

公司代码：601828

公司简称：美凯龙

债券代码：136032

债券简称：15 红美 01

债券代码：136490

债券简称：16 红美 01

债券代码：136491

债券简称：16 红美 02

债券代码：155001

债券简称：18 红美 01

债券代码：155458

债券简称：19 红美 02

# 红星美凯龙家居集团股份有限公司

## 2019 年半年度报告



## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

受家居装饰及家具零售行业、房地产市场乃至宏观经济环境等因素影响，本公司经营和管理目标的实现存在一定的不确定性。本公司将继续贯彻稳健经营的理念，采取积极措施有效应对经营环境的变化，降低可能受到的负面影响。除此之外，本公司在“经营情况讨论与分析”一节详细说明了公司经营中面临的风险及对策，请投资者查阅并关注。

十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况的讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	34
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	63
第七节	优先股相关情况.....	73
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	73
第九节	公司债券相关情况.....	75
第十节	财务报告.....	81
第十一节	备查文件目录.....	288

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
红星美凯龙、股份公司、(本)公司、(本)集团	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司及其控股子公司
红星控股、控股股东	指	红星美凯龙控股集团有限公司
实际控制人	指	车建兴
人民币普通股、A 股	指	获准在中国境内证券交易所发行上市、以人民币认购和进行交易的普通股股票，每股面值人民币 1.00 元
H 股	指	在中国境内注册登记的公司在大陆以外地区发行并在香港联合交易所挂牌交易的，以人民币标明面值，以港币认购和交易的普通股股票，是境外上市外资股
董事会	指	本公司董事会
董事	指	本公司董事
监事会	指	本公司监事会
监事	指	本公司监事
《公司章程》	指	《红星美凯龙家居集团股份有限公司章程》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
《上交所上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
联交所	指	香港联合交易所有限公司
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《中国企业会计准则》	指	中华人民共和国财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南，解释及其他相关规定
《企业管治守则》	指	《联交所上市规则》附录十四之《企业管治守则》及《企业管治报告》
(本) 报告期	指	2019 年 1-6 月
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
战略合作经营商场	指	公司基于战略目的考虑，通过与合作方共同投资、共同持有物业并且共同经营的家居商场
筹备中的自营商场	指	包括与当地政府机关订立确定性协议的自营商场，协议包括与当地政府机关订立的土地收购协议及与合作方订立的投资或合作协议
长沙理想	指	长沙理想房地产开发有限公司
郑州红星	指	郑州红星美凯龙国际家居有限公司
南京名都	指	南京名都家居广场有限公司
平安药房	指	上海平安大药房有限公司
上海晶海	指	上海晶海资产管理中心 (有限合伙)
上海凯星	指	上海凯星企业管理中心 (有限合伙)
上海弘美	指	上海弘美投资管理中心 (有限合伙)

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郭丙合	陈健
联系地址	上海市普陀区怒江北路598号9楼	上海市普陀区怒江北路598号9楼
电话	021-52820220	021-52820220
传真	021-52820272	021-52820272
电子信箱	ir@chinaredstar.com	ir@chinaredstar.com

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	上海市浦东新区临御路518号6楼F801室
公司注册地址的邮政编码	201204
公司办公地址	上海市普陀区怒江北路598号
公司办公地址的邮政编码	200333
公司网址	http://www.chinaredstar.com
电子信箱	ir@chinaredstar.com
报告期内变更情况查询索引	无

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会秘书处、上海证券交易所
报告期内变更情况查询索引	无

### 五、 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、 其他有关资料

适用 不适用

### 七、 公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业收入	7,757,114,487.46	6,373,884,119.04	21.70%
归属于上市公司股东的 净利润	2,705,544,357.44	3,038,609,713.21	-10.96%
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	1,713,037,155.58	1,614,825,675.28	6.08%
经营活动产生的现金流 量净额	1,179,077,717.75	1,134,302,924.24	3.95%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的 净资产	43,442,585,607.61	41,714,060,715.39	4.14%
总资产	118,272,525,428.81	110,860,717,818.56	6.69%

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.76	0.78	-2.56
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	/
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	0.48	0.42	14.29
加权平均净资产收益率(%)	6.36	6.93	减少0.57个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	4.07	3.74	增加0.33个百分点

公司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

适用 不适用

## 九、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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	7,106,901.16	
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	58,576,197.18	
计入当期损益的对非金融企	112,034,777.55	

业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	2,940,219.22	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	97,733,704.24	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	31,296,596.37	
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	893,402,356.50	
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	8,458,971.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	128,138,717.39	注：收购联营公司产生的投资收益
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	14,211,107.37	
处置联营公司投资产生的投	84,992,350.33	

资收益		
少数股东权益影响额	-83,980,829.04	注：此处列示为税后金额
所得税影响额	-362,403,868.16	
合计	992,507,201.86	

## 十、其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

#### (一) 报告期内公司所从事的主要业务

本公司是国内领先的家居装饰及家具商场运营商，报告期内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全面服务。同时，本公司还提供包括互联网家装、互联网零售等泛家居消费服务及物流配送业务。截至 2019 年 6 月 30 日，公司在国内 29 个省、直辖市、自治区的 200 个城市经营了 315 个商场，总经营面积约为 19,966,858 平方米，包含 84 个自营商场和 231 个委管商场。

#### (二) 报告期内公司的主要经营模式

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

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

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

#### (三) 报告期内公司所处的行业情况

根据国家统计局的相关数据显示，我国2019年1-6月国内生产总值同比增长6.3%，全国居民人均可支配收入比上年同期名义增长8.8%，扣除价格因素，实际增长6.5%。同期社会消费品零售总额同比增长8.4%。其中，商品零售额同比增长8.3%，家具类同比增长5.7%，建筑及装潢材料类同比增长3.6%。经济运行总体平稳、稳中有进，质量效益稳步提升，人民生活持续改善，保持了经

济持续健康发展和社会大局稳定。持续推进的城镇化进程及居民收入水平的增长为社会消费品市场的持续发展提供了有利的条件；同时，国民对家居装饰及家具的消费需求日趋增加；此外，家庭的二次装修和家居产品的消费升级也将为行业带来持续的发展空间。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
衍生金融资产	12,776,419.88	0.01%	-	0.00%	/	本集团根据《企业会计准则第24号——套期会计》的要求，将用于套期保值的金融工具在该科目核算。
应收款项融资	81,350,000.00	0.07%	55,000,000.00	0.05%	47.91%	本集团根据财会〔2019〕6号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》的要求，将反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等于此科目列报，并对可比会计期间的比较数据进行相应调整。
使用权资产	3,057,481,040.24	2.59%	-	0.00%	/	2018年12月7日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第21号——租赁〉的通知》(财会〔2018〕35号)，本集团关于租赁的会计处理按照该通知的相关规定，自2019年1月1日起执行。在租赁期开始日，作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。同时根据新租赁准则衔接规定，本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

其中：境外资产 661,244,776.53（单位：元币种：人民币），占总资产的比例为 0.56%。

## 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

报告期内，公司积极强化和提升核心竞争力：

（一）公司具有国内家居装饰及家具行业备受赞誉的品牌

全国性布局网络的口碑效应、中高端市场定位的成功实现、营销的有效性和服务创新使得公司的“红星美凯龙”品牌成为国内最具影响力的家居装饰及家具行业品牌之一，在消费者心目中享有较高的品牌认知度。同时，公司强大的品牌影响力、丰富的管理经验和全国性的布局网络体系对处于品牌强化期的家居装饰及家具生产企业具有较强的号召力。

#### （二）公司经营国内最大的家居装饰及家具零售网络

公司经营国内最大的家居装饰及家具零售商场网络。由于商场内经营商品的特性，家居装饰及家具零售企业在选择物业时比其他零售企业面临更大的限制，适合作为家居装饰及家具商场经营的物业需要具有足够的经营面积和良好的交通条件，因此，特定市场区域内的家居装饰及家具商场物业具有较高的稀缺性。公司卓越的选址能力成为公司运营的护城河，当先进入特定市场区域的企业已占据了优势地理位置，后来企业会因无法取得有利的选址而影响经营业绩或者为取得有利的选址而付出更高的成本，甚至可能无法进入该市场区域。如今公司在不断夯实巩固现有布局优势的同时，公司还加快轻资产扩张的步伐，进一步加速异地复制。

#### （三）公司具有行业领先的服务与质量

公司积极管理及控制商场购物体验的每一个环节：

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

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

产品质量与绿色环保。公司最重视的首先是产品质量与绿色环保。公司持续开展“绿色领跑”品牌评选活动，独创售前、售中、售后的全方位质量管理体系，努力保障每一个消费者的居家健康。

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

#### （四）公司具有双轮驱动的扩张模式

自营商场确保实现公司在战略地点的布局及提供可预测的租金增长。公司大多数自营商场战略性地分布在国内一线城市及选定的二线城市的优质地段，从而具备行业内竞争对手难以复制的区位优势。公司商场的标志性物业设计还能使公司于主要地段的抢眼位置实现品牌宣传。公司自营商场产生的租赁及管理收入为可预测的稳定经常性收入，具有明确的增长前景。由于公司拥有

部分商场物业而无需承担物业租赁成本，在市场出现不利波动时能够保持较为稳健的经营性现金流及利润水平，从而使公司具备以优惠条款获得长期融资的能力。公司自营商场的良好运营状况充分体现了公司作为家居装饰及家具商场领先运营商的专业水平和管理能力，对于持续吸引潜在优质商户、拓展和巩固与委管商场合作方及地方政府的合作关系起到积极示范作用。

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

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

由于该混合扩张的发展模式选择准确、起步较早，公司已建立起了一定的先发优势。

#### （五）公司拥有家居装饰及家具生态系统中最具价值的主要第三方平台

源于公司设立发展十年来对国内外市场环境和自身发展状况的观察和总结，公司选择作为平台而非直接销售家居装饰及家具商品的渠道。国内的家居装饰及家具零售行业的经营者众多，行业集中度低，行业标准尚未完全建立，仅作为渠道企业发展将面临较大的经营风险和盈利压力，而结合国内市场实际情况而搭建的第三方销售平台可有效分散经营风险，使公司得以与供应商共同成长。

公司在以渠道为主流的市场环境中构建了第三方平台，体现出公司的创新能力，使公司得以轻装上阵，专注搭建好的平台（即开发红星美凯龙家居商场）并持续升级综合服务水平。

#### （六）公司具有强大的创新能力

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

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

#### （七）公司具有创新能力及经验丰富的管理团队

公司富有远见的管理团队对业务及经营贡献了丰富的经验及深入的行业知识。本公司实际控制人、创始人、董事长车建兴先生是一名在国内家居装饰及家具零售行业具有影响力且极富远见的企业家及商界领袖。车建兴先生于30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10年的经验，在本公司的平均任期超过8年。在高级管理层的领导下，公司在国内家居装饰及家具零售行业内开设了首个一站式商场及首个全国连锁商场。公司亦为国内首家具备开展商场开发及管理整个流程的内部实力的家居装饰及家具企业。公司高级管理层团队稳定，具有多年家居装饰及家具零售行业的经验、丰富的行业资源和较强的执行力，从而能够准确把握行业发展趋势和公司实际情况，制定清晰可行的发展战略。未来管理团队将继续沿着既定战略方向带领公司持续稳健增长。

## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

#### (一) 业务发展与布局：稳健的商场发展、覆盖全国的战略布局

截至报告期末，公司经营了84家自营商场，231家委管商场，通过战略合作经营12家家居商场<sup>注1</sup>，此外，公司以特许经营方式授权开业27家特许经营家居建材项目<sup>注2</sup>，共包括386家家居建材店/产业街<sup>注3</sup>。我们经营的自营商场和委管商场，覆盖全国29个省、直辖市、自治区的200个城市，商场总经营面积19,966,858平方米。我们通过自营商场与委管商场双轮驱动的发展模式占领了一线城市、二线城市核心区域的物业，同时积累了丰富的商场营运经验，不断提升品牌价值，并构建了较高的进入壁垒。报告期内，我们继续执行自营商场的战略性布局政策，确保大多数自营商场在一线城市及二线城市，尤其是直辖市的核心区域的布局。截至报告期末，我们经营着84家自营商场，总经营面积7,541,923平方米，平均出租率95.0%<sup>注4</sup>。其中，有20家分布在北京、上海、天津、重庆四个直辖市，占自营商场总数量比例达到23.8%；上述自营商场的经营面积2,069,070平方米，占自营商场总经营面积比例达到27.4%。报告期内，成熟商场同店增长率<sup>注5</sup>为6.7%，主要是报告期内成熟自营商场的单位经营面积收入及经营面积之综合贡献结果。

报告期内，我们新开设了1家自营商场，另有3家商场由委管商场转为了自营商场。截至报告期末，我们有32家筹备中的自营商场。未来，我们仍将继续侧重于在一、二线城市的核心区域对自营商场予以战略布局。

此外，我们凭借着在家居装饰及家具行业良好的品牌声誉、成熟的商场开发、招商和运营管理能力，继续在三线城市及其他城市迅速拓展委管商场。我们内部亦有着严格的筛选和评审机制来确保委管商场的稳步、快速发展。截至报告期末，我们经营着 231 家委管商场，总经营面积 12,424,935 平方米，平均出租率 95.0%<sup>注6</sup>。其中，有 124 家分布在华东、华北区域(不含上海、北京、天津)，比例达到 53.7%，上述委管商场的经营面积 7,190,491 平方米，比例达到 57.9%。报告期内，我们新开设了 12 家委管商场，关闭了 6 家委管商场。此外，有 3 家委管商场转为自营商场。

附注:1、报告期内，公司收购了山东银座家居有限公司 46.5%股权，与山东省商业集团有限公司并列成为山东银座家居有限公司第一大股东。截至 2019 年 6 月 30 日，山东银座家居有限公司及其下属控股子公司在中国境内合计运营 12 处家居商场。战略合作经营商场是指公司基于战略目的考虑，通过与合作方共同投资、共同持有物业并且共同经营的家居商场。

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

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

4、有 4 个商场因经营规划调整，未纳入出租率统计。

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

6、有 4 个商场因经营规划调整，另有 1 个商场目前处于歇业状态，均未纳入出租率统计。

截至报告期末，我们筹备中的委管商场中，有 353 个签约项目已取得土地使用权证/已获得地块。随着全国社会经济的整体水平的平稳发展、城镇化战略持续推进和居民人均可支配收入不断提升，我们将在全国范围内重点加快委管商场的发展步伐。

#### 1、报告期内已开业商场分布情况

经营业态	地区	商场	
		商场数量	经营面积（万平米）
自有	北京	3	22.75
自有	上海	7	89.48
自有	天津	4	44.84
自有	重庆	3	24.96
自有	东北	10	100.40
自有	华北（不含北京、天津）	2	16.79
自有	华东（不含上海）	13	155.03
自有	华中	4	50.18
自有	华南	2	11.62
自有	西部（不含重庆）	5	44.56

<b>合计:</b>	53	560.60
------------	----	--------

经营业态	地区	商场	
		商场数量	经营面积 (万平方米)
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	17.93
合营联营	华中		
合营联营	华南	1	9.46
合营联营	西部 (不含重庆)	1	8.89
<b>合计:</b>		4	36.28

经营业态	地区	商场	
		商场数量	经营面积 (万平方米)
租赁	北京	1	11.53
租赁	上海		
租赁	天津		
租赁	重庆	2	13.36
租赁	东北	1	10.16
租赁	华北 (不含北京、天津)	8	39.38
租赁	华东 (不含上海)	9	44.88
租赁	华中	4	30.80
租赁	华南	1	3.59
租赁	西部 (不含重庆)	1	3.61
<b>合计:</b>		27	157.31

经营业态	地区	商场	
		商场数量	经营面积 (万平方米)
委管	北京	1	11.13
委管	上海		
委管	天津	3	17.37
委管	重庆	5	15.67
委管	东北	16	75.99
委管	华北 (不含北京、天津)	28	160.54
委管	华东 (不含上海)	96	558.51
委管	华中	32	157.81
委管	华南	11	56.06

委管	西部（不含重庆）	39	189.41
合计：		231	1,242.49

## 2. 报告期内商场变动情况

### (1) 报告期内商场增加情况

经营业态	名称	地址	经营面积 (平方米)	开业时间	取得方式	合同期限
自营	唐山时代	唐山市路北区高新技术 产业开发区龙华道北侧 开三路西侧	59,461	2019年4月1 日	租赁	自开业起 20年
委管	阜南天筑	安徽省阜南县经济开发 区南阳大道东侧 S328 公 路南侧	23,297	2019年1月1 日	受托管理	自开业起 10年
委管	乐清虹桥	浙江省乐清市虹桥镇城 南大道 188 号	36,994	2019年1月1 3日	受托管理	自开业起 15年
委管	海安迎宾	江苏省海安市城东镇迎 宾路 169 号	35,123	2019年3月9 日	受托管理	自开业起 10年
委管	许昌商场	河南省许昌市魏都区天 宝路与龙翔路交叉口向 北 500 米	77,337	2019年3月9 日	受托管理	自开业起 10年
委管	六安迎宾	安徽省六安经济技术开 发区皋城路与迎宾大道 交叉口	49,669	2019年3月15 日	受托管理	自开业起 10年
委管	阜阳泰睿	安徽省阜阳市颍泉区太 和路与双河路交叉口红 星美凯龙全球家居生活 广场	32,451	2019年3月16 日	受托管理	自开业起 10年
委管	上饶信州	江西省上饶市信州区上 饶大道和三清山大道交 汇处红星美凯龙全球家 居生活广场	42,684	2019年5月8 日	受托管理	自开业起 10年
委管	福州会展	福建省福州市仓山区城 门镇林浦路与潘墩路交 汇处会展中心红星美凯 龙至尊 Mall	106,711	2019年5月11 日	受托管理	自开业起 3 年
委管	隆回凯悦	湖南省邵阳市隆回县沿 江西路与二桥路交汇处	19,039	2019年5月20 日	受托管理	自开业起 10年
委管	兰州新区	甘肃省兰州市兰州新区 汉水街 7068 号	39,461	2019年5月25 日	受托管理	自开业起 10年
委管	贵阳南明	贵州省贵阳市南明区蕤 草路 5 号地块红星美凯 龙	137,757	2019年6月15 日	受托管理	自开业起 10年
委管	丹阳迎宾	江苏省丹阳市开发区迎 宾路 99 号	43,288	2019年6月22 日	受托管理	自开业起 10年

### (2) 报告期内商场减少情况

经营业态	名称	地址	经营面积 (平方 米)	开业日期	取得方式	合同期限 (适用租 赁、委管 业态)	停业原因	停业 时间
委管	无锡五洲	无锡市惠山区钱桥盛岸 西路 668 号	76,621	2009年5 月1日	受托管理	合同生效 起 10 年	委管合同 到期	2019年3月

委管	贵阳南明	贵州省贵阳市南明区油榨街 281 号富源美家居市场内	148,265	2009 年 5 月 16 日	受托管理	2026 年 5 月 31 日到期	市政建设需要, 迁址经营	2019 年 3 月
委管	山东招远	山东省烟台市招远市温泉路 102 号	40,245	2017 年 12 月 30 日	受托管理	自开业起 10 年	合作方经营业态调整	2019 年 3 月
委管	石家庄古城	石家庄市长安区北外环古城东路 118 号	78,849	2015 年 9 月 19 日	受托管理	自开业起 15 年	合作方资金无法支持商场持续经营	2019 年 6 月
委管	银川平罗	宁夏石嘴山市平罗县轻工业园区基地中心路西侧	41,049	2014 年 6 月 15 日	受托管理	自开业起 20 年	合作方破产, 无法持续合法拥有商场物业所有权和经营权	2019 年 6 月
委管	诸暨东二环	诸暨市详安路与东二环路交叉口	46,547	2018 年 5 月 26 日	受托管理	自开业起 10 年	合作方单方面违约	2019 年 6 月

### 3. 报告期内已开业自营商场营业收入与毛利率情况

公司已开业自营商场于报告期内取得营业收入 4,198,786,481.80 元, 比上年同期增长 10.5%, 毛利率为 79.1%, 相比 2018 年同期毛利率增加 1.2 个百分点。

#### (1) 自营商场营业收入与毛利率按经营业态分类

单位: 人民币元

经营业态	营业收入	同比变动 (%)	毛利率 (%)	毛利率比上年同期增减 (个百分点)
自有商场	3,326,982,598.25	10.1%	86.3%	增加 1.6 个百分点
租赁商场	623,107,193.00	21.9%	45.0%	增加 2.0 个百分点
合营联营	248,696,690.55	-7.4%	67.9%	减少 0.1 个百分点
<b>合计:</b>	<b>4,198,786,481.80</b>	<b>10.5%</b>	<b>79.1%</b>	<b>增加 1.2 个百分点</b>

注: 上述商场为各期末开业自营商场 (统计数量含合营联营商场)

#### (2) 自营商场营业收入与毛利率按地区分类

单位: 人民币元

地区	营业收入	同比变动 (%)	毛利率 (%)	毛利率比上年同期增减 (个)
北京	469,944,847.54	0.9%	76.0%	增加 1.2 个百分点
上海	878,361,136.70	6.2%	91.2%	增加 1.5 个百分点
天津	115,439,471.19	-15.7%	79.2%	减少 1.9 个百分点
重庆	292,311,709.36	19.2%	81.1%	增加 14.1 个百分点
东北	432,869,188.67	7.6%	81.3%	减少 6.5 个百分点
华东 (不含上海)	1,019,445,036.74	16.2%	74.5%	减少 0.2 个百分点
华北 (不含北京、天津)	147,285,950.12	49.0%	56.1%	增加 2.3 个百分点
华南	165,058,499.51	-1.7%	65.0%	增加 8.8 个百分点
华中	388,530,562.78	9.9%	77.2%	增加 1.2 个百分点

西部（不含重庆）	289,540,079.19	27.9%	80.5%	增加4.5个百分点
----------	----------------	-------	-------	-----------

注：上述商场为各期末开业自营商场（统计数量含合营联营商场）

重庆地区毛利率上涨，主要系受2018年同期1家租赁商场转为自有商场的影响。

## （二）业务管理：持续提升的商场经营管理水平

### 1. 招商管理

#### （1）持续优化品牌和品类布局，推动家居商场消费升级

面对市场消费分级态势及市场竞争趋势，我们持续加大力度，引进适合消费者需求的主流品类，通过打造家居生活体验馆来优化商场品类布局；同时，贴合家居装修市场的变化，继续增加定制品类面积，打造高端定制体验馆；持续发掘和推广设计类产品的进驻，加大设计类家具引进力度；同时，扩大门窗品类范围，在全国分级推行“门窗精品馆”、“门窗生活馆”，引领品类的升级发展，截至报告期末，门窗品类经营面积较2018年底增长12.4%。同时，顺应家电渠道布局多元化的趋势，我们打造了以场景体验为流量入口的电器生活馆，并大力扩充电器品类，引进新品牌，形成规模效应。截至报告期末，电器品类经营面积同比增长16.8%。此外，我们还持续加大对高品质、导向性的品类、品牌的引入工作，截至报告期末，进口品牌经营面积增长16.0%，设计品类经营面积增长5.7%，智能家居品类经营面积增长13.0%，软装生活品类经营面积增长8.3%，家装设计中心经营面积增长19.3%；定制品类逐步分级，打造定制品类馆和高定生活馆来面对不同消费者群体。

#### （2）顺应消费升级趋势，加大引入国际品牌力度，持续打造国际馆

报告期内，顺应消费升级趋势，公司加大引入国际品牌的力度，推动多店实现“一店看世界，一馆多风格”。除了在一、二线重点城市打造国际馆，我们亦深入到台州、江阴、烟台等消费力强的三四线市场，推进国际品牌的进驻；同时，通过在国内市场广泛推广B2B品牌对接会，不断扩大进口品牌经销商数据库，并对此进行精准分析、筛选，培育专业化的经销商队伍，助力公司占领进口家居高端消费市场。截至报告期末，我们的国际品牌数量达到4,474个。

#### （3）不断深化品牌资源、经销商资源管理，推动精准对接

在品类、品牌资源管理工作中，我们持续优化品牌分类，对重点品类进行了整合，不断深挖优质品牌，扩大和优化品牌资源数据库；对核心品类、品牌，我们通过主题馆打造、产品创新建议、渠道开拓助力等举措，予以重点扶持。

同时，我们建立关键经销商数据库，将优质经销商与品牌商通过展会、精准商贸配对等紧密对接，为核心品类品牌企业提供经销商资源支持。面向优质经销商，我们提供了更多维的服务体系，包括开店辅导、日常经营支持、培训提升、资讯推送、店长升级计划等，有效打造和提升经销商粘性，为后续业务拓展奠定基础。

### 2. 营运管理

我们全面深度开展“服务口碑”项目，在价格、质量、服务等方面提出了对商场运营管理的统一高标准、严格要求，并通过收集和分析消费者反馈评估运营效果，进一步提升服务口碑质量。截至报告期末，312家商场已开展“服务口碑”项目。

价格方面，基于我们与国家发展和改革委员会共同研发的《红星美凯龙明码实价展厅管理规定》，我们继续引导工厂和经销商合理标价。通过复制明码实价的优秀案例引导经销商用产品和服务打动顾客，取代“讨价还价”的拉锯战，让消费回归产品和服务本身。同时，就价格管理工作与当地物价局展开积极互动，并试点成立价格监督投诉站。截至报告期末，我们已经在全国300多家商场完成了合理标价指导。

环保质量方面，我们联合中国质量认证中心于2015年12月推出了“中国家居正品查询平台”，建立健全家居环保溯源体系。截至报告期末，我们已联合约1,000家主流品牌完成系统上线培训，产品贴标逾1.05亿件。2018年度家居绿色环保领跑品牌项目共计为消费者优选出127个绿色环保品牌。另外，于报告期内，我们继续开展“绿色领跑”品牌评选活动，引领家居行业绿色环保发展。在2019年3月举办的中国建博会上，中国质量认证中心副主任宋向东，国家发改委环资司、国家机关事务管理局节能司、能源基金会、中国标准化研究院能效中心、中国节能服务产业委员会、格力电器等单位的多位专家领导莅临红星美凯龙绿色环保展示厅，并联合红星美凯龙共同发起“零售业制冷能效提升倡议”活动。此外，我们继续实施“绿色环保体验中心”计划，旨在为消费者提供系统性家装指导，让消费者直观了解装修步骤、如何正确辨别商品优劣以及家装验收小技巧，从而引导消费者绿色环保消费理念，进而促进绿色环保家居品牌销售。截至报告期末，该计划已在全国47家商场落地实施。

服务方面，2019年，我们正式将“家居保养服务”升级为“家居维保服务”，从只提供基础的保养服务升级为提供专业的保养和维修服务。我们整合了全国先进的维保技术团队，以及知名的大型品牌工厂，新增了瓷砖维修、皮质家具修补、木质家具补漆等专业度要求极高的服务项目共计54项，并在今年4月，组织全国275家商场，联合超过4万余家品牌商户举办了一场“服务到家-家居维保服务月”的活动。这场覆盖160个城市服务为主的活动共计为122,620个家庭送上了专业的服务，获客户一致好评。与此同时，今年6月，我们隆重推出了“M美到家”品牌化服务。“M美到家”是红星美凯龙的专业家居维保服务平台，依托于红星美凯龙资深的行业经验和在居家环保领域的深度发展，以专业的家居维保科技，为消费者提供便携的上门服务体验，解决高端保养、维修等居家难题，并借此将健康家居的理念传递给更多人。截止报告期末，“M美到家”品牌已覆盖全国80个城市的近百家商场。

信用体系方面，我们继续完善商户信用分类评价体系，从质量、价格、送货、服务、顾客喜爱度、履约行为等六个维度对商家进行评价。报告期内，我们持续升级商户信用分类评价体系，综合顾客评价、销售指数、送装满意度等关键指标，推广升级新的商户信用管理视觉设计，提升消费者的辨识度、知晓率。此外，红星美凯龙作为上海市商务诚信公共服务平台市场信用子平台，以上海信用建设试点为蓝本，积极参与政府主导的长三角信用一体化建设，在长三角地区家居商

场全面升级推广商户信用管理体系。2019年5月，公司应邀在上海商务委主办2019年商务诚信推进大会上做“商户信用建设及长三角信用一体化”的经验分享；并应国家商务部邀请参加“全国社会信用标准技术委员会第二届商业信用分技术委员会”，当选为委员。

消费者反馈方面，我们对售中、售后、线上、线下多渠道、多维度的服务体验、送货安装、商品质量、价格、商场环境等方面进行有效评估，挖掘顾客真实想法，提供有针对性的改善方案，实现了顾客满意度的逐年提升。截至报告期末，商场的消费者满意度提升到93.1%。

### 3. 营销管理

#### (1) 品牌管理

持续传播“甄选全球设计尖货”品牌战略，打造高端品牌形象。继续秉承匠心创新、品质品位之精神，从品牌活动、品牌广告、平面视觉、空间美化等全面升级品牌高端、时尚的形象。

我们持续扩大“鲁班设计尖货节”的影响力，围绕“以时代尖货，为生活设宴”的主题，巧借故宫国宝级名画《韩熙载夜宴图》，联袂国内顶级摄影诗人，真人复原重现名画现代版，一展中国当代中产阶级顶级家居场景，为品牌赢得较高的美誉度，彰显红星美凯龙设计尖货的美与价值。

围绕“甄选全球设计尖货”品牌战略，我们在上海、成都、沈阳、昆明等多个城市的机场廊桥发布了高品质、大面积品牌视觉广告。我们成功打造了国内首档跨界设计家装改造真人秀《向往的星居》，成为热播剧《我们都要好好的》全球家居行业独家合作伙伴，线上线下全方位提升品牌声量 and 价值。

我们继续举办第二届M+中国高端室内设计大赛，截至报告期末，共吸引了来自全国193座城市的12,587名设计师参赛。我们持续与世界文化遗产敦煌合作开展公益计划，推进“敦煌石窟之榆林44窟”项目落成，开展2019年“炳灵石窟”公共空间改建项目，以设计传承中华美学、守护文化自信，探寻当代中国更美好的生活方式。

我们打造以公司LOGO中大写字母“M”为核心元素的整套品牌“视觉锤”体系，运用更加广泛，不仅在品牌广告、促销活动运用，红星大产业都通过“M”视觉锤进行串联，进一步加深品牌符号，强化公司行业领导的品牌形象。

我们秉承“提升中国人的居家生活品味”的企业使命，将设计尖货融入商场空间，以家居艺术赋能终端视觉提升，对全国商场进行了全面形象升级，为消费者提供家居商场独特的购物体验。

#### (2) 营销管理

我们通过与腾讯、阿里巴巴的数据业务合作，继续通过IMP(Intelligent Marketing Platform)全球家居智慧营销平台建立数字化营销体系，截至报告期末，IMP已在全国200座城市315家商场布局并上线，进一步扩大了数据应用范围，提升了商场的精准获客能力；同时通过DMP(Digital Management Platform)数据管理平台进行全域数据深度挖掘和连接，从而实现锁定服务全国8000万以上潜在家装消费客户的战略目标。

我们持续迭代和升级 IMP 数字化营销体系，将红星美凯龙从一个可以一站购齐的家居商场，升级成为一个辐射线上线下全域型超级流量场，升级后的超级流量场其基础框架是由红星美凯龙 IMP 全球家居智慧营销平台三大系统（数据云、内容云、工具云）、九大模块（超级编辑器、有龙、小程序魔方、团达人、群多多、神投手、潜客雷达、超级导购、云 BOSS）构建而成的。在这个超级流量场中，我们通过流量裂变制造、流量跟踪和定向分发，帮助商家解决精准获客、持续互动、内容创作、会员复购、绩效管理等方面的难题。

通过整合来自线下商场、小区楼盘、社交生态、线上全媒体、线上电商等多场景产生的流量数据，红星美凯龙可以为商家绘制其专属的精准用户画像，帮助其找到更多的相似用户群，在全域精准获客，产生流量裂变效应。

目前深度整合的流量入口还包括阿里、腾讯、百度、今日头条等，形成电商、社交、资讯等全域营销网络覆盖，拥有全方位的用户深度数据。其中，我们与阿里巴巴共同定制了 2000 多个红星美凯龙专属家居行业用户标签，覆盖家居、社交、媒介、内容等各个场景；我们结合厂商数据，通过大数据分析 with 人工智能算法来定制红星美凯龙及厂商专属用户模型，深度刻画用户画像。

IMP 还会提供的全套运营操作系统帮助商家与新用户进行个性化、深层次、重复的互动，引导新客到店、消费转化、提供后续服务，从而实现流量裂变的乘数效应。

通过精准用户画像和潜客雷达等工具帮助用户更加高效获取心仪的产品和活动信息，减少沟通成本，实现消费转化。

截至报告期末，我们已与 8 大品类、408 家头部品牌形成营销合作。

#### 4. 物业管理

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

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

(2) 持续改善商场环境，提升商户和顾客体验

1) 做好商场环境维护和升级工作，营造更好的商场环境

报告期内，我们进一步提升了环境品质和顾客体验。环境品质方面，我们通过制定统一的维保手册，对设施设备维保的工具、材料和工艺进行了规范；建立了维保管理体系，专人专区负责对各商场的设备维保情况进行评估和验收，确保了设施设备稳定、高效运行；通过服务月专项工作，统筹和规范物业服务项目，提升商场服务能力；对自用及服务供应商所用材料的资质、环保要求进行了统一规范，从源头上确保商场环境的高品质和绿色环保。顾客体验方面，我们提供停车场遮阳、车内降温、特殊天气遮风挡雨服务，主动解决顾客面临的问题；对地下车库的空气质量进行专人监测和治理，缓解尾气污染、提升顾客舒适度；对商场照明的色温及照度进行了标准化的管控，确保灯光明亮舒适；对商场内的装修材料要求绿色环保，确保顾客体验到清新健康的空气；引进专业技术，使用取得世界卫生组织认证的消毒除味技术，对卫生间等区域进行消毒净化，为顾客提供一个绿色、环保、健康的购物环境。

### 2) 追求新技术、新工艺，确保行业领先水准

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

### 3) 工程改造

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

## （三）拓展性业务：蓬勃发展

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

### 1. 互联网泛家居消费

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

#### （1）自有新零售平台

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

前端设计方面，我们继续借助M+高端设计大赛、“星设计”平台及M+设计创客空间为终端消费者提供增值服务，进而为商场精准引流。于2019年3月，我们成功举办了第二届M+中国高端室内设计大赛，截至报告期末，共吸引了来自全国193座城市的12,587名设计师参赛。作为设计师与线上线下一体化平台的联接，“星设计”平台于报告期末已入驻高端设计师4.8万人，设计师设计精品案例达8万套。此外，作为设计师与用户洽谈、支持商场活动的平台，M+设计创客空间已在全国12家商场入驻，大大提升了商场经营效率，带动了商场销售。截至报告期末，通过设计师运营带动线下成交金额达8.69亿元。

商品零售方面，我们继续通过移动APP客户端和微信小程序拓展互联网新零售平台的品牌及商户资源，并进一步加强与线下实体商场的商户资源的联接，从而为消费者提供更加丰富和多样化的选择空间。截至报告期末，我们的互联网新零售平台已累计实现15,734家商户签约入驻；基于本公司自行开发的新零售系统，我们已实现54座城市103家线下红星美凯龙商场与线上平台的商品及服务对接。同时，我们在互联网新零售平台推广优惠券领取及各类优惠、促销活动，通过优惠、促销活动激发客户的消费及购物需求，并实现线上平台向线下商场的引流，拉动商户的业务。报告期内，通过线上平台优惠券实现的线下门店销售10.1万单，成交金额达31.3亿元。

家装方面，为了服务更多客户群体，同时提供更好的购物体验，我们设立了红星美凯龙家装产业集团。秉承“美凯龙·空间美学”的理念，家装产业集团以完善购物体验为己任，为消费者提供集装饰设计、工程施工与研发、主材家具与软装配饰、智能家居与住宅设备于一体的全案整装服务，业务涵盖别墅、住宅、酒店公寓、精装房、商业及办公空间等领域，全方位带动商场销售。集团旗下设有为中产阶级提供整装定制化智能家居方案的家倍得、为私享阶层提供全案原创设计服务的美凯龙·空间美学、为白领阶层提供年轻态个性美学的更好家，同时陆续发展为社会精英阶层提供高端定制化方案的美凯龙美学、ATG·艺澍家、振洋装饰等品牌。截至报告期末，我们已在全国开设了78家自营家装门店，分布在北京、天津、上海、重庆、南京、苏州、沈阳、成都、郑州、合肥、石家庄等城市的家居商场内，与商场业务形成协同效应，创造出独特的共享客源及供应链的商业模式，有效降低了家装和商场的获客成本，提高了商场的复购率和客单价，更提升了消费者一站式的购买体验和商家的销售效率。除了充分利用商场资源优势外，家装产业集团还全面发挥20,000多名设计师人才库资源，并打造了自有的、经过专业培训与系统考核的劳务员工体系，同时根据业务发展和应用场景，整合线上家装设计平台资源，进一步丰富线上设计内容展示和家装服务工具体验，为开展线下业务助力。

