

公司代码：601828

公司简称：美凯龙

# 红星美凯龙家居集团股份有限公司 2024 年年度报告



## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人李玉鹏、主管会计工作负责人杨映武及会计机构负责人（会计主管人员）刘雅斌声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经公司2025年3月27日召开的第五届董事会第七次会议审议通过，公司2024年度拟不进行现金股利分配，不进行资本公积金转增股本。

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他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

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

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标	4
第三节	管理层讨论与分析	10
第四节	公司治理	45
第五节	环境与社会责任	71
第六节	重要事项	73
第七节	股份变动及股东情况	110
第八节	优先股相关情况	119
第九节	债券相关情况	120
第十节	财务报告	127

备查文件目录	载有本公司法定代表人、主管会计工作负责人及会计机构负责人签名盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内中国证监会指定网站/报纸上公开披露过的所有本公司文件的正本及公告原稿

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
红星美凯龙、股份公司、 (本)公司、(本)集团	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司及其控股子公司
建发股份	指	厦门建发股份有限公司
联发集团	指	联发集团有限公司
红星控股	指	红星美凯龙控股集团有限公司
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中国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	2024年
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

## 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	李玉鹏

## 二、联系人和联系方式

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

## 三、基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东新区临御路518号6楼F801室
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	上海市闵行区申长路1466弄2号/5号红星美凯龙总部
公司办公地址的邮政编码	201106
公司网址	www.chinaredstar.com
电子信箱	ir@chinaredstar.com

## 四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书处、上海证券交易所

## 五、公司股票简况

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

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
	签字会计师姓名	邱小娇、李平
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	先机会计师行有限公司
	办公地址	香港特别行政区金钟道89号力宝中心二座3203A-5室
	签字会计师姓名	阮倩婷
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中国国际金融股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
	签字的保荐代表人姓名	谢晶欣、幸科
	持续督导的期间	2021年10月20日—2022年12月31日 <sup>注1</sup>
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

	签字的财务顾问 主办人姓名	康昊昱、吴小琛、马锐、唐俊
	持续督导的期间	2023年1月29日—2024年6月21日

注1：中国国际金融股份有限公司为公司首次公开发行股票及非公开发行股票履行持续督导职责的保荐机构，鉴于公司部分募投项目尚处于建设期、募集资金尚未使用完毕，中国国际金融股份有限公司继续对公司募集资金存放和使用事项履行持续督导义务。

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

### (一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2024年	2023年	本期比 上年同 期增减 (%)	2022年
营业收入	7,821,265,939.71	11,514,982,938.87	-32.08	14,138,319,840.14
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	7,819,789,787.22	11,479,769,935.16	-31.88	13,285,901,644.36
归属于上市公司股东的净利润	-2,983,497,056.49	-2,216,358,759.33	不适用	558,586,068.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,679,626,705.97	-1,228,025,025.00	不适用	594,809,539.55
经营活动产生的现金流量净额	216,373,750.36	2,363,640,628.08	-90.85	3,879,002,978.96
	2024年末	2023年末	本期末 比上年 同期末 增减 (%)	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	46,489,696,858.89	49,615,294,277.92	-6.30	52,033,511,120.36
总资产	116,237,222,752.57	121,060,638,399.35	-3.98	126,091,876,698.67

### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同 期增减(%)	2022年
基本每股收益(元/股)	-0.69	-0.51	不适用	0.13
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.39	-0.28	不适用	0.14
加权平均净资产收益率(%)	-6.21	-4.37	减少1.84个百分点	1.07
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-3.49	-2.40	减少1.09个百分点	1.14

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-2,983,497,056.49	-2,216,358,759.33	46,489,696,858.89	49,615,294,277.92
按国际会计准则调整的项目及金额:				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧	430,707,994.06	499,919,289.59	-1,683,655,908.64	-2,921,706,818.66
投资性房地产公允价值变动	-946,852,749.08	-704,158,181.91	4,062,000,000.00	6,017,000,000.00
递延所得税	179,237,272.50	66,660,844.98	-594,586,022.84	-773,823,295.34
资产处置损益	-200,804,334.97	-62,404,487.59	-	-
少数股东损益	29,166,973.45	3,628,586.31	-75,202,648.43	-104,369,621.88
按国际会计准则	-3,492,041,900.53	-2,412,712,707.95	48,198,252,278.98	51,832,394,542.04

