场铺位	163,425.81	85,094.31

徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	商场铺位		56,710.51
海南晖瑞投资有限公司	商场铺位	24,752.48	
上海或京商业管理有限公司	商场铺位		762,728.70
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	商场铺位		161,469.38
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	仓库租赁		5,290.42
云南红星美凯龙物业管理有限公司	停车库	1,500,000.00	1,421,832.88
车国兴	员工宿舍	369,600.00	369,600.00
陈淑红	员工宿舍		52,000.00

关联租赁情况说明

适用 不适用

#### (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)	162,000,000.00	2020/5/15	2022/5/15	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注2)	416,250,000.00	2019/6/20	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注2)	128,000,000.00	2019/12/19	2029/12/19	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注2)	289,000,000.00	2020/1/17	2030/1/17	否
车建兴(注3)	230,000,000.00	2016/6/8	2026/6/8	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注4)	348,640,000.00	2020/12/18	2030/12/18	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注5)	940,000,000.00	2020/10/23	2023/10/22	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注6)	575,000,000.00	2020/6/16	2030/6/16	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注7)	517,000,000.00	2020/12/26	2035/12/25	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注8)	228,670,000.00	2018/2/26	2026/2/26	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注9)	660,000,000.00	2019/8/30	2031/6/15	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注10)	383,500,000.00	2019/9/25	2026/9/17	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注11)	330,000,000.00	2020/6/30	2030/6/29	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注12)	400,000,000.00	2019/12/27	2031/12/27	否

红星美凯龙控股集团有限公司(注 13)	430,000,000.00	2020/3/25	2030/3/25	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 14)	109,000,000.00	2019/12/30	2027/12/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 15)	82,000,000.00	2019/12/30	2027/12/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 16)	67,500,000.00	2020/7/22	2030/7/27	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 17)	430,000,000.00	2020/3/20	2028/3/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 18)	212,000,000.00	2019/7/1	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 18)	50,600,000.00	2019/9/20	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 18)	4,600,000.00	2019/11/21	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 18)	110,000,000.00	2020/1/3	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 18)	11,000,000.00	2020/3/10	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 18)	4,600,000.00	2020/3/18	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 18)	12,656,600.00	2020/4/1	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 18)	101,000,000.00	2020/12/31	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 19)	54,379,471.01	2020/11/3	2025/11/2	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 20)	192,000,000.00	2018/7/13	2028/7/12	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 18)	52,743,400.00	2021/4/20	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 21)	439,200,000.00	2018/6/11	2025/6/11	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 22)	350,000,000.00	2021/6/7	2023/6/7	否
车建兴(注 23)	700,000,000.00	2021/12/24	2024/12/24	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 24)	230,000,000.00	2021/2/22	2028/2/21	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 25)	400,000,000.00	2021/8/20	2024/8/19	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 18)	129,060,000.00	2019/7/5	2022/7/5	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 18)	40,000,000.00	2021/5/31	2022/5/31	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天津红星美凯龙家居生活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4：该借款另以本集团子公司合肥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5：该借款另以本集团子公司天津红星美凯龙国际家居博览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苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注7：该借款另以本集团子公司上海红星美凯龙星龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注8：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作为抵押。

注9：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10：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11：该借款另以本集团子公司重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司的投资性房地产作为抵押。

注12：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13：该借款另以本集团子公司南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司的投资性房地产作为抵押。

注14：该借款另以本集团子公司上海简柳企业管理有限公司的投资性房地产作为抵押。

注15：该借款另以本集团子公司上海葱柳企业管理有限公司的投资性房地产作为抵押。

注16：该借款另以本集团子公司上海赛程企业管理有限公司的投资性房地产作为抵押。

注17：该借款另以本集团子公司佛山郡达企业管理有限公司的投资性房地产作为抵押。

注18：该借款另以本集团子公司杭州伟量机电五金市场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注19：该借款另以本集团子公司陕西红星和记家居购物广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注20：该借款另以本集团子公司苏州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21：该借款另以本集团子公司重庆星凯科家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注22：该借款另以本集团子公司东莞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23：该借款另以本集团子公司常州世界家具家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注24：该借款另以本集团子公司南通红美世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注25：该借款另以本集团子公司常州红阳家居生活广场有限公司的投资性房地产作为抵押。



## (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				
红星美凯龙控股集团有限公司	480,000,000.00			截至报告日,该笔债务已偿还
红星美凯龙控股集团有限公司	300,000,000.00			截至报告日,该笔债务已偿还
红星美凯龙控股集团有限公司	120,000,000.00			截至报告日,该笔债务已偿还
红星美凯龙控股集团有限公司	84,000,000.00			截至报告日,该笔债务已偿还
红星美凯龙控股集团有限公司	280,000,000.00			截止报告日,该笔债务已偿还
中船邮轮产业发展(上海)有限公司	80,000,000.00	2021/11/23	2022/11/23	利率为 2.1%
上海红星美凯龙商业保理有限公司(注 1)	47,722,140.30	2021/9/29	2022/9/28	利率为 15.4%
山东银座家居有限公司	50,000,000.00	2021/12/1	2022/11/30	利率为 8.2%
山东银座家居有限公司	30,000,000.00	2021/12/16	2022/3/31	利率为 8.2%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
芜湖明辉商业管理有限公司	25,840,000.00	-	-	于需要时偿还,免息
上海名艺商业企业发展有限公司	18,800,000.00	-	-	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	9,979,328.91			于需要时偿还,免息
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	3,500,000.00	2021/8/9	2024/12/31	利率 6%
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	4,205,600.00	2020/11/2	2022/11/9	利率 9%

注 1: 本集团自 2021 年 7 月起不再将上海红星美凯龙商业保理有限公司纳入合并范围,相关金额为处置后发生的关联方资金拆借。

注 2: 本年度集团收购厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司,更名为厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司,故该公司本年度为集团子公司不进行额外资金拆借披露。