## （2）与阿里合作业务

2019年5月，公司与阿里巴巴（中国）网络技术有限公司（以下简称“阿里”）签署了战略合作协议，旨在将阿里在新零售领域先进的经营理念与技术支持引入到线上线下一体化平台，进一步推动公司的泛家居消费产业链服务，详见公司于2019年5月27日在上交所网站登载的公告。截至报告期末，公司与阿里已在新零售门店建设、电商平台搭建、物流仓配和安装服务商体系、消费金融等方面展开深入的探讨。新零售门店建设方面，公司上线了天猫“同城站”，即利

用新零售同城运营理念，将公司线下门店的商品与其天猫店铺共享，消费者可以线上直接下单，也可以引流到线下体验后再决策。所有的订单，均由所在城市的新零售门店对接配送、安装等服务，从而使消费者可以更便捷地购买以往只在线下销售的更多样化的商品，大大提升了消费者购物体验。

## 2. 金融信息服务：保留和扩大公司的消费群体及商户群体

报告期内，我们为消费者及金融机构提供消费贷款信息服务，通过与商业银行、消费金融公司等金融机构合作，由金融机构向消费者提供家居消费贷款，消费者取得的贷款将专项用于在我们的家居商场内进行消费。

## 3. 提供全方位物流服务：满足平台两端多重需求，实现资源共享

在家居装饰及家具行业的终端服务体系中，物流配送的工作直接面对消费者，物流服务品质对品牌的口碑有很大影响，同时，随着国家对仓储环境、安全的管理要求趋向严格，商户自行承担仓储及物流服务的门槛越来越高，成本也越来越高。因此，本着为工厂、商户及消费者提供更专业化的仓储、配送、安装服务，助力广大商户提高流通效率、优化成本、降低风险，提高消费者满意度及对商户品牌、红星美凯龙品牌的粘性，我们开设了专业的物流中心，为消费者提供从商品购买到产品专业配送安装的“一站式”专业服务。截至报告期末，我们的物流仓储服务品牌数目已超 450 个。

## （四）信息化建设持续升级，支持线上线下一体化发展

报告期内，围绕集团全面数字化和智能化的目标，我们持续推进集团总部及商场的信息化建设工作，在商场智慧化，业务财务一体化，信息安全化，以及大数据分析智能化方面都取得了一定的成绩。

在去年新零售商场试点的经验基础上，2019年上半年，我们全面推进了商场数字化、智慧化升级的建设，完成了61家商场的智慧化升级工作，实现了精准客流统计、顾客建档、顾客画像等核心功能。自主研发的智慧停车系统提供了车位、车流等各类实时监控、道闸无人值守、远程控制、无感支付等功能，给顾客在商场停车购物提供了更舒适的感受。同时，我们在人脸识别，轨迹分析，智慧化大屏，及虚拟机器人等人工智能技术方面都有了显著提升。

报告期内，财务系统上线6个项目，助力红星美凯龙从管理型财务向战略型财务转型。其中，通联分布式收银系统验收通过，打通了通联渠道自动对账、返款、账款和资金划扣，为红星所有商场实现收银结算自动化打下基础。

报告期内，集团信息化系统持续迭代优化升级，针对公司两个核心业务系统-招商系统和发展系统，在可视化方面、智能化方面做了全面的升级。在自主研发的室内地图引擎基础上，分别上线了招商系统展位地图3.0与发展系统智慧地图1.0模块，进一步赋能业务通过精细化管理提升业

绩。另外，还上线了智能监察平台、关联交易预警2.0等系统，为公司合法合规经营提供了更有力的保证。

报告期内，依据《信息安全等级保护管理办法》的有关规定，我们针对公司各个网站、电子邮件系统进行了信息安全等级保护三级评测，评测结果全部合格。我们严格遵循国家在信息系统安全建设方面的技术保障和安全管理要求，同步建立起了长效安全的管理机制，提升企业信息安全防护能力。

在数据中心打造方面，我们以“三纵三横”的架构打造数据中台。从打破数据孤岛，形成大数据资产，到数据融合、数据分析和洞察，形成数据标准和体系，再到统一用户画像和算法模型，形成数据智能应用，在拥抱商业发展的思路下，创建了红星美凯龙的数据中台体系，在降本增效、提升销售等方面为各个业务部门做出数据支持，让业务部门在数据驱动运营上有了进一步的提升。

#### （五）高效的人力资源管理政策：高效支持企业成长

报告期内，我们的人力资源政策紧紧围绕公司战略，根据公司各项新业务规划，快速完成了组织、人员的支持工作，确保公司战略能够快速推进，并在系统优化、绩效管理、人才发展、业务支持、人事运营及员工关系等方面有所建树。

在系统建设和流程优化方面，共完成10项优化，其中包含录用流程、试用期转正流程、合同续签流程、慎用人员解除流程等相关人事流程的功能及审批链的优化，从而更贴近实际业务需求；另根据个人所得税年度累计计税制、个人所得税专项附加扣除政策及员工持股计划等需求，我们对Peoplesoft系统作出6项相关功能适配，保障了系统对业务的支持。

在绩效管理工作中，一方面，全国各省营发中心下辖商场全力推进“外拓营销计件考核”工作，通过小区楼盘、社区服务站/样板间、二手房局部改造、设计师及异业合作等多渠道开发引流，提升商场经营氛围的同时不断拉动商场增量销售业绩的提升，通过增值服务（免费量房、免费设计、免费验房、大客户维保等项目）强化商户与顾客、顾客与商场之间的粘性，凸显公司的良好口碑并持续保持行业领先地位；另一方面，推进商场全岗位计件考核工作，激发员工工作积极性的同时，持续提升商场经营管理效能。

在人才发展工作上，我们对标以业绩为导向的核心能力标准及关键历练地图，并鼓励跨单位的人才输出，培养和引进了438位核心岗位人员，人才输出了37位核心岗位人员，有效地支持了315家已开业商场的运营提升及18家商场的扩张。我们通过“星动力”项目引进了259位优秀大学生，持续推动公司年轻化，并通过高校设计大赛、样板间打造等创新的校企合作模式做强公司雇主品牌，为行业培养年轻人。

在业务支持方面，报告期内为公司招募新业务板块及发展业务员工共937人，组织了多场优秀案例分享活动、传播学习优秀案例、同时组织了外部对标企业的学习，提升团队的综合业务能力。针对不同板块的业务特点，制定有效的业务员工的激励机制，助力扩展性业务的发展，建立起符合公司业务特点的人力资源体系。

报告期内，成功塑造广受行业认可的雇主形象，并通过多种渠道成功展示。先后斩获雇主品牌六项权威大奖：“员工最喜爱公司”，“中国典范雇主”、“人力资源管理杰出奖”、“年度先锋雇主”、“亚洲最佳职场”、“变革非凡雇主”。

截至报告期末，共有员工25,463名。

#### （六）家居商场品牌组合建设

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

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

### （一）主营业务分析

#### 1 财务报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	7,757,114,487.46	6,373,884,119.04	21.70%
营业成本	2,562,460,143.99	1,955,057,556.90	31.07%
销售费用	931,616,435.07	646,073,061.94	44.20%
管理费用	702,578,978.40	527,767,671.27	33.12%
财务费用	984,694,930.36	587,122,443.32	67.72%
研发费用	17,266,342.46	9,581,991.57	80.20%
经营活动产生的现金流量净额	1,179,077,717.75	1,134,302,924.24	3.95%
投资活动产生的现金流量净额	-2,053,009,268.19	-6,298,470,764.58	-67.40%
筹资活动产生的现金流量净额	1,049,691,408.56	4,523,425,278.83	-76.79%

营业收入变动原因说明：

我们的营业收入稳定增长，主要是由于自有/租赁商场及委管商场相关业务稳健发展，以及建造施工设计业务大幅增长所致。报告期内自有/租赁商场的租赁及相关收入增长，主要由于成熟商场稳定增长及新开业商场的收入贡献。报告期内委管商场相关收入增长，一方面是报告期内本集团拓展业务，为经营物业业主提供商业咨询及招商咨询服务取得新收入，另一方面开业委管商场的数量逐年增加也使得相关管理收入逐年递增所致。建造施工及设计业务的增长主要是集团积极承接部分委管商场业主或外部商业物业业主的商场建筑安装以及装饰施工业务所致。

营业成本变动原因说明:

成本主要来自于自有/租赁商场经营管理成本、项目咨询委托管理服务成本、建造施工及设计成本以及商品销售及家装成本等,成本增加主要受建造施工及设计业务增长,以及新业务发展所致。

销售费用变动原因说明:主要系随着公司业务规模扩张,开业商场数量增多,广告投放及宣传力度加大,导致广告费用和促销费用增加。

管理费用变动原因说明:主要系随着公司业务规模扩张,开业商场数量增多,扩展性业务团队人员增加,导致人工成本及办公等日常管理费用增加。

财务费用变动原因说明:主要系自2018年下半年开始公司新增融资致使有息负债规模上升,以及市场借款利率上升所致。

研发费用变动原因说明:主要系2018年下半年开始集团设计类高新项目增多,开发家装设计软件导致研发支出增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期无明显变动。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系本期支付各类投资相关的现金减少,对战略性资产收购及家居产业上下游企业减少投资所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系上年同期收到A股IPO募集资金所致。

## 1. 收入成本分析

### (1) 业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
家居商业服务业	6,114,571,675.40	1,554,695,832.79	74.6%	15.7%	6.4%	增加2.2个百分点
建造施工及设计服务业	937,841,156.07	642,568,338.90	31.5%	104.3%	135.7%	减少9.1个百分点
商品销售及相关服务业	206,083,076.14	142,535,402.83	30.8%	9.9%	5.5%	增加2.8个百分点
其他	498,618,579.85	222,660,569.47	55.3%	12.7%	157.7%	减少25.2个百分点
业务分产品情况						

分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
自营及租赁收入	3,952,122,177.57	808,393,623.53	79.5%	11.8%	4.7%	增加 1.3 个百分点
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	544,564,357.68	102,709,064.83	81.1%	-14.0%	-25.2%	增加 2.8 个百分点
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	1,010,593,275.85	589,937,647.16	41.6%	21.9%	16.9%	增加 2.5 个百分点
工程项目商业管理咨询费收入	61,320,754.72	4,570,366.70	92.5%	-57.6%	-51.0%	减少 1.1 个百分点
商业咨询费及招商佣金收入	545,971,109.58	49,085,130.57	91.0%	284.2%	30.5%	增加 17.5 个百分点
建造施工及设计收入	937,841,156.07	642,568,338.90	31.5%	104.3%	135.7%	减少 9.1 个百分点
商品销售及 related 服务收入	206,083,076.14	142,535,402.83	30.8%	9.9%	5.5%	增加 2.8 个百分点
其他收入	498,618,579.85	222,660,569.47	55.3%	12.7%	157.7%	减少 25.2 个百分点
业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
北京	515,300,615.74	140,835,764.17	72.7%	2.6%	4.0%	减少 0.3 个百分点
上海	1,801,440,587.45	601,788,011.03	66.6%	4.6%	21.7%	减少 4.7 个百分点
天津	142,199,946.03	39,623,271.79	72.1%	-12.6%	-1.9%	减少 3.1 个百分点
重庆	297,799,037.69	61,471,667.40	79.4%	18.1%	-25.2%	增加 12.0 个百分点
东北	477,980,018.81	107,879,648.66	77.4%	3.6%	36.3%	减少 5.5 个百分点
华北 (不含北京、天津)	251,605,501.48	134,496,497.42	46.5%	14.9%	16.5%	减少 0.8 个百分点
华东 (不含上海)	2,219,813,997.63	1,082,264,238.02	51.2%	41.9%	59.0%	减少 5.3 个百分点
华中	500,555,790.48	173,709,722.19	65.3%	12.8%	16.3%	减少 1.0 个百分点
华南	102,629,940.39	62,718,371.43	38.9%	19.7%	20.8%	减少 0.5 个百分点
西部 (不含重庆)	1,447,789,051.76	157,672,951.88	89.1%	50.8%	25.1%	增加 2.2 个百分点
合计	7,757,114,487.46	2,562,460,143.99	67.0%	21.7%	31.1%	减少 2.3 个百分点

注：上表“业务分地区情况”中的营业收入、营业成本以取得收入主体所在地为标准进行划分。

报告期内，公司实现营业收入 77.57 亿元，较上年同期增长 21.7%。其中：

自营商场：其中租赁及管理收入为 39.52 亿元，同比增加 11.8%，占营业收入 51.0%，其增长主要源于我们经营面积上升。截止至 2019 年 6 月 30 日，公司自有及租赁商场增加 4 家，其中新开设自营商场 1 家，委管转自营 3 家。自营商场经营情况稳定，本期收入较上年同期呈稳定上升趋势。

委管商场：其中委管业务收入（包括项目前期品牌咨询委托管理服务收入、项目年度品牌咨询委托管理服务收入、工程项目商业管理咨询费收入、商业咨询费及招商佣金收入）为 21.62 亿

元，增幅为 23.6%，主要系新开业委管商场数量增加带来项目年度品牌咨询委托管理服务收入增加，以及商业咨询费及招商佣金收入增加所致。

1、项目前期品牌咨询委托管理服务收入 5.45 亿元，较上年同期减少 0.89 亿元，主要系本期前期咨询服务确认收入项目较于 2018 年同期减少，单个项目平均收入无重大变动。

2、项目年度品牌咨询委托管理服务收入 10.11 亿元，较上年同期增加 1.82 亿元；其主要系开业受托经营的商场增加，年度委托管理收入随之增长。

3、工程项目商业管理咨询费收入 0.61 亿元，较上年同期减少 0.83 亿元；其主要系本期已结算项目较上年同期减少所致。

4、商业咨询费及招商佣金收入 5.46 亿元，较上年同期增加 4.04 亿元；其主要系随着公司业务逐渐成熟，项目数量增长规模扩大，收入随之上升。

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 9.38 亿元，相比上年同期增加 4.79 亿元，主要系建筑施工业务较往期增多。

商品销售及相关服务：报告期内合计收入 2.06 亿元，相比同期增加 0.19 亿元，变动主要系进口家居产品销售收入规模增大所致。

其他：报告期内合计收入 4.98 亿元，相比上年同期增加 0.56 亿元，变动主要系新兴业务收入增长。

报告期内，本公司实现毛利 51.95 亿元，相比 2018 年同期毛利 44.19 亿元增长 17.6%；综合毛利率为 67.0%，相比 2018 年同期的 69.3%减少了 2.3 个百分点，主要是由于报告期内，尽管自有/租赁商场和委管商场的毛利同步上升，但是由于建造施工及设计业务收入的大幅增长，收入结构的变化导致综合毛利的下降。

### (3) 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况						
分行业	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	1,554,695,832.79	60.7%	1,461,002,961.45	74.7%	6.4%	主要系自营商场增加，成本随之上升。
建造施工及设计服务业	642,568,338.90	25.1%	272,597,029.98	13.9%	135.7%	主要系建筑施工业务规模扩大导致成本增加。
商品销售及相关服务业	142,535,402.83	5.6%	135,052,128.67	6.9%	5.5%	主要系进口家具购销业务的增加致成本相应增加。
其他	222,660,569.47	8.7%	86,405,436.80	4.4%	157.7%	主要系互联网线上业务调整，平台运营成本增加。
分产品情况						

分产品	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
自营及租赁成本	808,393,623.53	31.5%	772,121,419.76	39.5%	4.7%	主要系自营商场增加,成本随之上升。
项目前期品牌咨询委托管理服务成本	102,709,064.83	4.0%	137,256,520.71	7.0%	-25.2%	主要系本期确认收入项目减少,对应成本降低。
项目年度品牌咨询委托管理服务成本	589,937,647.16	23.0%	504,690,280.20	25.8%	16.9%	主要系本集团新开业委管商场数量增加,对应日常运营成本增加。
工程项目商业管理咨询费成本	4,570,366.70	0.2%	9,320,838.04	0.5%	-51.0%	其主要是与工程项目商业管理咨询费相匹配的成本,报告期内对应收入减少,相应发生成本随之降低。
商业咨询费及招商佣金成本	49,085,130.57	1.9%	37,613,902.74	1.9%	30.5%	主要系与商业咨询费及招商佣金收入相匹配之成本,其增长主要系业务扩张,对应成本增加所致。
建造施工及设计成本	642,568,338.90	25.1%	272,597,029.98	13.9%	135.7%	主要系建筑施工业务规模扩大导致成本增加。
商品销售及相关服务成本	142,535,402.83	5.6%	135,052,128.67	6.9%	5.5%	主要系进口家具购销业务的增加所致。
其他成本	222,660,569.47	8.7%	86,405,436.80	4.4%	157.7%	主要系互联网线上业务调整,平台运营成本增加。

## 2 其他

### (1) 公司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) 其他

适用 不适用

### (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	上期期末数	上期期末数占总资产	本期期末金额较上期期末变	情况说明

		的比例 (%)		的比例 (%)	动比例 (%)	
交易性金融资产	68,519,022.97	0.06%	236,256,219.87	0.21%	-71.00%	交易性金融资产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，变动系本期处置部分该类金融资产所致。
衍生金融资产	12,776,419.88	0.01%	-	0.00%	/	本集团按照《企业会计准则第24号——套期会计》要求，将用于套期保值的金融工具在该科目核算。
应收款项融资	81,350,000.00	0.07%	55,000,000.00	0.05%	47.91%	本集团根据财会(2019)6号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》的要求，将反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等于此科目列报，并对可比会计期间的比较数据进行相应调整。
合同资产	1,076,624,656.05	0.91%	807,109,773.17	0.73%	33.39%	主要系本年建造施工及设计业务、委托管理业务增长所致。
在建工程	179,075,014.38	0.15%	84,866,598.69	0.08%	111.01%	主要系本期新增商场装修改造工程所致。
使用权资产	3,057,481,040.24	2.59%	-	0.00%	/	2018年12月7日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第21号——租赁〉的通知》（财会[2018]35号），本公司关于租赁的会计处理按照该通知的相关规定，自2019年1月1日起执行。在租赁期开始日，作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。同时根据新租赁准则衔接规定，本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。
递延所得税资产	1,107,501,927.90	0.94%	822,269,149.42	0.74%	34.69%	主要系本期末资产减值准备计提增加，可抵扣亏损余额上升等时间性差异所致。
短期借款	3,364,914,479.37	2.85%	5,148,516,740.00	4.64%	-34.64%	主要系本期集团归还到期的短期借款所致。
应付职工薪酬	420,559,264.22	0.36%	913,986,023.52	0.82%	-53.99%	主要系本期将上年末年终奖支付完毕所致。
一年内到期的非流动负债	5,796,132,887.37	4.90%	3,948,619,684.75	3.56%	46.79%	主要系本期一年内到期的长期借款增加，及本期执行新租赁准则后将一年内到期的租赁负债于此科目列报所致。
其他流动负债	107,453,799.04	0.09%	1,161,684,557.80	1.05%	-90.75%	主要系本期偿还10亿超短期融资券所致。
应付债券	9,658,362,174.66	8.17%	7,156,394,519.96	6.46%	34.96%	主要系本期发行中期票据及公司债券所致。
租赁负债	3,369,648,313.23	2.85%	-	0.00%	/	2018年12月7日，财政部发布了《关于修订印发〈企业会计准则第21号——租赁〉的通知》（财会[2018]35号），本集团

						关于租赁的会计处理按照该通知的相关规定，自 2019 年 1 月 1 日起执行。在租赁期开始日，作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。同时根据新租赁准则衔接规定，本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。
--	--	--	--	--	--	---

## 其他说明

本公司持有的投资性房地产期末余额 81,171,000,000.00 元，较 2018 年末增长 3.36%，主要系报告期内自有商场租金提升、开发中投资物业工程进度推进以及新购入物业所致。

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用  不适用

所有权受到限制的资产，具体参见“财务报告 七、81. 所有权或使用权受到限制的资产”。

## 3. 其他说明

适用  不适用

## (四) 投资状况分析

## 1、 对外股权投资总体分析

适用  不适用

本公司主要投资于家居商场、家居产业上下游领域及仓储物流等。

## (1) 重大的股权投资

适用  不适用

## (2) 重大的非股权投资

适用  不适用

## (3) 以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

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

## (五) 重大资产和股权出售

适用  不适用

## (六) 主要控股参股公司分析

适用  不适用

单位:元 币种:人民币

公司名	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
-----	------	------	-----	-----	------	-----

称						
红星美凯龙成都商业管理有限公司	企业管理服务；企业管理咨询；会务服务；展览展示代理；物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	505,000,000.00	931,526,113.64	450,836,344.95	408,931,320.75	359,692,606.43

红星美凯龙成都商业管理有限公司本期经营业绩增长系公司业务规模上升，项目数量增加所致。

### (七) 公司控制的结构化主体情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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%
			红星美凯龙家居商场管理有限公司	170,000,000.00	94%
			周群	9,042,553.00	5%
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%
			上海合增企业管理合伙企业（有限合伙）	6,000,000.00	40%
			周群	8,850,000.00	59%
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%
			周群等公司员工	3,960,000.00	99%
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%
			上海聚珀企业管理合伙企业（有限合伙）	6,500,000.00	59%
			周群等公司员工	4,390,000.00	40%
上海聚钦企业管理合伙企业（有限合伙）	200,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		2,000.00	1%
			周群	198,000.00	99%
上海聚楚企业管理合伙企业（有限合伙）	200,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		2,000.00	1%
			周群	198,000.00	99%

上海集彬企业管理合伙企业（有限合伙）	200,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		2,000.00	1%
			红星美凯龙家居集团股份有限公司	198,000.00	99%
上海集慈企业管理合伙企业（有限合伙）	200,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		2,000.00	1%
			周群	198,000.00	99%
上海合柔企业管理合伙企业（有限合伙）	200,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		2,000.00	1%
			周群	198,000.00	99%
上海合增企业管理合伙企业（有限合伙）	6,000,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		60,000.00	1%
			周群等公司员工	5,940,000.00	99%

## 二、其他披露事项

### (一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

### (二) 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。

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

#### 2、人才短缺及流失的风险

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

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

#### 3. 扩展性业务开拓的风险

基于全国性的零售平台和我国家居装饰及家具行业中最大的商户及消费者数据库，我们计划进一步开展具有吸引力的互联网相关产品及服务以及供应链相关产品与服务。与商场业务相比，

扩展性业务的经营模式及风险可能有所不同，而我们可能不具备足够的运营经验来有效管理该等扩展性业务及相关风险。该等扩展性业务可能会使我们面临新的挑战及风险。

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

#### 4. 其他风险

截至 2019 年 6 月末，公司经营 84 家自营商场，其中自有商场 53 家，相关物业资产计入投资性房地产，并采用公允价值模式进行后续计量。截至报告期末，公司投资性房地产账面价值为 811.71 亿元，占资产总额的比例为 68.63%，为公司最主要的长期经营性资产，并且随着公司继续投资建造新的自持物业，预计未来投资性房地产规模仍将继续增加。报告期内，公司投资性房地产公允价值变动收益为 8.93 亿元，占公司利润总额的比例为 24.99%，占公司利润总额的比例较大。报告期内，公司投资性房地产公允价值总体保持增长，未对公司财务状况、经营业绩和股东分红造成不利影响。

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

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

### (三) 其他披露事项

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、股东大会情况简介

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

## 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 2 次，其中年度股东大会 1 次，临时股东大会 1 次，会议情况和决议内容如下：

1、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会于 2019 年 1 月 14 日召开，会议审议通过了《关于〈红星美凯龙家居集团股份有限公司第一期员工持股计划（草案）〉及其摘要的议案》、《关于〈红星美凯龙家居集团股份有限公司第一期员工持股计划管理办法〉的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司第一期员工持股计划有关事项的议案》。

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

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

## (一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数(元)（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
董事会不建议向公司股东分配截至 2019 年 6 月 30 日止六个月的中期股息。	

## 三、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
与首次公开发行的承诺	股份限售	控股股东	<p>在美凯龙首次公开发行人民币普通股股票并上市（以下简称“本次公开发行”）之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。</p> <p>本公司所持美凯龙股票在锁定期届满后两年内减持的，其减持价格不低于本次发行并上市时美凯龙股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整，下同）；美凯龙上市后 6 个月内如美凯龙股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则该日后第一个交易日）收盘价低于发行价，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>	上市之日起三十六个月内；以及所持股票在锁定期满后两年内	是	是	不适用	不适用
	股份	控股股东	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	任公司控股股东	是	是	不适用	不适用

	限售		<p>凯龙控股股东地位、不违反本公司已作出的相关承诺的前提下，本公司存在对所持美凯龙的股票实施有限减持的可能性，但减持幅度将以此为限：（1）在承诺的持股锁定期满后，本公司每年转让美凯龙股份不超过上年末所持美凯龙股份总数的 10%；（2）在承诺的持股锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于美凯龙首次公开发行并上市时股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整）。在承诺的持股锁定期满后两年后减持的，减持价格在满足本公司已作出的各项承诺的前提下根据减持当时的市场价格而定；（3）本公司在实施减持时，将提前三个交易日通过美凯龙进行公告，未履行公告程序前不得减持。</p> <p>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>	<p>期间；以及所持股票在锁定期满后两年内</p>				
股份限售	实际控制人		<p>本次公开发行之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，本人在担任美凯龙董事或高级管理人员期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的美凯龙股份。</p> <p>本人直接或间接持有的美凯龙股票在锁定期届满后两年内减持的，其减持价格不低于本次发行并上市时美凯龙股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整，下同）；美凯龙上市后 6 个月内如美凯龙股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则该日后第一个交易日）收盘价低于发行价，本人直接或间接持有的美凯龙股票的锁定期限将自动延长 6 个月。</p> <p>如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的，本人承诺违规减持所得归美凯龙所有，同时本人直接或间接</p>	<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</p>	是	是	不适用	不适用

			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		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：（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。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。	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	平安药房、上海晶海、上海凯星、上海弘美		本次公开发行之日起一年之内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。	上市之日起一年内	是	是	不适用	不适用
股份限售	董事、高级管理人员车建芳、蒋小忠、刘源金、席世昌、李建宏、张培峰、谢坚、郭丙合、陈东辉、张贤，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		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。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	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

	平、王伟和已离任董事、高级管理人员张琪	<p>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限将自动延长 6 个月。</p> <p>如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的，本人承诺违规减持美凯龙股票所得归美凯龙所有，同时本人直接或间接持有的剩余美凯龙股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长 1 年。</p> <p>上述承诺不因本人辞任美凯龙董事和/或高级管理人员而发生变化。</p>					
股份限售	监事潘宁、巢艳萍	<p>本次公开发行之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，在任职期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的美凯龙股份。</p>	上市之日起十二个月内；任职期间及在离职后 6 个月内	是	是	不适用	不适用
解决同业竞争	控股股东、实际控制人	<p>公司控股股东红星控股、实际控制人车建兴已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺（1）在本承诺函签署之日，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司（不包括股份公司及其控股子公司，下同）均未直接或间接从事家居商场的经营管理和业务等与股份公司的 主营业务及其他业务相同或相似的业务；（2）自本承诺函签署之日起，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不直接或间接从事竞争业务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业、直接或间接地以任何方式从事竞争业务或可能构成竞争的业务；（3）自本承诺函签署之日起，若本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将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</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用

			益的附属公司及参股公司将在同等条件下赋予股份公司该等投资机会或其他商业机会；（4）自本承诺函签署之日起，如股份公司及其控股子公司进一步拓展其业务范围，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不与股份公司及其控股子公司拓展后的业务相竞争；若与股份公司及其控股子公司拓展后业务产生竞争；本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将以停止经营相竞争业务、将相竞争业务纳入到股份公司及其控股子公司经营或转让给无关联关系第三方等合理可行的方式避免同业竞争；（5）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本公司/本人将向股份公司及其控股子公司赔偿一切直接和间接损失。					
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	长期有效	否	是	不适用	不适用	

		<p>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。</p> <p>公司控股股东红星控股、实际控制人车建兴已分别就避免关联方资金占用作出承诺，（1）本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业将不以代垫费用或其他支出、直接或间接借款、代偿债务等任何方式占用股份公司及其子公司的资金，且将严格遵守《公司法》、公司章程、《关联交易管理制度》等公司治理相关制度的规定，维护股份公司财产的完整和安全；（2）股份公司若因出具本承诺之日前与本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业之间发生的相互借款行为而被政府主管部门处罚的，本公司/本人愿意对股份公司因受到该等处罚而产生的经济损失予以全额赔偿；（3）本公司/本人将严格履行上述承诺事项，并督促本公司/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。</p>					
--	--	--	--	--	--	--	--

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

		<p>的各项义务和责任；同时，公司将敦促其他相关方严格按照《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行其各项义务和责任。</p> <p>控股股东、实际控制人、董事及高级管理人员承诺：本公司/本人将严格按照发行人 2016 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行本公司/本人的各项义务和责任；同时，本公司/本人将敦促发行人及其他相关方严格按照《关于公司人民币普通股股票发行后三年内稳定本公司人民币普通股股价的议案》的规定全面且有效地履行其各项义务和责任。</p>					
其他	公司	<p>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。</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他	公司	<p>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。</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他	实际控制人	<p>长沙理想因与美凯龙的项目合作合同纠纷事宜于 2016 年 11 月向湖南省高级人民法院提起诉讼，请求法院判决解除双方项目合作合同，不予退还美凯龙已支付的履约保证金，并由美凯龙向其支付违约金及预期收益等价款。本人承诺，如因前述诉讼纠纷导致美凯龙无法收回履约保证金、需向长沙理想支付违约金、预期收益等价款或遭受其他损失的，本人将</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用

			全额承担前述履约保证金、违约金、预期收益等价款并足额补偿美凯龙因此所遭受的任何损失，并于相关判决生效之日起 10 日内向美凯龙以现金方式支付前述款项。如本人未于前述期限内向美凯龙足额支付相关款项，每逾期一日本人将按前述应付未付款项总额的万分之二向美凯龙以现金方式支付违约金。					
	其他	公司、实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员	对招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺，承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、六、对本招股说明书内容的承诺”相关披露内容。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	其他	控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员	关于填补回报措施切实履行的承诺，承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、八、关于填补回报措施切实履行的承诺”相关披露内容。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	其他	公司、实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员	关于未能履行承诺的约束措施的承诺，承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、九、关于未能履行承诺的约束措施”相关披露内容	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	高级管理人员-谢坚	承诺其在公司任职的任期内后续增持股票（如有）在任期内新增股份不减持。	长期有效	否	是	不适用	不适用

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

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

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

#### 五、破产重整相关事项

适用 不适用

#### 六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

##### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

##### (二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

##### (三) 其他说明

适用 不适用

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

2012 年 3 月，合作方长沙理想与本公司签订项目合作合同，在长沙合作建设经营家具建材商场项目，由长沙理想提供项目土地，本公司投入全部建设资金并负责项目的报批报建等工作。根据合同约定，本公司应在 2012 年 7 月 18 日前开工建设，并在 2014 年 1 月 18 日前全部完工交付使用、开张营业。2016 年 11 月 25 日，本诉原告长沙理想以公司为本诉被告向湖南省高级人民法院提起诉讼，主张本公司没有拨付建设资金进行工程建设且未能在约定时间前开张营业，因此请求法院判决：解除《项目合作合同》，本诉被告所交的 6,000 万元履约保证金不予退还；本诉被告赔偿本诉原告违约金 1.374 亿元；本诉被告赔偿本诉原告预期收益 1.5053 亿元；本诉被告承担

现场基坑回填处理费 300 万元；由本诉被告全部承担本案诉讼费、差旅费、调查费、律师费。长沙理想房地产开发有限公司分别于 2017 年 5 月 25 日、2017 年 6 月 15 日向湖南省高级人民法院递交的《变更诉讼请求申请书》、《变更、增加诉讼请求申请书》，请求将第三项诉讼请求变更为“判决本诉被告赔偿原告损失 3.68408 亿元（包括直接损失和预期收益损失，其中直接损失暂按 9500 万元，最终以相关部门核定为准，预期收益原诉讼请求第三项已请求 1.5053 亿元增加至 2.73408 亿元，最终按本诉被告按期交付、开张营业至合同解除之日止本诉原告应得收益计算，具体计算方式、金额附后，最终以司法评估审计为准）”；请求判令被申请人承担本案的评估、鉴定费用。

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

2018 年 8 月 20 日本案进行了第二次开庭，原被告双方首先就本案中各方申请的司法鉴定的鉴定结论进行了质证。原告在本次开庭中，对诉讼请求申请了变更，第二项诉请变更为 14,598.29 万元，第三项诉请变更为 4.16828 亿元，第四项诉讼请求变更为 747.08 万元，第五项诉讼请求中增加评估费、担保费用 162.95 万元由被告承担。本公司代理人对第四项诉请追加调整为 1,242.05 万元。增加一项新的诉请：被告申请的鉴定费用由原告方承担。开庭期间，法庭组织原被告双方进行了法庭辩论及最终陈述，但未当庭进行判决。

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

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

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

报告期内，该案件主要进展情况如下：

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

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

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

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

适用 不适用

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

## 八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

## 九、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）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

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

议,审议通过了《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期员工持股计划(草案)>及其摘要的议案》等相关议案。	(www.sse.com.cn)披露的公告。
2019年5月16日,公司召开2019年第一次临时股东大会,审议通过了《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司第二期员工持股计划(草案)>及其摘要的议案》等相关议案。	详见2019年5月17日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的公告。
2019年6月1日,公司发布了《关于第一期员工持股计划实施进展的公告》及《关于第二期员工持股计划实施进展的公告》。	详见2019年6月1日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的公告。
2019年6月28日,公司发布了《关于第一期员工持股计划购买完成的公告》及《关于第二期员工持股计划购买完成的公告》。	详见2019年6月28日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的公告。

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 十、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

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

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	2019年度预计金额	2019年1-6月实际发生金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	市场定价	3,000,000.00	1,415,094.34	8.93%	转账结算
济宁鸿瑞置业有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	市场定价	3,000,000.00	1,415,094.34	8.93%	转账结算
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	市场定价	3,000,000.00	1,415,094.34	8.93%	转账结算
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司和徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	市场定价	5,000,000.00	2,672,956.01	16.87%	转账结算
兴化市星凯家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	市场定价	2,000,000.00	707,547.17	4.47%	转账结算
芜湖明辉商业管理有限公司	董监高对外投资或任职的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	市场定价	3,000,000.00	1,415,094.34	8.93%	转账结算
红星美凯龙控股集团有限公司及/或其下属公司	控股股东	向关联方提供劳务	工程设计和/或室内设计	市场定价	95,000,000.00	4,260,226.43	26.89%	转账结算
商丘市凯龙置业有限公司	控股股东控制的其他企业	向关联方提供劳务	工程设计和施工	市场定价	3,300,000.00	-	0.00%	

红星控股及/或其下属子公司	控股股东	向关联方提供劳务	工程设计和施工	市场定价	35,000,000.00	2,240,928.83	14.14%	转账 结算
红星控股及/或其下属子公司	控股股东	向关联方提供劳务	知识产权服务	市场定价	1,192,400.00	-	0.00%	
红星控股及/或其下属子公司	控股股东	向关联方提供劳务	咨询服务	市场定价	500,000.00	-	0.00%	
成都东泰商城有限公司	实际控制人对外任职的企业	向关联方提供劳务	咨询服务	市场定价	20,000.00	95.11	0.00%	转账 结算
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	咨询服务	市场定价	50,000.00	378.97	0.00%	转账 结算
芜湖明辉商业管理有限公司	董监高对外投资或任职的企业	向关联方提供劳务	咨询服务	市场定价	8,000.00	-	0.00%	
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	咨询服务	市场定价	10,000.00	-	0.00%	
扬州凯龙管理咨询有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	咨询服务	市场定价	5,000.00	-	0.00%	
红星控股及/或其下属子公司	控股股东	向关联方提供劳务	保洁服务	市场定价	6,239,100.00	301,951.67	1.91%	转账 结算
小计					160,324,500.00	15,844,461.55	100.00%	
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东控制的其他企业	接受关联方提供劳务	物业服务支出	市场定价	648,000.00	-	0.00%	
成都东泰商城有限公司	实际控制人对外任职的企业	接受关联方提供劳务	联合营销活动款	市场定价	116,000.00	48,113.21	2.89%	转账 结算
济宁鸿瑞置业有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	接受关联方提供劳务	联合营销活动款	市场定价	151,900.00	-	0.00%	
芜湖明辉商业管理有限公司	董监高对外投资或任职的企业	接受关联方提供劳务	联合营销活动款	市场定价	234,000.00	50,141.49	3.01%	转账 结算
扬州凯龙管理咨询有	实际控制人关系密	接受关联方提供劳务	联合营销活动款	市场定价	142,600.00	159,528.30	9.58%	转账