在中国企业会计准则下,使用权资产涉及转租赁,在租赁开始日后采用成本模式进行后续计量;在国际财务报告准则下,使用权资产涉及转租赁的情况,以及不能单独出售的固定资产用于出租以赚取租金的情况,符合投资性房地产的定义,采用公允价值模式进行后续计量,不计提折旧或摊销。

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

适用 不适用

### (三)境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

在国际财务报告准则下,使用权资产涉及转租赁的情况,以及不能单独出售的固定资产用于出租以赚取租金的情况,符合投资性房地产的定义,采用公允价值模式进行后续计量,不计提折旧或摊销。

## 九、2024年分季度主要财务数据

单位: 元币种: 人民币

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
--	------	------	------	------

	(1-3月份)	(4-6月份)	(7-9月份)	(10-12月份)
营业收入	2,111,539,269.77	2,113,322,612.46	1,880,467,057.79	1,715,936,999.69
归属于上市公司股东的净利润	-371,506,929.54	-881,605,778.40	-633,721,912.51	-1,096,662,436.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-119,275,435.39	-465,291,965.85	-467,093,020.90	-627,966,283.83
经营活动产生的现金流量净额	-181,674,312.38	-639,592,583.36	289,848,676.05	747,791,970.05

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	2024年金额	附注（如适用）	2023年金额	2022年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	165,720,016.39		-2,072,848.22	391,462,304.71
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	55,830,736.28		71,114,607.29	159,815,355.63
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-77,997,757.27		19,221,674.28	24,636,828.70
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	90,238,317.67		154,430,602.41	193,311,964.97
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	45,673,277.82		50,511,735.14	13,255,103.44

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				
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				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,932,168,543.99		-841,885,353.85	-295,015,584.66
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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	-204,794,185.11		-407,131,307.16	-26,410,464.30
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-78,052,703.04	包括:1>企业享有的投资收益中联营企业及合营企业投资性房地产评估增值部分; 2>处置对子公司投资产生的投资收益;3>处置联营公司投资产生的投资收益。	-128,555,489.51	-96,125,327.16
减: 所得税影响额	-443,126,978.67		-88,413,950.47	341,174,492.11
少数股东权益影响额(税后)	-188,553,512.06		-7,618,694.82	59,979,160.50
合计	-1,303,870,350.52		-988,333,734.33	-36,223,471.28

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	570,321,322.67	144,634,242.51	-425,687,080.16	4,541,428.30
其他非流动金融资产	260,024,540.60	160,878,765.36	-99,145,775.24	-96,970,116.71
其他权益工具投资	1,757,631,048.71	1,230,891,718.94	-526,739,329.77	14,430,931.14
投资性房地产	92,463,200,000.00	91,042,200,000.00	-1,421,000,000.00	-1,932,168,543.99
应收款项融资	-	11,764,612.37	11,764,612.37	-168,102.34
合计	95,051,176,911.98	92,590,369,339.18	-2,460,807,572.80	-2,010,334,403.60

## 十二、其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2024年，受国内经济形势和地产家居后周期消费的震荡调整，行业加速出清，商场出租率同比阶段性下降；同时，公司作为家居零售领域的领军企业，对部分商户减免了部分租金及管理费；此外，公司积极调整战略与商场品类布局，引入家装、新能源汽车等品类，使得短期内公司的相关收入呈暂时的下降态势。随着国家多部委出台的一揽子刺激政策扎实落地，如下调房贷利率等税费、进一步加力扩围实施大规模设备更新和消费品以旧换新政策等，公司所处行业的高质量发展获得持续支撑，相关消费需求迎来筑底反弹，公司将把握行业发展机遇，致力提升运营效率，改善经营业绩。

截至2024年12月31日，公司经营77家自营商场，平均出租率为83.0%，257家不同管理深度的委管商场，平均出租率为82.5%，通过战略合作经营7家家居商场，此外，公司以特许经营方式授权33家特许经营家居建材项目，共包括405家家居建材店/产业街。覆盖全国30个省、直辖市、自治区的202个城市，总经营面积20,325,659平方米。