**(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
重庆割幸商业管理有限公司（注1）	处置其他权益工具投资		20,240,935.95
红星美凯龙控股集团有限公司（注2）	处置子公司	1,209,108,900.00	

注1：于2020年4月，红星美凯龙家居集团股份有限公司将北京好租科技发展有限公司2.26%的股权转让给重庆割幸商业管理有限公司，转让价格为人民币20,240,935.95元。红星美凯龙家居集团股份有限公司将上海美凯龙物业管理服务有限公司90%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0元。

注2：于2021年5月，红星美凯龙家居集团股份有限公司将上海红星美凯龙融资租赁有限公司100%股权和上海红星美凯龙商业保理有限公司100%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1,209,108,900.00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	2,980.66	2,487.40

**(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	湛江市海新美凯投资有限公司	60,736,394.59	3,639,391.50	5,483,309.29	260,457.19
应收账款	西宁爱琴海房地产开发有限公司	19,104,819.23	1,167,304.45	16,775,697.35	796,845.62
应收账款	上海新华成城资产管理有限公司	13,333,333.23	600,000.00	13,333,333.36	600,000.00
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	扬州星龙房地产开发有限公司	10,000,000.00	611,000.00	10,100,000.00	475,000.00
应收账款	宿迁星凯房地产开发有限公司	8,921,984.13	545,133.23		
应收账款	上海洛昶企业管理有限公司	7,246,848.08	442,782.42		
应收账款	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	6,205,750.00	379,171.33		

应收账款	丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	6,085,557.07	273,850.07	13,276,292.60	597,433.17
应收账款	沭阳星龙房地产开发有限公司	5,527,616.94	154,806.63	3,700,796.86	175,787.85
应收账款	保山红星城乡投置业有限公司	5,192,964.85	311,259.13	6,642,048.30	315,497.29
应收账款	金华航凯置业有限公司	4,988,921.85	304,823.13		
应收账款	西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	4,405,405.57	266,376.69	6,465,742.14	306,688.96
应收账款	深圳华生大家居集团有限公司	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99
应收账款	长春红星美凯龙房地产开发有限公司	3,952,937.38	241,524.47	497,052.37	23,609.99
应收账款	长兴荣皓贸易有限公司	3,686,542.39	165,894.41	3,136,419.36	141,138.87
应收账款	浙江中广电器股份有限公司	3,499,999.97	3,499,999.97	3,499,999.97	3,499,999.97
应收账款	赣州凯越置业有限公司	3,481,573.24	313,539.12		
应收账款	慈溪星凯置业有限公司	3,433,200.00	209,768.52		
应收账款	河南宸博置业有限公司	2,719,543.08	122,379.44	1,544,511.44	69,503.01
应收账款	义乌美龙置业有限公司	2,027,836.95	141,752.72		
应收账款	常州远弘置业有限公司	2,267,340.00		137,340.00	6,523.65
应收账款	苏宁易购集团股份有限公司及其下属公司	1,255,822.24			
应收账款	天津星凯房地产开发有限公司	1,650,000.00	318,450.00	1,650,000.00	78,375.00
应收账款	常州市金坛维亿建设工程有限公司	1,500,000.00	856,200.00	1,500,000.00	503,550.00
应收账款	上海星悦物业服务集团有限公司及其分公司	1,469,368.34			
应收账款	宁波凯龙置业有限公司	1,419,838.25	274,028.78	1,419,838.25	127,785.44
应收账款	徐州茂星置业有限公司	1,390,000.00	84,929.00		
应收账款	常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	1,337,960.00	60,208.20		
应收账款	南昌浩然置业有限公司	1,274,999.99	246,470.70	1,278,000.00	60,705.00
应收账款	西宁红星美凯龙房地产开发有限公司	1,169,988.18	71,486.28	2,632,763.96	125,056.29
应收账款	济南星龙房地产开发有限公司	1,100,000.00	192,515.00	900,000.00	42,750.00
应收账款	天津美龙房地产开发有限公司	1,065,000.00	144,211.50	600,000.00	28,500.00
应收账款	南通星龙房地产开发有限公司	960,000.00	58,656.00		
应收账款	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其分公司	774,823.00			

应收账款	安咖家居用品（上海）有限公司	640,000.00	28,800.00	640,000.00	28,800.00
应收账款	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	604,295.88	214,464.61	668,263.10	31,742.50
应收账款	济宁凯星购物广场有限公司	600,000.00	36,660.00		
应收账款	上海凯昕影院管理有限公司	577,619.31	25,992.87	350,500.00	15,772.50
应收账款	象山美龙置业有限公司	443,758.72	37,691.21	80,193.73	3,809.20
应收账款	重庆金科中俊房地产开发有限公司	409,032.36	24,991.88	4,804,542.78	228,215.78
应收账款	柳州红星美凯龙置业有限公司	323,684.17	14,108.38	1,006,303.96	47,007.68
应收账款	成都东泰商城有限公司	261,300.00	11,758.50	21,450.00	965.25
应收账款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	210,682.42	40,661.71	210,682.42	10,007.41
应收账款	衡水星龙房地产开发有限公司	209,044.96	9,407.02	2,434,648.54	115,071.13
应收账款	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	161,762.35	7,279.31		
应收账款	上海世茂美凯龙家居科技有限公司	114,382.89	5,147.23		
应收账款	绍兴星凯置业有限公司	106,070.40	6,480.90		
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	100,000.00	4,500.00
应收账款	象山凯胜置业有限公司	88,895.07	9,882.02	1,637,282.88	77,770.94
应收账款	余姚星凯置业有限公司	32,000.00	1,440.00	32,000.00	1,440.00
应收账款	象山星龙置业有限公司	30,500.00	1,372.50	610,000.00	27,450.00
应收账款	太原双明智坤房地产开发有限公司	30,276.37	1,849.89	1,000,422.88	47,520.09
应收账款	武汉市正凯物流有限公司	30,000.00	1,350.00		
应收账款	天津美凯龙置业有限公司	14,700.00	661.50	14,700.00	661.50
应收账款	上海龙红影院管理有限公司	12,000.00	540.00	17,000.00	765.00
应收账款	深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	8,050.00	362.25	31,530.00	1,418.85
应收账款	上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	5,812.00	261.54	5,812.00	261.54
应收账款	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	5,200.00	234.00	5,200.04	234.00
应收账款	北京美晨家园房地产经纪有限公司	4,209.56	189.43		
应收账款	上海美影企业管理有限公司	2,655.00	119.48	6,655.00	299.48
应收账款	芜湖明辉商业管理有限公司			1,632,453.42	548,014.61