限公司	切的家庭成员控制的企业							结算
成都东泰商城有限公司	实际控制人对外任职的企业	接受关联方提供劳务	固定广告位/管理费	市场定价	392,000.00	175,093.94	10.51%	转账结算
济宁鸿瑞置业有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	接受关联方提供劳务	固定广告位/管理费	市场定价	565,000.00	178,090.23	10.69%	转账结算
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	接受关联方提供劳务	固定广告位/管理费	市场定价	814,300.00	268,785.94	16.14%	转账结算
芜湖明辉商业管理有限公司	董监高对外投资或任职的企业	接受关联方提供劳务	固定广告位/管理费	市场定价	546,700.00	205,051.95	12.31%	转账结算
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	接受关联方提供劳务	固定广告位/管理费	市场定价	86,000.00	40,952.35	2.46%	转账结算
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	接受关联方提供劳务	固定广告位/管理费	市场定价	474,800.00	198,412.85	11.91%	转账结算
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	接受关联方提供劳务	固定广告位/管理费	市场定价	766,400.00	341,531.54	20.50%	转账结算
小计					4,937,700.00	1,665,701.79	100.00%	
常州市红星装饰城	实际控制人控制的其他企业	承租关联方物业	承租商场	市场定价	16,610,500.00	699,945.90 <sup>注1</sup>	68.50%	转账结算
成都东泰商城有限公司	实际控制人对外任职的企业	承租关联方物业	承租商场	市场定价	170,200.00	85,094.35	8.33%	转账结算
云南红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东控制的其他企业	承租关联方物业	地下停车场租赁	市场定价	1,500,000.00	-	0.00%	
车国兴	实际控制人关系密切的家庭成员	承租关联方物业	员工宿舍	市场定价	369,600.00	184,800.00	18.09%	转账结算
陈淑红	实际控制人关系密切的家庭成员	承租关联方物业	员工宿舍	市场定价	52,000.00	52,000.00	5.09%	转账结算

小计					18,702,300.00	1,021,840.25	100.00%	
曹仲民	董监高关系密切的家庭成员	向关联方出租物业	出租商场铺位	市场定价	821,000.00	388,931.33	39.24%	转账 结算
张建芳	实际控制人关系密切的家庭成员	向关联方出租物业	出租商场铺位	市场定价	198,900.00	94,929.89	9.58%	转账 结算
常州市艺致家具有限公司	董监高关系密切家庭成员投资或控制的企业	向关联方出租物业	出租商场铺位	市场定价	609,300.00	289,883.80	29.25%	转账 结算
浦口立力成家具	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方出租物业	出租商场铺位	市场定价	457,700.00	217,325.04	21.93%	转账 结算
小计					2,086,900.00	991,070.06	100.00%	
商丘市凯龙置业有限公司	控股股东控制的其他企业	向关联方销售商品	工程物资材料	市场定价	1,000,000.00	-	0.00%	
小计					1,000,000.00	-	0.00%	
上海星龙房地产开发有限公司	控股股东控制的其他企业	向关联方购买商品	能源费	市场定价	9,050,000.00	-	0.00%	
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东控制的其他企业	向关联方购买商品	能源费	市场定价	3,802,000.00	962,022.78	100.00%	转账 结算
云南红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东控制的其他企业	向关联方购买商品	能源费	市场定价	1,191,900.00	-	0.00%	
小计					14,043,900.00	962,022.78	100.00%	
芜湖明辉商业管理有限公司	董监高对外投资或任职的企业	其他	在财务公司存款产生利息支出	市场定价	40,000.00	4,258.18	100.00%	转账 结算
芜湖明辉商业管理有限公司	董监高对外投资或任职的企业	其他	在财务公司存款产生利息收入	市场定价	18,000,000.00	-	0.00%	
小计					18,040,000.00	4,258.18	100.00%	
合计					219,135,300.00	28,489,354.61		/
大额销货退回的详细情况					不适用			
关联交易的说明					不适用			

注 1：根据财政部新修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》，报告期内本公司对关联方常州市红星装饰城确认的租赁发生额系对应租赁负债确认的利息费用。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、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

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他重大关联交易

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

十一、 重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

(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	北京星凯京州家具广场有限公司	建材馆租赁合同	1,091,439,650	2013-08-01	2029-06-30	不适用	不适用	不适用	否	其他
重庆嘉廷悦投资管理有限公司	重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	上海城二期 AB 区项目(1号馆)租赁合同	684,258,604	2009-11-15	2029-11-15	不适用	不适用	不适用	否	其他
唐山银座国际灯具中心有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司唐山时代分公司	租赁合同	644,583,400	2019-04-01	2039-03-31	不适用	不适用	不适用	否	其他

## 租赁情况说明

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

## 2 担保情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）							0						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							0						
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							80,000						
报告期末对子公司担保余额合计（B）							582,427						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）							582,427						
担保总额占公司净资产的比例（%）							13.96%						
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						

## 3 其他重大合同

□适用 √不适用

## 十二、上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

### 1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

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

**2. 报告期内精准扶贫概要**√适用  不适用

2019 年上半年，我们在妇女儿童、帮助青年创业、支持基础设施建设等方面共投放了约人民币 138 万元。我们积极与社区社群建立良好的关系，我们鼓励员工开展志愿者服务，关注关爱弱势群体，包括贫困地区、孤儿院、敬老院等。

**3. 精准扶贫成效**√适用  不适用

单位：万元币种：人民币

指标	数量及开展情况
一、总体情况	138
其中：1. 资金	138

**4. 履行精准扶贫社会责任的阶段性进展情况** 适用  不适用**5. 后续精准扶贫计划**√适用  不适用

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

**十三、 可转换公司债券情况** 适用  不适用**十四、 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重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的环保情况说明**√适用  不适用

经核查，公司及其附属公司不属于国家级重点监控排污单位。公司将绿色环保上升到企业的战略性层面，建立并严格执行“绿色环保管理体系”，将绿色环保理念贯穿于业务营运的每一个环节和阶段。

**(三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明** 适用  不适用**(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明** 适用  不适用

## 十五、 其他重大事项的说明

### (一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

√适用 □不适用

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

根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”；利润表中，“研发费用”项目除反映进行研究与开发过程中发生的费用化支出外，还包括了原在“管理费用”项目中列示的自行开发无形资产的摊销；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。对于已执行新金融工具准则的企业，新增“应收款项融资”项目，用于反映新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款。对于上述列报项目的变更，本公司采用追溯调整法进行会计处理变更，并对可比会计期间数据进行追溯调整，财务报表格式的修订对本公司财务状况和经营成果无重大影响。

### (二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

□适用 √不适用

### (三) 其他

√适用 □不适用

#### 1、 2019 年度第一期中期票据发行结果

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

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

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

## 2、 关联方及附属企业筹划购买公司股票及实施进展

公司于2019年2月26日收到红星控股的通知，红星控股及其附属企业（除上市公司及上市公司控股子公司外）的部分员工（以下简称“购买人员”）拟委托具备资产管理资质的专业机构（以下简称“定向计划”）进行管理，并通过二级市场购买公司A股普通股股份（以下简称“本次购买”）。本次定向计划规模不超过人民币1.6亿元，所持有的股票总数累计不超过公司股本总额的1%，单个员工所获股份权益对应的股票总数累计不超过公司股本总额的0.1%。本次购买人员系红星控股及其附属企业（除上市公司及上市公司控股子公司外）的部分员工。截至2019年6月26日，公司控股股东及附属企业之部分员工购买上市公司股份计划（第一期）已通过“陕西投·美凯龙控股股东及附属企业员工持股第一期集合资金信托计划”累计买入公司股票7,754,506股，约占公司总股本的0.22%，成交均价约为12.524元/股，成交金额合计为97,117,433.14元，剩余金额留作备付资金。请参阅本公司日期为2019年6月28日于国内指定媒体和6月27日于香港联交所网站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

## 3、 发行债券预案及实施进展

公司于2019年2月27日召开的第三届董事会第四十四次临时会议审议通过了《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司2019年公开发行公司债券的议案》，公司拟于境内面向合格投资者公开发行总规模不超过人民币40亿元（含40亿元）的公司债券。债券面值人民币100元，按面值平价发行，债券期限为不超过7年（含7年），可为单一期限，也可以是多种期限的混合品种。本次发行的公司债券为固定利率债券，具体的票面年利率及付息方式将根据网下询价簿记结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。详情请参阅本公司日期为2019年2月28日于国内指定媒体和2月27日于香港联交所网站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

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

公司于2019年6月4日发布《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）发行公告》，根据该公告，红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）分为两个品种，品种一的债券名称为红星美凯龙家居集团

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

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

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

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

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

#### 4、 调整香港子公司在境外发行美元债券增信措施

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

#### 5、 公司稳定股价实施方案暨增持计划及实施进展

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

红星控股累计增持股份金额不低于人民币 1.06 亿元，不超过人民币 1.272 亿元；实际控制人暨董事长车建兴先生累计增持股份金额不低于人民币 1 亿元，不超过人民币 1.2 亿元（前述增持股份的资金不与控股股东增持股份的资金合并计算，但已包含车建兴先生作为公司董事应用于增

持公司股份的资金)；董事(不包括董事长、独立董事、非控股股东提名的董事)、高级管理人员及监事会主席累计增持股份金额合计不低于人民币 1,153.9 万元，不超过 1,385.2 万元。具体内容详见公司于 2019 年 4 月 1 日在指定信息披露媒体上披露的《关于公司稳定股价实施方案暨增持计划的公告》(编号：2019-036)。

鉴于公司 2018 年年度股东大会审议通过了《关于公司首次公开发行人民币普通股并上市后三年内稳定股价实施方案的议案》，红星控股正在履行相关承诺，截至 2019 年 7 月 24 日，已累计耗资人民币 5,354.41 万元增持公司股份 4,635,000 股；超过本次增持计划金额的 50%。

鉴于公司 2018 年年度股东大会审议通过了《关于公司首次公开发行人民币普通股并上市后三年内稳定股价实施方案的议案》，车建兴先生正在履行相关承诺，截至 2019 年 7 月 24 日，其本人及通过其控制的红星控股的全资子公司常州美开已累计耗资人民币 5,149.24 万元增持公司股份 4,494,300 股，超过本次增持计划金额的 50%。

鉴于公司 2018 年年度股东大会审议通过了《关于公司首次公开发行人民币普通股并上市后三年内稳定股价实施方案的议案》，截至 2019 年 6 月 24 日，时任董事(不包括董事长、独立董事、非控股股东提名的董事)：车建芳女士，蒋小忠先生、陈淑红女士，郭丙合先生；监事会主席：潘宁先生；高级管理人员：刘源金先生、席世昌先生、李建宏先生、张培峰先生、谢坚先生、王伟先生、陈东辉先生、张贤先生已累计耗资人民币 1,173.75 万元增持公司股份 932,564 股，均已达到本次增持计划的下限。

详情请参阅本公司日期为 2019 年 7 月 26 日于国内指定媒体和 7 月 25 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

## 6、核减中期票据注册金额

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

## 7、拟发行资产支持票据

公司作为发起机构开展资产支持票据项目，由公司全资子公司重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司及沈阳红星美凯龙世博家居有限公司将所持有的重庆红星美凯龙博览家居生活广场项目和沈阳红星美凯龙家居生活广场二店项目物业及其项下租金收入作为底层资产，以公司作为委托人的红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第二期资产支持票据信托作为发行载体，以华润深国投信托有限公司作为发行载体管理机构，在全国银行间债券市场以公开方式发行红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第二期资产支持票据（以下简称“本项目”，具体以实际发行为准，下同）。

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

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

#### 8、 期后事项——向关联方出售子公司股权和债权

公司拟与上海爱琴海奥莱商业管理有限公司（以下简称“爱琴海奥莱”）、安徽腾辉投资集团合肥有限公司（以下简称“安徽腾辉”）签订《股权及债权收购协议》，拟向爱琴海奥莱出售公司全资子公司安徽腾辉投资集团合肥有限公司 100% 股权及公司对其债权。

第三方评估机构万隆（上海）资产评估有限公司以 2019 年 6 月 30 日为评估基准日出具的评估报告中，以资产基础法进行评估的净资产值-17,446,350.48 元。公司拟以此为定价依据，豁免安徽腾辉相应债务 17,446,350.48 元，并将公司对其剩余债权及持有的其 100% 股权一并出售给爱琴海奥莱。出售总价款包括股权转让款人民币（下同）1 元，债权转让款本金 563,065,052.30 元及该等债权本金获得清偿之日止期间的利息（利息金额以实际付款日金额为准）。

于 2019 年 8 月 8 日，公司与爱琴海奥莱、安徽腾辉签订合同。2019 年 8 月 15 日，公司已收到爱琴海奥莱支付的第一期债权转让全部本金 3,000 万元。

详情请参阅本公司日期为 2019 年 8 月 9 日及 8 月 22 日于国内指定媒体，8 月 8 日及 8 月 21 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

#### 9、 期后事项——增补第三届董事会非执行董事

经公司股东 Taobao China Holding Limited、New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited 推荐，并经公司董事会提名委员会审查同意，2019 年 7 月 19 日，公司召开第三届董事会第五十四次临时会议，审议通过《关于增补靖捷先生为公司第三届董事会非执行董事的议案》、《关于增补徐宏先生为公司第三届董事会非执行董事的议案》，同意提名增补靖捷先生、徐宏先生担任公司第三届董事会非执行董事，并同意在徐宏先生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。该等委任须提交公司股东大会审议通过后方可生效。

## 第六节 普通股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	2,561,103,969	72.14%	-	-	-	-80,788,197	-80,788,197	2,480,315,772	69.87%
1、国家持股			-	-	-				
2、国有法人持股					-				
3、其他内资持股	2,561,103,969	72.14%			-	-80,788,197	-80,788,197	2,480,315,772	69.87%
其中：境内非国有法人持股	2,561,103,969	72.14%	-	-	-	-80,788,197	-80,788,197	2,480,315,772	69.87%
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件流通股	988,896,031	27.86%	-	-	-	80,788,197	80,788,197	1,069,684,228	30.13%
1、人民币普通股	315,000,000	8.87%	-	-	-	80,788,197	80,788,197	395,788,197	11.15%
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	673,896,031	18.98%	-	-	-	-	-	673,896,031	18.98%
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、股份总数	3,550,000,000	100.00%	-	-	-	-	-	3,550,000,000	100.00%

## 2、 股份变动情况说明

√适用 □不适用

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

## 3、 报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

□适用 √不适用

## 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

## (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

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

## 二、 股东情况

## (一) 股东总数：

截止报告期末普通股股东总数(户)	79,188
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件股 份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状 态	数量	
红星美凯龙控股集团有限公司	-395,600,000	2,014,715,772	70.05	2,014,315,772	质押	605,225,085	境内非国 有法人
香港中央结算(代理人)有限公司	691	673,761,808	18.98		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	410,000,000	410,000,000	14.26	410,000,000	无		其他
红星美凯龙控股集团有限公司—红星美凯龙控股集团有限公司2018年非公开发行可交换公司债券(第一期)质押专户	-14,000,000	56,000,000	1.95	56,000,000	无		其他
上海晶海资产管理中心(有限合伙)	-30,549,998	26,300,000	0.91		无		境内非国 有法人
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙第二期员工持股集合资金信托计划	17,579,549	17,579,549	0.61		无		其他
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙第一期员工持股集合资金信托计划	16,050,356	16,050,356	0.56		无		其他
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙控股股东及附属企业员工持股第一期集合资金信托计划	7,754,506	7,754,506	0.27		无		其他
上海弘美投资管理中心(有限合伙)	-6,559,994	6,100,000	0.21		无		境内非国 有法人
中国银行股份有限公司—华泰柏瑞量化增强混合型证券投资基金	4,131,020	4,131,020	0.14		无		其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				

香港中央结算（代理人）有限公司	673,761,808	境外上市外资股	673,761,808
上海晶海资产管理中心（有限合伙）	26,300,000	人民币普通股	26,300,000
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙第二期员工持股集合资金信托计划	17,579,549	人民币普通股	17,579,549
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙第一期员工持股集合资金信托计划	16,050,356	人民币普通股	16,050,356
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙控股股东及附属企业员工持股第一期集合资金信托计划	7,754,506	人民币普通股	7,754,506
上海弘美投资管理中心（有限合伙）	6,100,000	人民币普通股	6,100,000
中国银行股份有限公司—华泰柏瑞量化增强混合型证券投资基金	4,131,020	人民币普通股	4,131,020
上海平安大药房有限公司	3,688,206	人民币普通股	3,688,206
香港中央结算有限公司	3,570,141	人民币普通股	3,570,141
中国银行股份有限公司—华泰柏瑞量化阿尔法灵活配置混合型证券投资基金	3,385,822	人民币普通股	3,385,822
上述股东关联关系或一致行动的说明	无		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	红星美凯龙控股集团有限公司	2,014,715,772	2021年1月17日	0	自本公司A股上市之日起满36个月
2	红星美凯龙控股集团有限公司—红星美凯龙控股集团有限公司2019年非公开发行可交换公司债券（第一期）质押专户	410,000,000	2021年1月17日	0	自本公司A股上市之日起满36个月
3	红星美凯龙控股集团有限公司—红星美凯龙控股集团有限公司2018年非公开发行可交换公司债券（第一期）质押专户	56,000,000	2021年1月17日	0	自本公司A股上市之日起满36个月
上述股东关联关系或一致行动的说明		无			

### （三）主要股东于股份及相关股份之权益及淡仓

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

股东名称	股份类别	身份／权益性质	所持股份数目	占相关股份类别之概约百分比 <sup>(1)</sup>	占股本总数之概约百分比 <sup>(1)</sup>
红星控股	A 股	实益拥有人	[2, 480, 715, 772]	[86. 25]%	[69. 88]%
			(好仓)		
Alibaba Group Holding Limited <sup>(2)</sup>	A 股	受控法团权益	[355, 000, 000]	[12. 34]%	[10. 00]%
			(好仓)		
Taobao China Holding Limited <sup>(2)</sup>	H 股	受控法团权益	[131, 475, 421]	[19. 51]%	[3. 70]%
			(好仓)		
Taobao China Holding Limited <sup>(2)</sup>	A 股	受控法团权益	[355, 000, 000]	[12. 34]%	[10. 00]%
			(好仓)		
Taobao China Holding Limited <sup>(2)</sup>	H 股	实益拥有人	[65, 737, 711]	[9. 75]%	[1. 85]%
			(好仓)		

Taobao Holding Limited <sup>(2)</sup>	A 股	受控法团权益	[355,000,000] (好仓)	[12.34]%	[10.00]%
	H 股	受控法团权益	[65,737,711] (好仓)	[9.75]%	[1.85]%
浙江天猫技术有限公司 <sup>(3)</sup>	A 股	受控法团权益	[355,000,000] (好仓)	[12.34]%	[10.00]%
淘宝(中国)软件有限公司 <sup>(3)</sup>	A 股	受控法团权益	[355,000,000] (好仓)	[12.34]%	[10.00]%
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司 <sup>(3)</sup>	A 股	实益拥有人	[355,000,000] (好仓)	[12.34]%	[10.00]%
Alibaba Investment Limited <sup>(2)</sup>	H 股	受控法团权益	[65,737,710] (好仓)	[9.75]%	[1.85]%
New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. <sup>(2)</sup>	H 股	受控法团权益	[65,737,710] (好仓)	[9.75]%	[1.85]%
New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P. <sup>(2)</sup>	H 股	受控法团权益	[65,737,710] (好仓)	[9.75]%	[1.85]%

New Retail Strategic Opportunities GP Limited <sup>(2)</sup>	H 股	受控法团权益	[65,737,710] (好仓)	[9.75]%	[1.85]%
New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited <sup>(2)</sup>	H 股	实益拥有人	[65,737,710] (好仓)	[9.75]%	[1.85]%
黄敏利 <sup>(4)</sup>	H 股	受控法团权益	[47,904,600] (好仓)	[7.11]%	[1.35]%
Man Wah Investments Limited <sup>(4)</sup>	H 股	实益拥有人	[47,904,600] (好仓)	[7.11]%	[1.35]%
许慧卿 <sup>(4)</sup>	H 股	配偶权益	[47,904,600] (好仓)	[7.11]%	[1.35]%
黄联禧 <sup>(5)</sup>	H 股	受控法团权益	[60,442,281] (好仓)	[8.97]%	[1.70]%
UBS Trustees (B. V. I.) Limited <sup>(5)</sup>	H 股	受控法团权益	[60,442,281] (好仓)	[8.97]%	[1.70]%
New Fortune Star Limited <sup>(5)</sup>	H 股	受控法团权益	[60,442,281] (好仓)	[8.97]%	[1.70]%

Fuhui Capital Investment Limited <sup>(5)</sup>	H 股	受控法团权益	[60,442,281] (好仓)	[8.97]%	[1.70]%
China Lesso Group Holdings Limited <sup>(5)</sup>	H 股	受控法团权益	[60,442,281] (好仓)	[8.97]%	[1.70]%
UBS Group AG	H 股	受控法团权益	[23,587,462] (好仓)	[5.56]%	[1.05]%
			[13,848,830] (淡仓)		

## 附注:

(1) 于2019年6月30日, 本公司合共拥有3,550,000,000股已发行股份, 其中包括2,876,103,969股A股及673,896,031股H股。

(2) New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited直接持有本公司65,737,710H股。

New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P. 直接持有New Retail Strategic Opportunities Investments 4 Limited的100%股权。

New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. 作为New Retail Strategic Opportunities Fund, L.P. 的普通合伙人, 而New Retail Strategic Opportunities GP Limited则作为New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. 的普通合伙人。

Alibaba Investment Limited作为New Retail Strategic Opportunities Fund GP, L.P. 的有限合伙人直接持有New Retail Strategic

Opportunities Fund GP, L.P. 的100%股权。同时, Alibaba Investment Limited直接持有New Retail Strategic Opportunities GP Limited的100%股权。Alibaba Group Holding Limited直接持有Alibaba Investment Limited的100%股权。因此, Alibaba Group Holding Limited被视作于65,737,710股中拥有权益。

Taobao China Holding Limited直接持有本公司65,737,711H股。

Taobao Holding Limited直接持有Taobao China Holding Limited的100%股权。Alibaba Group Holding Limited直接持有Taobao Holding Limited的100%股权。因此, Alibaba Group Holding Limited被视作于65,737,711H股中拥有权益。

Alibaba Group Holding Limited被视作于131,475,421H股中拥有权益。

- (3) 于2019年5月14日, 红星控股完成2019年非公开发行可交换公司债券(第一期)(「该可交债」)发行工作。阿里巴巴(中国)网络技术有限公司已认购该可交债全部份额。该可交债可兑换为本公司的缴足A股。若以2019年5月14日发行完成时的初始换股价格12.28元/股计算, 该可交债的对应股份为本公司355,000,000股A股。于2019年6月30日, 红星控股仍持有该等股份。

淘宝(中国)软件有限公司及浙江天猫技术有限公司各自持有阿里巴巴(中国)网络技术有限公司的50.66%及35.40%股权。因此, 淘宝(中国)软件有限公司及浙江天猫技术有限公司被视作于该可交债对应A股份额中拥有权益。

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

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

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

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

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

(四) 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

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

(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情况

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份 增减变动量	增减变动原因
车建兴	董事	0	396,000	396,000	履行承诺增持
车建芳	董事	0	112,200	112,200	履行承诺增持
蒋小忠	董事	0	135,900	135,900	履行承诺增持
郭丙合	董事	0	59,800	59,800	履行承诺增持
陈淑红	董事	0	44,200	44,200	履行承诺增持
潘宁	监事	0	46,700	46,700	履行承诺增持
刘源金	高管	0	96,400	96,400	履行承诺增持
席世昌	高管	0	57,000	57,000	履行承诺增持
李建宏	高管	0	71,800	71,800	履行承诺增持
张培峰	高管	0	56,064	56,064	履行承诺增持
谢坚	高管	0	69,100	69,100	履行承诺增持
王伟	高管	0	66,700	66,700	履行承诺增持
陈东辉	高管	0	48,700	48,700	履行承诺增持
张贤	高管	0	68,000	68,000	履行承诺增持

其它情况说明

适用 不适用

鉴于公司 2018 年年度股东大会审议通过了《关于公司首次公开发行人民币普通股并上市后三年内稳定股价实施方案的议案》，公司控股股东、实际控制人及公司时任董事(不包括董事长、独立董事、非控股股东提名的董事)、监事会主席及高级管理人员基于对公司未来发展前景的信心和对公司成长价值的认可，拟自 2019 年 6 月 1 日起至 2019 年 9 月 28 日，通过集中竞价方式增持公司 A 股社会公众股份。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

### 二、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
----	-------	------

Joseph Raymond Gagnon	董事	离任
张其奇	董事	离任
NG, ELLEN HOI YING (吴凯盈)	股东代表监事	离任
王伟	副总经理	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

公司于 2019 年 4 月 1 日收到王伟先生的书面辞职报告。王伟先生因个人原因提出辞去公司副总经理职务。

公司于 2019 年 5 月 24 日分别收到公司董事张其奇先生、Joseph Raymond Gagnon 先生，监事 NG, ELLEN HOI YING (吴凯盈) 女士的书面辞职报告。张其奇先生、Joseph Raymond Gagnon 先生及 ELLEN HOI YING (吴凯盈) 女士因工作调整原因，分别提出辞去董事、监事职务，同时张其奇先生相应辞去董事会战略与投资委员会委员职务。

### 三、其他说明

适用 不适用

## 第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
红星美凯龙家居集团股份有限公司2015年公司债券(第一期)	15 红美01	136032	2015-11-10	2020-11-10	1.68	5.9	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)(品种一)	16 红美01	136490	2016-07-13	2021-07-13	0.468	5.4	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)(品种二)	16 红美02	136491	2016-07-13	2023-07-13	15	5.29	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年公开发	18 红美01	155001	2018-11-02	2021-11-06	30	6.3	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次,	上海证券交易所

行公司债券 (第一期)							最后一期利息随本金一起支付。	
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券 (第一期) (品种二)	19 红美 02	155458	2019-06-10	2023-06-10	20	5.35	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次, 最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所

#### 公司债券付息兑付情况

适用  不适用

报告期内, 上述公司债券未到付息日, 未发生付息兑付。

#### 公司债券其他情况的说明

适用  不适用

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中国国际金融股份有限公司
	办公地址	北京市建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层
	联系人	何太红
	联系电话	010-65051166
债券受托管理人	名称	中山证券有限责任公司
	办公地址	深圳市南山区科技中一路西华强高新大厦 7 层
	联系人	彭雯
	联系电话	0755-82520746
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室
资信评级机构	名称	中诚信证券评估有限公司
	办公地址	青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

#### 其他说明:

适用  不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

适用  不适用

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2015 年公司债券 (第一期) 发行规模 50 亿元, 募集资金

净额为 49.60 亿元，已累计使用募集资金 49.60 亿元，其中已使用 41 亿元用于归还银行贷款、已使用 8.60 亿元用于补充流动资金。截至报告期末，本期债券募集资金已全部使用完毕。

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

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

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公司债券（第一期）发行规模 20 亿元，募集资金净额为 19.88 亿元，其中，拟使用 9 亿元用于归还银行贷款、拟使用 9 亿元用于偿还 16 红美 01 回售部分的公司债券，其余部分用于补充流动资金。截至报告期末，本期债券使用募集资金 5.68 亿元。

#### 四、公司债券评级情况

适用 不适用

##### （一）跟踪评级情况

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

##### （二）主体评级差异

中诚信证券评估有限公司对红星美凯龙家居集团股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）的跟踪评级结果，与其他评级机构对公司的跟踪评级结果有所不同，主要是由于不同评级机构在评级理念、评级方法与体系、评级标准及评级观点等方面存在一些差异，这些因素共同导致不同资信评级机构对同一家企业的评级结果可能会出现不同。

#### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

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

**六、公司债券持有人会议召开情况**

□适用 √不适用

**七、公司债券受托管理人履职情况**

√适用 □不适用

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

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

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

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

**八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列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	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)	变动原因
流动比率	0.67	0.62	7.71	
速动比率	0.66	0.61	7.43	
资产负债率(%)	60.47	59.14	2.25	
贷款偿还率(%)	100	100		
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	4.14	5.74	-27.87	
利息偿付率(%)	100	100		

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

## 九、关于逾期债项的说明

适用 不适用

## 十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

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

## 十一、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

2019年6月末银行授信情况

单位：万元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	剩余额度
工商银行	864,775	41,256
建设银行	146,000	41,600
交通银行	356,900	57,922
民生银行	380,000	23,885
邮储银行	90,000	0
农业银行	17,500	39,136
盛京银行	198,000	0
中国银行	152,500	12,400
中信银行	70,000	25,000
华夏银行	68,000	400
乌鲁木齐商业银行	44,000	6,900
招商银行	196,000	21,390
星展银行	54,720	54,720
平安银行	30,000	1,500
光大银行	20,000	0
华商银行	30,000	30,000
大新银行	5,000	0
中原银行	130,000	70,000
合计	2,853,395	426,109

## 十二、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

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

十三、 公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2019年6月30日

编制单位:红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	8,340,821,838.89	8,527,607,964.92
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	68,519,022.97	236,256,219.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	七、3	12,776,419.88	-
应收票据			
应收账款	七、5	1,841,031,795.14	1,687,918,584.76
应收款项融资	七、6	81,350,000.00	55,000,000.00
预付款项	七、7	393,204,146.07	319,437,303.71
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	1,730,733,092.72	1,936,025,518.72
其中: 应收利息	七、8	99,673,266.20	96,854,369.24
应收股利	七、8	70,875,000.00	-
买入返售金融资产			
存货	七、9	286,848,784.93	251,352,502.91
合同资产	七、10	1,076,624,656.05	807,109,773.17
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	334,850,000.00	314,950,000.00
其他流动资产	七、13	1,358,351,947.94	1,582,934,842.98
流动资产合计		15,525,111,704.59	15,718,592,711.04
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	七、16	1,669,140,956.66	1,795,159,925.01
长期股权投资	七、17	3,461,568,113.57	3,026,101,128.50
其他权益工具投资	七、18	3,675,560,256.50	3,302,748,467.57
其他非流动金融资产	七、19	360,674,540.60	324,850,000.00

投资性房地产	七、20	81,171,000,000.00	78,533,000,000.00
固定资产	七、21	209,555,773.08	192,418,042.50
在建工程	七、22	179,075,014.38	84,866,598.69
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	3,057,481,040.24	-
无形资产	七、26	454,088,001.99	460,830,931.51
开发支出	七、27	6,222,304.32	-
商誉	七、28	16,592,357.41	16,592,357.41
长期待摊费用	七、29	375,979,391.94	400,731,940.53
递延所得税资产	七、30	1,107,501,927.90	822,269,149.42
其他非流动资产	七、31	7,002,974,045.63	6,182,556,566.38
非流动资产合计		102,747,413,724.22	95,142,125,107.52
资产总计		118,272,525,428.81	110,860,717,818.56
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	3,364,914,479.37	5,148,516,740.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	994,601,719.45	970,116,980.34
预收款项	七、37	1,004,098,870.95	1,249,019,601.25
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、38	420,559,264.22	913,986,023.52
应交税费	七、39	488,090,847.90	607,676,739.98
其他应付款	七、40	8,570,094,268.47	8,712,208,081.24
其中：应付利息		-	215,310,507.17
应付股利		855,171,362.25	16,556,410.95
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债	七、41	2,467,584,154.56	2,601,978,507.73
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	5,796,132,887.37	3,948,619,684.75
其他流动负债	七、44	107,453,799.04	1,161,684,557.80
流动负债合计		23,213,530,291.33	25,313,806,916.61
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	15,247,687,612.54	14,306,362,773.00
应付债券	七、46	9,658,362,174.66	7,156,394,519.96
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	3,369,648,313.23	-

长期应付款	七、48	914,328,894.45	1,385,921,007.85
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	220,178,343.36	212,456,044.43
递延所得税负债	七、30	11,491,995,838.68	11,008,662,811.23
其他非流动负债	七、52	7,408,158,892.59	6,181,288,065.26
非流动负债合计		48,310,360,069.51	40,251,085,221.73
负债合计		71,523,890,360.84	65,564,892,138.34
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	3,550,000,000.00	3,550,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	4,214,835,157.79	4,490,018,895.43
减：库存股			
其他综合收益	七、57	1,357,554,565.98	1,227,776,839.27
专项储备			
盈余公积	七、59	1,816,847,121.56	1,816,847,121.56
一般风险准备			
未分配利润	七、60	32,503,348,762.28	30,629,417,859.13
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		43,442,585,607.61	41,714,060,715.39
少数股东权益		3,306,049,460.36	3,581,764,964.83
所有者权益（或股东权益）合计		46,748,635,067.97	45,295,825,680.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计		118,272,525,428.81	110,860,717,818.56

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

### 母公司资产负债表

2019年6月30日

编制单位：红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,819,270,393.93	1,643,966,701.80
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	554,050,209.85	576,962,054.82
应收款项融资			
预付款项		10,262,685.56	14,161,010.39
其他应收款	十七、2	26,602,004,187.43	25,266,149,844.00
其中：应收利息	十七、2	91,866,963.23	67,912,338.35
应收股利	十七、2	1,881,182,005.75	2,734,160,000.00

存货		5,134,212.08	7,486,585.89
合同资产		230,163,060.42	240,397,879.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		11,000,000.00	-
其他流动资产		2,139,417.15	3,400,403.86
流动资产合计		30,234,024,166.42	27,752,524,479.76
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款		1,070,194,691.62	1,133,376,387.24
长期股权投资	十七、3	15,893,775,995.23	14,066,375,112.16
其他权益工具投资		1,422,545,838.39	1,409,651,852.03
其他非流动金融资产		13,100,000.00	13,100,000.00
投资性房地产			
固定资产		43,850,440.80	28,455,482.64
在建工程		27,561,366.33	29,946,397.23
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		393,532,287.55	395,609,045.26
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		16,609,919.60	19,428,231.72
递延所得税资产		639,462,214.09	533,442,706.25
其他非流动资产		1,583,153,541.24	3,120,839,869.00
非流动资产合计		21,103,786,294.85	20,750,225,083.53
资产总计		51,337,810,461.27	48,502,749,563.29
<b>流动负债：</b>			
短期借款		4,464,914,479.37	4,687,756,740.00
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		100,000,000.00	100,000,000.00
应付账款		162,869,754.28	135,577,036.32
预收款项		37,077,111.56	53,618,770.24
合同负债		562,894,382.19	561,777,664.68
应付职工薪酬		81,728,391.96	266,382,823.07
应交税费		117,100,291.04	177,745,952.69
其他应付款		17,215,502,343.71	15,303,562,969.89
其中：应付利息		-	136,424,306.45
应付股利		851,637,186.81	-
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,673,544,359.86	1,886,573,720.79
其他流动负债		1,110,752.14	1,033,706,659.88
流动负债合计		25,416,741,866.11	24,206,702,337.56

<b>非流动负债：</b>			
长期借款		3,660,739,000.00	3,306,397,000.00
应付债券		7,622,729,977.88	5,128,016,872.12
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		57,955,750.15	46,681,901.29
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		1,551,207.85	-
递延所得税负债			
其他非流动负债		590,911,963.45	629,422,237.44
非流动负债合计		11,933,887,899.33	9,110,518,010.85
负债合计		37,350,629,765.44	33,317,220,348.41
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		3,550,000,000.00	3,550,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,150,419,073.28	5,150,419,073.28
减：库存股			
其他综合收益		87,795,452.82	79,624,963.06
专项储备			
盈余公积		1,637,028,554.33	1,637,028,554.33
未分配利润		3,561,937,615.40	4,768,456,624.21
所有者权益（或股东权益）合计		13,987,180,695.83	15,185,529,214.88
负债和所有者权益（或股东权益）总计		51,337,810,461.27	48,502,749,563.29