附注1：公司持有山东银座家居有限公司46.5%股权，与山东省商业集团有限公司并列为山东银座家居有限公司第一大股东。截至2024年12月31日，山东银座家居有限公司及其下属控股

子公司在中国境内合计运营 7 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。

附注 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，公司部分参与项目开业后的日常经营管理。

附注 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。

### （一）3+星生态战略推进，业态融合与场景创新

公司以“家”为核心，从家居延伸到家电、家装，三者互为外延、互为入口、互为增量，共同创造好产品、好服务和创新的场景价值。报告期内公司大力拓展智能电器主题馆，M+高端设计中心，推进餐饮品类全覆盖，汽车品类招商入驻，同时鼓励休闲娱乐、超市、教培等生活业态品类引进，释放潜力品类经营面积，完善业态内品类组合，提升商场综合竞争力。

高端家电方面，2024 年 3 月，公司在厦门举办“中国高端电器行业生态大会”，正式发布“3+星生态”战略，明确高端电器为“智慧生活场景芯片”，提出“高端电器智选最优渠道”目标，并与海尔智家、海信、美的等头部品牌深化合作，通过以旧换新、设计师运营等举措，共同挖掘存量市场的增量机会。上半年，高端生活电器馆潮电荟在红星美凯龙郑州中原全球家居 1 号店正式开业。未来两年，公司将在全国布局 100 家高端生活电器馆，馆内集合厨房小家电、清洁电器、个护产品、咖啡休闲、儿童娱乐等品类，与原有的大家电形成互补，让消费者实现真正的全屋家电一站购。

家装业务方面，2024 年 1 月，公司在河南郑州主办中国家装设计生态大会暨红星美凯龙 M+高端家装设计中心百 MALL 发布会，在首批 16 家 M+高端家装设计中心落成的基础上，正式启动第二批 84 家中心的打造，预计到 2025 年实现 M+高端家装设计中心全国百 MALL 覆盖，截至报告期末，已完成规划出租率 81.3%。同时，公司还发布了“533”优租长租免装期政策，力邀全国更多家装设计专业力量进驻。2024 年 9 月，上海 M+高端设计中心开业，10 月沈阳揭幕 M+高端设计中心，面积 3.6 万平方米，入驻 60 家设计工作室，成为全国最大设计中心，推动东北三省家装业务升级，11 月，北京全球家居 1 号店 M+高端设计中心启动。截至报告期末，公司在全国打造的 M+高端设计中心总面积已超 70 万平方米，覆盖上海、北京、成都、重庆、武汉、哈尔滨、沈阳、昆明等数十个城市。

新业态业务方面，2024 年公司着力于研究适合美凯龙体系的新业态品类，制定规划指引，建

立跨业态合作典型品牌阵营。新业态品牌合作上，挖掘休闲娱乐、教育培训、体育运动、婚纱摄影、酒店、超市品类中的头部企业，并达成密切合作。通过总对总推荐、对接品牌资源在全国红星美凯龙商场进行选址，落地开店。2024年拓新对接40个新品牌，合作落地品牌12个，如《你好酒店》入驻成都佳灵商场，《小铁台球》入驻武汉汉阳商场等。指导完成25家试点商场新业态规划方案，并共同推动招商，探索泛家居的创新模式，同时牵头调研新业态各品类发展情况，全年制订4版新业态引入指导书，并完成全国宣导10场，帮助各地招商人员更好的洞悉市场变化。截止报告期末，新业态（含汽车、餐饮等）经营面积为91万平方米，同比提升28.6万平方米。其中新能源汽车业态方面，公司成立了上海建美智慧汽车服务有限公司，负责新能源汽车的板块的招商和运营，发布汽车业态的“3100规划”，即3年内孵化出汽车业态的新赛道，汽车业态总经营面积突破100万平方米的规划。截至报告期末，公司已与25家车企品牌合作，布局26个城市，经营面积16.4万平方米，同比面积增长6万平方米。

报告期内，红星美凯龙凭借“打破家电家居家装边界，‘3+星生态’再造商业现场”上榜中国连锁经营协会（CCFA）2024“CCFA金百合时尚零售与时尚消费”最佳实践案例名单。未来十年，美凯龙家居卖场将形成建材家具占比经营面积60%，电器占比15%，家装占比15%，新业态10%的业态新格局。