应收账款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司			1,397.12	62.87
应收账款	天津红星太平洋影院管理有限公司			61,666.00	2,774.97
应收账款	天津莱纳华开影业 有限公司			40,696.33	1,831.33
应收账款	常州红美影院管理 有限公司			70,722.48	3,182.51
应收账款	苏州红美影院管理 有限公司			56,000.00	2,520.00
应收账款	宁波凯星影院管理 有限公司			36,396.39	1,637.84
应收账款	常州星琛娱乐科技 有限公司			88,933.74	4,002.02
应收账款	深圳市朗乐福睡眠 科技有限公司			100,014.10	4,500.63
应收账款	天津卡美奥影业有 限公司			9,934.00	447.03
应收账款	盐城凯龙置业有限 公司			1,834,000.00	87,115.00
应收账款	徐州红星美凯龙国 际家具装饰城有限 公司			112,292.13	37,696.47
应收账款	上海爱琴海商业集 团股份有限公司			100,000.00	4,500.00
应收账款	青岛德纳国际影城 有限公司			69,174.60	3,112.86
应收账款	青岛红影影院管理 有限公司			6,300.00	283.50
应收账款	上海红昕影院管理 有限公司			9,946.00	447.57
应收账款	上海或京商业管理 有限公司及其分公 司			19,920.56	896.43
应收账款	上海凯红影院管理 有限公司			7,933.00	356.99
应收账款	上海林赛健身俱乐 部有限公司			105,000.00	4,725.00
应收账款	上海林戊健身俱乐 部有限公司			216,000.00	9,720.00
应收账款	上海玲思健身俱乐 部有限公司			80,000.00	3,600.00
应收账款	上海昕红影院管理 有限公司			13,350.00	600.75
应收账款	上海星凯影院管理 有限公司			7,000.00	315.00
应收账款	上海星龙影院管理 有限公司			3,000.00	135.00
应收账款	苏州凯美影院管理 有限公司			121,905.37	5,485.74
应收账款	孝感泓河影城管理 有限公司			18,000.00	810.00
应收账款	宜兴市晨兴数字影 院有限公司			54,724.30	2,462.59
应收账款	广东威法定制家居 股份有限公司				

应收账款	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司			223,746.72	10,627.97
应收账款	太原双明凯龙房地产开发有限公司				
应收账款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	不适用	不适用	100,000.00	4,500.00
预付款项	上海星悦物业服务 有限公司及其分公 司	2,819,206.45			
预付款项	杭州阿里妈妈软件 服务有限公司	1,821,794.13		1,974,900.22	
预付款项	上海或京商业管理 有限公司	1,068,049.17		2,136,672.37	
预付款项	浙江阿里巴巴通信 技术有限公司	960,333.36			
预付款项	上海嘉展建筑装潢 工程有限公司	572,805.00		572,805.00	
预付款项	浙江天猫技术有限 公司	495,718.69		684,024.31	
预付款项	上海智帝智能科技 有限公司	420,194.00		750,875.00	
预付款项	沈阳红星美凯龙物 业管理有限公司	368,349.20		138,775.00	
预付款项	阿里云计算有限公 司	341,681.80		150,102.12	
预付款项	上海美凯龙物业管 理服务有限公司及 其分公司	287,749.18			
预付款项	造梦者家居(深圳) 有限公司	不适用		35,110.87	
预付款项	济宁鸿瑞市场经营 管理有限公司	223,332.32		101,603.14	
预付款项	芜湖明辉商业管理 有限公司	215,079.47		214,788.44	
预付款项	常州市红星家具总 厂有限公司	210,180.00		210,180.00	
预付款项	上海中贸美凯龙经 贸发展有限公司	194,560.00			
预付款项	上海红星云计算科 技有限公司	121,800.00		1,086,700.00	
预付款项	淘宝(中国)软件有 限公司	118,803.20		137,840.80	
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	92,327.97			
预付款项	徐州红星美凯龙全 球家居生活广场有 限公司	74,805.18			
预付款项	山东银座家居有限 公司	65,749.23			
预付款项	深圳红星美凯龙世 博家居广场有限公 司	34,250.23			
预付款项	上海振洋建筑装潢 工程有限公司	23,157.15			

预付款项	滨州银座家居有限公司	14,908.25			
预付款项	苏宁易购集团股份有限公司及其下属公司	11,117.71			
预付款项	阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	10,988.00		10,000.00	
预付款项	美年大健康产业(集团)有限公司及其下属公司	9,800.00			
预付款项	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	4,252.05			
预付款项	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	4,126.98		47,460.42	
预付款项	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	4,000.00		66,669.81	
预付款项	亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	2,532.78			
预付款项	重庆金科中俊房地产开发有限公司	950.22		254,469.73	
预付款项	上海爱琴海商务管理有限公司			169,410.85	
预付款项	宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司			14,905.28	
预付款项	上海星之域商业经营管理有限公司			3,351,717.60	
预付款项	常州爱琴海奥莱商业管理有限公司			60,000.00	
预付款项	上海开装建筑科技有限公司			33,800.88	
其他应收款	上海名艺商业企业发展有限公司	163,000,000.50	8,150,000.03	149,960,000.50	7,498,000.03
其他应收款	宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	46,559,094.06	25,370,394.94	43,111,229.38	10,511,344.89
其他应收款	成都东泰商城有限公司	31,000,000.00		31,011,166.70	505.73
其他应收款	芜湖明辉商业管理有限公司	22,240,480.00	1,814,097.54	3,632,480.00	257,919.52
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	5,265,234.65	5,265,234.65	5,265,234.65	2,029,406.27
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	4,031,492.11	4,031,492.11
其他应收款	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	3,500,000.00	285,416.43		
其他应收款	上海云绅智能科技有限公司	1,200,000.00	1,200.00		
其他应收款	上海或京商业管理有限公司	786,007.21	23,145.37	634,375.89	8,717.63
其他应收款	杭州阿里妈妈软件服务有限公司	526,417.43	526.42	198,421.42	198.42
其他应收款	安徽腾辉投资集团合肥有限公司	500,000.00	175,380.85	500,000.00	34,255.38