法定代表人：车建兴主管会计工作负责人：席世昌会计机构负责人：蔡惟纯

### 合并利润表

2019 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入		7,757,114,487.46	6,373,884,119.04
其中：营业收入	七、61	7,757,114,487.46	6,373,884,119.04
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,400,460,756.04	3,906,540,707.52
其中：营业成本	七、61	2,562,460,143.99	1,955,057,556.90
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			

提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	201,843,925.76	180,937,982.52
销售费用	七、63	931,616,435.07	646,073,061.94
管理费用	七、64	702,578,978.40	527,767,671.27
研发费用	七、65	17,266,342.46	9,581,991.57
财务费用	七、66	984,694,930.36	587,122,443.32
其中：利息费用		1,095,285,647.01	698,438,211.60
利息收入		108,474,110.83	153,598,157.25
加：其他收益	七、67	58,576,197.18	55,801,019.59
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	339,678,258.34	108,294,694.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		40,647,033.37	105,492,722.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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	905,235,903.48	1,065,984,523.07
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-104,004,939.19	-144,729,939.93
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	7,106,901.16	214,551,818.78
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,563,246,052.39	3,767,245,527.03
加：营业外收入	七、74	21,942,159.07	7,993,510.02
减：营业外支出	七、75	10,542,968.10	7,822,960.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,574,645,243.36	3,767,416,076.28
减：所得税费用	七、76	713,291,013.53	553,807,585.73
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,861,354,229.83	3,213,608,490.55
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,861,354,229.83	3,213,608,490.55
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）		2,705,544,357.44	3,038,609,713.21
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		155,809,872.39	174,998,777.34
六、其他综合收益的税后净额	七、57	489,366,397.64	226,508,337.58
归属母公司所有者的其他综合收		467,467,546.09	225,083,753.24

益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		497,751,188.30	225,083,753.24
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		497,751,188.30	225,083,753.24
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		-30,283,642.21	
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他		-30,283,642.21	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		21,898,851.55	1,424,584.34
七、综合收益总额		3,350,720,627.47	3,440,116,828.13
归属于母公司所有者的综合收益总额		3,173,011,903.53	3,263,693,466.45
归属于少数股东的综合收益总额		177,708,723.94	176,423,361.68
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)		0.76	0.78
(二)稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

### 母公司利润表

2019年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
一、营业收入	十七、4	820,608,568.54	864,291,016.51
减：营业成本	十七、4	192,949,821.79	174,445,477.52
税金及附加		3,853,731.67	4,101,636.32
销售费用		213,980,963.76	95,636,223.69

管理费用		253,695,101.49	137,139,799.39
研发费用			
财务费用		595,742,935.17	68,712,147.97
其中：利息费用		780,765,127.23	438,300,747.04
利息收入		197,605,397.90	376,205,673.66
加：其他收益		20,310,225.85	38,231,173.14
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	82,632,194.88	261,599,668.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		33,662,138.39	83,303,068.29
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-15,333,273.38	-94,298,922.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		249,317.65	-341,586.06
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-351,755,520.34	589,446,064.81
加：营业外收入		15,610.95	2,555,034.90
减：营业外支出		1,858,758.97	2,116,499.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-353,598,668.36	589,884,600.13
减：所得税费用		-105,579,659.55	90,056,113.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-248,019,008.81	499,828,486.88
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-248,019,008.81	499,828,486.88
（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		8,170,489.76	12,710,850.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		8,170,489.76	12,710,850.00
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		8,170,489.76	12,710,850.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			

2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		-239,848,519.05	512,539,336.88
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

### 合并现金流量表

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
<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		7,541,475,610.79	6,816,404,342.59
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			
收到再保险业务现金净额			
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)	759,338,519.43	562,158,627.72
经营活动现金流入小计		8,300,814,130.22	7,378,562,970.31
购买商品、接受劳务支付的现金		1,378,818,963.17	1,403,883,347.74
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			

为交易目的而持有的金融资产净增加额			
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			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,182,507,943.65	1,919,312,484.80
支付的各项税费		1,052,323,447.93	1,019,805,078.54
支付其他与经营活动有关的现金	七、78(2)	2,508,086,057.72	1,901,259,134.99
经营活动现金流出小计		7,121,736,412.47	6,244,260,046.07
经营活动产生的现金流量净额		1,179,077,717.75	1,134,302,924.24
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		691,979,615.44	805,982,571.71
取得投资收益收到的现金		156,558,860.99	163,059,530.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,133,080.23	1,292,175.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七、78(3)	1,696,551,248.21	669,272,427.01
投资活动现金流入小计		2,553,222,804.87	1,639,606,705.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,747,727,092.50	2,644,085,651.59
投资支付的现金		677,714,791.96	1,963,716,403.13
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		587,093,548.92	1,586,052,787.16
支付其他与投资活动有关的现金	七、78(4)	1,593,696,639.68	1,744,222,627.75
投资活动现金流出小计		4,606,232,073.06	7,938,077,469.63
投资活动产生的现金流量净额		-2,053,009,268.19	-6,298,470,764.58
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		19,081,749.54	3,060,751,849.62
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		19,081,749.54	10,744,000.00
取得借款收到的现金		9,360,719,034.64	3,843,230,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78(5)	256,972,414.85	-
筹资活动现金流入小计		9,636,773,199.03	6,903,981,849.62
偿还债务支付的现金		6,551,676,719.96	1,656,947,168.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		937,215,462.40	627,931,696.52
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		165,443,171.35	12,478,000.00
支付其他与筹资活动有关的现	七、78(6)	1,098,189,608.11	95,677,705.90

金			
筹资活动现金流出小计		8,587,081,790.47	2,380,556,570.79
筹资活动产生的现金流量净额		1,049,691,408.56	4,523,425,278.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		93,087.83	-8,602,143.90
五、现金及现金等价物净增加额		175,852,945.95	-649,344,705.41
加：期初现金及现金等价物余额		7,614,487,228.69	10,269,293,739.45
六、期末现金及现金等价物余额		7,790,340,174.64	9,619,949,034.04

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

### 母公司现金流量表

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
<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		874,695,423.82	1,018,060,352.52
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		77,094,427.64	105,284,394.54
经营活动现金流入小计		951,789,851.46	1,123,344,747.06
购买商品、接受劳务支付的现金		35,381,430.30	117,453,770.57
支付给职工以及为职工支付的现金		483,112,666.21	376,366,424.01
支付的各项税费		105,145,659.93	158,845,044.18
支付其他与经营活动有关的现金		380,852,017.97	377,857,698.33
经营活动现金流出小计		1,004,491,774.41	1,030,522,937.09
经营活动产生的现金流量净额		-52,701,922.95	92,821,809.97
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		425,073,454.47	247,011,247.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		100.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		37,374,600.00	81,500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		6,526,706,782.97	8,290,217,315.06
投资活动现金流入小计		6,989,154,937.44	8,618,728,562.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,476,034.03	339,019,824.71
投资支付的现金		1,857,899,008.65	2,224,526,988.97
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现		9,363,983,017.67	13,149,188,433.29

金			
投资活动现金流出小计		11,250,358,060.35	15,712,735,246.97
投资活动产生的现金流量净额		-4,261,203,122.91	-7,094,006,683.99
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			3,050,007,849.63
取得借款收到的现金		7,665,921,161.73	450,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		8,186,455,957.38	33,054,812,016.28
筹资活动现金流入小计		15,852,377,119.11	36,554,819,865.91
偿还债务支付的现金		4,355,840,870.00	315,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		363,800,522.84	368,883,371.04
支付其他与筹资活动有关的现金		5,443,535,596.23	28,875,003,997.20
筹资活动现金流出小计		10,163,176,989.07	29,558,887,368.24
筹资活动产生的现金流量净额		5,689,200,130.04	6,995,932,497.67
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		8,607.95	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,375,303,692.13	-5,252,376.35
加：期初现金及现金等价物余额		1,263,966,701.80	1,969,876,777.47
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,639,270,393.93	1,964,624,401.12

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

## 合并所有者权益变动表

2019 年 1—6 月

单位:元币种:人民币

项目	2019 年半年度													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、上年期末余额	3,550,000,000.00				4,490,018,895.43		1,227,776,839.27		1,816,847,121.56		30,629,417,859.13		41,714,060,715.39	3,581,764,964.83	45,295,825,680.22
加：会计政策变更											-210,803,273.67		-210,803,273.67	-71,814,770.55	-282,618,044.22
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,550,000,000.00				4,490,018,895.43		1,227,776,839.27		1,816,847,121.56		30,418,614,585.46		41,503,257,441.72	3,509,950,194.28	45,013,207,636.00
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-275,183,737.64		129,777,726.71				2,084,734,176.82		1,939,328,165.89	-203,900,733.92	1,735,427,431.97
(一)综合收益总额							467,467,546.09				2,705,544,357.44		3,173,011,903.53	177,708,723.94	3,350,720,627.47
(二)所有者投入和减少资本					-275,183,737.64								-275,183,737.64	-335,209,628.04	-610,393,365.68
1.所有者投入的普通股														39,071,749.52	39,071,749.52
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					-275,183,737.64								-275,183,737.64	-374,281,377.56	-649,465,115.20



2019 年半年度报告

		优 先 股	永 续 债	其 他	库 存 股		储 备								
一、上年期末余额	3,623,917,038.00				5,362,115,385.55		1,562,965,633.10		1,623,080,808.19		28,254,693,080.77		40,426,771,945.61	3,505,201,438.50	43,931,973,384.11
加：会计政策变更							20,976,775.82				-724,018,035.19		-703,041,259.37	727,355.88	-702,313,903.49
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,623,917,038.00				5,362,115,385.55		1,583,942,408.92		1,623,080,808.19		27,530,675,045.58		39,723,730,686.24	3,505,928,794.38	43,229,659,480.62
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	315,000,000.00				2,475,206,974.04		88,909,632.44		13,301,928.90		1,901,028,452.95		4,793,446,988.33	-265,680,420.94	4,527,766,567.39
(一)综合收益总额							225,083,753.24				3,038,609,713.21		3,263,693,466.45	176,423,361.68	3,440,116,828.13
(二)所有者投入和减少资本	315,000,000.00				2,475,206,974.04								2,790,206,974.04	-429,625,782.62	2,360,581,191.42
1.所有者投入的普通股	315,000,000.00				2,735,007,849.63								3,050,007,849.63	10,744,000.00	3,060,751,849.63
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他					-259,800,875.59								-259,800,875.59	-440,369,782.62	-700,170,658.21
(三)利润分配									13,301,928.90		-1,273,755,381.06		-1,260,453,452.16	-12,478,000.00	-1,272,931,452.16
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备									13,301,928.90		-13,301,928.90				
3.对所有者(或股东)的分配											-1,260,453,452.16		-1,260,453,452.16	-12,478,000.00	-1,272,931,452.16
4.其他															
(四)所有者权益内部结转							-136,174,120.80				136,174,120.80				
1.资本公积转增资本(或股															

本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他						-136,174,120.80			136,174,120.80				
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期末余额	3,938,917,038.00				7,837,322,359.59	1,672,852,041.36	1,623,080,808.19	13,301,928.90	29,431,703,498.53	44,517,177,674.57	3,240,248,373.44	47,757,426,048.01	

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

母公司所有者权益变动表

2019 年 1—6 月

单位：元币种：人民币

项目	2019 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,550,000,000.00				5,150,419,073.28		79,624,963.06		1,637,028,554.33	4,768,456,624.21	15,185,529,214.88
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,550,000,000.00				5,150,419,073.28		79,624,963.06		1,637,028,554.33	4,768,456,624.21	15,185,529,214.88

2019 年半年度报告

三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						8,170,489.76				-1,206,519,008.81	-1,198,348,519.05
(一)综合收益总额						8,170,489.76				-248,019,008.81	-239,848,519.05
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配										-958,500,000.00	-958,500,000.00
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配										-958,500,000.00	-958,500,000.00
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	3,550,000,000.00				5,150,419,073.28	87,795,452.82		1,637,028,554.33	3,561,937,615.40	13,987,180,695.83	

项目	2018 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,623,917,038.00				5,784,981,095.88				1,443,262,240.96	4,470,604,335.68	15,322,764,710.52

2019 年半年度报告

加：会计政策变更									-10,218,575.55	-10,218,575.55
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	3,623,917,038.00			5,784,981,095.88				1,443,262,240.96	4,460,385,760.13	15,312,546,134.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	315,000,000.00			2,735,007,849.63		12,710,850.00			-760,624,965.28	2,302,093,734.35
（一）综合收益总额						12,710,850.00			499,828,486.88	512,539,336.88
（二）所有者投入和减少资本	315,000,000.00			2,735,007,849.63						3,050,007,849.63
1. 所有者投入的普通股	315,000,000.00			2,735,007,849.63						3,050,007,849.63
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配									-1,260,453,452.16	-1,260,453,452.16
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配									-1,260,453,452.16	-1,260,453,452.16
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	3,938,917,038.00			8,519,988,945.51		12,710,850.00		1,443,262,240.96	3,699,760,794.85	17,614,639,869.32

法定代表人：车建兴主管会计工作负责人：席世昌会计机构负责人：蔡惟纯

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

红星美凯龙家居集团股份有限公司（原名：上海红星美凯龙家居饰品有限公司、上海红星美凯龙企业管理有限公司，以下简称“本公司”）系由上海红星美凯龙投资有限公司（2016年12月更名为红星美凯龙控股集团有限公司）和红星家具集团有限公司于2007年6月18日在中国上海市成立的有限责任公司，经营期限为10年，原注册资本和实收资本为人民币120,000,000.00元。

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

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

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

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

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

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2019年8月26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，合并财务报表范围变化详细情况参见“财务报告八、合并范围的变更”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 2. 持续经营

适用 不适用

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

截至2019年6月30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76.88亿元。本集团管理层对自2019年6月30日起12个月的持续经营活动也进行了评估，考虑到2019年6月30日本集团持有未使用的银行授信额度、本集团预期经营现金流入及融资安排，认为本集团截至2019年6月30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以公允价值计量外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2019 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

### 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。本集团下属子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定人民币为其记账本位币和编制财务报表所采用的货币。

### 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。

#### 5.1 同一控制下企业合并

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

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

## 5.2 非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

不丧失控制权情况下,少数股东权益发生变化作为权益性交易。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

本集团对于发生的外币交易,将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

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

### 10.1 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。

### 10.2 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。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：

#### *10.2.1 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。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款及应收票据、其他应收款、合同资产和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

#### *10.2.2 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。此类金融资产列报为其他债权投资，自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

#### *10.2.3 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。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

满足下列条件之一的，属于交易性金融资产：取得相关金融资产的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短

期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。

#### 10.2.4 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，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。

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以赚取差价为目的从二级市场购买的股票、基金。

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。

### 10.3 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。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的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：

#### 10.3.1 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。

### 10.4 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、租赁应收款及合同资产进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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。

本集团在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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 七、5. 应收账款”“财务报告 七、8. 其他应收款”。

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。

## 10.5 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。

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。

## 10.6 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。

## 10.7 套期会计

就套期会计方法而言，本集团的套期保值分类为：

(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。

(2) 现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期，此现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，或一项未确认的确定承诺包含的汇率风险。

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或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量的程度。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。

满足套期会计方法的严格条件的，按如下方法进行处理：

### 10.7.1 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。被套期项目为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，按照同样的方式对累积已确认的套期利得或损失进行摊销，并计入当期损益，但不调整金融资产账面价值。

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。

被套期项目为尚未确认的确定承诺的，该确定承诺的公允价值因被套期风险引起的累计公允价值变动确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入当期损益。

### **10.7.2 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。

## **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

应收款项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。

本集团将拥有的、无条件(即,仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示,将已向客户转让商品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作为合同资产列示。

### (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

### 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

### 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

### 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

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

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

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

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

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

### (2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
专用设备	年限平均法	10 年	5%	9.5%
电子设备、器具及家具	年限平均法	3-5 年	5%	19-31.67%
运输设备	年限平均法	5 年	5%	19%

其他说明：

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

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

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

## 24. 在建工程

适用 不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

**25. 借款费用**

√适用 □不适用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

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

**26. 生物资产**

□适用 √不适用

**27. 油气资产**

□适用 √不适用

**28. 使用权资产**

√适用 □不适用

本集团使用权资产类别主要包括房屋建筑物。

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：

(1) 租赁负债的初始计量金额；(2) 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；(3) 承租人发生的初始直接费用；(4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所

有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
商标使用权	30 年
软件	2-10 年
其他	3 年

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

### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

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

## 30. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 31. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
租入固定资产改良	10年
其他	3-5年

### 32. 合同负债

#### 合同负债的确认方法

适用 不适用

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

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

本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵消后以净额列示。

### 33. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

##### 短期薪酬

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

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

#### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

#### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

### 34. 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。

### 35. 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。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。

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。

### 36. 股份支付

适用 不适用

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 38. 收入

#### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

##### 租赁及相关收入

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

##### 除租赁及相关收入以外的收入

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

##### 与委托经营管理商场相关收入

###### 项目前期品牌咨询委托管理收入

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。

#### *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。

#### *招商佣金收入*

系本集团为自有、租赁、合营联营商场之外的经营物业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。

#### **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在建的商品，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。本集团按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

#### **商品销售及家装收入**

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

家装收入系本集团提供的家居设计及装修工程服务而取得的收入。本集团在相关服务已提供并完成履约义务且相关经济利益很可能流入的情况下确认收入。

**其他收入****战略咨询费收入**

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

**联合营销收入**

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

**(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况**

适用 不适用

**39. 合同成本**

适用 不适用

本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本。根据其流动性，列报在存货中。

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

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

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

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

**40. 政府补助**

适用 不适用

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

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

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

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

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

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

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

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

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

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

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

#### 租赁（自 2019 年 1 月 1 日起适用）

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。

#### 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团作为出租人时，将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理；本集团作为承租人时，对于房屋建筑物类租赁资产不进行分拆，将各租赁部分及其相关的非租赁部分分别合并为租赁进行处理，除以上类别租赁资产外，本集团将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

#### 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”“财务报告 五、35 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。本集团将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，或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为出租人

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

作为经营租赁出租人

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，或有租金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应当视为新租赁的收款额。

**租赁（适用于 2018 年度）**

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

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

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

**(2). 融资租赁的会计处理方法**

适用 不适用

**租赁（自 2019 年 1 月 1 日起适用）**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应当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，本集团按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

#### 作为融资租赁承租人

本集团作为承租人的一般会计处理见“财务报告 五、28 使用权资产”和“财务报告 五、35 租赁负债”。

### 租赁（适用于 2018 年度）

#### 作为融资租赁承租人

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

#### 作为融资租赁出租人

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

### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

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

#### **判断**

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

#### *经营租赁——作为出租人*

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

#### *单项履约义务的确定*

本集团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，由于以上服务承诺客户能够从中单独受益或与其他易于获得的资源一起使用中受益，且该服务承诺分别与其他商品或服务承诺可单独区分，该服务承诺分别构成单项履约义务。该服务承诺分别与其他商品或服务承诺可单独区分体现在：

(1)本集团不需要提供重大的服务以将X项商品或服务承诺分别于合同中承诺的其他商品或服务整合成合同约定的组合产出转让给客户；(2)服务承诺分别不会对合同中承诺的其他商品或服务予以修改或定制；(3)服务承诺与合同中承诺的其他商品或服务不存在高度关联性。

#### *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建造合同的履约进度，具体而言，本集团按照累计实际发生的建造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。本集团按照累计实际发生的建造成本占预计总成本的比例确定履约进度，并据此确认收入。鉴于建造合同存续期间较长，可能跨越几个会计期间，本集团会随着建造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。

#### *估计的不确定性*

以下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。

#### *金融工具减值*

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，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。在做出该等判断和估计时，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。

#### *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。

#### *投资性房地产*

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。

#### *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。

#### *存货跌价准备*

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，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。

如果管理层对存货估计售价、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进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的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高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果实际售价至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团将于相应的会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

#### *开发支出*

确定资本化的金额时，管理层必须作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

#### *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。

#### *租赁期——包含续租选择权的租赁合同*

租赁期是本集团有权使用租赁资产且不可撤销的期间，有续租选择权，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。本集团在评估是否合理确定将行使续租选择权时，综合考虑与本集团行使续租选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化。

**44. 重要会计政策和会计估计的变更****(1). 重要会计政策变更**

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
新租赁准则变更	该等会计政策变更由本公司董事会会议批准。	见“财务报告 五、44(3)首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况”
财务报表列报方式变更		

其他说明：

**新租赁准则**

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

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

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

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

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

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

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

(3) 作为使用权资产减值测试的替代，本集团评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

(4) 首次执行日前的租赁变更，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。对于重分类为融资租赁的，本集团将其作为一项新的融资租赁进行处理。除此之外，本集团未对作为转租出租人的租赁进行调整。

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

### 财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”；利润表中，“研发费用”项目除反映进行研究与开发过程中发生的费用化支出外，还包括了原在“管理费用”项目中列示的自行开发无形资产的摊销；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。对于已执行新金融工具准则的企业，新增“应收款项融资”项目，用于反映新金融工具准则下以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款。对于上述列报项目的变更，本公司采用追溯调整法进行会计处理变更，并对可比会计期间数据进行追溯调整，财务报表格式的修订对本公司财务状况和经营成果无重大影响。

### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	8,527,607,964.92	8,527,607,964.92	-
结算备付金		-	-
拆出资金		-	-
交易性金融资产	236,256,219.87	236,256,219.87	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-

应收账款	1,687,918,584.76	1,687,918,584.76	-
应收款项融资	55,000,000.00	55,000,000.00	-
预付款项	319,437,303.71	319,437,303.71	-
应收保费		-	-
应收分保账款		-	-
应收分保合同准备金		-	-
其他应收款	1,936,025,518.72	1,924,464,146.79	-11,561,371.93
其中：应收利息	96,854,369.24	96,854,369.24	-
应收股利		-	-
买入返售金融资产		-	-
存货	251,352,502.91	251,352,502.91	-
合同资产	807,109,773.17	807,109,773.17	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产	314,950,000.00	314,950,000.00	-
其他流动资产	1,582,934,842.98	1,582,934,842.98	
流动资产合计	15,718,592,711.04	15,707,031,339.11	-11,561,371.93
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款		-	-
债权投资		-	-
可供出售金融资产		-	-
其他债权投资		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款	1,795,159,925.01	1,795,159,925.01	-
长期股权投资	3,026,101,128.50	3,026,101,128.50	-
其他权益工具投资	3,302,748,467.57	3,302,748,467.57	-
其他非流动金融资产	324,850,000.00	324,850,000.00	-
投资性房地产	78,533,000,000.00	78,533,000,000.00	-
固定资产	192,418,042.50	192,418,042.50	-
在建工程	84,866,598.69	84,866,598.69	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		2,858,825,580.43	2,858,825,580.43
无形资产	460,830,931.51	460,830,931.51	-
开发支出		-	-
商誉	16,592,357.41	16,592,357.41	-
长期待摊费用	400,731,940.53	400,731,940.53	-
递延所得税资产	822,269,149.42	963,047,692.24	140,778,542.82
其他非流动资产	6,182,556,566.38	6,182,556,566.38	-
非流动资产合计	95,142,125,107.52	98,141,729,230.77	2,999,604,123.25
资产总计	110,860,717,818.56	113,848,760,569.88	2,988,042,751.32
<b>流动负债：</b>			
短期借款	5,148,516,740.00	5,148,516,740.00	-
向中央银行借款		-	-
拆入资金		-	-
交易性金融负债		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-

应付账款	970,116,980.34	967,066,980.34	-3,050,000.00
预收款项	1,249,019,601.25	1,249,019,601.25	-
卖出回购金融资产款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
应付职工薪酬	913,986,023.52	913,986,023.52	-
应交税费	607,676,739.98	607,676,739.98	-
其他应付款	8,712,208,081.24	8,702,356,957.19	-9,851,124.05
其中：应付利息	215,310,507.17	215,310,507.17	-
应付股利	16,556,410.95	16,556,410.95	-
应付手续费及佣金		-	-
应付分保账款		-	-
合同负债	2,601,978,507.73	2,601,978,507.73	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	3,948,619,684.75	4,431,362,137.86	482,742,453.11
其他流动负债	1,161,684,557.80	1,161,684,557.80	-
流动负债合计	25,313,806,916.61	25,783,648,245.67	469,841,329.06
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金		-	-
长期借款	14,306,362,773.00	14,306,362,773.00	-
应付债券	7,156,394,519.96	7,156,394,519.96	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		2,800,819,466.48	2,800,819,466.48
长期应付款	1,385,921,007.85	1,385,921,007.85	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益	212,456,044.43	212,456,044.43	-
递延所得税负债	11,008,662,811.23	11,008,662,811.23	-
其他非流动负债	6,181,288,065.26	6,181,288,065.26	-
非流动负债合计	40,251,085,221.73	43,051,904,688.21	2,800,819,466.48
负债合计	65,564,892,138.34	68,835,552,933.88	3,270,660,795.54
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	3,550,000,000.00	3,550,000,000.00	-
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	4,490,018,895.43	4,490,018,895.43	-
减：库存股		-	-
其他综合收益	1,227,776,839.27	1,227,776,839.27	-
专项储备		-	-
盈余公积	1,816,847,121.56	1,816,847,121.56	-
一般风险准备		-	-
未分配利润	30,629,417,859.13	30,418,614,585.46	-210,803,273.67
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	41,714,060,715.39	41,503,257,441.72	-210,803,273.67
少数股东权益	3,581,764,964.83	3,509,950,194.28	-71,814,770.55
所有者权益（或股东权	45,295,825,680.22	45,013,207,636.00	-282,618,044.22

益) 合计			
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	110,860,717,818.56	113,848,760,569.88	2,988,042,751.32

各项目调整情况的说明:

√适用 □不适用

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

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

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

#### 母公司资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1,643,966,701.80	1,643,966,701.80	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	576,962,054.82	576,962,054.82	
应收款项融资			
预付款项	14,161,010.39	14,161,010.39	
其他应收款	25,266,149,844.00	25,266,149,844.00	
其中: 应收利息	67,912,338.35	67,912,338.35	
应收股利	2,734,160,000.00	2,734,160,000.00	
存货	7,486,585.89	7,486,585.89	
合同资产	240,397,879.00	240,397,879.00	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	3,400,403.86	3,400,403.86	
流动资产合计	27,752,524,479.76	27,752,524,479.76	
<b>非流动资产:</b>			

债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	1,133,376,387.24	1,133,376,387.24	
长期股权投资	14,066,375,112.16	14,066,375,112.16	
其他权益工具投资	1,409,651,852.03	1,409,651,852.03	
其他非流动金融资产	13,100,000.00	13,100,000.00	
投资性房地产			
固定资产	28,455,482.64	28,455,482.64	
在建工程	29,946,397.23	29,946,397.23	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	395,609,045.26	395,609,045.26	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	19,428,231.72	19,428,231.72	
递延所得税资产	533,442,706.25	533,442,706.25	
其他非流动资产	3,120,839,869.00	3,120,839,869.00	
非流动资产合计	20,750,225,083.53	20,750,225,083.53	
资产总计	48,502,749,563.29	48,502,749,563.29	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	4,687,756,740.00	4,687,756,740.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	100,000,000.00	100,000,000.00	
应付账款	135,577,036.32	135,577,036.32	
预收款项	53,618,770.24	53,618,770.24	
合同负债	561,777,664.68	561,777,664.68	
应付职工薪酬	266,382,823.07	266,382,823.07	
应交税费	177,745,952.69	177,745,952.69	
其他应付款	15,303,562,969.89	15,303,562,969.89	
其中：应付利息	136,424,306.45	136,424,306.45	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,886,573,720.79	1,886,573,720.79	
其他流动负债	1,033,706,659.88	1,033,706,659.88	
流动负债合计	24,206,702,337.56	24,206,702,337.56	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	3,306,397,000.00	3,306,397,000.00	
应付债券	5,128,016,872.12	5,128,016,872.12	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	46,681,901.29	46,681,901.29	
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	629,422,237.44	629,422,237.44	
非流动负债合计	9,110,518,010.85	9,110,518,010.85	
负债合计	33,317,220,348.41	33,317,220,348.41	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	3,550,000,000.00	3,550,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,150,419,073.28	5,150,419,073.28	
减：库存股			
其他综合收益	79,624,963.06	79,624,963.06	
专项储备			
盈余公积	1,637,028,554.33	1,637,028,554.33	
未分配利润	4,768,456,624.21	4,768,456,624.21	
所有者权益（或股东权益）合计	15,185,529,214.88	15,185,529,214.88	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	48,502,749,563.29	48,502,749,563.29	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

#### (4). 首次执行新金融工具准则、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	2019年4月1日前,税率为16%, 2019年4月1日起,税率为13%。
增值税	应税劳务收入	6%
增值税	小规模纳税人按相关税收规定 计算的销售额	3%
增值税	场地租赁及管理服务收入	5%、10%及9%
增值税	建造合同收入	3%、10%及9%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	实际缴纳的增值税和营业税的 税额	城市市区7%，县城、建制镇5%， 其他地区1%
企业所得税	应纳税所得额	25%（除税收优惠所述的子公司 外）

房产税	成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司、云南红星美凯龙家居生活广场有限公司、烟台红星美凯龙家居有限公司、沈阳名都家居广场有限公司、武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司、长沙市银红家居有限公司、中山红星美凯龙世博家居广场有限公司、大庆红星美凯龙世博家居有限公司、武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司、兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司、东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司、呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司、苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司、上海红星美凯龙星龙家居有限公司、安徽盛世鼎通物流有限公司、安徽腾辉投资集团合肥有限公司、北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司、合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司及北京红星美凯龙世博家具广场有限公司按照租金收入计缴。	12%
房产税	税务机关核准的房产余值	1.2%
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%
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	15%
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	15%
成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	15%
红星美凯龙成都商业管理有限公司	15%
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	15%
红星喜兆投资有限公司	15%
红星美凯龙家居商场管理有限公司	15%
红星众盈投资有限公司	15%
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	15%
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	0%
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	0%
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	0%
霍尔果斯红居企业管理有限公司	0%
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	0%

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

本公司下属成都红星美凯龙新南商业管理有限公司、重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司、重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司、成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司、红星美凯龙成都商业管理有限公司、红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司，根据财税[2011]58号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》以及国家税务总局2012年第12号公告《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》享受企业所得税优惠政策，2019及2018年度满足相关条件，经主管税务机关核准，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、霍尔果斯雅睿创业投资有限公司，根据财税[2011]112号《关于新疆喀什霍尔果斯两个特殊经济开发区企业所得税优惠政策的通知》及财税[2016]85号《关于完善新疆困难地区重点鼓励发展产业企业所得税优惠目录的通知》的文件规定，本年度暂免征收企业所得税。

## 3. 其他

□适用 √不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	18,417,958.32	46,557,254.36
银行存款	7,869,581,001.05	7,846,159,974.33
其他货币资金	452,822,879.52	634,890,736.23
合计	8,340,821,838.89	8,527,607,964.92
其中：存放在境外的款项总额	90,373,714.29	26,563,789.57

其他说明：

于2019年6月30日，本集团其他货币资金中，人民币80,000,000.00元银行定期存单系用于取得华夏银行长期借款人民币76,000,000.00元而质押，（2018年12月31日：人民币80,000,000.00元），期限为1年；人民币125,708,566.97元为保证金，（2018年12月31日：人民币114,002,046.63元）；人民币149,647,740.95元为本集团之子公司红星美凯龙家居集团财务有限责任公司存放于中国人民银行的存款准备金，（2018年12月31日，人民币

206,424,957.55元)；本期被法院冻结的款项金额为0.00元，不能随意支取，(2018年12月31日：人民币209,000,000.00元)；人民币97,466,571.60元系存放于证券户的存出投资款，(2018年12月31日，人民币25,463,732.05元)。

于2019年6月30日，本集团存放于境外的货币资金为人民币90,373,714.29元，(2018年12月31日：人民币26,563,789.57元)。于2019年6月30日，本集团人民币存款中三个月以上的定期存款金额为人民币89,742,800.24元，(2018年12月31日：人民币278,230,000.00元)，保证金金额为8,598,109.83元(2018年12月31日：无)。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。定期存款的存款期分为七天至六十个月不等，依据集团现金需求而定，并按照相应的银行定期存款利率取得利息收入。上述受限制的其他货币资金及三个月以上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	68,519,022.97	236,256,219.87
其中：		
权益工具投资	65,519,022.97	184,031,019.87
债权工具投资	3,000,000.00	52,225,200.00
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	68,519,022.97	236,256,219.87

其他说明：

适用 不适用

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
套期保值工具	12,776,419.88	-
合计	12,776,419.88	-

其他说明：

无

## 4、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

适用 不适用

## (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

## (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

## (5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

## (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	期末余额
1 年以内	1,049,937,737.38
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,049,937,737.38
1 至 2 年	637,354,297.87
2 至 3 年	358,588,647.76
3 年以上	
3 至 4 年	427,372,140.34
4 至 5 年	249,686,000.00
5 年以上	318,938,175.86
减：应收账款坏账准备	-1,200,845,204.07
合计	1,841,031,795.14

## (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	841,382,958.48	27.66	821,966,266.07	97.69	19,416,692.41	902,007,709.64	31.78	851,684,477.71	94.42	50,323,231.93

其中:											
按组合计提坏账准备	2,200,494,040.73	72.34	378,878,938.00	17.22	1,821,615,102.73	1,936,659,225.85	68.22	299,063,873.02	15.44	1,637,595,352.83	
其中:											
合计	3,041,876,999.21	/	1,200,845,204.07	/	1,841,031,795.14	2,838,666,935.49	/	1,150,748,350.73	/	1,687,918,584.76	

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏盐城二建集团有限公司	30,600,000.00	30,600,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	23,000,000.00	88.46	预计部分应收款项无法收回
广西晟力装饰工程有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏金啄木装饰工程有限公司	22,000,000.00	22,000,000.00	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
福州市星融置业有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
陕西锦雄工贸有限公司	16,500,000.00	16,500,000.00	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
通化市凯龙房地产开发有限公司	15,200,000.00	15,200,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏江中集团有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
西昌市鸿博置业有限公司	15,000,000.00	10,000,000.00	66.67	预计部分应收款项无法收回
牡丹江昌星置业股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
通辽市万家福商贸有限公司	14,600,000.00	14,600,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
内蒙古宏泰房地产开发有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
亳州亿都置业有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
许昌丰泰地产有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回

贵州万商置业有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
咸阳丽莱房地产开发有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
铜仁佳诚置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
山西星河房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
蒙自星鼎商贸有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
广西远辰客家文化城投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏睿博置业发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖南金罗湾置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
甘肃星泓房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖北奥特莱斯投资发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖北美弘置业有限公司	9,750,000.00	9,750,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
广州市环博展览有限公司	9,666,667.68	9,666,667.68	100.00	预计应收款项无法收回
阳泉市豪门房地产开发有限公司	9,203,503.34	9,203,503.34	100.00	预计应收款项无法收回
永安市昊元置业有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏金都置业有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
温州红星国际家居广场有限公司	8,465,479.47	7,210,958.92	85.18	预计部分应收款项无法收回
乐山市五通桥区天成商贸有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州万晋置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州灵智农业集团置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
泾县申鑫置业公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
山西光宇投资集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江西立信置业投资集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
杭州文华置业有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
滨州怡森房地产开发有限公司	7,451,000.00	6,201,000.00	83.22	预计部分应收款项无法收回
宁德联信置业有限	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	预计应收款项无

公司				法收回
河北景奥房地产开发 有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
深圳市布吉三联实 业发展有限公司	6,273,965.27	6,273,965.27	100.00	预计应收款项无 法收回
深圳市盛世聚龙投 资有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
晋中市天河房地产 开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
南通德尔物流有限 公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
茶博汇投资有限公 司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
松原飞宇家居有限 公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
三门峡市鑫都置业 有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
武汉纽宾凯控股有 限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
重庆展仑商业管理 有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
浙江港海建设集团 有限公司	5,000,000.00	3,979,876.69	79.60	预计部分应收款 项无法收回
石家庄润鑫房地产 开发有限公司	4,914,383.56	3,570,719.18	72.66	预计部分应收款 项无法收回
衡阳星美置业发展 有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
贵州瑞腾商业运营 管理有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
余姚市成龙金属材 料有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
郴州市东麟红至星 房地产开发有限公 司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
承德县凯隆房地产 开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
安徽皖申隆置业有 限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
三明市海鑫投资有 限公司	3,000,000.00	2,841,666.66	94.72	预计部分应收款 项无法收回
江西永康置业有限 公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
保定方北房地产开 发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
潍坊北大科技园建 设开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
库尔勒市龙兴实业 有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无 法收回
贵州金铭达房地产	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无