## （二）以旧换新成效显著，凸显运营实力

2024年国家及各地“以旧换新”政策密集出台，公司积极响应，拉动终端消费需求。2024年3月，公司在全国15城32店成功跑通“以旧换新”全链路流程，针对多元场景深度挖掘，构建标准化流程体系，同时积极对接品牌工厂资源，形成以旧换新的广泛合力，确保消费者各环节体验顺畅。3-9月，电器拖旧量达8,162单，转化订单量38,359单，销售订单总金额3.34亿；家居品类拖旧量2,450单，转化订单量3,488单，订单总金额2,816万元。

2024年第四季度，全国范围开启大规模家电家居以旧换新消费补贴活动，公司充分利用龙头线下渠道红利，展现卓越的组织行动执行力，积极对接政府、行业协会，组织帮助商户完成资质申请，政策、流程宣讲等工作，同时及时向政府反馈政策推进中遇到的问题和改进建议，有效推动地方补贴政策的细化和顺利执行。截至报告期末，实现全国249家商场覆盖，多地商场跻身政府指定企业名录，北京、上海、黔贵区域更是率先成为省内国补首批线下试点企业，公司线下超150家高端电器馆成为线下家电“以旧换新”政府补贴主渠道之一。报告期内国庆、双十一商场联合商户大促，叠加政府“以旧换新”补贴，把真正的实惠让利给消费者，促进消费升级，改善

居家品质。

随着人口老龄化进程加快，家居适老化改造逐渐成为老人家庭的刚需。2024年7月，北京、上海等城市率先出台居家适老化补贴项。公司依托“适老化家居体验中心”的试点打造，上海、北京两地13家商场成为首批适老化改造补贴商场，率先开展适老化补贴，打造行业适老化家居样板。

2024年11月，以厦门红星美凯龙商业营运管理有限公司为主体，建立“美凯龙焕新”小程序，11月22日上线32家商场，当日4小时销售额突破1,000万大关，实现政府补贴200万。此项目荣获国家商务部授予的“以旧换新推荐单位”及三大协会联合颁发的“2024年建材以旧换新行动重点推广企业”荣誉。

2024年第四季度公司全国卖场以旧换新订单数72.4万单，销售额66.9亿，中央补贴金额11.5亿，补贴占销售额17%左右，龙头聚集效应显著，切实拉动消费，充实商户营收。

### （三）数智化赋能业务运营，降本增效提升转化

2024年，公司数智化升级聚焦于“战略业务支撑”与“系统整合”两大领域，确保核心业务战略的有效实施。

商户端，推出“招商扣点合同”、“商户通”及“M+臻选设计师”三大产品。扣点合同推动了租赁业务从单一租金模式向租金与扣点并行的转变，共计覆盖26家商场、121家商户，累计收缴租金超492万元；商户通构建了品牌/商户专属服务平台，实现了2.52万商户合同签署、对账、缴费及日常服务的一站式管理，打造了商户全生命周期服务体系；M+设计师系统则服务于设计师群体，已上线81家商场。

消费者端，推出了“红星美凯龙小程序”、“SCRM系统”，并为“全国以旧换新业务”提供系统支持。红星美凯龙小程序为全国各商场提供了统一的流量运营阵地，自上线以来，新增注册会员66万条，新增客户留资45万条，消费者服务工作从各自为阵到统一标准、统一入口；SCRM系统整合了各渠道数据超140万条用户线索，生成80万用户oneID，新客户25万条；成功支持了北京、上海和厦门的以旧换新业务，其中北京带动销售2.21亿元，获取政府补贴3,859万元，上海带动销售超5亿元，获取政府补贴7,500万元，厦门带动销售额978万元，获取政府补贴190.8万元。

面向管理端，完成了“招商电子合同”优化升级，2024年度累计签署招商合同25,233份，其中电子签约8,470份，招商电子合同签约率为33.57%，确保了续签工作的高效稳定进行，提高了

合同签订效率。

在系统整合方面，通过对龙翼管理系统的迭代升级，实现发展、招商、营运、物业系统的全面融合；将同质化的合同和订单能力打造为中台，有效避免了未来新业务开展时的重复建设。