其他应收款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	345,886.88	23,307.58	1,375,341.55	94,225.70
其他应收款	郑州星铂房地产开发有限公司	336,885.60	22,701.03		
其他应收款	重庆金科中俊房地产开发有限公司	240,000.00	240.00	240,000.00	
其他应收款	浙江天猫技术有限公司	210,000.00	14,150.85	410,000.00	410.00
其他应收款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	200,000.00	13,477.00		
其他应收款	盐城凯龙置业有限公司	100,000.00		100,000.00	
其他应收款	济南星龙房地产开发有限公司	100,000.00			
其他应收款	深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	24,944.25	2,033.80	1,746,373.14	119,645.36
其他应收款	保山红星城乡投置业有限公司	10,000.00	10.00	10,000.00	
其他应收款	淘宝(中国)软件有限公司	1,755.85	118.32	3,765.21	3.77
其他应收款	上海爱琴海商务管理有限公司			256,900.00	
其他应收款	苏州市苏品宅配文化有限公司			82,155.56	
其他应收款	温州星龙房地产开发有限责任公司			100,000.00	
其他应收款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司			10,111.00	692.71
其他应收款	邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	不适用	不适用	2,000,000.00	137,021.53
合同资产	湛江市海新美凯投资有限公司	56,190,670.97	333,891.98		
合同资产	西宁爱琴海房地产开发有限公司	37,983,103.79	225,700.34	14,868,995.22	46,093.89
合同资产	上海洛昶企业管理有限公司	31,943,721.29	189,813.58	46,008,051.21	142,624.96
合同资产	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	23,161,657.81	137,629.46		
合同资产	西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	12,430,842.70	73,865.62	16,358,778.89	50,712.21
合同资产	长春红星美凯龙房地产开发有限公司	4,250,331.30	25,256.00		
合同资产	衡水星龙房地产开发有限公司	3,400,442.47	20,205.85		
合同资产	金华航凯置业有限公司	3,178,974.51	18,889.86		
合同资产	赣州凯越置业有限公司	2,831,615.70	16,825.81		
合同资产	河南宸博置业有限公司	2,763,645.25	16,421.92		
合同资产	太原双明凯龙房地产开发有限公司	2,377,029.89	14,124.61		
合同资产	保山红星城乡投置业有限公司	2,338,412.44	13,895.14		



合同资产	宿迁星凯房地产开发 有限公司	2,183,444.24	12,974.30		
合同资产	沭阳星龙房地产开发 有限公司	2,179,569.83	12,951.28		
合同资产	西宁红星美凯龙房 地产开发有限公司	2,035,038.92	12,092.46		
合同资产	太原双明智坤房地 产开发有限公司	756,343.86	4,494.29		
合同资产	象山凯胜置业有限 公司	345,536.59	2,053.22	589,156.72	1,826.39
合同资产	重庆金科中俊房地 产开发有限公司			17,125,491.85	53,089.02
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	爱笔(北京)智能科 技有限公司	不适用	不适用	100,000,000.00	
其他非流动资产	深圳红星美凯龙商 业管理有限公司	4,264,400.00	42,644.00		
其他流动资产	上海名艺商业企业 发展有限公司	6,220,800.00	62,208.00		
其他流动资产	芜湖明辉商业管理 有限公司	3,600,000.00	36,000.00		
其他流动资产	厦门宝象红星美凯 龙家居生活广场有 限公司	不适用	不适用	98,839,000.00	988,390.00

## (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
应付款项	上海振洋建筑装潢工程有限公司	44,353,053.20	68,537,477.95
应付款项	上海鑫诚安建设有限公司	22,111,498.09	39,473,502.92
应付款项	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	15,052,226.52	9,807,364.91
应付款项	上海红星美凯龙房地产集团有限公司	2,586,900.00	
应付款项	阿里云计算有限公司	757,523.17	
应付款项	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	486,342.52	213,636.49
应付款项	上海智谛智能科技有限公司	369,631.72	912,388.51
应付款项	美年大健康产业(集团)有限公司及其下属公司	186,351.00	
应付款项	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	119,974.22	727,233.56
应付款项	上海红星云计算科技有限公司	85,800.00	20,000.00
应付款项	常州市红星家具总厂有限公司	64,486.50	803,190.50
应付款项	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	3,085.25	
应付款项	车国兴		291,500.00
应付款项	沈阳红星美凯龙物业管理有限公司		138,775.00
其他应付款	山东银座家居有限公司	80,462,388.89	