开发有限公司				法收回
博乐市汇富房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
安徽凯越房地产开发有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州金源达房地产开发有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵阳普天德杰同德房地产开发有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖北德荃绿谷产业园开业有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
承德兆通物流有限责任公司	2,220,000.00	2,220,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
余姚市龙鼎商业广场有限公司	2,000,000.00	1,960,000.00	98.00	预计部分应收款项无法收回
温州东瓯建设集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
云南创森房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
内蒙古闻都置业有限责任公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
昆明红凯房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏沪润置业有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
浙江亿丰商业投资管理有限公司	1,696,721.31	1,696,721.31	100.00	预计应收款项无法收回
广西贯通置业发展有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
济宁浩恒房地产开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
株洲新安居置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
恩施州现代家居股份有限公司	650,000.00	650,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
通辽高第房地产开发有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
其他	106,491,237.85	100,141,187.02	94.04	预计部分应收款项无法收回
合计	841,382,958.48	821,966,266.07	97.69	/

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	336,580,000.02	30,056,593.98	8.93
1-2 年	412,830,000.00	67,827,969.00	16.43
2-3 年	232,510,218.09	49,733,935.65	21.39
3-4 年	162,500,000.00	49,546,250.00	30.49
4-5 年	63,650,000.00	31,933,205.00	50.17
5-6 年	13,240,000.00	9,624,156.00	72.69
6 年以上	14,500,000.00	14,500,000.00	100.00
合计	1,235,810,218.11	253,222,109.63	20.49

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：建设施工及设计服务

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	333,538,728.08	29,785,008.42	8.93
1-2 年	18,795,191.46	3,088,049.96	16.43
合计	352,333,919.54	32,873,058.38	9.33

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	119,637,383.80	13,758,299.14	11.50
1-2 年	66,288,774.22	11,766,257.42	17.75
2-3 年	80,934,995.67	26,117,723.10	32.27
3-4 年	20,094,520.00	20,094,520.00	100.00
4-5 年	6,706,000.00	6,706,000.00	100.00
合计	293,661,673.69	78,442,799.66	26.71

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	91,532,866.23	4,118,978.98	4.50
1-2 年	2,853,673.05	128,415.29	4.50

2-3年	1,166,642.97	52,498.93	4.50
合计	95,553,182.25	4,299,893.20	4.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见“财务报告 五、10.金融工具”。

组合计提项目：其他

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	154,471,681.55	6,951,225.67	4.50
1-2年	68,663,365.59	3,089,851.46	4.50
合计	223,135,047.14	10,041,077.13	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	
	1,150,748,350.73	87,423,417.16	31,296,596.37	6,029,967.45	1,200,845,204.07
合计	1,150,748,350.73	87,423,417.16	31,296,596.37	6,029,967.45	1,200,845,204.07

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	6,029,967.45

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

	年末余额	占应收账款余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
浙江省省直建筑设计院	135,259,944.94	4.45	12,078,713.08
贵阳金嘉华置业投资有限公司	77,400,000.00	2.54	6,911,820.00
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	1.81	55,000,000.00
恒大基金管理(北京)有限公司	48,000,000.00	1.58	4,286,400.00
重庆金科中俊房地产开发有限公司	35,947,338.13	1.18	3,210,097.30
	351,607,283.07	11.56	81,487,030.38

## (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
应收票据	81,350,000.00	55,000,000.00
合计	81,350,000.00	55,000,000.00

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据: 人民币 22,263,571.80 元(2018 年: 人民币 221,400,000.00 元)。

## 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	383,111,744.60	97.43	299,291,002.73	93.69
1 至 2 年	7,154,877.54	1.82	16,412,724.42	5.14
2 至 3 年	74,004.74	0.02	1,208,750.77	0.38
3 年以上	2,863,519.19	0.73	2,524,825.79	0.79
合计	393,204,146.07	100.00	319,437,303.71	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

本期末，本集团无重大账龄超过一年的预付款项。

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位名称	金额	占预付账款总额的比例 (%)
山西万家房地产开发有限公司	37,571,038.01	9.56
中国工商银行股份有限公司南京城南支行	28,095,649.32	7.15
湖南红星现代市场经营有限责任公司	18,760,000.00	4.77
上海晶庭企业管理有限公司	15,000,000.00	3.81
GozcoLimited	7,481,184.98	1.90
合计	106,907,872.31	27.19

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	99,673,266.20	96,854,369.24
应收股利	70,875,000.00	-
其他应收款	1,560,184,826.52	1,839,171,149.48
合计	1,730,733,092.72	1,936,025,518.72

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	4,248,407.14	13,878,401.63

债券投资	-	-
存放同业利息	1,546,697.36	4,071,204.74
存放中央银行款项利息	67,170.96	97,475.74
资金拆借利息	93,810,990.74	78,807,287.13
合计	99,673,266.20	96,854,369.24

## (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

## (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
成都东泰商城有限公司	70,875,000.00	-
合计	70,875,000.00	-

## (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□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

## 其他应收款

## (4). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	1,156,922,094.52
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,156,922,094.52
1 至 2 年	291,329,562.38
2 至 3 年	59,933,515.69
3 年以上	347,063,477.21
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减：其他应收款坏账准备	-295,063,823.28

合计	1,560,184,826.52
----	------------------

## (5). 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	967,051,347.69	957,102,681.95
代收代付商家款	414,825,508.27	504,214,047.79
定金及保证金	121,493,828.76	161,820,517.67
其他	56,814,141.80	216,033,902.07
合计	1,560,184,826.52	1,839,171,149.48

## (6). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	125,758,428.17		159,047,506.67	284,805,934.84
2019年1月1日余额在本期	125,758,428.17		159,047,506.67	284,805,934.84
--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	33,540,884.97			33,540,884.97
本期转回	23,282,996.53			23,282,996.53
本期转销	-			
本期核销	-			
其他变动	-			
2019年6月30日余额	136,016,316.61		159,047,506.67	295,063,823.28

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

本期收回邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司资金拆借人民币 300,000,000.00 元，转回坏账准备人民币 23,282,996.53 元。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (7). 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	
	284,805,934.84	33,540,884.97	23,282,996.53	-	295,063,823.28
合计	284,805,934.84	33,540,884.97	23,282,996.53	-	295,063,823.28

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	23,282,996.53	收回
合计	23,282,996.53	/

(8). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(9). 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	借款及代垫款	120,200,000.50	5年以上	6.48	6,010,000.03
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	借款及代垫款	114,004,425.00	1年以内	6.14	8,210,019.08
成都长城实业集团有限公司	借款及代垫款	90,571,029.49	5年以上	4.88	4,528,551.47
河北卓航房地产开发有限公司	借款及代垫款	60,000,000.00	1年以内	3.23	4,087,854.81
深圳市蛇口湾厦置业有限公司	保证金	31,700,167.20	2年至3年	1.71	31,700.17
合计	/	416,475,622.19	/	22.44	22,868,125.56

(10). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(12). 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**

其他说明:

适用 不适用**(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	255,940,531.90		255,940,531.90	203,758,260.30		203,758,260.30
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
低值易耗品	30,908,253.03		30,908,253.03	47,594,242.61		47,594,242.61
合计	286,848,784.93		286,848,784.93	251,352,502.91		251,352,502.91

**(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**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	428,992,675.00	7,547,667.54	421,445,007.46	244,753,296.98	7,342,598.91	237,410,698.07

项目前期品牌咨询委托	716,538,274.74	61,358,626.15	655,179,648.59	610,648,142.87	40,949,067.77	569,699,075.10
合计	1,145,530,949.74	68,906,293.69	1,076,624,656.05	855,401,439.85	48,291,666.68	807,109,773.17

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

## (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
建筑施工及设计	205,068.63	-	-	
项目前期品牌咨询委托	20,409,558.38	-	-	
合计	20,614,627.01	-	-	/

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	预期信损失率	整个存续期预期信用损失
建筑施工及设计	428,992,675.00	1.76%	7,547,667.54
项目前期品牌咨询委托管理费服务	716,538,274.74	8.56%	61,358,626.15
	1,145,530,949.74		68,906,293.69

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	334,850,000.00	314,950,000.00
合计	334,850,000.00	314,950,000.00

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明：

无

## 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	512,445,147.93	466,767,976.32
委托贷款（注1）	137,054,500.00	272,500,000.00
应收融资租赁款（注2）	271,286,566.67	320,786,666.66
应收保理款（注3）	437,565,733.34	522,880,200.00
合计	1,358,351,947.94	1,582,934,842.98

其他说明：

注1：本集团向浙江博瑞控股集团有限公司发放的委托贷款利率为8.00%，于本期末借款本金为人民币107,690,000.00元，期限为2018年11月至2019年11月，于本年末全部列示为其他流动资产；

本集团向山西云锦盛科技有限公司发放的委托贷款利率为12.00%，于本年末借款本金为人民币29,364,500.00元，期限为2018年12月至2019年12月。

注2：本期集团融资租赁业务产生应收融资租赁款人民币271,286,566.67元。于2019年6月30日，上述应收融资租赁款中未实现融资收益为人民币10,570,000.00元（2018年12月31日：人民币21,525,700.00元）。

注3：本集团通过上海市商务委员会批准成立商业保理公司，于2018年起开展商业保理业务。

#### 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

#### 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

其他说明：

适用 不适用

## 16、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
租赁保证金	96,167,404.92	96,167.40	96,071,237.52	100,667,404.92	100,667.40	100,566,737.52	/
保证金	226,930,066.30	226,930.07	226,703,136.23	192,430,066.30	192,430.07	192,237,636.23	/
项目借款	1,361,511,891.51	15,145,308.60	1,346,366,582.91	1,517,530,859.86	15,175,308.60	1,502,355,551.26	/
合计	1,684,609,362.73	15,468,406.07	1,669,140,956.66	1,810,628,331.08	15,468,406.07	1,795,159,925.01	/

### (2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	15,468,406.07			15,468,406.07
2019年1月1日余额在本期	15,468,406.07			15,468,406.07
--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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	15,468,406.07			15,468,406.07

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		
一、合营企业										
上海名艺商业企业发展有限公司	41,011,996.63			10,691,975.07						51,703,971.70
成都东泰商城有限公司	898,298,330.42			12,887,461.83			-133,233,703.73			777,952,088.52
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	723,947.41			-723,947.41						-
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	174,031.72			-6,677.90						167,353.82
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	-	15,000,000.00		-922,948.10						14,077,051.90
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,781,445.02			-23,274.28						9,758,170.74
永清银泰新城建设开发有限公司	29,697,621.58		-29,688,046.35	-9,575.23						-
永清银通建设开发有限公司	15,000,000.00		-15,000,000.00							-
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	17,986,574.32		-16,276,771.03	-1,709,803.29						-
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	61,462,800.23	28,341,200.10		4,478,906.38						94,282,906.71
小计	1,074,136,747.33	43,341,200.10	-60,964,817.38	24,662,117.07			-133,233,703.73			947,941,543.39
二、联营企业										

乾智(上海)家居有限公司	1,500,000.00		-1,461,238.96	-38,761.04						-
美屋三六五(天津)科技有限公司	17,116,874.25	-		-1,359,606.80						15,757,267.45
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	7,634,822.89	-		-188,041.32						7,446,781.57
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	63,856,231.02	-		5,028,900.25						68,885,131.27
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	194,763,453.51	-		-3,296,102.32						191,467,351.19
武汉市正凯物流有限公司	126,983,174.58	3,528,501.05		765,433.43			-1,836,000.00			129,441,109.06
陕西红星和记家居购物广场有限公司	4,500,000.00			5,628,466.20						10,128,466.20
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	-	9,800,000.00		222,737.23						10,022,737.23
山东银座家居有限公司	-	348,916,600.00								348,916,600.00
上海智谛智能科技有限公司	-	3,000,000.00		-1,931,510.56						1,068,489.44
爱菠萝网络科技有限公司(北京)有限公司	13,599,994.54			-131,420.27						13,468,574.27
克拉斯国际家居有限公司	68,135,170.31			9,827,254.86						77,962,425.17
上海湾寓投资管理有限公司	23,066,408.07			-2,677,621.22						20,388,786.85
广州火数银花信息科技有限公司	4,875,268.70			-210,051.72						4,665,216.98
上海墙尚环保科技有限公司	30,985,316.61			1,336,504.00						32,321,820.61
上海紫光乐联物联网科技有限公司	25,639,470.45			-139,459.24						25,500,011.21
上海天合智能科技股份有限公司	63,781,313.54			1,250,949.38						65,032,262.92
成都居家通物流有限责任公司	36,974,415.36			-858,398.19						36,116,017.17
蚁安居(天津)网络技术	45,202,038.45			-1,702,178.14						43,499,860.31

有限公司										
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	17,211,841.58			18,366,867.35						35,578,708.93
苏州市苏品宅配文化有限公司	62,218,118.86			-134,487.66						62,083,631.20
北京康力优蓝机器人科技有限公司	13,216,093.81			-213,521.65						13,002,572.16
广东三维家信息科技有限公司	166,003,895.66			-10,811,738.53						155,192,157.13
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	10,000,000.00			-10,000,000.00						-
邯郸市红星皇室置业有限公司	4,000,000.00			-4,000,000.00						-
辽宁诚安建设有限公司	62,031,744.40			2,065,070.76			-1,800,000.00			62,296,815.16
成都艾格家具有限公司	-	34,000,000.00		-1,682,028.30						32,317,971.70
上海壹佰米网络科技有限公司	62,354,643.49		-6,833,537.66	-45,573,430.11						9,947,675.72
浙江中广电器股份有限公司	80,924,647.56			409,510.76						81,334,158.32
四川良木道门窗型材有限公司	62,127,865.88			563,969.37						62,691,835.25
广东威法定制家居股份有限公司	85,491,488.31			4,097,122.46			-6,500,000.00			83,088,610.77
大域信息科技(上海)有限公司	19,652,912.82			-291,757.39						19,361,155.43
安咖家居用品(上海)有限公司	-	3,500,000.00		-584,918.72						2,915,081.28
深圳华生大家居集团有限公司	3,571,428.00			-913,629.76						2,657,798.24
上海开装建筑科技有限公司	-	35,064,000.00		-909,877.46						34,154,122.54
晟葆(上海)家具有限公司	-	13,000,000.00		-163,141.66						12,836,858.34
亚细亚建筑材料股份有限公司	-	120,000,000.00								120,000,000.00
海尔消费金融有限公司	307,746,162.44			47,142,536.84						354,888,699.28

芜湖美和资产管理有限公司	490,000.00			-230,579.34					259,420.66	
潍坊滨星置业有限公司	90,000,000.00			-79,863.50					89,920,136.50	
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	30,683,610.39			-297,461.61					30,386,148.78	
SUNSEAPARKINGINC.	145,625,975.69			998,128.20					146,624,103.89	
小计	1,951,964,381.17	570,809,101.05	-8,294,776.62	9,283,864.58			-10,136,000.00		2,513,626,570.18	
合计	3,026,101,128.50	614,150,301.15	-69,259,594.00	33,945,981.65			-143,369,703.73		3,461,568,113.57	

#### 其他说明

合营企业：根据该等被投资单位的章程约定，对于重大事项需经股东会一致通过，因此本集团与其他股东共同控制这些被投资单位，本集团将其作为合营公司核算。

联营企业：本集团在该等被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，享有相应的实质性的参与决策权并对被投资单位施加重大影响，因此本集团将其作为联营公司核算。

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
欧派家居集团股份有限公司	1,509,040,321.84	1,385,139,862.92
成都新潮传媒集团股份有限公司	231,501,600.00	264,909,000.00
奥普家居股份有限公司	259,838,561.21	259,087,538.69
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	225,732,027.27	205,763,854.57
麒盛科技股份有限公司	145,959,686.33	137,849,189.44
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	165,175,339.60	132,851,349.61
梦百合家居科技股份有限公司	60,687,900.00	75,636,000.00
Oriental Standard Human Resources Holdings Limited	89,069,020.90	75,614,440.81
北京八亿时空液晶科技股份有限公司	90,160,000.00	64,722,000.00
浙江亿田智能厨电股份有限公司	77,639,948.67	63,000,000.00
云丁网络技术(北京)有限公司	58,917,090.60	62,677,130.19
北京停简单信息技术有限公司	60,422,535.21	60,422,535.21
广州市诗尼曼家居股份有限公司	43,459,769.88	50,643,836.12
广东中旗新材料科技有限公司	69,353,922.74	50,609,624.25
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	31,852,512.69	40,127,892.60
北京比邻弘科科技有限公司	38,498,635.49	40,000,000.00
璞勒仕建筑工程(上海)股份有限公司	32,873,856.50	37,968,166.08
北京蓝海华业科技股份有限公司	32,315,624.00	32,315,624.00
北京好租科技发展有限公司	20,240,935.95	29,410,958.90
浙江星月电器有限公司	28,775,462.57	28,942,000.00
广州酷漫居动漫科技有限公司	27,458,660.84	27,458,660.84
德施曼机电(中国)有限公司	23,606,811.40	23,606,811.40
佛山郡达企业管理有限公司	20,607,000.00	20,607,000.00
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	17,880,000.00	17,880,000.00
青岛亿联客信息技术有限公司	19,818,967.67	14,700,000.00
杭州水秀文化集团有限公司	14,170,839.63	13,473,000.00
Black Sesame International Holding Limited	12,493,744.08	12,493,744.08
西安佳和兴家居有限责任公司	11,400,000.00	11,400,000.00
索福德(上海)体育发展有限公司	7,647,719.73	9,993,877.15
温州红联家居有限公司	8,575,000.00	8,575,000.00
浙江明度智控科技有限公司	15,000,000.00	-
谊美吉斯光电科技(福建)有限公司	2,475,000.00	-
深圳市欧瑞博科技有限公司	10,000,000.00	-

Weride Inc	20,200,471.65	-
SleepMaker (Hong Kong) Company Limited	5,146,800.00	-
喜临门家具股份有限公司	114,152,690.76	-
宁波隆凯家居生活购物有限公司	-	-
其他	73,411,799.29	44,869,370.71
合计	3,675,560,256.50	3,302,748,467.57

## (2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
欧派家居集团股份有限公司	10,535,949.00	1,509,040,321.84	-	331,142,147.49	非交易性	处置
成都新潮传媒集团股份有限公司	-	31,501,600.00	-	-	非交易性	-
奥普家居股份有限公司	3,355,545.60	19,311,086.61	-	-	非交易性	-
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	-	25,732,027.27	-	-	非交易性	-
麒盛科技股份有限公司	3,017,235.00	70,528,811.33	-	-	非交易性	-
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	45,175,339.60	-	-	非交易性	-
梦百合家居科技股份有限公司	1,080,000.00	-	-1,142,100.00	6,547,671.89	非交易性	处置
Oriental Standard Human Resources Holdings Limited	-	33,565,360.24	-	-	非交易性	-
北京八亿时空液晶科技股份有限公司	3,220,000.00	4,722,648.00	-	-	非交易性	-
浙江亿田智能厨电股份有限公司	-	14,639,948.67	-	-	非交易性	-
云丁网络技术(北京)有限公司	-	43,127,090.60	-	-	非交易性	-
北京停简单信息技术有限公司	-	17,922,535.21	-	-	非交易性	-
广州市诗尼曼家居股份有限公司	-	9,849,769.88	-	-	非交易性	-
广东中旗新材料	1,649,000.00	36,373,922.74	-	-	非交易性	-

科技有限公司						
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	-	11,892,512.69	-	-	非交易性	-
北京比邻弘科科技有限公司	-	-	-1,501,364.51	-	非交易性	-
璞勒仕建筑工程(上海)股份有限公司	-	12,873,856.50	-	-	非交易性	-
北京蓝海华业科技股份有限公司	-	-	-11,835,597.29	-	非交易性	-
北京好租科技发展有限公司	-	240,935.95	-	-	非交易性	-
浙江星月电器有限公司	-	-	-166,537.43	-	非交易性	-
广州酷漫居动漫科技有限公司	-	2,718,660.84	-	-	非交易性	-
德施曼机电(中国)有限公司	-	1,906,811.40	-	-	非交易性	-
佛山郡达企业管理有限公司	-	-	-	-	非交易性	-
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	-	-	-4,492,350.00	-	非交易性	-
青岛亿联客信息技术有限公司	-	5,118,967.67	-	-	非交易性	-
杭州水秀文化集团有限公司	-	697,839.63	-	-	非交易性	-
BlackSesame International Holding Limited	-	-	-	-	非交易性	-
西安佳和兴家居有限责任公司	-	-	-	-	非交易性	-
索福德(上海)体育发展有限公司	-	-	-19,352,280.27	-	非交易性	-
上海艺嘉照明有限公司	1,209,667.75	-	-	-	非交易性	-
武汉红星美凯龙正达物流有限公司	-	-	-	-	非交易性	-
温州红联家居有限公司	-	-	-8,575,000.00	-	非交易性	-
北京博瑞景明科技有限公司	-	-	-	-	非交易性	-
浙江明度智控科技有限公司	-	-	-	-	非交易性	-
谊美吉斯光电科技(福建)有限公司	-	-	-	-	非交易性	-
深圳市欧瑞博科技有限公司	-	-	-	-	非交易性	-
Weride Inc	-	-	-	-	非交易性	-
SleepMaker (HongKong) Company Limited	-	-	-	-	非交易性	-
喜临门家具股份有限公司	-	-	-453,125.26	-	非交易性	-
其他	-	7,859,555.17	-1,205,548.67	-	非交易性	-

其他说明：

适用 不适用**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
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	360,674,540.60	324,850,000.00
合计	360,674,540.60	324,850,000.00

其他说明：

无

**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使 用权	在建工程	合计
一、期初余额	71,804,000,000.00		6,729,000,000.00	78,533,000,000.00
二、本期变动	1,550,000,000.00		1,088,000,000.00	2,638,000,000.00
加：外购	182,377,306.73		1,006,208,036.50	1,188,585,343.23
存货\固定 资产\在建工程转入	709,000,000.00		-709,000,000.00	-
企业合并增加			556,012,300.27	556,012,300.27
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	658,622,693.27		234,779,663.23	893,402,356.50
三、期末余额	73,354,000,000.00		7,817,000,000.00	81,171,000,000.00

**四、未办妥产权证书的投资性房地产情况：**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
南京国际家居广场	1,439,000,000.00	不动产证正在办理
天津家饰生活广场	1,001,000,000.00	不动产证正在办理
长沙银红家居商场	845,000,000.00	不动产证正在办理
苏州木渎商场	729,000,000.00	不动产证正在办理
兰州世博家居商场	446,000,000.00	不动产证正在办理
杭州世博家居商场	286,000,000.00	不动产证正在办理
合肥物流园	168,000,000.00	不动产证正在办理

其他说明

√适用 □不适用

该投资性房地产以经营租赁形式租给第三方，于 2019 年 6 月 30 日，本集团持有的价值为人民币 59,869,000,000.00 元的投资性房地产用于抵押担保以取得借款人民币 18,799,889,590.08 元，参见“财务报告 七、81. 所有权或使用权受到限制的资产”。

## 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	209,555,773.08	192,418,042.50
固定资产清理		
合计	209,555,773.08	192,418,042.50

其他说明：

无

### 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	专用设备	运输设备	电子设备、器具及家具		合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	26,501,687.19	151,730,251.08	281,343,778.28		459,575,716.55
2. 本期增加金额	103,327.27	6,635,752.28	43,292,371.59		50,031,451.14
(1) 购置	103,327.27	6,635,752.28	39,863,976.79		46,603,056.34
(2) 在建工程转入			3,294,604.88		3,294,604.88
(3) 企业合并增加			133,789.92		133,789.92
3. 本期减少金额	105,652.65	4,262,562.14	3,111,339.34		7,479,554.13
(1) 处置或报废	105,652.65	4,262,562.14	3,111,339.34		7,479,554.13
4. 期末余额	26,499,361.81	154,103,441.22	321,524,810.53		502,127,613.56
二、累计折旧					
1. 期初余额	2,783,242.61	98,492,986.51	165,881,444.93		267,157,674.05
2. 本期增加金额	350,960.59	7,878,733.67	23,637,847.23		31,867,541.49
(1) 计提	350,960.59	7,878,733.67	23,614,302.03		31,843,996.29
(2) 非同一控制下企业合并			23,545.20		23,545.20

3. 本期减少金额	29,690.29	3,876,385.81	2,547,298.96		6,453,375.06
(1) 处置或报废	29,690.29	3,876,385.81	2,547,298.96		6,453,375.06
4. 期末余额	3,104,512.91	102,495,334.37	186,971,993.20		292,571,840.48
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	23,394,848.90	51,608,106.85	134,552,817.33		209,555,773.08
2. 期初账面价值	23,718,444.58	53,237,264.57	115,462,333.35		192,418,042.50

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (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

## 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	179,075,014.38	84,866,598.69
工程物资	-	-
合计	179,075,014.38	84,866,598.69

其他说明：

无

**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	179,075,014.38	-	179,075,014.38	84,866,598.69	-	84,866,598.69
合计	179,075,014.38	-	179,075,014.38	84,866,598.69		84,866,598.69

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**

□适用 √不适用

**(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**

□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	物业租赁	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	4,990,509,301.77	4,990,509,301.77
2. 本期增加金额	406,568,082.74	406,568,082.74
3. 本期减少金额		

4. 期末余额	5,397,077,384.51	5,397,077,384.51
二、累计折旧		
1. 期初余额	2,131,683,721.34	2,131,683,721.34
2. 本期增加金额	207,912,622.93	207,912,622.93
(1) 计提	207,912,622.93	207,912,622.93
会计政策变更增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	2,339,596,344.27	2,339,596,344.27
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	3,057,481,040.24	3,057,481,040.24
2. 期初账面价值	2,858,825,580.43	2,858,825,580.43

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(注)	其他	合计
一、账面原值							
1. 期初余额				163,554,516.53	525,000,000.00	10,617,578.51	699,172,095.04
2. 本期 增加金额				8,593,083.67		2,228,755.08	10,821,838.75
(1) 购 置				1,042,661.61		170,199.43	1,212,861.04
(2) 内 部研发							
(3) 企 业合并增加							

(4)在建工程转入			7,550,422.06		2,058,555.65	9,608,977.71
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额			172,147,600.20	525,000,000.00	12,846,333.59	709,993,933.79
二、累计摊销						
1. 期初余额			56,166,367.30	72,942,099.39	9,232,696.84	138,341,163.53
2. 本期增加金额			10,159,021.33	6,926,291.79	479,455.15	17,564,768.27
(1) 计提			10,159,021.33	6,926,291.79	479,455.15	17,564,768.27
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额			66,325,388.63	79,868,391.18	9,712,151.99	155,905,931.80
三、减值准备						
1. 期初余额				100,000,000.00		100,000,000.00
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				100,000,000.00		100,000,000.00
四、账面价值						
1. 期末账面价值			105,822,211.57	345,131,608.82	3,134,181.60	454,088,001.99
2. 期初账面价值			107,388,149.23	352,057,900.61	1,384,881.67	460,830,931.51

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%

注：商标使用权原值人民币 525,000,000.00 元系本公司向上海吉盛伟邦家居市场经营管理有限公司购买的吉盛伟邦注册商标许可使用权。2014 年 5 月，本公司与上海吉盛伟邦家居市场经营管理有限公司控股股东签定《注册商标许可使用合同》。根据该合同，上海吉盛伟邦家居市场经营管理有限公司以独家排他许可的方式许可本公司使用其八个注册商标（以下简称“许可商标”），本公司有权在本公司自营或受托管理方式设立的商场及与该等商场有关的所有经营业务中使用许可商标，同时本公司有权授予任何第三方在家居商场产业中使用许可商标，许可期限自 2014 年 6 月 1 日至 2044 年 5 月 30 日止。

本公司除一次性支付商标许可使用费人民币 525,000,000.00 元外，另需就使用许可商标开设的商场按一定标准缴纳年费，缴纳期间为商场开业日至商场不再使用许可商标品牌经营之日止。本集团对该商标许可使用权自 2014 年 6 月起在合同约定的许可年限 30 年内按照直线法摊销。本年末，吉盛伟邦商标使用权减值准备余额为人民币 100,000,000.00 元。

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 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	-	6,222,304.32	-		-	-	-	6,222,304.32
合计	-	6,222,304.32	-	-	-	-	-	6,222,304.32

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
合计	16,592,357.41	-		-		16,592,357.41

## (2). 商誉减值准备

□适用 √不适用

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

□适用 √不适用

## (5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 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
固定资产改良	302,233,682.81	23,122,423.30	42,913,111.13	973,477.50	281,469,517.48
其他	98,498,257.72	19,146,535.74	23,134,919.00	-	94,509,874.46
合计	400,731,940.53	42,268,959.04	66,048,030.13	973,477.50	375,979,391.94

其他说明：

注：租入固定资产改良支出为租入自营商场的改良工程支出，本集团按预计受益期间10年及租入自营商场租赁期孰短分期平均摊销。

其他减少金额主要系集团子公司红星美凯龙凯撒至尊（上海）家居有限公司杭州店关店的长期待摊费用清理。

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,716,819,297.51	433,580,031.12	1,612,814,358.32	394,374,195.44
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	1,299,670,303.00	324,917,575.75	604,145,722.29	151,036,430.57
计提尚未支付的费用	1,201,177,811.39	260,717,921.63	1,001,771,480.32	238,027,030.94
与资产相关的递延收益	209,424,415.60	52,356,103.90	212,454,480.78	53,113,620.20
广告费用超支	308,630,303.58	76,394,028.39	173,542,163.46	43,329,619.20

集团内部交易资本化的长期资产	236,751,155.00	59,187,788.74	237,870,091.12	59,467,522.78
合计	4,972,473,286.08	1,207,153,449.53	3,842,598,296.29	939,348,419.13

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动	1,466,424,310.95	271,678,742.65	1,384,879,030.52	222,391,208.03
投资性房地产公允价值变动	43,175,600,073.40	10,793,900,018.35	42,268,944,184.12	10,420,105,853.23
企业合并产生的公允价值调整	2,104,274,397.24	526,068,599.31	1,932,980,078.72	483,245,019.68
合计	46,746,298,781.59	11,591,647,360.31	45,586,803,293.36	11,125,742,080.94

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	99,651,521.63	1,107,501,927.90	117,079,269.71	822,269,149.42
递延所得税负债	99,651,521.63	11,491,995,838.68	117,079,269.71	11,008,662,811.23

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	104,493,067.27	120,207,604.78
可抵扣亏损	4,277,287,777.84	4,657,287,842.82
合计	4,381,780,845.11	4,777,495,447.60

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2019年	486,407,723.46	534,573,048.53	
2020年	654,853,265.25	678,304,787.68	
2021年	600,925,446.36	584,110,635.84	

2022 年	938,550,936.86	1,191,191,220.12	
2023 年	1,088,158,261.00	1,669,108,150.65	
2024 年	508,392,144.90		
合计	4,277,287,777.83	4,657,287,842.82	/

其他说明：

适用 不适用

### 31、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付工程款	1,543,778,114.78	20,705,602.95	1,523,072,511.83	1,054,474,837.71	-	1,054,474,837.71
土地整理相关收益权（注1）	1,835,867,940.18	-	1,835,867,940.18	1,835,867,940.18	-	1,835,867,940.18
预付办公楼购置款（注2）	2,332,101,329.74	-	2,332,101,329.74	2,023,201,395.18	-	2,023,201,395.18
委托贷款（注3）	700,763,146.41	2,718,351.64	698,044,794.77	419,835,164.45	3,413,851.64	416,421,312.81
预付股权转让款（注4）	310,253,469.11	-	310,253,469.11	301,323,500.00	-	301,323,500.00
预付回购款	247,705,000.00	-	247,705,000.00	247,705,000.00	-	247,705,000.00
预付土地款（注5）	55,929,000.00	-	55,929,000.00	210,862,580.50	-	210,862,580.50
保证金	-	-	-	92,700,000.00	-	92,700,000.00
合计	7,026,398,000.22	23,423,954.59	7,002,974,045.63	6,185,970,418.02	3,413,851.64	6,182,556,566.38

其他说明：

注1:本集团于2018年8月,以人民币10亿元取得了银泰(永清)新城投资有限公司70%股权,同时取得了其所持有的一项土地整理相关收益权。

注2:本集团于2019年以人民币172,500,000.00元向南通颐达置业有限公司支付的办公楼购置款,由于办公楼产权转让程序尚未完成,因此列示于其他非流动资产中,其余人民币2,159,601,329.74元是集团向上海极富房地产开发有限公司预付的虹桥办公楼地下空间及车位使用权款。截至本财务报表报出日,上述物业尚未完工验收。

注 3:系本集团向河南中亨建设开发有限公司、大庆旭生房地产开发有限公司、韩城市鑫鼎房地产开发有限公司、周口铁路工程有限公司、陕西红星和记家居购物广场有限公司、欧派家居集团股份有限公司、廊坊市城区房地产开发有限公司和山西崇康房地产开发有限公司发放的委托贷款，其中：

本集团向河南中亨建设开发有限公司发放的委托贷款利率为 5.225%，于本期末余额为人民币 47,550,000.00 元，到期日为 2020 年 8 月 24 日，于本期末全部账列为其他非流动资产；

本集团向大庆旭生房地产开发有限公司发放的委托贷款利率为 5 年期贷款基准利率上浮 22%，于本期末余额为人民币 17,000,000.00 元，到期日为 2020 年 12 月 15 日，根据合同约定的还款计划，于本期末人民币 11,000,000.00 元列为一年内到期的其他非流动资产，人民币 6,000,000.00 元列为其他非流动资产；

本集团向韩城市鑫鼎房地产开发有限责任公司发放的委托贷款利率为 9.000%，于本期末余额为人民币 30,000,000.00 元，到期日为 2021 年 5 月 7 日，于本期末全部账列为其他非流动资产；

本集团向周口铁路工程有限公司发放的委托贷款利率为 15.000%，于本期末余额为人民币 120,000,000.00 元，借款期限为 18 个月，于本期末人民币 80,000,000.00 元列为一年内到期的其他非流动资产，人民币 40,000,000.00 元列为其他非流动资产；

本集团向陕西红星和记家居购物广场有限公司发放的委托贷款利率为 10.000%，于本期末余额为人民币 150,000,000.00 元，到期日为 2022 年 1 月 22 日，于本期末全部账列为其他非流动资产；

本集团向欧派家居集团股份有限公司发放的委托贷款利率为 10.000%，于本期末余额为人民币 242,401,128.27 元，到期日为 2021 年 12 月 31 日，于本期末全部账列为其他非流动资产；

本集团向廊坊市城区房地产开发有限公司发放的委托贷款利率为 10 年期贷款基准利率上浮 18.5%，于本期末余额为人民币 44,100,000.00 元，借款期限为 120 个月，根据合同约定的还款计划，于本期末人民币 3,900,000.00 元列为一年内到期的其他非流动资产，人民币 40,200,000.00 元列为其他非流动资产；

本集团向山西崇康房地产开发有限公司发放的委托贷款利率为 9.000%，于本期末余额为人民币 144,612,018.14 元，到期日为 2020 年 12 月 31 日，于本期末全部账列为其他非流动资产；

截止本期末集团对上述委托贷款根据预期信用损失累计计提减值准备人民币 2,718,351.64 元，冲减其他非流动资产原值。

注 4:本期新增的预付股权转让款为集团与 CapitaRetailChinaInvestments(B)GammaPte.Ltd. 和 LuckJoyInternationalLimited 签订股权转让协议，分别收购上述公司持有的芜湖凯德商用置业有限公司的 51%及 49%股权，截至 2019 年 6 月 30 日，集团根据协议分别向上述公司预付股权转让款人民币 11,076,456.03 元及人民币 10,642,085.21 元，并以无息委贷的形式，向芜湖凯德商

用置业有限公司发放人民币 69,934,927.87 元委托贷款，用于其归还对 CapitaRetailChinaInvestments (B)GammaPte. Ltd. 的股东借款。以上款项于期末全部列示为其他非流动资产。该笔股权转让已于 2019 年 7 月完成。

本期减少的预付股权转让款为：

1) 本期集团完成对南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司的股权收购，减少预付股权转让款人民币 34,659,500.00 元；

2) 集团完成对晟葆（上海）家具有限公司 10% 股权的增资认购，减少预付股权转让款人民币 13,000,000.00 元；

3) 集团完成对上海开装建筑科技有限公司的 14.61% 股权收购，减少预付股权转让款人民币 35,064,000.00 元。

注 5: 本期末集团预付土地款人民币 55,929,000.00 元，已签订商品房买卖合同，由于土地证尚在办理中，该部分预付款项计入其他非流动资产。

## 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	176,000,000.00	981,760,000.00
抵押借款	2,250,984,162.70	3,126,756,740.00
保证借款	286,835,518.75	285,000,000.00
信用借款	651,094,797.92	700,000,000.00
抵押及保证	-	55,000,000.00
合计	3,364,914,479.37	5,148,516,740.00

短期借款分类的说明：

于 2019 年 6 月 30 日，上述借款的年利率为 2.48%-6.80% (2018 年 12 月 31 日：4.35%-6.80%)。

于 2019 年 6 月 30 日，无逾期借款 (2018 年 12 月 31 日：无)。

### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

## 33、交易性金融负债

适用  不适用

## 34、衍生金融负债

适用  不适用

**35、应付票据**

□适用 √不适用

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付广告及购货款	389,541,484.98	354,045,884.56
应付工程款	605,060,234.47	616,071,095.78
合计	994,601,719.45	970,116,980.34

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**37、预收款项**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

**(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	1,004,098,870.95	1,249,019,601.25
合计	1,004,098,870.95	1,249,019,601.25

**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**

□适用 √不适用

**(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**38、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	897,453,746.01	1,533,186,532.49	2,024,066,493.64	406,573,784.86

二、离职后福利-设定提存计划	14,761,515.61	150,406,599.84	151,197,762.57	13,970,352.88
三、辞退福利	1,770,761.90	5,488,052.02	7,243,687.44	15,126.48
四、一年内到期的其他福利				
合计	913,986,023.52	1,689,081,184.35	2,182,507,943.65	420,559,264.22

## (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	879,743,136.91	1,378,383,837.41	1,872,558,979.13	385,567,995.19
二、职工福利费	1,393,049.90	1,610,498.28	1,608,490.71	1,395,057.47
三、社会保险费	6,715,340.01	75,877,645.48	74,541,955.55	8,051,029.94
其中：医疗保险费	5,972,559.98	67,030,897.64	65,928,105.51	7,075,352.11
工伤保险费	213,008.18	2,831,018.23	2,626,825.85	417,200.56
生育保险费	529,771.85	6,015,729.61	5,987,024.19	558,477.27
四、住房公积金	6,878,925.12	70,163,954.95	68,359,090.60	8,683,789.47
五、工会经费和职工教育经费	2,723,294.07	7,150,596.37	6,997,977.65	2,875,912.79
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	897,453,746.01	1,533,186,532.49	2,024,066,493.64	406,573,784.86

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	13,964,509.88	145,963,983.81	146,472,620.48	13,455,873.21
2、失业保险费	797,005.73	4,442,616.03	4,725,142.09	514,479.67
3、企业年金缴费				
合计	14,761,515.61	150,406,599.84	151,197,762.57	13,970,352.88

其他说明：

□适用 √不适用

## 39、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	216,786,896.63	263,960,675.63
消费税		
营业税		
企业所得税	216,395,770.72	273,769,447.40
个人所得税		
城市维护建设税		
房产税	33,059,601.25	38,104,146.22
其他	21,848,579.30	31,842,470.73
合计	488,090,847.90	607,676,739.98

其他说明：  
无

#### 40、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	-	215,310,507.17
应付股利	855,171,362.25	16,556,410.95
其他应付款	7,714,922,906.22	8,480,341,163.12
合计	8,570,094,268.47	8,712,208,081.24

其他说明：  
无

##### 应付利息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	-	33,131,060.84
企业债券利息	-	124,493,601.14
短期借款应付利息	-	18,138,361.70
划分为金融负债的优先股\永续债利息	-	-
	-	-
	-	-
商业地产抵押贷款支持证券利息		39,547,483.49
合计	-	215,310,507.17

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

##### 应付股利

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	182,101,918.30	-
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-红星美凯龙控股集团有限公司	669,685,258.44	-
应付股利-云南贵云和投资有限公司	3,384,185.51	-
应付股利-上海台朗企业管理中心(有限合伙)	-	10,916,410.95
应付股利-金燕	-	2,820,000.00
应付股利-上海新长征(集团)有限公司	-	2,820,000.00
合计	855,171,362.25	16,556,410.95

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：  
无

#### 其他应付款

##### (1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
代收商户货款	1,225,326,172.66	2,233,316,693.86
商户质量保证金及押金	2,290,073,072.22	2,199,727,009.49
合作方往来款项	2,153,799,232.24	1,438,160,139.88
应付建筑商款项	600,773,996.32	800,535,460.58
商户租赁定金	678,786,404.68	708,621,532.51
应付股权转让款	77,200,000.00	512,739,975.11
预提费用	195,200,686.63	277,643,310.09
租赁费	62,048,964.07	57,739,035.70
应付预付卡款项	10,685,868.97	16,165,219.09
其他	421,028,508.43	235,692,786.81
合计	7,714,922,906.22	8,480,341,163.12

##### (2). 账龄超过1年的重要其他应付款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

#### 41、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费	1,203,785,498.24	1,170,519,873.08
项目年度品牌咨询委托管理服务	198,834,367.67	217,355,411.92
工程项目商业管理咨询费	102,830,188.68	70,698,147.66

商业咨询费及招商佣金	344,331,654.64	587,744,658.46
建造施工及设计	266,846,842.58	139,146,183.52
其他	350,955,602.75	416,514,233.09
合计	2,467,584,154.56	2,601,978,507.73

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

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	-	-
1年内到期的长期借款-本金	3,237,630,077.54	2,355,738,787.02
1年内到期的长期借款-利息	35,171,854.03	-
1年内到期的应付债券	-	-
1年内到期的应付债券-本金	1,499,515,438.84	1,496,573,720.79
1年内到期的应付债券-利息	297,049,977.68	-
1年内到期的长期应付款	-	-
1年内到期的租赁负债	534,260,592.42	20,000,000.00
1年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-本金	73,800,000.00	62,800,000.00
1年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-利息	106,894,262.87	-
1年内到期的应付融资租赁款	11,810,683.99	13,507,176.94
合计	5,796,132,887.37	3,948,619,684.75

其他说明:

无

## 44、其他流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税	107,453,799.04	161,684,557.80
超短期融资券	-	1,000,000,000.00
合计	107,453,799.04	1,161,684,557.80

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 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	655,600,000.00	1,814,850,000.00
抵押借款	7,819,760,000.03	8,671,995,000.02
保证借款	-	-
信用借款	-	25,000,000.00
抵押及质押借款	5,114,530,275.00	2,802,292,625.00
抵押及保证借款	1,657,797,337.51	992,225,147.98
合计	15,247,687,612.54	14,306,362,773.00

长期借款分类的说明：

质押借款：系以相关商场在贷款期内全部营业收入和本集团内公司股权质押取得的借款。

抵押借款：系以投资性房地产为抵押取得的借款。

信用借款：系以集团合并范围内关联方保证取得的借款。

抵押及质押借款：系以投资性房地产抵押并以商场在贷款期内全部营业收入或本集团内公司股权质押取得的借款。

抵押及保证借款：系以投资性房地产抵押并由合并外关联方或第三方提供保证取得的借款。

本年末，长期借款中无逾期借款。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

于2019年6月30日，上述借款的年利率为4.28%-7%（2018年12月31日：4.28%-7.36%）。

集团本年部分长期借款由于不满足长期借款合同中限制性条款的要求，被划分至一年内到期的长期借款，合计人民币762,000,000.00元。

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	2,983,945,436.93	2,978,214,472.44
香港红星美凯龙2017美元债(5年期)	2,035,632,196.78	2,028,377,647.84

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）（7 年期）	1,489,085,191.68	1,486,702,860.36
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年第一期中期票据	495,870,900.20	495,097,539.32
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	168,002,000.00	168,002,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年第一期中期票据	497,834,781.02	-
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）	1,987,991,668.05	-
合计	9,658,362,174.66	7,156,394,519.96

## (2). 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年公开发行公司债券(第一期)(品种一)	3,000,000,000.00	2018年11月6日	3年	2,976,304,150.94	2,978,214,472.44		126,000,000.00	5,730,964.49			2,983,945,436.93
香港红星美凯龙2017美元债(5年期)	\$300,000,000	2017年9月21日	5年	1,937,306,895.63	2,028,377,647.84		34,803,168.74	3,837,754.26	17,401,584.37	3,416,794.68	2,035,632,196.78
红星美凯龙家居集团股份有限公司2016年公司债券(第一期)(7年期)	1,500,000,000.00	2016年7月14日	7年	1,476,127,358.48	1,486,702,860.36		58,987,500.00	2,382,331.32			1,489,085,191.68
红星美凯龙家居集团股份有限公司2018年第一期中期票据	500,000,000.00	2018年10月23日	3年	494,828,301.89	495,097,539.32		20,600,000.00	773,360.88			495,870,900.20
红星美凯龙家居集团股份有限公司2015年公司债券(第一期)	5,000,000,000.00	2015年11月10日	5年	4,958,670,000.00	168,002,000.00		5,040,060.00				168,002,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年第一期中期票据	500,000,000.00	2019年1月25日	3年	497,508,490.57		497,508,490.57	11,979,166.64	326,290.45			497,834,781.02

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）	2,000,000,000.00	2019 年 6 月 11 日	4 年	1,987,756,792.45		1,987,756,792.45	8,916,666.67	234,875.60			1,987,991,668.05
合计	/	/	/	14,328,501,989.96	7,156,394,519.96	2,485,265,283.02	266,326,562.05	13,285,577.00	17,401,584.37	3,416,794.68	9,658,362,174.66

## (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

## 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
物业租赁	3,369,648,313.23	2,800,819,466.48
合计	3,369,648,313.23	2,800,819,466.48

其他说明：

其中由融资租赁长期应付款转入租赁负债金额为人民币 409,390,540.04 元。

## 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	914,328,894.45	1,385,921,007.85
专项应付款	-	-
合计	914,328,894.45	1,385,921,007.85

其他说明：

无

## 长期应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期租金	-	431,246,474.14
应付融资租赁款	-	410,225,225.70
合作方往来款项（注 1）	754,347,994.96	355,068,408.52

少数股东出资款	159,980,899.49	189,380,899.49
合计	914,328,894.45	1,385,921,007.85

其他说明：

注1：合作方往来款项系本集团部分子公司的少数股东提供的借款，因根据约定在相关合作项目完成并有资金盈余后偿还或将在一年后被要求偿还，故将相关往来款项计入长期应付款。

#### 专项应付款

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	212,456,044.43	10,752,364.11	3,030,065.18	220,178,343.36	
合计	212,456,044.43	10,752,364.11	3,030,065.18	220,178,343.36	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
土地配套补贴款	212,456,044.43	-	-	3,030,065.18	-	209,425,979.25	与资产相关
其他	-	10,752,364.11	-	-	-	10,752,364.11	/

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费 (注 1)	1,381,755,342.42	1,394,664,911.20
商业地产抵押贷款支持证券 (注 2)	6,026,403,550.17	4,786,623,154.06
合计	7,408,158,892.59	6,181,288,065.26

其他说明:

注 1: 系公司基于委托管理合同确认的合同负债, 由于管理层预计该些合同负债对应的收入将在一年以后确认, 因此将该些合同负债计入其他非流动负债。

注 2: 公司于 2017 年 9 月 22 日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙家居卖场资产支持专项计划一期”。该资产支持专项计划以本集团位于上海、天津的两处家居商场资产抵押及其租金收益权质押, 专项计划包括优先 A 类(证券简称: “美凯龙 1A”, 证券代码: 146550)及优先 B 类(证券简称: “美凯龙 1B”, 证券代码: 146551)。美凯龙 1A 发行规模为人民币 13.50 亿元, 年收益率 5.00%, 每年固定偿还本金及利息。一年内到期的美凯龙 1A 的相关金额已经计入一年内到期的非流动负债。美凯龙 1B 发行规模为 10.50 亿元, 年收益率 6.20%, 存续期为 18 年, 到期一次性偿还本金。

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。一年内到期的 18 红美 A1 的相关金额已经计入一年内到期的非流动负债。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 红美次本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。

公司于 2019 年 5 月 7 日发行红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据。该资产支持票据以本集团位于常州的两家家居商场资产抵押及其租金收益权质押, 该计划包括优先级票据(证券简称: “19 美凯龙 ABN001 优先”, 证券代码: 081900208)、次级票据(证券简称: “19 美凯龙 ABN001 次”, 证券代码: 081900209)。19 美凯龙 ABN001 优先发行规模为人民币 12.90 亿元, 年收益率 6.30%, 存续期为 18 年, 每年固定偿还本金及利息。一年内到期的 19 美凯龙 ABN001 优先的相关金额已经计入一年内到期的非流动负债。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。

**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	3,550,000,000.00				-	-	3,550,000,000.00

其他说明：

	期初数	其他(变动数)	期末数
境内上市 A 股(限售股)	2,561,103,969.00	-80,788,197.00	2,480,315,772.00
境内上市 A 股(非限售股)	315,000,000.00	80,788,197.00	395,788,197.00
H 股	673,896,031.00	-	673,896,031.00
合计	3,550,000,000.00	-	3,550,000,000.00

注 1：于期初时，境内上市 A 股(限售股)包括：红星美凯龙控股集团股份有限公司

2,480,315,772 股、上海晶海资产管理中心(有限合伙) 56,849,998 股、上海弘美投资管理中心(有限合伙) 12,659,994 股、上海凯星企业管理中心(有限合伙) 7,589,999 股、上海平安大药房有限公司 3,688,206 股。

注 2：2019 年 1 月 17 日，公司 A 股股票上市已满 12 个月，上海晶海资产管理中心(有限合伙)、上海弘美投资管理中心(有限合伙)、上海凯星企业管理中心(有限合伙)、上海平安大药房有限公司共持有的 80,788,197 股锁定期届满，于当日起转为境内上市 A 股(非限售股)。

**54、其他权益工具****(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

**(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**55、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	4,490,018,895.43		275,183,737.64	4,214,835,157.79
其他资本公积				

合计	4,490,018,895.43		275,183,737.64	4,214,835,157.79

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积减少系集团 2019 年上半年收购常州武进、上海真北以及家金所投资控股少数股东股权所致。

#### 56、库存股

适用 不适用

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	1,227,776,839.27	642,522,536.00	-	337,689,819.38	122,872,496.14	160,061,368.92	21,898,851.56	1,387,838,208.19
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	1,227,776,839.27	642,522,536.00	-	337,689,819.38	122,872,496.14	160,061,368.92	21,898,851.56	1,387,838,208.19
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		-30,283,642.21				-30,283,642.21		-30,283,642.21
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期损益的有效部分								

外币财务报表折算 差额								
其他		-30,283,642.21				-30,283,642.21		-30,283,642.21
其他综合收益合计	1,227,776,839.27	612,238,893.79	-	337,689,819.38	122,872,496.14	129,777,726.71	21,898,851.56	1,357,554,565.98

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：

本期本集团减持持有的欧派家居集团股份有限公司股票 3,353,129 股，并将之前计入其他综合收益的累计利得约人民币 331,142,147.49 元转入留存收益；减持持有的梦百合家居科技股份有限公司股票 900,000 股，并将之前计入其他综合收益的累计利得约人民币 6,547,671.89 元转入留存收益。

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**59、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,816,847,121.56			1,816,847,121.56
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,816,847,121.56			1,816,847,121.56

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

**60、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	30,629,417,859.13	28,254,693,080.77
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-210,803,273.67	-724,018,035.19
调整后期初未分配利润	30,418,614,585.46	27,530,675,045.58
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,705,544,357.44	3,038,609,713.21
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		13,301,928.90
应付普通股股利	958,500,000.00	1,260,453,452.16
转作股本的普通股股利		
加：其他综合收益结转留存收益	-337,689,819.38	-136,174,120.80
期末未分配利润	32,503,348,762.28	29,431,703,498.53

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 210,803,273.64 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 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	7,608,591,444.99	2,471,514,406.99	6,268,650,492.34	1,921,331,515.50
其他业务	148,523,042.47	90,945,737.00	105,233,626.70	33,726,041.40
合计	7,757,114,487.46	2,562,460,143.99	6,373,884,119.04	1,955,057,556.90

## (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	租赁管理-分部	委管相关-分部	建造施工及设计-分部	商品销售及家装-分部	其他-分部	合计
商品类型						
按经营地区分类						
中国大陆	3,952,122,177.57	2,162,449,497.83	937,841,156.07	206,083,076.14	498,618,579.85	7,757,114,487.46
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	3,952,122,177.57	2,162,449,497.83	937,841,156.07	206,083,076.14	498,618,579.85	7,757,114,487.46

合同产生的收入说明：

	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁及相关收入	3,952,122,177.57	808,393,623.53	3,535,894,591.52	772,121,419.76
项目前期品牌咨询委托管理服务收	544,564,357.68	102,709,064.83	633,376,635.23	137,256,520.71

入				
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	1,010,593,275.85	589,937,647.16	828,988,527.21	504,690,280.20
工程项目商业管理咨询费收入	61,320,754.72	4,570,366.70	144,741,509.43	9,320,838.04
商业咨询费及招商佣金收入	545,971,109.58	49,085,130.57	142,092,595.00	37,613,902.74
建造施工及设计收入	937,841,156.07	642,568,338.90	458,986,112.62	272,597,029.98
商品销售及家装收入	206,083,076.14	142,535,402.83	187,528,781.63	135,052,128.67
其他收入	498,618,579.85	222,660,569.47	442,275,366.40	86,405,436.80
合计	7,757,114,487.46	2,562,460,143.99	6,373,884,119.04	1,955,057,556.90

## (3). 履约义务的说明

适用 不适用

## (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 3,771,126,930.43 元,其中:2,467,584,154.56 元预计将于 2019.7.1-2020.6.30 年度确认收入。

## 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	19,618,165.81	16,862,745.57
教育费附加	15,636,013.08	8,883,656.71
资源税		
房产税	144,227,404.88	116,862,006.76
土地使用税	13,051,478.82	9,694,111.32
车船使用税		
印花税	4,443,267.13	5,000,854.44
其他	4,867,596.04	23,634,607.72
合计	201,843,925.76	180,937,982.52

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
职工薪酬及福利费	38,697,383.14	29,108,228.90
折旧及摊销	14,011,099.12	3,388,683.81
能源及维修费用	212,239,343.45	167,214,843.32
广告及宣传费用	618,580,445.85	411,971,857.16
售后服务费用	19,034,710.88	16,301,025.81
办公及行政费用	15,182,559.09	9,273,870.55
其他费用	13,870,893.54	8,814,552.39
合计	931,616,435.07	646,073,061.94

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	376,349,537.35	249,224,316.30
折旧及摊销	37,581,565.74	12,986,989.05
能源及维修费用	3,058,712.95	2,280,306.82
其他专业服务费用	63,528,202.49	57,561,571.10
办公及行政费用	182,256,307.98	150,607,918.02
其他费用	39,804,651.89	55,106,569.98
合计	702,578,978.40	527,767,671.27

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	17,172,681.45	9,581,991.57
折旧及摊销	29,981.76	-
其他费用	63,679.25	-
合计	17,266,342.46	9,581,991.57

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	1,206,143,277.27	793,397,008.41
减：利息收入	-108,474,110.83	-153,598,157.25
减：利息资本化金额	-110,857,630.27	-94,958,796.81
汇兑损益	-16,013,615.47	32,983,413.85
其他	13,897,009.66	9,298,975.12
合计	984,694,930.36	587,122,443.32

其他说明：

无

## 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	3,030,065.18	2,780,289.67
其他与日常经营活动相关的政府补助	55,546,132.00	53,020,729.92
合计	58,576,197.18	55,801,019.59

其他说明：

计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
政府专项补助及奖励扶持金（注1）	41,638,763.11	13,498,455.49	与收益相关
补贴款（注2）	13,907,368.89	39,522,274.43	与收益相关
土地配套补贴款	3,030,065.18	2,780,289.67	与资产相关

注1：政府专项补助及奖励扶持金主要系从政府收到的专项产业扶持资金及其他政策奖励扶持资金等。

注2：补贴款主要系从政府收到的税收返还款及各类补贴。

## 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	40,647,033.37	105,492,722.92
处置长期股权投资产生的投资收益	84,992,350.33	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		

可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	24,067,397.35	
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	59,699,883.20	
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		
本期收购联营公司产生的投资收益	128,138,717.38	
收到其他非流动金融资产分红	2,132,876.71	
收到约定的固定收益		1,560,000.00
其他		1,241,971.08
合计	339,678,258.34	108,294,694.00

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	-3,190,993.62	-37,307,325.01
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	893,402,356.50	1,103,291,848.08
其他非流动金融资产	15,024,540.60	
合计	905,235,903.48	1,065,984,523.07

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
应收账款坏账损失	-56,126,820.79	-112,541,596.93
其他应收款坏账损失	-10,257,888.44	-19,128,343.00

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		
合同资产减值损失	-20,614,627.01	-12,750,000.00
其他	3,700,000.00	-310,000.00
其他非流动资产减值损失	-20,705,602.95	-
合计	-104,004,939.19	-144,729,939.93

其他说明：

无

## 72、资产减值损失

适用 不适用

## 73、资产处置收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	-361,882.32	214,551,818.78
无形资产处置收益	7,468,783.48	-
合计	7,106,901.16	214,551,818.78

其他说明：

适用 不适用

## 74、营业外收入

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
企业合并损益			
项目终止收入	-	-	-
违约补偿收入	1,313,614.83	1,670,353.21	1,313,614.83
其他（注）	20,628,544.24	6,323,156.81	17,688,325.04
合计	21,942,159.07	7,993,510.02	19,001,939.87

注：其他主要系无需支付的款项等其他与日常经营无关的收入。

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 75、营业外支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
赔付金	5,561,530.99	2,040,155.50	5,561,530.99
公益性捐赠支出	1,384,600.00	3,471,301.35	1,384,600.00
其他	3,596,837.11	2,311,503.92	3,596,837.11
合计	10,542,968.10	7,822,960.77	10,542,968.10

其他说明：

无

## 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	600,037,631.15	507,090,694.75
递延所得税费用	105,989,134.71	40,744,920.55
汇算清缴差异	7,264,247.67	5,971,970.43
合计	713,291,013.53	553,807,585.73

### (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	3,574,645,243.36
按法定/适用税率计算的所得税费用	893,661,310.71
子公司适用不同税率的影响	-173,487,506.51
调整以前期间所得税的影响	7,264,247.67

非应税收入的影响	-32,737,433.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	25,406,708.31
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-79,789,865.33
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	82,098,646.97
归属于合营企业和联营企业的损益	-9,125,095.04
所得税费用	713,291,013.53

其他说明：

适用 不适用

## 77、其他综合收益

适用 不适用

详见“财务报表七、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	600,572,520.85	420,511,917.55
代收代付货款净额	-	-
存放于央行的准备金	57,459,341.94	38,174,434.55
营业外收入及政府补助	82,469,212.79	61,724,966.71
利息收入	18,837,443.85	41,747,308.91
合计	759,338,519.43	562,158,627.72

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	1,480,992,027.27	1,041,293,504.67
代收代付货款净额	1,007,990,521.20	843,017,960.71
银行手续费等支出	8,560,541.15	9,124,708.84
营业外支出	10,542,968.10	7,822,960.77
存放于央行的准备金	-	-
合计	2,508,086,057.72	1,901,259,134.99

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
资金往来款	550,333,199.51	410,495,029.96
收回委托贷款	352,704,500.00	58,672,038.39
资金拆借利息收入净额	86,817,770.02	155,027,902.02
理财产品赎回	-	3,000,000.00
受限制资金收回	428,465,778.68	8,301,413.91
到期日三个月以上银行定期存款赎回	278,230,000.00	33,776,042.73
合计	1,696,551,248.21	669,272,427.01

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
资金往来款	673,398,109.08	775,084,297.25
发放委托贷款	518,782,481.96	214,385,598.27
购买理财产品	-	28,500,000.00
受限制资金	311,773,248.40	200,000,000.00
应收保理款	-	350,000,000.00
应收融资租赁款	-	150,000,000.00
到期日三个月以上的银行定期存款	89,742,800.24	26,252,732.23
合计	1,593,696,639.68	1,744,222,627.75

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
资金往来款	102,587,914.31	-
股东承诺支付的补偿款（注1）	154,384,500.54	-
合计	256,972,414.85	-

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

注 1：本年收到实际控制人车建兴先生承诺支付的长沙理想案件补偿款人民币 154,384,500.54 元。

**(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来款	465,080,062.11	-
贷款手续费	13,897,009.66	26,941,397.05

收购少数股东股权	234,139,401.00	68,736,308.85
支付的租赁商场租金	385,073,135.34	-
合计	1,098,189,608.11	95,677,705.90

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	2,861,354,229.83	3,213,608,490.55
加：资产减值准备	104,004,939.19	144,729,939.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,650,439.16	28,911,852.37
使用权资产摊销	207,912,622.93	-
无形资产摊销	17,564,768.27	14,280,705.19
长期待摊费用摊销	66,048,030.13	42,386,854.31
递延收益摊销	7,722,298.93	-2,069,562.90
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）	-7,106,901.16	475,146.18
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）	-905,235,903.48	-1,065,984,523.07
财务费用（收益以“-”号填列）	860,348,879.74	574,715,415.07
投资损失（收益以“-”号填列）	-305,931,078.51	-323,321,658.96
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-134,707,885.94	-361,303,354.78
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	483,333,027.45	885,098,535.53
存货的减少（增加以“-”号填列）	-35,496,282.02	-109,323,859.74
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-177,641,348.12	-947,340,173.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,894,742,118.65	-960,560,882.29
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,179,077,717.75	1,134,302,924.24
<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	7,790,340,174.64	9,619,949,034.04
减：现金的期初余额	7,614,487,228.69	10,269,293,739.45

加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	175,852,945.95	-649,344,705.41

## (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	193,105,228.55
	193,105,228.55
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	34,716,318.77
	34,716,318.77
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	428,704,639.14
	428,704,639.14
取得子公司支付的现金净额	587,093,548.92

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

## (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	7,790,340,174.64	7,614,487,228.69
其中：库存现金	18,417,958.32	46,557,254.36
可随时用于支付的银行存款	7,771,922,216.32	7,567,929,974.33
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	7,790,340,174.64	7,614,487,228.69
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

**80、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

**81、所有权或使用权受到限制的资产**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	80,000,000.00	借款质押
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	59,869,000,000.00	借款、CMBS、ABN 抵押
货币资金	34,306,676.80	工程保证金
货币资金	100,000,000.00	银票保证金
货币资金	148,965,615.61	存放于央行的存款准备金
货币资金	97,466,571.60	存出投资款
合计	60,329,738,864.01	/

其他说明：

截至 2019 年 6 月 30 日，南京卡子门商场、上海真北商场、济南红星商场、郑州红星商场、上海金桥商场、合肥四里河商场、南京浦口商场、哈尔滨西客站商场、上海金山商场在相关贷款期间的营业收入被用于借款质押；星龙家居、天津河东、北京红星和烟台红星在相关期间的物业运营收入被用于资产支持证券(CMBS)质押。

**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	18,563,269.48		85,290,436.96
其中：美元	12,248,870.03	6.87	84,207,306.79
欧元			
港币	1,231,122.12	0.88	1,083,130.17
人民币			
人民币			
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			

其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
外币核算-XXX			
人民币			
人民币			
短期借款			
其中：港元	965,000,000.00	0.88	849,643,900.00

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：

本集团子公司（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3亿美元长期债券，到期日为2022年9月21日。管理层认为，此部分长期债券面临人民币兑美元的变动产生汇率风险敞口。

香港红星美凯龙分别于2019年4月2日购买了1笔结构性货币掉期（可取消区间远期），2019年5月购入一笔由签出期权和购入期权组成的期权组合对美元债券本金进行套期。

本集团将购买的衍生金融工具视为一个整体，并把排除外汇基差及远期要素、期权时间价值后的期权内在价值和远期合约的即期要素作为指定为套期工具。外汇基差及远期要素、期权时间价值作为套期成本，其公允价值变动计入其他综合收益，企业应当按照系统、合理的方法，在套期关系影响损益的期间内摊销，摊销金额从其他综合收益中转出，计入当期损益。若企业终止运用套期会计，则其他综合收益中剩余的相关金额应当转出，计入当期损益。

### 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	41,638,763.11	政府专项补助及奖励扶持金	41,638,763.11
与收益相关	13,907,368.89	补贴款	13,907,368.89
与资产相关	209,425,979.25	土地配套补贴款	3,030,065.18

**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
永清银泰新城建设开发有限公司	2019年6月13日	70,000,000.00	70%	现金	2019年6月13日	合并日为获得控制权之日	-	-10,135,831.10
永清银通建设开发有限公司	2019年6月18日	44,586,111.11	70%	现金	2019年6月18日	合并日为获得控制权之日	-	-3,517,201.78
乾智(上海)家居有限公司	2019年1月9日	1,500,000.00	30%	现金	2019年1月9日	合并日为获得控制权之日	158,968.43	-3,311,779.50

其他说明：

2019年6月13日，本集团子公司银泰新城投资以人民币7000万元受让北京新城创置房地产开发有限公司持有的永清银泰新城70%股权。由于合并前后合并双方不受同一方或相同的多方最终控制，故本合并属于非同一控制下企业合并。于2019年5月31日，原北京新城的管理团队撤出，集团全面接管永清银泰新城的经营业务。公司已于2019年6月13日完成了工商变更，并更新公司章程，由红星方控制经营。故本集团自2019年5月31日起将永清银泰新城纳入合并范围。

2019年6月10日，本集团子公司银泰（永清）新城投资有限公司与北京亚通房地产开发有限责任公司签订股权转让协议，受让北京亚通房地产开发有限责任公司持有的永清银通建设开发有限公司70%股权。由于合并前后合并双方不受同一方或相同的多方最终控制，故本合并属于非同一控制下企业合并。于2019年5月31日，原北京亚通的管理团队撤出，集团全面接管永清银通的经营业务。公司已于2019年6月18日完成了工商变更，并更新公司章程，由红星方控制经营。故本集团自2019年5月31日起将永清银通纳入合并范围。

2018年10月9日，本集团与凯美阁（上海）贸易合伙企业（有限合伙）共同设立乾智（上海）家居有限公司，认缴资本人民币150万元，持股比例30%；2019年1月9日，本集团受让凯美阁（上海）贸易合伙企业（有限合伙）持有的乾智（上海）家居有限公司30%股权。由于合并前后合并双方不受同一方或相同的多方最终控制，故本合并属于非同一控制下企业合并。营业执照

更新日期为 2019 年 1 月 9 日，工商变更登记日期为 2019 年 1 月 9 日，于 2019 年 1 月 9 日全面接管乾智(上海)家居有限公司经营业务，因此集团自 2019 年 1 月 9 日起将乾智(上海)家居有限公司纳入合并范围。

## (2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合并成本	永清银泰&永清银通&乾智
--现金	116,086,111.11
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	51,868,427.28
--其他	
合并成本合计	167,954,538.39
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	170,894,757.61
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-2,940,219.22

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

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

	永清银泰&永清银通&乾智	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	386,526,055.23	361,279,917.78
货币资金	1,740,668.33	1,740,668.33
应收款项		
存货		
固定资产	182,959.87	180,501.92
无形资产		
预付账款	2,451,362.00	2,451,362.00
其他应收款	3,599,527.70	3,599,527.70
其他流动资产	9,810.59	9,810.59
其他非流动资产	378,541,726.74	353,298,047.24
负债：	213,631,297.62	207,319,763.26
借款		
应付款项	574,036.20	574,036.20

递延所得税负债	6,311,534.36	-
其他应付款	206,745,727.06	206,745,727.06
净资产	172,894,757.61	153,960,154.52
减：少数股东权益	2,000,000.00	2,000,000.00
取得的净资产	170,894,757.61	151,960,154.52

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

**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

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

**5、 其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

新设并纳入合并范围的子公司

简称	全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	变更原因

					直接	间接	
红星美凯龙信息技术	红星美凯龙（浙江）信息技术有限公司	浙江省	浙江省	技术服务	100.00%	0.00%	新设公司
星卓装饰	浙江星卓装饰有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	0.00%	100.00%	新设公司
天津美凯龙供应链	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	0.00%	60.00%	新设公司
大连世博家居	大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	家居商场	62.00%	0.00%	回购公司
阪珑商业管理	上海阪珑商业管理有限公司	上海市	上海市	商业管理	0.00%	100.00%	新设公司
英太利金融科技	上海英太利网络科技有限公司	上海市	上海市	技术服务	80.00%	0.00%	新设公司
南通龙美家居	南通龙美国际家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	家居商场	100.00%	0.00%	新设公司
深圳红星高盛城	深圳市红星美凯龙高盛产城发展有限公司	广州市	广州市	管理咨询	51.00%	0.00%	新设公司
星美信息咨询	北京星美永盛信息咨询有限公司	北京市	北京市	管理咨询	0.00%	70.00%	新设公司
上海枢雅管理	上海枢雅管理咨询有限公司	上海市	上海市	管理咨询	0.00%	100.00%	新设公司
浙江企业管理	红星美凯龙（浙江）企业管理有限公司	浙江省	浙江省	管理咨询	95.00%	0.00%	新设公司
广州家居博览	广州红星美凯龙家居博览中心有限公司	广东省	广东省	管理咨询	100.00%	0.00%	新设公司
西安舒适美佳家政	西安舒适美佳家政服务有限责任公司	陕西省	陕西省	家政服务	65.00%	0.00%	新设公司
上海威来适装饰	上海威来适装饰科技有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	0.00%	66.86%	新设公司
上海建筑装饰集团	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	100.00%	0.00%	新设公司
红星生活美学中心	红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	浙江省	浙江省	管理咨询	95.00%	0.00%	新设公司
浙江星易盛	浙江星易盛实业发展有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	0.00%	75.00%	新设公司
倍正物流	上海倍正物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0.00%	100.00%	新设公司
上海装饰工程集团	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	100.00%	0.00%	新设公司
石家庄博宸	石家庄博宸实业有限公司	河北省	河北省	管理咨询	0.00%	100.00%	新设公司
上海乾智	乾智（上海）家居有限公司	上海市	上海市	家居销售	60.00%	0.00%	购买股权

永清银通建设	永清银通建设开发有限公司	河北省	河北省	建筑建设	0.00%	70.00%	购买股权
永清银泰新城建设	永清银泰新城建设开发有限公司	河北省	河北省	建筑建设	0.00%	70.00%	购买股权
上海归羽	上海归羽企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100.00%	0.00%	购买股权

#### 注销并不纳入合并范围的子公司

简称	全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		变更原因
					直接	间接	
涑水银泰旅游	涑水银泰旅游开发有限公司	河北省	河北省	旅游开发		57.40%	注销公司

## 6、其他

√适用 □不适用

### 资产收购

被收购资产名称	取得时点	取得成本	取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司(注1)	2019年1月7日	111,713,025.81	46%	现金	2019年1月7日	被购买方的资产控制权交给购买方的日期

注1：2019年1月，本集团向第三方江西恒茂房地产开发有限公司和江西省省属国有企业资产经营（控股）有限公司收购了南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司46%股权，南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司持有一幅可用于家居商场开发的物业，本公司管理层认为上述不构成业务收购，将该收购视为资产收购。

南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	单位：元币种：人民币	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产		
货币资金	32,975,650.44	32,975,650.44
预付款项	320,310.92	320,310.92
其他应收款	43,836.12	43,836.12
其他流动资产	273,218.10	273,218.10
固定资产	314,297.67	314,297.67
在建工程	2,806,428.73	2,806,428.73
其他非流动资产	550,476,242.69	550,476,242.69
负债		
应付职工薪酬		
应交税费	9,800.00	9,800.00
其他应付款	72,348.50	72,348.50
其他应付款	330,282,750.14	330,282,750.14