其他应付款	中船邮轮产业发展(上海)有限公司	80,000,000.00	
其他应付款	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	35,955,102.14	47,803,820.31
其他应付款	成都东泰商城有限公司	20,811,095.33	19,379,218.91
其他应付款	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	17,613,815.75	9,418,454.28
其他应付款	芜湖明辉商业管理有限公司	15,957,660.19	1.00
其他应付款	武汉市正凯物流有限公司	9,076,485.00	9,561,813.98
其他应付款	上海鑫诚安建设有限公司	5,191,895.94	5,154,230.89
其他应付款	上海振洋建筑装潢工程有限公司	4,489,414.11	5,381,599.51
其他应付款	厦门厦拓投资合伙企业(有限合伙)	2,800,643.59	
其他应付款	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	2,236,971.02	1,718,112.79
其他应付款	上海或京商业管理有限公司及其分公司	1,646,863.29	49,893.00
其他应付款	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	1,064,404.89	1,129,893.88
其他应付款	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	929,500.00	1,195,040.32
其他应付款	新疆金科宇泰房地产开发有限公司	716,702.00	
其他应付款	杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	610,200.47	58,934.47
其他应付款	良木道门窗集团有限公司	530,000.00	630,000.00
其他应付款	保山红星城乡投置业有限公司	490,875.41	
其他应付款	克拉斯国际家居有限公司	不适用	472,952.65
其他应付款	深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	468,679.23	
其他应付款	上海红星美凯龙房地产集团有限公司	424,400.00	
其他应付款	晟葆(上海)智能科技有限公司	232,265.00	287,941.56
其他应付款	美年大健康产业(集团)有限公司及其下属公司	211,295.82	
其他应付款	重庆红星美凯龙企业发展有限公司	199,956.99	199,956.99
其他应付款	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	112,529.65	31,384.00
其他应付款	南京市浦口区立力成家具经营部	110,818.75	54,500.00
其他应付款	常州市艺致国际贸易有限公司	102,846.00	24,000.00
其他应付款	美时智能家居(深圳)有限公司	100,000.00	
其他应付款	江苏佰丽爱家家居科技有限公司	94,600.00	94,600.00
其他应付款	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	61,539.93	71,539.93
其他应付款	上海威来适装饰科技有限公司	60,296.00	89,605.28
其他应付款	上海天合智能科技股份有限公司	56,536.00	177,752.86
其他应付款	苏州市苏品宅配文化有限公司	51,015.32	51,015.32
其他应付款	常州市红星家具总厂有限公司	41,960.87	164,183.44
其他应付款	安咖家居用品(上海)有限公司	41,528.40	
其他应付款	钱玉梅	40,003.20	40,003.20
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	深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	30,000.00	30,000.00
其他应付款	上海墙尚环保科技有限公司	30,000.00	30,000.00

其他应付款	亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	27,580.00	
其他应付款	杭州菲氏浴厨用品有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	扬州凯龙管理咨询有限公司	19,697.53	15,263.42
其他应付款	江阴提尚家居有限公司	10,000.00	10,000.00
其他应付款	曹仲民	6,000.00	6,000.00
其他应付款	车建兴		33,544.98
其他应付款	上海红星美凯龙商用物业投资有限公司	2,400.00	
其他应付款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,975.20	1,228.44
其他应付款	宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	577.83	20.00
其他应付款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	20.90	36.00
其他应付款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司		10,111.00
其他应付款	重庆金科中俊房地产开发有限公司		163,804,744.96
其他应付款	神玉岛文化旅游控股股份有限公司		16,300,000.00
其他应付款	上海云绅智能科技有限公司		279,000.00
其他应付款	广东三维家信息科技有限公司		10,000.00
其他应付款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	不适用	3,101.00
其他应付款	邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	不适用	196,910.15
预收款项	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	1,415,606.72	636,009.21
预收款项	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	1,024,396.72	442,869.67
预收款项	克拉斯国际家居有限公司	不适用	246,834.65
预收款项	安咖家居用品（上海）有限公司	299,738.40	
预收款项	郑州星铂房地产开发有限公司	231,525.00	220,500.00
预收款项	杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	155,557.53	115.00
预收款项	晟葆（上海）智能科技有限公司	149,266.40	129,197.97
预收款项	上海威来适装饰科技有限公司	144,144.00	
预收款项	上海或京商业管理有限公司	135,174.43	
预收款项	南京市浦口区立力成家具经营部	73,733.45	106,520.34
预收款项	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	51,089.65	2,306.26
预收款项	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	42,263.10	
预收款项	常州市艺致国际贸易有限公司	29,497.25	6,974.77
预收款项	江阴提尚家居有限公司	4,118.52	6,621.01
预收款项	钱忠祥	2,873.99	2,873.99
预收款项	亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	2,812.50	
预收款项	上海星之域商业经营管理有限公司		100,800.00
预收款项	上海乔彤企业管理有限公司		1,000,000.00
预收款项	车玉琴		766,736.93

预收款项	上海美凯龙七星酒店管理有限公司		358,382.58
预收款项	车建国		252,101.86
预收款项	江苏佰丽爱家家居科技有限公司		128,242.40
预收款项	常州市红星家具总厂有限公司		108,585.45
预收款项	宁波墙尚家居有限公司		72,208.50
预收款项	上海振洋建筑装潢工程有限公司		67,916.50
预收款项	张建芳		17,187.52
预收款项	常州龙耀股权投资管理有限公司		2,940.91
合同负债	重庆金科房地产开发有限公司	240,566,037.74	229,729,729.73
合同负债	浙江中广电器集团股份有限公司	4,424,778.76	
合同负债	柳州红星美凯龙置业有限公司	4,162,547.25	290,552.29
合同负债	芜湖美和资产管理有限公司	3,459,119.53	2,669,989.27
合同负债	新疆金科宇泰房地产开发有限公司	3,000,000.00	
合同负债	红星美凯龙控股集团有限公司	2,549,149.74	3,414,014.53
合同负债	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	2,419,229.80	2,419,229.79
合同负债	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	2,290,621.69	2,290,621.69
合同负债	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	2,248,681.93	
合同负债	昆明红星海汇房地产有限公司	2,050,530.37	922,061.32
合同负债	武汉市正凯物流有限公司	1,952,054.79	1,952,054.79
合同负债	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	1,946,008.48	
合同负债	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	1,935,741.76	3,671,235.22
合同负债	上海乔彤企业管理有限公司	3,069,002.97	3,069,002.97
合同负债	深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	1,300,440.24	156,037.74
合同负债	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	1,165,487.79	
合同负债	上海景帝餐饮管理有限公司	625,415.93	3,181,686.73
合同负债	安咖家居用品(上海)有限公司	621,359.22	587,155.96
合同负债	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	548,328.77	3,269,563.22
合同负债	美时智能家居(深圳)有限公司	471,698.11	
合同负债	西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	145,631.07	37,521.47
合同负债	成都艾格家具有限公司	87,082.73	
合同负债	成都东泰商城有限公司	69,724.77	
合同负债	天津美凯龙置业有限公司	59,513.45	75,109.78
合同负债	苏州市苏品宅配文化有限公司	31,000.00	11,792.45
合同负债	造梦者家居(深圳)有限公司	不适用	30,417.92
合同负债	上海洪美置业有限公司	15,567.02	72,668.39
合同负债	上海世茂美凯龙家居科技有限公司	13,782.06	132,642.62
合同负债	上海星之域商业经营管理有限公司		13,267,730.09
合同负债	安徽腾辉投资集团合肥有限公司		3,229,923.19
合同负债	象山美龙置业有限公司		796,738.85
合同负债	昆明广远房地产开发有限公司		13,165.14
合同负债	邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	不适用	462,651.85
租赁负债	上海或京商业管理有限公司	2,905,426.81	
租赁负债	常州市红星装饰城	19,920,780.44	