---

所有者权益		
净资产	256,845,086.03	256,845,086.03

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
合肥红星美凯龙物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西红星美凯龙物流有限公司	陕西省	陕西省	仓储物流		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙物流有限公司	重庆市	重庆市	仓储物流		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙物流有限公司	天津市	天津市	仓储物流		60	通过设立或投资等方式取得的子公司
贵州红星美凯龙物流有限公司	贵州省	贵州省	仓储物流		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙物流有限公司	四川省	四川省	仓储物流		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
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
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
上海倍茂物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍迈物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍皓物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽红星美凯龙物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍邦物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍耀物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍跃物流有	上海市	上海市	仓储物流		100	通过设立或投

限公司						资等方式取得的子公司
上海倍朗物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宏岳物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流		60	通过设立或投资等方式取得的子公司
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
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
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		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
天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司

沈阳红星美凯龙家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
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
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
天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
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
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	新疆自治区	新疆自治区	场地租赁管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
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
长沙红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100		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
红星美凯龙世博(天津)家居生活	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

广场有限公司						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
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
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	100		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	四川省	四川省	场地租赁管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉红星美凯龙全球家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	100		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
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	60		通过设立或投资等方式取得的子公司
昆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		87.47	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
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	87.47		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
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
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
重庆星凯科家居有限公司	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
太原红星美凯龙	山西省	山西省	场地租赁管	51		通过设立或投

全球家居广场有限公司			理			资等方式取得的子公司
佛山红星美凯龙家居生活广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
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
孝感家倍得建筑装饰科技有限公司	湖北省	湖北省	建筑装饰		56	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海缔图家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理		30.25	通过设立或投资等方式取得的子公司
太原红星美凯龙世博家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	60		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
广州红星美凯龙家居建材有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	95		通过设立或投资等方式取得的子公司
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
红星众盈投资有限公司	西藏自治区	西藏自治区	投资管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新疆自治区	新疆自治区	投资管理	90		通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	新疆自治区	新疆自治区	投资管理	90		通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	上海市	上海市	贷款业务	90	10	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务		66.86	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		66.86	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		66.86	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		66.86	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
山西星易通汇网络科技有限公司	山西省	山西省	电子商务		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	上海市	上海市	电子商务		66.86	通过设立或投资等方式取得的子公司
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	西藏自治区	西藏自治区	企业管理咨询	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星聚供应链管理有限公司	上海市	上海市	供应链管理		60	通过设立或投资等方式取得的子公司
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
上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美昊装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海峰迪泷装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计		80	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家鼎建筑装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计		80	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆家欣装饰设计工程有限公司	重庆市	重庆市	家装设计		70	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星和宅配家居服务有限公司	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
上海家倍得实业有限公司	上海市	上海市	建筑装饰		80	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		28.05	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙劳务派遣有限公司	上海市	上海市	劳务派遣	100		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
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
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
成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	四川省	四川省	品牌管理		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
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服务有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星艺佳品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙成都	四川省	四川省	管理咨询		100	通过设立或投

商业管理有限公司						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	四川省	四川省	管理咨询		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙(上海)企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	100		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	新疆自治区	新疆自治区	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	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
烟台欣欢企业管理有限公司	山东省	山东省	企业管理咨询		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
郑州隽铠企业管理咨询有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询		100	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
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
霍尔果斯红居企业管理有限公司	新疆自治区	新疆自治区	企业管理咨询	70		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	成都市	成都市	企业管理咨询	100		通过设立或投资等方式取得的子公司

上海或京商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	65		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
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
苏州工业园区霍金聚商业管理有限公司	江苏省	江苏省	企业管理咨询		65	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
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
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
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	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
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
上海星易通汇商务服务有限公司	上海市	上海市	商业服务	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	上海市	上海市	设备租赁	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
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
上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司		99.7	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	上海市	上海市	市场公司	100		通过设立或投资等方式取得

管理有限公司						的子公司
上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海晶都投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	51		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	65		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙商贸有限公司	上海市	上海市	投资管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
红星喜兆投资有限公司	西藏自治区	西藏自治区	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	西藏自治区	西藏自治区	投资管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙资产管理有限公司	上海市	上海市	投资管理		70	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海祁星投资有限公司	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
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
上海家金所金融科技信息服务有限公司	上海市	上海市	投资管理		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家金所投资控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家金所投资管理有限公司	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
上海泛居网络科技有限公司	上海市	上海市	网络技术		53.69	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海怀星文化发展有限公司	上海市	上海市	文化艺术交流	80		通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	上海市	上海市	物流服务	60		通过设立或投资等方式取得的子公司
河南西西里亚物业管理有限公司	河南省	河南省	物业管理		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙	上海市	上海市	信息科技技	100		通过设立或投

设计云信息科技有限公司			术开发			资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙商业保理有限公司	上海市	上海市	应收账款融资	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
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
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
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
常州家频道家居饰品有限公司	江苏省	江苏省	自营销售		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海悠美家居有限公司	上海市	上海市	自营销售		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙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	58.2	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
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
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	内蒙古自治区	内蒙古自治区	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	云南省	云南省	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	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

限公司							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
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			非同一控制下企业合并取得的子公司
安徽盛世鼎通物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流		100		非同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	上海市	上海市	工程设计		100		非同一控制下企业合并取得的子公司
上海家倍得装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计		80		非同一控制下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
沧州银泰基业建设开发有限公司	河北省	河北省	建筑建设		52.5		非同一控制下企业合并取得的子公司
上海星艺佳商业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询		100		非同一控制下企业合并取得的子公司
上海增敏企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询		100		非同一控制下企业合并取得的子公司
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	河南省	河南省	市场公司	51	9.31		非同一控制下企业合并取得的子公司
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	安徽省	安徽省	投资管理	100			非同一控制下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
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100			同一控制下的企业合并取得的子公司
常州世界家具家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100			同一控制下的企业合并取得的子公司
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	90	10		同一控制下的企业合并取得的子公司
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	60	40		同一控制下的企业合并取得的子公司

南京红星国际家具装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100		同一控制下的企业合并取得的子公司
南京名都家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	60	40	同一控制下的企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	92	5	同一控制下的企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100		同一控制下的企业合并取得的子公司
上海山海艺术家俱有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理		90	同一控制下的企业合并取得的子公司
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100		同一控制下的企业合并取得的子公司
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	山东省	山东省	场地租赁管理	70		同一控制下的企业合并取得的子公司
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	四川省	四川省	场地租赁管理	100		同一控制下的企业合并取得的子公司
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	9.31	同一控制下的企业合并取得的子公司
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100		同一控制下的企业合并取得的子公司
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		75.01	同一控制下的企业合并取得的子公司
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100		同一控制下的企业合并取得的子公司
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	100		同一控制下的企业合并取得的子公司
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	100		同一控制下的企业合并取得的子公司
红星美凯龙环球(北京)家具建材广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理		100	同一控制下的企业合并取得的子公司
包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	内蒙古自治区	内蒙古自治区	场地租赁管理	100		同一控制下的企业合并取得的子公司
上海红美电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	100		同一控制下的企业合并取得

						的子公司
上海隽迈广告有限公司	上海市	上海市	广告公司		100	同一控制下的企业合并取得的子公司
江苏苏南建筑安装工程有限公司	江苏省	江苏省	建筑建设	100		同一控制下的企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	90		同一控制下的企业合并取得的子公司
常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司	江苏省	江苏省	市场公司		100	同一控制下的企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	45	53.35	同一控制下的企业合并取得的子公司
北京美凯龙家具建材市场有限公司	北京市	北京市	市场公司	20	80	同一控制下的企业合并取得的子公司
北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	北京市	北京市	市场公司		100	同一控制下的企业合并取得的子公司
上海星凯程鹏企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100		同一控制下的企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	100		同一控制下的企业合并取得的子公司
红星美凯龙（浙江）信息技术有限公司	浙江省	浙江省	管理咨询	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
乾智（上海）家居有限公司	上海市	上海市	家居销售	60		购买股权
浙江星卓装饰有限公司	浙江省	浙江省	建筑建设		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	商业服务	70	30	购买股权
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
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	家居销售	62		回购
上海阪珑商业管理有限公司	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
上海英太利金科技有限公司	上海市	上海市	信息技术技术开发	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
深圳市红星美凯龙高盛产城发展有限公司	广东省	广东省	信息科技技术开发	51		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	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	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	管理咨询	95		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海归翎企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100		购买股权
广州红星美凯龙家居博览中心有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100		通过设立或投资等方式取得的子公司
西安舒适美佳家政服务有限责任公司	陕西省	陕西省	劳务派遣	65		通过设立或投资等方式取得的子公司
上海威来适装饰科技有限公司	上海市	上海市	家装设计		66.86	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	建筑建设	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	工程设计	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	建筑建设		75	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍正物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
永清银通建设开发有限公司	河北省	河北省	建筑建设		70	购买股权
永清银泰新城建设开发有限公司	河北省	河北省	建筑建设		70	购买股权
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	上海	上海	建筑建设	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	管理咨询		100	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海鼎识企业管	上海	上海	管理咨询		95	通过设立或投

理合伙企业（有限合伙）						资等方式取得的子公司
上海合祝企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	管理咨询		1	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海集量企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	管理咨询		1	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海聚尊企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	管理咨询		1	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海聚钦企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	管理咨询		1	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海聚楚企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	管理咨询		1	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海集彬企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	管理咨询	99	1	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海集慈企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	管理咨询		1	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海合柔企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	管理咨询		1	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海合增企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	管理咨询		1	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。租赁期限为自项目正式开业之日起 10 年（2010 年至 2020 年），山东芙蓉集团有限公司取得固定租金回报，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。

根据本公司与成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司股东成都长城实业集团有限公司签署的相关合同，自 2017 年起 10 年内，成都长城实业集团有限公司取得固定回报，不参与成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司的其他利润分配。根据相关合同约定，本集团将对少数股东权益分拆为金融负债和权益工具两部分，并分别列示。

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：本集团控制的上海红星美凯龙国际贸易有限公司占上海缔图家居有限公司股权比例 55%，根据公司章程，股东会决议须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过，本集团能对其实施控制。

注释 2：龙之惠（上海）设施管理服务有限公司的其他股东不参与公司具体经营管理，本集团有权决定其财务和经营政策，能对其实施控制。

注释 3：上海虹欣欧凯家居有限公司董事会共设 5 席，本集团董事长车建兴担任其董事长，车建芳担任其董事，能对其实施控制。

注释 4：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 5：集团控制的红星众盈投资有限公司占上海泛居网络科技有限公司股权比例 80%，根据公司章程，股东会决议须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过，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：

本集团之子公司为该类结构化主体的普通合伙人和执行事务合伙人，执行合伙企业相关事务。结构化主体的利润和亏损由全体合伙人依照出资比例分配和分担，有限合伙人均为本集团员工，因此将该类结构化主体纳入合并范围。

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
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	50.00%	13,405,631.03	-	377,823,479.94
郑州红星美凯龙国际家居有	39.69%	61,862,840.06	42,000,000.00	916,286,748.66

限公司				
银泰（永清）新城投资有限公司	30.00%	-3,254,274.05	-	428,795,640.13

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

根据本公司与济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司股东山东芙蓉集团有限公司签署的相关合同，相关合作项目房屋建筑物在建成后，由山东芙蓉集团有限公司分得部分房屋产权，并由本集团租入使用。租赁期限为自项目正式开业之日起 10 年（2010 年至 2020 年），山东芙蓉集团有限公司取得固定租金回报，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。

根据本公司与成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司股东成都长城实业集团有限公司签署的相关合同，自 2017 年起 10 年内，成都长城实业集团有限公司取得固定回报，不参与成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司的其他利润分配。根据相关合同约定，本集团将对少数股东权益分拆为金融负债和权益工具两部分，并分别列示。

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
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	1,679,839,029.54	3,384,259,099.71	5,064,098,129.25	1,070,757,652.01	1,519,332,222.19	2,590,089,874.20	1,064,749,991.54	3,312,336,742.56	4,377,086,734.10	1,036,249,982.69	938,693,550.68	1,974,943,533.37
银泰(永清)新城投资有限公司	269,299,195.25	2,317,398,661.39	2,586,697,856.64	698,127,244.96	459,251,811.26	1,157,379,056.22	36,906,323.85	2,187,586,210.15	2,224,492,534.00	309,261,363.32	475,064,790.08	784,326,153.40
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	470,049,730.64	1,238,143,412.84	1,708,193,143.48	336,785,651.91	315,760,531.70	652,546,183.61	451,839,023.10	1,229,596,693.53	1,681,435,716.63	368,935,529.00	283,664,489.81	652,600,018.81

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
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	172,918,274.13	155,865,054.32	155,865,054.32	123,180,652.91	159,400,409.01	128,619,859.10	128,619,859.10	128,539,551.19
银泰(永清)新城投资有限公司	-	-10,847,580.18	-10,847,580.18	-5,224,330.77	-	-	-	-
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	32,451,953.84	26,811,262.05	26,811,262.05	-5,111,588.45	37,046,311.49	39,156,265.54	23,652,913.18	-7,811,274.72

其他说明:

无

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

## (1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

2019年3月,本集团以人民币1.00元向上海家金所投资控股有限公司之少数股东收购其持有的上海家金所投资控股有限公司30%的股权,收购完成后,本集团享有的上海家金所投资控股有限公司所有者权益份额由70%上升至100%,调减资本公积人民币1,100,450.40元。

2019年3月,本集团以人民币139,400,000元向常州红阳家居生活广场有限公司之少数股东收购其持有的常州红阳家居生活广场有限公司49%的股权,收购完成后,本集团享有的常州红阳家居生活广场有限公司所有者权益份额由26%上升至75%,调减资本公积人民币157,028,794.60元。

2019年5月,本集团以人民币160,000,000.00元向上海红星美凯龙装饰家具城有限公司之少数股东收购其持有的上海红星美凯龙装饰家具城有限公司3%的股权,收购完成后,本集团享有的上海红星美凯龙装饰家具城有限公司所有者权益份额由94%上升至97%,调减资本公积人民币114,747,851.85元。

2019年5月,原股东上海红星美凯龙网络技术有限公司将持有的爱逛家电子商务有限公司100%的股权作价人民币0.00元转让给上海枢雅管理咨询有限公司,本集团间接100%控股上海爱逛家点商务有限公司,调减资本公积0.00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

	常州红阳家居生活广场有限公司	上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	上海家金所投资控股有限公司	上海爱逛家电子商务有限公司
购买成本/处置对价				
--现金	139,400,000.00	160,000,000.00	1.00	-
--非现金资产的公允价值				

购买成本/处置对价合计	139,400,000.00	160,000,000.00	1.00	-
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-17,628,794.60	45,252,148.15	-1,100,450.40	
差额	157,028,794.60	114,747,851.85	1,100,451.40	
其中：调整资本公积	157,028,794.60	114,747,851.85	1,100,451.40	-
调整盈余公积				
调整未分配利润				

其他说明

适用 不适用

### 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

#### (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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
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
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	福建	福建	批发和零售业	50.00	-	权益法
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
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
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
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
美屋三六五(天津)科技有限公司	天津	天津	科学研究和技术服务业	8.31	-	权益法
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
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	浙江	浙江	批发和零售业	19.00	-	权益法
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
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

陕西红星和记家居购物广场有限公司	陕西	陕西	批发和零售业	18.00	-	权益法
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	广东	广东	批发和零售业	49.00	-	权益法
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
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
爱菠萝网络科技(北京)有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	-	15.00	权益法
克拉斯国际家居有限公司	北京	北京	批发和零售业	-	30.00	权益法
上海湾寓投资管理有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	-	5.49	权益法
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
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
上海紫光乐联物联网科技有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	15.03	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
成都居家通物流有限责任公司	四川	四川	交通运输、仓储和邮政业	-	16.67	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
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
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
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
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	-	15.00	权益法
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	河北	河北	房地产业	-	20.00	权益法
邯郸市红星皇室置业有限公司	河北	河北	房地产业	-	20.00	权益法
辽宁诚安建设有限公司	辽宁	辽宁	建筑业	-	30.00	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
上海壹佰米网络科技有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	4.69	权益法
浙江中广电器股份有限公司	浙江	浙江	批发和零售业	-	8.14	权益法
四川良木道门窗型材有限公司	四川	四川	制造业	-	24.20	权益法
广东威法定制家居股份有限公司	广东	广东	制造业	-	13.00	权益法
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
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
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
晟葆(上海)家具有限公司	上海	上海	建筑业	-	10.00	权益法
亚细亚建筑材料股份有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	8.00	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
芜湖美和资产管理有限公司	安徽	安徽	金融业	-	49.00	权益法
潍坊滨星置业有限公司	山东	山东	房地产业	-	30.00	权益法
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
SUNSEAPARKINGINC.	开曼	开曼	交通运输、仓储和邮政业	-	10.24	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:

公司日常经营管理均需双方一致同意,故深圳红星美凯龙商业管理有限公司为合营公司。

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	371,293,077.48		414,184,788.69	
其中:现金和现金等价物	49,536,457.31		107,020,013.70	

非流动资产	1,858,641,314.96		1,877,673,835.57	
资产合计	2,229,934,392.44		2,291,858,624.26	
流动负债	276,078,049.96		94,547,054.26	
非流动负债	397,952,165.45		400,714,909.18	
负债合计	674,030,215.41		495,261,963.44	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产 份额	777,952,088.52		898,298,330.42	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账 面价值	777,952,088.52		898,298,330.42	
存在公开报价的合营企业 权益投资的公允价值				
营业收入	78,963,760.67		80,466,897.19	
财务费用	-1,880,369.15		-159,819.67	
所得税费用	7,772,935.24		26,917,273.71	
净利润	10,484,188.86		79,621,307.08	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	10,484,188.86		79,621,307.08	
本年度收到的来自合营企 业的股利	133,233,703.73			

其他说明  
无

### (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	海尔消费金融有限 公司		海尔消费金融有限 公司	
流动资产	9,704,749,797.70		11,694,909,823.93	
非流动资产	111,048,680.29		133,353,755.82	
资产合计	9,815,798,477.99		11,828,263,579.75	
流动负债	1,196,243,680.81		2,943,304,721.85	

非流动负债	7,200,000,000.00		7,620,000,000.00	
负债合计	8,396,243,680.81		10,563,304,721.85	
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	354,888,699.28		307,746,162.44	
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账 面价值	354,888,699.28		307,746,162.44	
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值				
营业收入	678,272,787.76		356,936,839.33	
净利润	128,062,115.59		60,915,072.44	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	128,062,115.59		60,915,072.44	
本年度收到的来自联营企 业的股利				

其他说明  
无

#### (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	169,989,454.87	114,375,616.68
下列各项按持股比例计算的 合计数		
--净利润	11,774,655.24	4,973,516.94
--其他综合收益		
--综合收益总额	11,774,655.24	4,973,516.94
联营企业：		
投资账面价值合计	2,158,737,870.90	2,013,427,181.40
下列各项按持股比例计算的		

合计数		
一净利润	-37,858,672.26	45,479,784.29
一其他综合收益		
一综合收益总额	-37,858,672.26	45,479,784.29

其他说明

无

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司		835,791.02	835,791.02
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司		5,461,679.10	5,461,679.10
邯郸市红星皇室置业有限公司		1,661,749.69	1,661,749.69

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

本集团的主要金融工具包括货币资金、其他权益工具投资、交易性金融资产、应收账款、应收票据、应收款项融资、其他应收款、其他流动资产、一年内到期的非流动资产、长期应收款、其他非流动资产、应付账款、其他应付款、借款、应付债券、一年内到期的非流动负债、长期应付款、其他非流动负债等，各项金融工具的详细情况说明见“财务报告七、合并财务报表项目注释”。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。

本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益和股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

#### 1. 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

##### 1.1 市场风险

利率风险是本集团面临的主要风险，于本年度及上年度本集团的市场风险敞口以及管理和确认这些风险的方式未发生重大变化。

##### 1.1.1 外汇风险

外汇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、港币有关。本集团子公司主要业务活动均以人民币计价结算。

于 2019 年 6 月 30 日，除下表所述金融资产和金融负债为各实体记账本位币以外之美元、港币外，本集团的金融资产及金融负债均为人民币余额。于报告期末，本集团各实体记账本位币之外的金融资产及金融负债主要包括于 2017 年 9 月 21 日发行的 3 亿美金的美元债券，于 2018 年新增的港币短期借款以及少量的美元、港币存款。面对新增的外汇风险敞口，管理层积极主动的开展了相关风险管理措施：包括合理选择远期、货币互换等外债保值工具，强化内控理念及策略，加强与国际银行的探讨，持续关注预测汇市走向，随时做好对冲风险的准备。我们认为该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险不会对本集团的经营业绩产生重大影响。

单位：千元币种：人民币

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
美元		
货币资金	93,804	4,476
应付债券	2,035,632	2,036,293
港币		
货币资金	1,083	4,528

#### 外汇风险敏感性分析

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税后净利润如下：

单位：千元币种：人民币

项目	汇率变动	2019年6月30日		2018年12月31日	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
本位币为人民币的实体					
净利润及权益	美元对人民币贬值 5%	97,091	97,091	76,193	76,193
	港币对人民币贬值 5%	42,389	42,389	34,584	34,584

### 1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率的银行借款及银行存款相关。该等项目采用以中国人民银行公布的基准利率为基础的存款利率或浮动贷款利率。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率的公允价值变动风险。

本附注的“流动风险”部分详细说明了本集团面临的金融负债利率风险敞口。

下述敏感性分析根据报告年末银行存款和浮动利率银行借款的余额在整个年度都未偿付。在向管理层汇报利率风险时，对带有浮动利率条款的银行借款采用 50 个基点的增加或减少，对银行存款采用 25 个基点，该假设分别代表了管理层对于银行借款和银行存款相关利率可能发生合理变动的估计。

如果带有浮动利率条款的银行借款利率上升 50 个基点，并且其他所有变量保持不变，则本集团本年度及上年度的税后净利润减少情况(不含利息资本化的影响)如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日
	人民币千元	人民币千元
净利润减少	81,919	72,956
股东权益减少	81,919	72,956

如果带有浮动利率条款的银行借款的利率下降 50 个基准点，并且其他所有变量保持不变，则年度净利润将增加上述相同金额。

如果银行账户余额及受限制银行存款的利率上升 25 个基点，并且其他所有变量保持不变，则本集团本年度及上年度的净利润增加情况如下：

	2019年6月30日	2018年12月31日
	人民币千元	人民币千元
净利润增加	40,960	36,478
股东权益增加	40,960	36,478

如果银行存款利率下降 25 个基点，并且其他所有变量保持不变，则该年度净利润将下降上述相同金额。

### 1.2 信用风险

本期末及上年末，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于因合同另一方未能履行义务，包括：

- (1) 年末合并资产负债表中已分别确认的金融资产的账面价值。
- (2) 与本集团财务担保相关的或有负债的金额。

为降低信用风险，本集团成立专门小组专门负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债权。此外，本集团于每个资产负债表日审核应收款的可回款情况，以确保已就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此管理层认为本集团所承担的信用风险已大为降低。

本集团的应收非关联方的应收账款不存在重大信用集中风险，因为应收账款由大量客户组成，分布于各种行业及地区。

本集团应收关联方的应收账款存在信用集中风险，但因关联方具有良好的财务状况，故该信用集中风险非常有限。

本集团的流动资金主要存放于数家银行，存在信用集中风险，但因这些银行均获得国际信用评级机构较高的评级，故该信用集中风险非常有限。

### 1.3 流动风险

本集团管理层已建立适当的流动性风险管理框架，以满足本集团短期、中期、长期资金及流动管理要求。本集团通过维持充足的储备，发行新股，银行授信额度以及储备借款授信额度，持续监控预期及实际的现金流，匹配金融资产与负债组合的到期日，以管理流动性风险。

此外，下表详述了以合同规定的偿还条款为依据的本集团非衍生金融负债的剩余合同到期日。该表格根据本集团可能被要求偿还的最早时间的未贴现现金流编制。下表包括利息及本金现金流量。

如果浮动利率变更后不同于各报告期结束时确定的利率估计值，则下表中所列的浮动利率非衍生金融负债的金额也将发生改变。

单位：千元币种：人民币

2019年6月30日	即期或1年以内到期	1至2年	2至5年	5年以上	合计
应付账款	994,602	-	-	-	994,602
其他应付款	7,714,923	-	-	-	7,714,923
长期应付款	-	214,227	459,703	610,136	1,284,066
短期借款	3,417,677	-	-	-	3,417,677
长期借款	-	3,640,954	7,804,833	6,873,820	18,319,607
应付债券	-	8,477,031	6,885,673	-	15,362,704
一年内到期的非流动负债	5,914,983	-	-	-	5,914,983
商业地产抵押贷款支持证券	-	2,649,381	3,893,135	-	6,542,516

	18,042,185	14,981,593	19,043,344	7,483,956	59,551,078
--	------------	------------	------------	-----------	------------

上述表格中所提到的财务担保金额是指可能被交易对手要求偿还的最大金额。尽管基于年末的预测，本集团董事会认为上述金额均很可能不会支付，但该估计可能根据交易对手因持有的已担保应收款项遭受的信用损失而依照担保合同提出索偿的可能性发生改变。

#### 1.4 资本风险管理

本集团管理持有之资本，以确保集团合并范围内公司能够持续经营，同时通过优化债务和权益平衡实现股东利益的最大化，本集团的整体战略在报告期内保持不变。

本集团的资本结构由净负债包括银行贷款、应付债券及应付融资租赁(扣除现金及现金等价物)和集团归属于母公司的权益(包括股本、资本公积、盈余公积及未分配利润)组成。

本集团管理层定期复核资本结构。复核时，本集团管理层将考虑资本成本以及与各类别的资本相关的风险。根据本集团管理层的建议，本集团将通过支付股利及发行新股以及发行新债务或赎回现有债务平衡本集团的整体资本结构。

### 十一、公允价值的披露

#### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			
	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	65,519,022.97	-	15,776,419.88	81,295,442.85
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资	-	-	3,000,000.00	3,000,000.00
(2) 权益工具投资	65,519,022.97	-	-	65,519,022.97
(3) 衍生金融资产			12,776,419.88	12,776,419.88
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	1,651,735,441.18	201,043,524.00	1,822,781,291.32	3,675,560,256.50
(四) 投资性房地产	-	-	81,171,000,000.00	81,171,000,000.00
1. 出租用的土地使				

用权				
2. 出租的建筑物	-	-	81,171,000,000.00	81,171,000,000.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产	-	-	360,674,540.60	360,674,540.60
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	1,717,254,464.15	201,043,524.00	83,370,232,251.80	85,288,530,239.95
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<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

以报表日前最后一个工作日股票收盘价及持有股数作为依据。

**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

以报表日前最近一次交易成交股价及报表日持有股数作为依据。

**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

本集团对投资性房地产采取的估值技术如下：

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至可使用状态。为获取其公允价值，通过考虑相关市场中可获取且可比较的销售数据进行直接比较，并扣除在评估师预计在评估日至完成开发前将产生的建造成本及专业费用。

本集团投资性房地产在 2019 年 6 月 30 日和 2018 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评估有限公司进行评估。在对房地产的公允价值做出估计时，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变化。

本集团对金融工具采取的估值技术如下：

后轮估值法：对于有后轮投资的项目，采用新增资金入股时的估值以确定公允价值。

可比公司法：以二级市场上业务类型相似的可比公司为参考，计算其乘数以及流动性折扣以确定公允价值。

## 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

项目	2019年1月1日	转入第三层次	转出第三层次	当年利得或损失总额		购买、发行、出售和结算				2019年6月30日	对于在报告期末持有的资产，计入当期损益的当期未实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益	购买	发行	出售	结算		
投资性房地产	78,533,000,000.00	-	-	893,402,356.50	-	1,744,597,643.50	-	-	-	81,171,000,000.00	893,402,356.50
其他权益工具投资	1,727,054,980.65	-	-	-	42,904,039.02	52,822,271.65	-	-	-	1,822,781,291.32	-
其他非流动金融资产	324,850,000.00	-	-	15,024,540.60	-	20,800,000.00	-	-	-	360,674,540.60	15,024,540.60
交易性金融资产	52,225,200.00	-	-	-	-	3,000,000.00	-	52,225,200.00	-	3,000,000.00	-
衍生金融资产	-	-	-	24,950,000.00	-31,698,316.12	19,524,736.00	-	-	-	12,776,419.88	24,950,000.00
合计	80,637,130,180.65	-	-	933,376,897.10	11,205,722.90	1,840,744,651.15	-	52,225,200.00	-	83,370,232,251.80	933,376,897.10

**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

**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

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款、其他非流动资产、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、应付债券、长期借款、长期应付款和其他非流动负债等。

本集团管理层认为，财务报表中的其他金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

**9、 其他**

适用 不适用

**十二、 关联方及关联交易**

**1、 本企业的母公司情况**

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
红星美凯龙控股集团有限公司	中国上海	投资管理	人民币 20,000 万元	69.88	69.88

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

本企业合营和联营企业的情况详见“财务报告九、3. 在合营企业和联营企业中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

#### 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
陈淑红	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
车建芳	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
钱玉梅	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
车国兴	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
车冕楨	与最终实际控制人关系密切的家庭成员
红星家具集团有限公司	最终实际控制人控制的企业
常州市红星装饰城	最终实际控制人控制的企业
常州市红星家具总厂有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
济宁鸿瑞置业有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
扬州凯龙管理咨询有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
兴化市星凯家居生活广场有限公司	与最终实际控制人关系密切的家庭成员有重大影响的企业
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	由红星控股控股的企业
上海爱琴海商业集团股份有限公司	由红星控股控股的企业
上海星诚艺佳家居有限责任公司	由红星控股控股的企业
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	由红星控股控股的企业
宁波汇鑫置业有限公司	由红星控股控股的企业
成都红星美凯龙置业有限公司	红星企发之子公司
宁波凯龙置业有限公司	红星企发之子公司
上海洪美置业有限公司	红星企发之子公司
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	红星企发之子公司
上海星龙房地产开发有限公司	红星企发之子公司
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	红星企发之合营公司
曹仲民	董监高关系密切的家庭成员
张建芳	实际控制人关系密切的家庭成员
朱青岭	董监高关系密切的家庭成员
常州市艺致家具有限公司	董监高关系密切的家庭成员投资或控制的企业
南京市浦口区立力成家具经营部	实际控制人关系密切的家庭成员控制或任职的企业
云南红星美凯龙物业管理有限公司	重庆企发之子公司
上海黄浦红星小额贷款有限公司	由红星控股控股的企业
青岛红星国际置业有限公司	重庆企发之子公司
上海红星美凯龙置业有限公司	重庆企发之子公司

上海星琛互动娱乐科技有限公司	由红星控股控股的企业
南京美凯龙商务信息咨询有限公司	由红星控股控股的企业
山西亚泰圣景房地产开发有限公司	重庆企发之子公司
天津市华运商贸物业有限公司	重庆企发之子公司
上海凯昕影院管理有限公司	由红星控股控股的企业
上海红星美凯龙企业管理有限公司	重庆企发之子公司
芜湖明辉商业管理有限公司	实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切家庭成员，控制或担任董事、高管的其他企业
成都东泰商城有限公司	实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切家庭成员，控制或担任董事、高管的其他企业
凯乾嘉企业管理有限公司	公司及其子公司的主要股东（10%以上投票权）的法人及其联系人、合营伙伴
常州龙耀股权投资管理有限公司	实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切家庭成员，控制或担任董事、高管的其他企业
上海星琛互动娱乐有限公司	公司及其子公司的主要股东（10%以上投票权）的法人及其联系人、合营伙伴

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
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	能源成本	15,191.52	-
上海星龙房地产开发有限公司	能源成本	-	2,697,249.08
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	能源成本	962,022.78	1,881,132.95
合计		977,214.30	4,578,382.03
上海智谛智能科技有限公司	商品购买	992,652.29	-
北京康力优蓝机器人科技有限公司	商品购买	16,000.00	-
常州市红星家具总厂有限公司	商品购买	-	183,240.00
合计		1,008,652.29	183,240.00
芜湖明辉商业管理有限公司	利息支出	4,258.18	509.72
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	利息支出	-	195.30
合计		4,258.18	705.02
常州市红星装饰城	租赁利息支出	699,945.90	-
合计		699,945.90	-
青岛红星国际置业有限公司	服务成本	1,509,433.97	-
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	服务成本	1,307,396.23	-
芜湖明辉商业管理有限公司	服务成本	770,182.49	-
扬州凯龙管理咨询有限公司	服务成本	159,528.30	-
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	服务成本	152,830.19	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务成本	62,798.26	39,521.31
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务成本	58,983.32	168,066.22
武汉市正凯物流有限公司	服务成本	58,669.81	-
成都东泰商城有限公司	服务成本	48,113.21	44,444.80

合计		4,127,935.78	252,032.33
----	--	--------------	------------

## 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
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	1,886,792.45	1,886,792.46
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	1,657,232.72	1,169,811.36
武汉市正凯物流有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	1,415,094.34	-
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	1,415,094.34	943,396.20
济宁鸿瑞置业有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	1,415,094.34	1,415,094.36
芜湖明辉商业管理有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	1,415,094.34	1,415,094.36
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	1,415,094.34	1,415,094.36
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	1,015,723.29	716,981.16
兴化市星凯家居生活广场有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	707,547.17	1,179,245.31
宁波澳洋家居购物广场有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务收入	/	2,161,949.70
合计		12,342,767.33	12,303,459.27
陕西红星和记家居购物广场有限公司	设计咨询收入	22,089,805.79	-
宁波凯龙置业有限公司	设计咨询收入	2,240,928.83	3,484,670.48
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	-	3,500,000.00
宁波汇鑫置业有限公司	设计咨询收入	-	600,406.17
合计		24,330,734.62	7,585,076.65
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	378.97	27,550.00
成都东泰商城有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	95.11	22,117.38
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	-	20,415.27
芜湖明辉商业管理有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	-	3,396.23
扬州凯龙管理咨询有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	-	32,905.66
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	-	84,150.94
合计		474.08	190,535.48
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	服务收入	5,004,433.85	-

武汉市正凯物流有限公司	服务收入	1,007,560.00	-
云南红星美凯龙物业管理 有限公司	服务收入	564,910.77	-
上海紫光乐物联网科技 有限公司	服务收入	267,312.38	-
上海智谛智能科技有限公司	服务收入	182,751.00	-
晟葆(上海)家具有限公 司	服务收入	133,599.73	-
上海星琛互动娱乐有限 公司	服务收入	54,540.00	-
成都东泰商城有限公司	服务收入	49,528.30	18,980.62
红星美凯龙控股集团有限 公司	服务收入	39,086.87	14,230.20
厦门宝象红星美凯龙家居 生活广场有限公司	服务收入	9,000.00	7,127.84
厦门宝象红星美凯龙家居 生活广场有限公司	服务收入	7,081.79	-
克拉斯国际家居有限公司	服务收入	1,769.91	-
深圳红星美凯龙家居生活 广场有限公司	服务收入	1,000.00	-
常州市红星家具总厂有限 公司	服务收入	-	29,497.27
上海爱琴海商业集团有限 公司	服务收入	-	136,310.68
芜湖明辉商业管理有限公 司	服务收入	-	18,933.52
常州市艺致家具有限公司	服务收入	-	4,528.30
合计		7,322,574.60	229,608.43
成都东泰商城有限公司	联合营销活动款	660,377.36	35,660.38
济宁鸿瑞置业有限公司	联合营销活动款	-	143,330.19
厦门宝象红星美凯龙家居 生活广场有限公司	联合营销活动款	-	36,745.28
芜湖明辉商业管理有限公 司	联合营销活动款	-	153,339.64
扬州凯龙管理咨询有限公 司	联合营销活动款	-	106,198.11
合计		660,377.36	475,273.60
成都东泰商城有限公司	空间广告位租赁/管理费	-	23,423.94
济宁鸿瑞置业有限公司	空间广告位租赁/管理费	-	115,680.00
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	-	371,573.26
陕西鸿瑞家居生活广场有 限公司	空间广告位租赁/管理费	-	310,699.52
芜湖明辉商业管理有限公 司	空间广告位租赁/管理费	-	420,434.98
徐州红星美凯龙国际家具 装饰城有限公司	空间广告位租赁/管理费	-	40,952.38

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	-	256,219.27
合计		-	1,538,983.35
成都东泰商城有限公司	股利分配	133,233,703.73	-
合计		133,233,703.73	-