长期应付款	芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,800,000.00	9,800,000.00
长期应付款	上海红星美凯龙融资租赁有限公司	3,482,818.34	
一年内到期的非流动负债	常州市红星装饰城	22,439,217.03	
一年内到期的非流动负债	成都东泰商城有限公司	4,572,298.58	
一年内到期的非流动负债	上海或京商业管理有限公司	2,149,917.35	
一年内到期的非流动负债	中船邮轮产业发展(上海)有限公司	182,000.00	
短期借款	上海红星美凯龙商业保理有限公司	57,322,140.30	

**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

	2021 年	2020 年
已签约但未拨备		
资本承诺	1,479,228,370.91	2,373,804,000.00

投资承诺	348,198,831.45	606,347,000.00
	1,827,427,202.36	2,980,151,000.00

## 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	435,473,267.30
经审议批准宣告发放的利润或股利	435,473,267.30

公司拟以 2021 年年末总股本 4,354,732,673 股进行计算，每 10 股派发现金股利人民币 1.00 元（含税，实际派发金额因尾数四舍五入可能略有差异）。即拟派发 2021 年度现金股利为人民币 435,473,267.30 元（含税）。本年度公司现金分红占当年实现的可分配利润的 21.27%；以扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为人民币 1,657,757,700.57 元计，上述拟派发现金股利占 2021 年合并报表归属于上市公司股东扣除非经常性损益净利润的 26.27%。现金股利以人民币计值和宣布，以人民币向 A 股股东支付，以港币向 H 股股东支付。公司 2021 年度利润分配预案已经公司第四届董事会第九次会议（定期）审议通过，尚需公司股东大会审议通过。

## 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

## 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) 家装相关及商品销售分部
- (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	家装相关及商品销售分部	其他分部	未分配项目	分部间抵销	合计
对外交易收入	8,094,818,286.35	3,256,244,786.68	1,498,607,716.09	1,395,546,601.53	1,267,574,825.19			15,512,792,215.84
分部间交易收入								
分部营业收入合计	8,094,818,286.35	3,256,244,786.68	1,498,607,716.09	1,395,546,601.53	1,267,574,825.19			15,512,792,215.84
减：营业成本	1,853,279,832.71	1,551,333,485.38	1,089,089,511.78	1,108,772,190.30	344,001,354.12			5,946,476,374.29
税金及附加	364,960,178.67	27,945,839.10	7,060,968.13	6,851,988.38	37,394,475.12			444,213,449.40
销售费用	1,229,279,195.35	514,130,942.25	2,413,055.36	243,152,829.88	74,532,506.61			2,063,508,529.45
管理费用	817,415,276.09	422,134,590.64	150,107,712.13	195,557,644.78	418,853,079.86			2,004,068,303.50
研发费用						60,662,404.01		60,662,404.01
财务费用						2,461,030,413.09		2,461,030,413.09
加：其他收益						157,986,045.42		157,986,045.42
投资收益						539,056,113.92		539,056,113.92
公允价值变动收益						371,721,560.94		371,721,560.94
信用减值损失						-482,324,412.32		-482,324,412.32
资产减值损失						-270,517,522.20		-270,517,522.20
资产处置收益						13,583,009.15		13,583,009.15
营业利润/（亏损）	3,829,883,803.53	740,699,929.31	249,936,468.69	-158,788,051.81	392,793,409.48	-2,192,188,022.19		2,862,337,537.01
加：营业外收入						43,461,098.33		43,461,098.33
减：营业外支出						103,823,054.44		103,823,054.44
利润总额/（亏损）	3,829,883,803.53	740,699,929.31	249,936,468.69	-158,788,051.81	392,793,409.48	-2,252,549,978.30		2,801,975,580.90
减：所得税费用						612,975,607.73		612,975,607.73
净利润/（亏损）	3,829,883,803.53	740,699,929.31	249,936,468.69	-158,788,051.81	392,793,409.48	-2,865,525,586.03		2,188,999,973.17



(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	77,497,926.11
1 至 2 年	60,143,074.05
2 至 3 年	106,865,783.18
3 年以上	760,287,110.29
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减：应收账款坏账准备	-747,272,827.19
合计	257,521,066.44

## (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	627,416,523.64	62.44	566,754,206.57	90.33	60,662,317.07	636,247,285.70	59.43	564,772,285.69	88.77	71,475,000.01
其中：										
按组合计提坏账准备	377,377,373.01	37.56	180,518,620.62	47.84	196,858,752.39	434,350,929.88	40.57	146,128,837.94	33.64	288,222,091.94
其中：										
合计	1,004,793,896.65	/	747,272,827.19	/	257,521,069.46	1,070,598,215.58	/	710,901,123.63	/	359,697,091.95

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	26,000,000.00	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
江苏江都建设集团有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
其他	493,416,523.64	432,754,206.57	87.71	
合计	627,416,523.64	566,754,206.57	90.33	/

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	5,000,000.00	779,500.00	15.59
1 至 2 年	10,500,000.00	2,334,150.00	22.23
2 至 3 年	24,800,000.00	6,686,080.00	26.96
3 至 4 年	47,500,000.00	15,912,500.00	33.50
4 至 5 年	55,300,000.00	32,046,350.00	57.95
5 至 6 年	25,890,000.00	16,748,241.00	64.69
6 年以上	37,750,000.00	37,750,000.00	100
合计	206,740,000.00	112,256,821.00	54.30

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	62,302,124.86	10,080,483.80	16.18
1 至 2 年	39,764,321.68	13,332,977.06	33.53
2 至 3 年	40,215,574.49	22,955,049.95	57.08
3 年以上	21,588,793.69	21,588,793.68	100.00
合计	163,870,814.73	67,957,304.49	41.47

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	2,063,956.40	92,878.04	4.50
1 年以上	488,819.58	21,996.88	4.50
合计	2,552,775.98	114,874.92	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	2,377,777.80	107,000.00	4.50
1 年以上	1,836,004.50	82,620.21	4.50
合计	4,213,782.30	189,620.21	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	
	710,901,123.63	86,721,703.56	19,525,000.00	30,825,000.00		747,272,827.19
合计	710,901,123.63	86,721,703.56	19,525,000.00	30,825,000.00	-	747,272,827.19

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	30,825,000.00

其中重要的应收账款核销情况

□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

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	5.47	55,000,000.00
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	2.59	26,000,000.00
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	1.99	20,000,000.00
福建沃谷投资发展有限公司	17,000,000.00	1.69	17,000,000.00
江苏江都建设集团有限公司	16,000,000.00	1.59	16,000,000.00
合计	134,000,000.00		134,000,000.00

其他说明

无

## (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	9,069,537.29	9,069,537.32
应收股利	2,215,821,972.63	2,958,106,450.36
其他应收款	27,139,182,027.44	29,492,800,730.56
合计	29,364,073,537.36	32,459,976,718.24

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	9,069,537.29	9,069,537.32
合计	9,069,537.29	9,069,537.32

**(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

**应收股利****(1). 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	1,137,000,000.00	1,137,000,000.00
红星喜兆投资有限公司	900,000,000.00	-
上海星凯程鹏企业管理有限公司	80,000,000.00	1,188,856,949.26
南京名都家居广场有限公司	62,400,000.00	62,400,000.00
成都东泰商城有限公司	31,000,000.00	31,000,000.00
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,421,972.63	-
上海红星美凯龙全球家居有限公司	-	352,000,000.00
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	-	150,000,000.00
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	-	19,849,501.10
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
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
合计	2,215,821,972.63	2,958,106,450.36

**(4). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

## (5). 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	15,116,898,991.97
1 至 2 年	9,528,482,864.52
2 至 3 年	841,923,035.34
3 年以上	2,377,148,935.18
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减: 其他应收款坏账准备	-725,271,799.57
合计	27,139,182,027.44

## (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	27,066,889,910.95	28,854,749,147.69
-对第三方	68,722,115.83	637,100,532.94
定金及保证金	828,302.59	553,364.04
其他	2,741,698.07	397,685.89
合计	27,139,182,027.44	29,492,800,730.56

## (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)	

2021年1月1日余额	36,954,347.13		644,661,136.51	681,615,483.64
2021年1月1日余额在本期	36,954,347.13		644,661,136.51	681,615,483.64
--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	100,355,699.35			100,355,699.35
本期转回				
本期转销				-
本期核销			-56,699,383.43	-56,699,383.43
其他变动				-
2021年12月31日余额	137,310,046.48		587,961,753.08	725,271,799.56

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	
其他应收款	681,615,483.64	100,355,699.35	-	56,699,383.43	-	725,271,799.56
合计	681,615,483.64	100,355,699.35	-	56,699,383.43	-	725,271,799.56

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	2,324,658,736.28	四年以内	8.34	114,895,284.17
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	子公司往来款	1,134,043,718.24	一年以内, 两年以内	4.07	-
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	子公司往来款	1,066,679,866.38	一年以内, 三年以内	3.83	-
上海红星美凯龙实业有限公司	子公司往来款	1,014,387,549.38	一年以内, 两年以内	3.64	-
上海虹欣欧凯家居有限公司	子公司往来款	850,731,708.01	一年以内, 两年以内	3.05	-
合计	/	6,390,501,578.29	/	22.93	114,895,284.17

## (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、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	18,767,123,470.91		18,767,123,470.91	18,757,923,541.87		18,757,923,541.87
对联营、合营企业投资	1,808,493,611.50		1,808,493,611.50	1,782,960,123.53		1,782,960,123.53
合计	20,575,617,082.41		20,575,617,082.41	20,540,883,665.40		20,540,883,665.40

#### (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	30,000,000.00		77,998,405.33		
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	296,115,702.30			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		
上海虹欣欧凯家居有限公司	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监督管理有限公司	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	210,000,000.00		230,000,000.00		
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	214,087,000.00			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		
上海归翎企业管理有限公司	139,400,000.00			139,400,000.00		
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	
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	
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	
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	
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	
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	200,000,000.00		323,280,264.00	
昆明迪肯商贸有限公司	177,690,900.00			177,690,900.00	
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	160,934,831.55			160,934,831.55	
上海星和宅配家居服务有限公司	38,000,000.00			38,000,000.00	
红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	106,560,000.00	7,800,000.00		114,360,000.00	
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	
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	

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	
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	
上海家金所投资控股有限公司	140,000,001.00			140,000,001.00	
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	
红星众盈投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
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	
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	
上海英太翡思营销策划有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00	
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	
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	570,000,000.00			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	
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	273,146,074.32			273,146,074.32	
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	121,000,000.00			121,000,000.00	
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	-	
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	25,000,000.00			25,000,000.00	
海南红居企业管理有限公司	7,000,000.00	6,000,000.00		13,000,000.00	
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	
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00	
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	50,487,866.71			50,487,866.71	
上海红星美凯龙商业保理有限公司	206,060,071.54		206,060,071.54	-	
天津津瑞企业管理有限公司	1,220,000,000.00			1,220,000,000.00	
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	1.00			1.00	
上海怀星文化发展有限公司	1,600,000.00			1,600,000.00	