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
克拉斯国际家居有限公司	商场铺位	1,622,961.48	-
上海紫光乐联物联网科技有限公司	商场铺位	1,313,329.79	-
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	商场铺位	646,272.00	-
晟葆(上海)家具有限公司	商场铺位	495,711.48	-
曹仲民	商场铺位	388,931.33	410,489.28
车冕楨	商场铺位	369,581.61	-
常州市艺致家具有限公司	商场铺位	289,883.80	304,632.00
南京市浦口区立力成家具经营部	商场铺位	217,325.04	-
凯乾嘉企业管理有限公司	商场铺位	47,645.27	-
常州龙耀股权投资管理有限公司	商场铺位	8,462.64	-
钱玉梅	商场铺位	-	353,595.03
张建芳	商场铺位	94,929.89	99,453.18
合计		5,495,034.33	1,168,169.49

本公司作为承租方:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

常州市红星装饰城	商场	-	8,127,065.16
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	商品展位	341,531.54	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	商品展位	268,785.94	-
芜湖明辉商业管理有限公司	商品展位	205,051.95	-
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	商品展位	198,412.85	-
车国兴	员工宿舍	184,800.00	183,280.60
济宁鸿瑞置业有限公司	商品展位	178,090.23	-
成都东泰商城有限公司	商品展位	175,093.94	84,641.76
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	商品展位	163,630.29	-
成都东泰商城有限公司	商场	85,094.35	-
陈淑红	员工宿舍	52,000.00	52,000.00
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	商品展位	40,952.35	-
武汉市正凯物流有限公司	商品展位	12,511.45	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	商场	2,760.00	-
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	商品展位	-	4,538,877.40
合计		1,908,714.88	12,985,864.92

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	285,000,000.00	2018年7月26日	2019年7月26日	否
车建兴(注1)	325,000,000.00	2016年6月8日	2026年6月8日	否
红星美凯龙控股集团有限公司、苏州市木渎集团有限公司	396,000,000.00	2018年7月13日	2028年7月12日	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注2)	336,000,000.00	2018年2月26日	2026年2月26日	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注3)	600,000,000.00	2019年6月20日	2029年6月20日	否
车建兴(注4)	-	2014年3月4日	2019年2月19日	是

关联担保情况说明

√适用 □不适用

注 1：该借款另以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 2：该借款另以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 3：该借款另以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 4：该借款另以上海虹欣欧凯家居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				
成都东泰商场有限公司	40,000,000.00	2019/5/21	2020/12/31	
拆出				
陕西红星和记家居购物广场有限公司	150,000,000.00	2019/1/22	2022/1/22	
上海名艺商业企业发展有限公司	8,000,000.00	2019/6/28		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	5,000,000.00	2019/5/30		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	10,000,000.00	2019/4/28		于需要时偿还，免息
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	100,000,000.00	2019/6/20		于需要时偿还，免息
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	9,500,000.00	2019/1/25		于需要时偿还，免息
陕西红星和记家居购物广场有限公司	5,000,000.00	2019/6/27		于需要时偿还，免息
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,000,000.00	2019/4/2		于需要时偿还，免息

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

#### (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	1,300	1,769

## (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

## 6、关联方承诺

□适用 √不适用

## 7、其他

□适用 √不适用

## 8、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	上海嘉展建筑装饰工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00
应收账款	宁波凯龙置业有限公司	3,279,546.49	147,579.59	1,829,041.31	82,306.86
应收账款	上海星诚艺佳家居有限责任公司	1,220,467.20	54,921.02	1,220,467.20	54,921.02
应收账款	深圳华生大家居集团有限公司	1,916,666.66	340,208.33	666,666.66	30,000.00
应收账款	兴化市星凯家居生活广场有限公司	369,657.53	42,510.62	468,333.43	57,605.01
应收账款	上海紫光乐联物联网科技有限公司	11,467.54	573.38	451,693.15	55,558.26
应收账款	宁波汇鑫置业有限公司	140,876.53	6,339.44	370,876.53	16,689.44
应收账款	上海湾寓投资管理有限公司	254,710.00	11,461.95	254,710.00	11,461.95
应收账款	上海洪美置业有限公司	84,840.95	3,817.84	84,840.95	3,817.84
应收账款	上海凯昕影院管理有限公司	-	-	50,000.00	6,150.00
应收账款	上海星琛互动娱乐科技有限公司	9,090.00	409.05	38,412.58	4,724.75
应收账款	红星美凯龙控股集团有限公司	7,934.00	357.03	3,967.00	487.94
应收账款	芜湖明辉商	815,753.42	93,811.64	-	-

	业管理有限公司				
应收账款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	91,288.20	10,498.14	-	-
应收账款	天津星凯房地产开发有限公司	600,000.00	53,580.00	-	-
应收账款	天津美龙房地产开发有限公司	930,000.00	83,049.00	-	-
应收账款	青岛红星国际置业有限公司	1,600,000.00	142,880.00	-	-
应收账款	张虹	20,186.04	908.37	-	-
应收账款	成都东泰商城有限公司	22,575.00	1,015.88	-	-
应收账款	张丽	17,508.49	787.88	-	-
应收账款	陈敏	1,200.00	54.00	-	-
应收账款	王毅	4,800.00	216.00	-	-
应收账款	张颖	12,939.90	582.30	-	-
应收账款	陈晨	9,600.00	432.00	-	-
应收账款	宁波凯星影院管理有限公司	66,664.00	2,999.88	-	-
应收账款	江苏大卫茂商业管理有限公司	13,811.32	621.51	-	-
应收账款	陈东辉	9,002.50	405.11	-	-
应收账款	高伟	0.01	-	-	-
	合计	24,510,585.78	14,000,019.96	18,439,008.81	13,323,723.07
预付款项	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	75,757.58	-	1,775,286.31	-
预付款项	沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	600,000.00	-	600,000.00	-
预付款项	辽宁诚安建设有限公司	570,000.00	-	600,000.00	-
预付款项	上海嘉展建筑装饰工程有限公司	572,805.00	-	572,805.00	-
预付款项	成都东泰商城有限公司	25,278.33	-	200,372.27	-
预付款项	济宁鸿瑞置业有限公司	9,523.84	-	187,614.06	-
预付款项	厦门宝象红星美凯龙家	2,411.87	-	166,042.15	-

	居生活广场有限公司				
预付款项	芜湖明辉商业管理有限公司	653,160.32	-	163,832.14	-
预付款项	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	238,837.44	-	159,633.42	-
预付款项	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	245,714.22	-	150,476.39	-
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	419,752.32	-	130,969.33	-
预付款项	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	5,162.05	-	23,030.74	-
预付款项	武汉市正凯物流有限公司	4,726.54	-	17,237.99	-
预付款项	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	40,952.35	-		
	合计	3,464,081.86	-	4,747,299.80	-
其他应收款	邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	-	-	300,000,000.00	23,282,996.53
其他应收款	上海名艺商业企业发展有限公司	120,200,000.50	6,010,000.03	112,200,000.50	5,610,000.03
其他应收款	车建兴	-	-	154,384,500.54	-
其他应收款	芜湖美和资产管理有限公司	-	-	10,000,000.00	776,099.88
其他应收款	上海紫光乐联物联网科技有限公司	-	-	10,000,000.00	776,099.88
其他应收款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	5,761,446.87	3,233,745.42	4,954,532.02	1,504,325.49
其他应收款	杭州红星美凯龙环球家居有限公司	114,004,425.00	8,210,019.08	4,504,425.00	349,588.37
其他应收款	上海星诚艺	1,892,905.64	85,559.33	2,892,905.64	1,302,204.37

	佳家居有 限责任公 司				
其他应收款	兴化市星凯 家居生活广 场有限公司	-	-	1,170,984.78	90,880.12
其他应收款	芜湖明辉商 业管理有限 公司	569,680.00	-	1,052,880.00	-
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	-	951,783.22	811,586.35	17,621.54
其他应收款	深圳红星美 凯龙家居生 活广场有限 公司	37,877.00	1,712.04	37,877.00	2,939.63
其他应收款	徐州红星美 凯龙全球家 居生活广场 有限公司	1,837,900.29	103,973.56	32,944.17	2,556.80
其他应收款	广东三维家 信息科技有 限公司	-	-	21,961.22	-
其他应收款	上海红星美 凯龙企业经 营管理有限 公司	-	-	6,642.00	-
其他应收款	厦门宝象红 星美凯龙家 居生活广场 有限公司	4,000.00	-	4,000.00	-
其他应收款	苏州市苏品 宅配文化有 限公司	82,155.56	3,713.43	3,093.00	285.16
其他应收款	徐州红星美 凯龙国际家 具装饰城有 限公司	1,910,110.78	108,058.65	1,912.38	-
其他应收款	成都东泰商 城有限公司	7,800.00	352.56	-	-
其他应收款	张毅	1,047.00	47.32	-	-
其他应收款	云南红星美 凯龙置业有 限公司	4,031,492.11	228,069.27	-	-
其他应收款	昆明星琴商 业管理有限 公司	66,030.00	66.03	-	-
其他应收款	张颖	3,000.00	135.60	-	-
其他应收款	王毅	3,000.00	135.60	-	-

其他应收款	吴琼	500.00	22.60	-	-
其他应收款	张芳	500.00	22.60	-	-
其他应收款	张丽	500.00	22.60	-	-
	合计	250,414,370.75	18,937,438.94	602,080,244.60	33,715,597.80
长期应收款	杭州红星美凯龙环球家居有限公司	218,144,320.00	2,181,443.20	218,144,320.00	2,181,443.20
长期应收款	陕西红星和记家居购物广场有限公司	36,340,000.00	-	31,340,000.00	313,400.00
长期应收款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	22,500,000.00	-	27,500,000.00	275,000.00
	合计	276,984,320.00	2,181,443.20	276,984,320.00	2,769,843.20
其他非流动资产	成都红星美凯龙置业有限公司	247,705,000.00	-	247,705,000.00	-
其他非流动资产	陕西红星和记家居购物广场有限公司	150,000,000.00	-	-	-
	合计	397,705,000.00	-	247,705,000.00	-

## (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
其他应付款	上海红星美凯龙企业管理有限公司	-	58,316,168.31
其他应付款	神玉岛文化旅游控股股份有限公司	31,300,000.00	35,000,000.00
其他应付款	重庆红星美凯龙企业发展有限公司	200,000.00	7,870,158.00
其他应付款	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	6,367,615.32	5,029,569.72
其他应付款	兴化市星凯家居生活广场有限公司	1,560,666.85	3,403,537.78
其他应付款	武汉市正凯物流有限公司	2,166,387.52	1,770,960.23
其他应付款	上海嘉展建筑装饰工程有限公司	106,765.45	1,300,296.24
其他应付款	株洲红星新安居实业有限公司	7,620,958.03	1,232,222.36
其他应付款	辽宁诚安建设有限公司	300,000.00	600,676.43
其他应付款	上海紫光乐联物联网	-	415,088.33

	科技有限公司		
其他应付款	上海天合智能科技股份有限公司	-	235,904.32
其他应付款	芜湖明辉商业管理有限公司	149,326.58	149,320.69
其他应付款	苏州市苏品宅配文化有限公司	-	115,615.32
其他应付款	江苏佰丽爱家家居科技有限公司	-	110,371.00
其他应付款	南京市浦口区立力成家具经营部	-	85,075.20
其他应付款	车建芳	-	70,150.00
其他应付款	钱玉梅	-	61,003.20
其他应付款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	135,544.28	56,962.54
其他应付款	扬州凯龙管理咨询有限公司	8,076.92	45,191.59
其他应付款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	8,023.76	41,436.68
其他应付款	克拉斯国际家居有限公司	-	40,000.00
其他应付款	深圳华生大家居集团有限公司	-	40,000.00
其他应付款	云南红星美凯龙置业有限公司	36,104.33	36,104.33
其他应付款	四川良木道门窗型材有限公司	-	30,000.00
其他应付款	常州市红星家具总厂有限公司	21,186.00	21,186.00
其他应付款	常州市艺致家具有限公司	-	18,000.00
其他应付款	上海洪美置业有限公司	-	15,910.00
其他应付款	曹仲民	-	12,000.00
其他应付款	成都东泰商城有限公司	40,008,611.03	8,852.18
其他应付款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,807.50	1,912.38
其他应付款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	1,597.64	1,843.72
其他应付款	泰兴红星美凯龙家居家饰品有限公司	206,223.73	不适用
其他应付款	深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	40,038,585.66	不适用
	合计	130,237,480.60	116,135,516.55
预收款项	上海紫光乐联物联网	336,702.21	577,040.25

	科技有限公司		
预收款项	苏州市苏品宅配文化有限公司	-	471,522.23
预收款项	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	-	108,000.00
预收款项	张建芳	-	16,573.28
预收款项	曹仲民	-	4,051.02
预收款项	张丽	117,042.57	-
预收款项	杭州诺贝尔陶瓷有限公司	71,643.28	-
预收款项	车建芳	360.18	-
预收款项	刘志红	21,507.61	-
预收款项	陈敏	2,819.60	-
预收款项	陈凯	8,288.48	-
预收款项	车建国	252,101.86	-
预收款项	李磊	2,842.50	-
预收款项	张芳	758.57	-
预收款项	凯乾嘉企业管理有限公司	243,922.00	-
预收款项	杨琴	1,837.97	-
预收款项	陈建新	1,030.40	-
预收款项	李世清	139.08	-
预收款项	张毅	13,541.47	-
预收款项	王毅	25,750.08	-
预收款项	陈淑红	4,448.41	-
预收款项	高伟	6,915.19	-
预收款项	张颖	9,346.26	-
	合计	1,120,997.72	1,177,186.78
应付账款	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	12,278,472.42	19,801,237.74
应付账款	辽宁诚安建设有限公司	14,784,550.45	12,272,932.21
应付账款	重庆市南岸区红美影院管理有限公司	3,495.00	-
应付账款	魔方(深圳)公寓管理有限公司	6,225.00	-
应付账款	常州市红星家具总厂有限公司	458,932.50	341,500.50
	合计	27,531,675.37	32,415,670.45
租赁负债	常州市红星装饰城	24,344,799.99	/
	合计	24,344,799.99	/

### 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

资本承诺

单位：元

	2019 年	2018 年
已签约但未拨备		
资本承诺	3,310,000,000.00	3,310,000,000.00
投资承诺	1,588,733,000.00	1,618,733,000.00
	4,898,733,000.00	4,928,733,000.00

## 2、或有事项

## (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

## (2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

## 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

## 1、重要的非调整事项

适用 不适用

## 2、利润分配情况

适用 不适用

## 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

2019年7月25日，红星美凯龙家居集团股份有限公司第三届董事会第五十五次临时会议审议通过了《关于子公司为公司向中国民生银行股份有限公司上海市分行申请流动资金贷款提供担保的议案》。本次担保无需提交股东大会审议批准。红星美凯龙家居集团股份有限公司拟向中国民生银行股份有限公司上海市分行申请为期6个月的流动资金贷款人民币90,000万元，本次贷款通过华宝信托有限责任公司以信托贷款的形式发放，用于日常经营等用途，《信托贷款合同》编号为120170055000350001。公司之子公司上海新伟置业有限公司拟以其持有的沪房地普字（2013）第004517号房产证项下位于上海市真北路1058、1108号、怒江北路558、558-2、558-3、598号的房产为本次贷款提供余额抵押担保；公司之子公司上海山海艺术家俱有限公司拟以其持有的沪房地宝字（2012）第022036号房产证项下位于上海市汶水路1555号的房产为本次贷款提供余额抵押担保；拟共同抵押提供担保的金额为90,000万元。

2019年7月2日，红星美凯龙家居集团股份有限公司第三届董事会第五十二次临时会议审议通过了《关于子公司为公司向中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部申请流动资金贷款提供担保的议案》。红星美凯龙家居集团股份有限公司拟向中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部申请为期不超过两年的流动资金贷款人民币30,000万元），用于公司替换存量债务及日常经营等。公司之子公司上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司以其持有的沪（2019）浦字不动产权第047392号房产证项下位于上海市金藏路86、158号的房产为本次贷款提供余额抵押担保，拟提供担保的金额为35,000万元。

本公司于2019年8月8日与上海爱琴海奥莱商业管理有限公司（“爱琴海奥莱”）及安徽腾辉投资集团合肥有限公司（“安徽腾辉”）签订《股权及债权收购协议》，向爱琴海奥莱出售本公司全资子公司安徽腾辉100%股权及本公司对其债权。第三方评估机构万隆（上海）资产评估有限公司以2019年6月30日为评估基准日出具的评估报告中，以资产基础法进行对安徽腾辉评估的股东权益总额价值为人民币-17,446,350.48元。公司以此为定价依据，豁免安徽腾辉相应债务人民币17,446,350.48元，并将本公司对其剩余债权及持有的其100%股权一并出售给爱琴海奥莱。出售总价款包括股权转让款人民币1元，债权转让款本金人民币563,065,052.30元及该等债权本金获得清偿之日止期间的利息（利息金额以实际付款日金额为准）。于2019年8月15日，本公司已收到爱琴海奥莱支付的第一期债权转让款全部本金3,000万元。

## 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）自营及租赁商场分部；（2）委托经营管理商场分部；（3）建造施工及设计分部；（4）商品销售及相关服务分部；（5）其他收入分部。

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以及总部费用之外，该指标与本集团持续经营利润总额是一致的。

## (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	自营及租赁分部	委托经营管理分部	建造施工及设计分部	商品销售及相关服务分部	其他分部	未分配项目	调整和抵销	合计
对外交易收入	3,952,122,177.57	2,162,449,497.83	937,841,156.07	206,083,076.14	498,618,579.85			7,757,114,487.46
分部间交易收入								
分部营业收入合计	3,952,122,177.57	2,162,449,497.83	937,841,156.07	206,083,076.14	498,618,579.85			7,757,114,487.46
减：营业成本	808,393,623.53	746,302,209.26	642,568,338.90	142,535,402.83	222,660,569.47			2,562,460,143.99
税金及附加	177,698,175.47	11,536,987.56	7,237,259.38	420,962.04	4,950,541.31			201,843,925.76
销售费用	616,927,738.88	219,482,702.17		64,230,034.66	30,975,959.36			931,616,435.07
管理费用	279,937,372.63	181,175,983.78	48,094,347.66	39,328,204.22	154,043,070.11			702,578,978.40
研发费用		9,677,569.97			7,588,772.49			17,266,342.46
财务费用						984,694,930.36		984,694,930.36
信用减值损失						104,004,939.19		104,004,939.19
加：其他收益						58,576,197.18		58,576,197.18
投资收益						339,678,258.34		339,678,258.34
公允价值变动收益						905,235,903.48		905,235,903.48
资产处置收益						7,106,901.16		7,106,901.16
营业利润/（亏损）	2,069,165,267.06	994,274,045.09	239,941,210.13	-40,431,527.61	78,399,667.11	221,897,390.61		3,563,246,052.39
加：营业外收入						21,942,159.07		21,942,159.07
减：营业外支出						10,542,968.10		10,542,968.10
利润总额/（亏损）	2,069,165,267.06	994,274,045.09	239,941,210.13	-40,431,527.61	78,399,667.11	233,296,581.58		3,574,645,243.36
减：所得税费用						713,291,013.53		713,291,013.53
净利润/（亏损）	2,069,165,267.06	994,274,045.09	239,941,210.13	-40,431,527.61	78,399,667.11	-479,994,431.95		2,861,354,229.83

(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	期末余额
1 年以内	181,061,086.37
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	181,061,086.37
1 至 2 年	305,169,433.36
2 至 3 年	140,388,453.35
3 年以上	
3 至 4 年	336,472,140.34
4 至 5 年	222,186,000.00
5 年以上	311,984,411.69
减：应收账款坏账准备	-943,211,315.26
合计	554,050,209.85

(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	780,383,592.71	52.12	767,392,716.35	98.34	12,990,876.36	886,000,865.46	58.37	806,961,654.65	91.08	79,039,210.81
其中：										

按组合计提坏账准备	716,877,932.40	47.88	175,818,598.91	24.53	541,059,333.49	631,777,408.25	41.63	133,854,564.24	21.19	497,922,844.01
其中：										
合计	1,497,261,525.11	/	943,211,315.26	/	554,050,209.85	1,517,778,273.71	/	940,816,218.89	/	576,962,054.82

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏盐城二建集团有限公司	25,700,000.00	25,700,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	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
吉林市中凯房地产集团有限公司	15,200,000.00	15,200,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏江中集团有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
西昌市鸿博置业有限公司	15,000,000.00	10,000,000.00	66.67	预计部分应收款项无法收回
牡丹江昌星置业股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
通辽市万家福商贸有限公司	14,600,000.00	14,600,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
广西晟力装饰工程有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
内蒙古宏泰房地产开发有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
陕西锦雄工贸有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
亳州亿都置业有限公司	14,000,000.00	14,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
许昌丰泰地产有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州万商置业有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回

咸阳丽莱房地产开发有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
铜仁佳诚置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
蒙自星鼎商贸有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
山西星河房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
广西远辰客家文化城投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏睿博置业发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖南金罗湾置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
甘肃星泓房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖北奥特莱斯投资发展有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
湖北美弘置业有限公司	9,750,000.00	9,750,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
广州市环博展览有限公司	9,666,667.68	9,666,667.68	100.00	预计应收款项无法收回
永安市昊元置业有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏金都置业有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州灵智农业集团置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
乐山市五通桥区天成商贸有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州万晋置业有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
泾县申鑫置业公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
山西光宇投资集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江西立信置业投资集团有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
滨州怡森房地产开发有限公司	7,451,000.00	6,201,000.00	83.22	预计部分应收款项无法收回
河北景奥房地产开发有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
深圳市布吉三联实业发展有限公司	6,273,965.27	6,273,965.27	100.00	预计应收款项无法收回
深圳市盛世聚龙投资有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
宁德联信置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
晋中市天河房地产	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	预计应收款项无

开发有限公司				法收回
贵州瑞腾商业运营管理有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
南通德尔物流有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
吉林省松原飞宇房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
浙江港海建设集团有限公司	5,000,000.00	3,979,876.69	79.60	预计部分应收款项无法收回
安徽凯越房地产开发有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
茶博汇投资有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江西永康置业有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
三门峡市鑫都置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
武汉纽宾凯控股有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
衡阳星美置业发展有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
阳泉市豪门房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
余姚市成龙金属材料有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
郴州市东麟红至星房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
承德县凯隆房地产开发有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
石家庄润鑫房地产开发有限公司	3,500,000.00	3,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州金铭达房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
博乐市汇富房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
保定方北房地产开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
潍坊北大科技园建设开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
库尔勒市龙兴实业有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
济宁浩恒房地产开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
三明市海鑫投资有限公司	3,000,000.00	2,841,666.66	94.72	预计部分应收款项无法收回
贵州金源达房地产开发有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵阳普天德杰同德	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00	预计应收款项无

房地产开发有限公司				法收回
承德兆通物流有限责任公司	2,220,000.00	2,220,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
云南创森房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
内蒙古闻都置业有限责任公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
昆明红凯房地产开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
余姚市龙鼎商业广场有限公司	2,000,000.00	1,960,000.00	98.00	预计部分应收款项无法收回
温州东瓯建设集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏沪润置业有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
浙江亿丰商业投资管理有限公司	1,696,721.31	1,696,721.31	100.00	预计应收款项无法收回
广西贯通置业发展有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
株洲新安居置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
通辽高第房地产开发有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
其他	135,525,238.45	130,002,818.74	98.39	预计部分应收款项无法收回
合计	780,383,592.71	767,392,716.35	98.34	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：项目前期品牌咨询服务

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	75,800,000.00	6,768,940.00	8.93
1-2 年	116,700,000.00	19,173,810.00	16.43
2-3 年	74,090,000.00	15,847,851.00	21.39
3-4 年	94,500,000.00	28,813,050.00	30.49
4-5 年	62,650,000.00	31,431,505.00	50.17
5-6 年	13,240,000.00	9,624,156.00	72.69
6 年以上	14,500,000.00	14,500,000.00	100.00
合计	451,480,000.00	126,159,312.00	27.94

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：其他类咨询服务

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	75,273,501.94	8,656,452.72	11.50
1 至 2 年	64,788,774.22	11,500,007.42	17.75
2 至 3 年	22,321,662.33	7,203,200.43	32.27
3 至 4 年	11,094,520.00	11,094,520.00	100.00
4 至 5 年	6,706,000.00	6,706,000.00	100.00
合计	180,184,458.49	45,160,180.57	25.06

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：租赁及相关收入

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	1,956,108.32	88,024.87	4.50%
合计	1,956,108.32	88,024.87	4.50%

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

组合计提项目：其他

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	-	-	-
1 至 2 年	68,257,365.59	3,071,581.45	4.50%
合计	68,257,365.59	3,071,581.45	4.50%

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用**(3). 坏账准备的情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	940,816,218.89	45,777,121.38	43,382,025.01	-	943,211,315.26
合计	940,816,218.89	45,777,121.38	43,382,025.01	-	943,211,315.26

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

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

	年末余额	占应收款余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	3.67	55,000,000.00
江苏盐城二建集团有限公司	30,600,000.00	2.04	30,600,000.00
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	1.74	23,000,000.00
贵州金源华府置业有限公司	23,000,000.00	1.54	23,000,000.00
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	1.34	20,000,000.00
合计	154,600,000.00	10.33	151,600,000.00

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	91,866,963.23	67,912,338.35
应收股利	1,881,182,005.75	2,734,160,000.00
其他应收款	24,628,955,218.45	22,464,077,505.65
合计	26,602,004,187.43	25,266,149,844.00

其他说明:

适用 不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款	7,103,590.73	-
债券投资		
借款利息	84,763,372.50	67,912,338.35
合计	91,866,963.23	67,912,338.35

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(4). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
红星美凯龙家居商场管理有限公司	637,000,000.00	637,000,000.00
上海星凯程鹏企业管理有限公司	323,856,949.26	976,000,000.00
上海红星美凯龙全球家居有限公司	210,000,000.00	210,000,000.00
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	156,000,000.00	156,000,000.00
沈阳红星美凯龙家居有限公司	126,000,000.00	126,000,000.00
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	83,660,000.00	83,660,000.00
成都东泰商城有限公司	70,875,000.00	-
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	55,500,000.00	55,500,000.00
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00
常州世界家具家居广场有限公司	54,000,000.00	54,000,000.00
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	39,000,000.00	39,000,000.00
南京名都家居广场有限公司	31,200,000.00	31,200,000.00
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	7,090,056.49	-
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00

长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	-	82,000,000.00
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	-	64,800,000.00
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	-	44,000,000.00
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	-	37,000,000.00
南京红星国际家具装饰城有限公司	-	27,000,000.00
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	-	15,000,000.00
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	-	9,000,000.00
合计	1,881,182,005.75	2,734,160,000.00

## (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (7). 按账龄披露

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	21,859,506,857.38
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	21,859,506,857.38
1 至 2 年	129,294,394.57
2 至 3 年	9,200,000.00
3 年以上	3,312,982,686.50
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减：其他应收款坏账准备	-682,028,720.00
合计	24,628,955,218.45

## (8). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------

借款及代垫款-对关联方	24,482,197,169.16	22,310,629,865.39
借款及代垫款-对第三方	80,581,798.67	98,870,935.64
定金及保证金	62,808,161.83	52,802,821.76
其他	3,368,088.79	1,773,882.86
合计	24,628,955,218.45	22,464,077,505.65

## (9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额				
2019年1月1日余额在本期	26,372,534.44		648,173,336.97	674,545,871.41
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	7,482,848.59			7,482,848.59
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	33,855,383.03		648,173,336.97	682,028,720.00

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	
其他应收款	674,545,871.41	7,482,848.59	-	-	682,028,720.00
合计	674,545,871.41	7,482,848.59	-	-	682,028,720.00

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

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
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	子公司往来款	1,460,605,233.60	一年以内、一至两年	5.77	129,552,550.73
南京名都家居广场有限公司	子公司往来款	1,376,054,272.83	一至两年	5.44	-
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	子公司往来款	898,193,008.21	一年以内、一至两年	3.55	80,000,000.00
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	子公司往来款	886,479,657.24	一年以内、一至两年	3.50	100,000,000.00
上海虹欣欧凯家居有限公司	子公司往来款	852,672,612.78	一年以内、一至两年	3.37	-
合计	/	5,474,004,784.66	/	21.63	309,552,550.73

(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	14,095,827,033.10		14,095,827,033.10	12,526,525,675.75		12,526,525,675.75
对联营、合营企业投资	1,797,948,962.13		1,797,948,962.13	1,539,849,436.41		1,539,849,436.41
合计	15,893,775,995.23		15,893,775,995.23	14,066,375,112.16		14,066,375,112.16

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
常州世界家具家居广场有限公司	15,447,913.31			15,447,913.31		
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	47,998,405.33			47,998,405.33		
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,465,415.12			3,465,415.12		
南京红星国际家具装饰城有限公司	59,689,261.20			59,689,261.20		
南京名都家居广场有限公司	47,227,734.43			47,227,734.43		
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	136,115,702.30	160,000,000.00		296,115,702.30		
上海红星美凯龙全球家居有限公司	138,455,620.20	11,544,379.80	11,544,379.80	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		
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		
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	871,353.75			871,353.75		
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	71,243,669.12			71,243,669.12		
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	30,275,655.03			30,275,655.03		
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	15,300,000.00			15,300,000.00		
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	1,349,876.56			1,349,876.56		
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	510,000.00			510,000.00		
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	23,496,190.89			23,496,190.89		
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	552,878,664.00			552,878,664.00		
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	445,000,000.00			445,000,000.00		
烟台红星美凯龙家居有限公司	192,120,000.00			192,120,000.00		
沈阳名都家居广场有限公司	153,000,000.00			153,000,000.00		
重庆红星美凯龙	280,000,000.00			280,000,000.00		

博览家居生活广场有限责任公司					
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家饰生活广场有限公司	424,878,664.00			424,878,664.00	
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	154,087,000.00			154,087,000.00	
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	-1,955,167.87			-1,955,167.87	
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	650,000.00			650,000.00	
沈阳红星美凯龙家居有限公司	28,058,441.28			28,058,441.28	
上海星凯程鹏企业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
上海红星美凯龙商贸有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	310,000,000.00			310,000,000.00	
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	55,000,000.00			55,000,000.00	
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	149,939,332.00			149,939,332.00	
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00	
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	534,818,797.96			534,818,797.96	
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	
廊坊市凯宏家居广场有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	149,939,332.00			149,939,332.00	

北京世纪凯隆商业投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	500,000.00			500,000.00		
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	349,848,330.00			349,848,330.00		
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	764,016,993.00			764,016,993.00		
上海星易通汇商务服务有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00		
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	204,285,714.29			204,285,714.29		
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	349,817,995.00			349,817,995.00		
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	397,600,000.00			397,600,000.00		
红星喜兆投资有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00		
红星美凯龙家居商场管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
上海红星美凯龙美家居市场经营管理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
江苏苏南建筑安装工程有限公司	153,170,000.00			153,170,000.00		
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	81,443,441.90			81,443,441.90		
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		

兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
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		
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			123,280,264.00		
昆明迪肯商贸有限公司	177,690,900.00			177,690,900.00		
苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司	160,934,831.55			160,934,831.55		
上海星和宅配家居服务有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	54,000,000.00	6,000,000.00		60,000,000.00		
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	140,000,000.00	1.00		140,000,001.00		
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		
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
上海红星美凯龙劳务派遣有限公司	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	270,000,000.00	300,000,000.00		570,000,000.00		
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	15,300,000.00			15,300,000.00		
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司		50,936,271.03		50,936,271.03		
上海星艺佳商业管理有限公司	120,000.00		120,000.00			
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海红星美凯龙融资租赁有限公司		300,751,635.68		300,751,635.68		
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		
霍尔果斯红居企业管理有限公司	7,000,000.00			7,000,000.00		
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	100,000.00			100,000.00		
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	50,428,227.57	59,639.14		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		
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		
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		
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		
上海或京商业管理有限公司	6,500,000.00			6,500,000.00		
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	51,000,000.00	118,000,000.00		169,000,000.00		
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		
郑州华商汇华融置业有限公司	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		150,000,000.00		
红星美凯龙(浙江)信息技术有限公司		7,000,000.00		7,000,000.00		
乾智(上海)家居有限公司		2,961,238.96		2,961,238.96		
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
上海英太利金科科技有限公司		1,600,000.00		1,600,000.00		
西安舒适美佳家		1,852,500.00		1,852,500.00		

政服务有限责任公司						
常州红阳家居生活广场有限公司		139,400,000.00		139,400,000.00		
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	344,780,641.87			344,780,641.87		
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	31,856,462.57			31,856,462.57		
北京美凯龙家具建材市场有限公司	630,335.17			630,335.17		
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	230,851,821.21			230,851,821.21		
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司	500,000.00			500,000.00		
北京红星美凯龙企业经营管理有限公司	2,700,000.00			2,700,000.00		
无锡红星美凯龙经营管理有限公司	700,000.00			700,000.00		
合计	12,526,525,675.75	1,580,965,737.15	11,664,379.80	14,095,827,033.10		

## (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	898,298,330.42			12,887,461.83			133,233,703.73			777,952,088.52	
上海名艺商业企业发展有限公司	41,011,996.63			10,691,975.07						51,703,971.70	
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	174,031.72			-6,677.90						167,353.82	
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	723,947.41			-723,947.41						-	
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司		15,000,000.00		-922,948.10						14,077,051.90	
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	17,986,574.32			-1,709,803.29					-16,276,771.03	-	
小计	958,194,880.50	15,000,000.00		20,216,060.20			133,233,703.73		-16,276,771.03	843,900,465.94	
二、联营企业											
山东银座家居有限公司		348,916,600.00								348,916,600.00	
浙江名都投资有限公司	165,300,000.00									165,300,000.00	
杭州红星美凯龙环	63,856,230.69			11,371,811.63						75,228,042.32	

球家居有限公司										
美屋三六五(天津)科技有限公司	17,116,874.25			-1,359,606.80					15,757,267.45	
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	7,634,822.89			-188,041.32					7,446,781.57	
武汉市正凯物流有限公司	126,983,174.58	3,528,501.05		765,433.43		1,836,000.00			129,441,109.06	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	194,763,453.50			-3,296,102.31					191,467,351.19	
陕西红星和记家居购物广场有限公司	4,500,000.00			5,968,607.37					10,468,607.37	
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司		9,800,000.00		222,737.23					10,022,737.23	
乾智(上海)家居有限公司	1,500,000.00			-38,761.04				-1,461,238.96	-	
小计	581,654,555.91	362,245,101.05		13,446,078.19		1,836,000.00		-1,461,238.96	954,048,496.19	
合计	1,539,849,436.41	377,245,101.05		33,662,138.39		135,069,703.73		-17,738,009.99	1,797,948,962.13	

其他说明：

适用 不适用

#### 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	748,342,425.52	192,949,821.79	781,636,841.40	174,445,477.52
其他业务	72,266,143.02	-	82,654,175.11	-
合计	820,608,568.54	192,949,821.79	864,291,016.51	174,445,477.52

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	14,676,811.27	165,855,329.18	96,745,873.62	152,846,005.19
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	153,173,112.35	-	152,018,081.95	-
工程项目商业管理咨询费收入	61,320,754.72	4,286,961.70	-	9,320,838.04
租赁及管理收入	398,315,117.47	22,807,530.91	400,030,905.03	12,278,634.29
其他收入	193,122,772.73	-	132,841,980.80	-
合计	820,608,568.54	192,949,821.79	781,636,841.40	174,445,477.52

##### (2). 合同产生的收入情况

适用 不适用

##### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

##### (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 583,445,779.65 元，其中：547,115,332.49 元预计将于 2019.7.1-2020.6.30 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	49,090,056.49	222,422,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	33,662,138.39	83,303,068.29
处置长期股权投资产生的投资收益	-120,000.00	-44,125,400.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	82,632,194.88	261,599,668.29

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	7,106,901.16	
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）	58,576,197.18	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	112,034,777.55	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	2,940,219.22	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	97,733,704.24	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	31,296,596.37	
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	893,402,356.50	
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	8,458,971.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	128,138,717.39	注：收购联营公司产生的投资收益
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	14,211,107.37	
处置联营公司投资产生的投资收益	84,992,350.33	
所得税影响额	-362,403,868.16	
少数股东权益影响额	-83,980,829.04	注：此处列示为税后金额
合计	992,507,201.86	

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	6.36	0.76	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	4.07	0.48	不适用

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有本公司法定代表人、主管会计工作负责人及会计机构负责人签名盖章的财务报表
	报告期内中国证监会指定网站/报纸上公开披露过的所有本公司文件的正本及公告原稿

董事长：车建兴

董事会批准报送日期：2019 年 8 月 27 日

### 修订信息

适用 不适用