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	
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00	-	
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	
常州美龙贸易有限公司	30,000.00			30,000.00	
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	5,500,000.00			5,500,000.00	
南通红美世博家居广场有限公司	150,000,000.00	77,000,000.00		227,000,000.00	
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	305,000,000.00			305,000,000.00	
红星美凯龙(浙江)信息技术有限公司	11,100,000.00			11,100,000.00	
乾智(上海)家居有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00	
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	-	
上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00	
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	23,480,000.00			23,480,000.00	
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	27,422,989.40			27,422,989.40	
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	38,000,000.00			38,000,000.00	
家倍得建筑科技有限公司	180,000,000.00			180,000,000.00	
海口檀宫实业有限公司	10,000,000.00	160,000,000.00		170,000,000.00	
红星到家(上海)科技有限公司	41,500,000.00			41,500,000.00	
鑫笙物业管理(上海)有限公司	701,226,300.00			701,226,300.00	
佛山郡达企业管理有限公司	1,101,049,000.00			1,101,049,000.00	
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	
上海美凯龙文商商务企业管理有限公司	2,800,000.00	4,500,000.00		7,300,000.00	
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	931,344,793.89			931,344,793.89	
陕西红星和记家居购物广场有限公司	199,914,861.15			199,914,861.15	
红星美凯龙商业经营管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	
上海美凯龙星尚模数装饰科技有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00	
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	577,900,000.00		808,751,821.21	

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		
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		
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		
赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司		70,000,000.00		70,000,000.00		
香港红星美凯龙商业管理有限公司		32,835,489.01		32,835,489.01		
上海红星美凯龙科技发展有限公司		48,000,000.00		48,000,000.00		
成都红星美凯龙全球家居有限公司		31,500,000.00		31,500,000.00		
红星美凯龙管理咨询服务服务有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
柳州红星美凯龙家居有限公司		23,000,000.00		23,000,000.00		
海南红星美凯龙企业管理有限公司		200,000.00		200,000.00		
宿州市星丰企业管理咨询有限公司		85,000,000.00		85,000,000.00		
扬州红星美凯龙全球博览家居有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00		
厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司		1.00		1.00		
合计	18,757,923,541.87	1,623,735,490.01	1,614,535,560.97	18,767,123,470.91		

## (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											
成都东泰商城有限公司	808,261,211.75	-	-	24,841,179.83	-	-	-	-	-	833,102,391.58	-
上海名艺商业企业发展有限公司	64,873,166.27	-	-	26,785,607.25	-	-	-	-	-	91,658,773.52	-
宝象红星美凯龙（厦门）全球家居广场有限公司	9,399,204.16	-	-	-9,399,204.16	-	-	-	-	-	-	-
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	3,111,638.02	-	-	-3,111,638.02	-	-	-	-	-	-	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	885,645,220.20	-	-	39,115,944.90	-	-	-	-	-	924,761,165.10	-
二、联营企业											
山东银座家居有限公司	379,110,565.50	-	-	47,516,427.66	-	-	-	-	-	426,626,993.16	-
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	180,995,432.77	-	-	-6,574,089.56	-	-	-	-	-	174,421,343.21	-
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	127,075,701.74	-	-	-44,009,792.48	-	-	-	-	-	83,065,909.26	-
上海锦江联采供应链有限公司	30,138,903.75	-	-	-1,027,600.07	-	-	-	-	-	29,111,303.68	-



深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	9,341,711.18	-	9,055,734.19	-285,976.99	-	-	-	-	-	-	-
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	5,352,588.39	-	-	-145,691.30	-	-	-	-	-	5,206,897.09	-
小计	897,314,903.33	-	9,055,734.19	-4,526,722.74	-	-	-	-	-	883,732,446.40	-
合计	1,782,960,123.53	-	9,055,734.19	34,589,222.16	-	-	-	-	-	1,808,493,611.50	-

其他说明：  
无

#### 4、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	1,255,723,772.13	309,437,779.17	1,146,122,660.87	268,533,477.13
其他业务	357,389,978.42	-	405,797,692.57	-
合计	1,613,113,750.55	309,437,779.17	1,551,920,353.44	268,533,477.13

##### (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	325,665,667.08	505,802,516.86	831,468,183.94
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	325,665,667.08	505,802,516.86	831,468,183.94

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

##### (3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

本公司与履约义务相关的信息如下：

## 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 5,440,049,796.64 元，其中：  
550,197,777.86 元预计将于 2022 年度确认收入

其他说明：

无

**5、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	1,513,738,768.42	1,603,098,556.82
权益法核算的长期股权投资收益	34,589,222.16	46,570,464.70
处置长期股权投资产生的投资收益	388,089,686.06	-14,103,665.55
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		
债务重组收益		
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	1,006,301.36	951,752.93
收到其他权益工具投资分红	34,003,411.10	16,987,370.21
收到其他非流动金融资产分红	3,718,770.75	1,096.07
合计	1,975,146,159.85	1,653,505,575.18

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	13,583,009.15	
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）	157,986,045.42	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	197,933,981.28	
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		
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	3,318,385.48	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	29,231,662.61	
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	374,390,247.49	
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	-60,361,956.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	447,945,127.52	包括：1>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；2>处置对子公司投资产生的投资收益；3>处置联营公司投资产生的投资收益。
减：所得税影响额	733,901,840.78	
少数股东权益影响额	40,480,455.65	
合计	389,644,206.41	

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	4.12	0.51	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	3.35	0.41	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

董事长：车建兴

董事会批准报送日期：2022 年 3 月 30 日

### 修订信息

适用 不适用