#### （四）线上线下全平台营销升级，助推战略转型商场经营

首倡「3+星生态」战略，围绕业务策划高端家装生态大会、高端电器行业大会、千商大会等大事件，助力业务转型升级；推动并传播昆明、沈阳等落地成功的标杆商场案例，构建全新招商模版；借助行业大咖资源，链接主流媒体发声，全年传播量高达 2.2 亿，夯实美凯龙业务转型战略主张。

聚焦公司主营业务，打造 M+高端家装设计中心用户心智，围绕“设计生意”核心主题，协助重点商场策划设计师论坛、设计游学、16 城 M+大赛等高质量活动；同步开发设计师小程序，利用服务权益增加设计师粘性，以数据量化设计师的贡献度，助推设计师的入驻和运营。

紧跟汽车业态发展，成功推动π空间首发及成都落地，积极参与广州车展前论坛，高频产出原创内容，累计获媒体报道 60 余次，内容曝光超 5,000 万，视频播放量超百万，成功打响“家居+汽车”新业态布局的第一枪。推动一线与建发房产、联发房产的楼盘深度合作，带动超 9,000 万销售增长。

紧跟国家“以旧换新”、“国补”政策热点，借势主流媒体，抢占“以旧换新”、“适老化”等业务先机，策划发布系列内容，增强品牌工厂感知，实现业务传播曝光，赋能大促开展。锁定 S 级大交通传播渠道，与品牌共建高曝投放。精准定位主营品类，锁定 S 级大交通传播渠道，如上海双机场和京沪线和谐号专列，实现高浓度商务差旅人群全覆盖。其中，虹桥 T1 到达定制包柱和上海双机场国内数码矩阵化累计曝光超 1.056 亿。同时跑通品牌联合冠名高铁专列模式，推动两辆定制品类专列（睡眠专列、沙发专列）发车，免费获得价值 400 万以上的优质曝光资源。

积极拓展线上流量运营矩阵，赋能商场经营，构建起“天猫同城站”+“抖音本地生活”双主阵地为核心的线上流量运营矩阵，跑通家居行业小红书运营链路，打造可复制的成功案例，并梳理小红书家居行业运营操作手册 1.0，为后续全国商场小红书运营提供可快速上手的操作指导和可复制案例。

“抖音本地生活”作为新晋重点运营平台，合计上线 252 家商场，其中平台优秀商场 98 家，占比 39%。继续深化运营 KA 品牌聚合项目，从一盘货、联合营销 2 个维度支持淘天、抖音双平台深度运营；在品牌侧，完成海尔、美的、海信、小天鹅、奥克斯、左右沙发等 35 个品牌签约合

作，一盘货SKU达到600个以上；在联合营销侧，北京同城五店A.O史密斯案例、东北三省多城多店海尔卡萨帝案例、天津、郑州喜临门联合营销案例，通过一盘货支撑，好礼、特价，引流到店，单场客资获取达到100个以上，实现赋能转化目的。主导88vip深度合作和金牌内容创作大赛落地，完成淘天、字节抖音、腾讯视频号等多平台大促运营，获得客资同比增长。内容运营方面，万人直播项目全年通过营发、商场、导购培训超80场，超5000人次，建立起完整的账号矩阵和体系。公司已拥有线上最大的职人账号体系，拥有活跃账号2万个，全年短视频发布72万条，直播超6万场，是家居行业唯一入选抖音S级IP企业。新平台抖音本地生活带来券销售达30万张，全年共计开展有效直播52581场，累计获取1728万流量。

#### （五）强化扶商力度，提振商户经营

经销商是家居行业重要单元，为经销商提供更广阔的发展空间，始终是红星美凯龙使命责任所在。报告期内，公司在广州首次发布“亿元新店补贴”政策，提出发挥红星美凯龙“展店联动”优势，以提供新店补贴的方式，帮助主流品类的更多优质品牌的渠道布局落地。在天津举办全国十佳诚信青年商户颁奖典礼，并正式宣布商户经营提振六大政策，包括“统一收银速捷返款”“亿元新店补贴”“生态融合+流量赋能”“聚质优价，质控价优双护航”“家居家电以旧换新”“服务到家上门维保”。

## 二、报告期内公司所处行业情况

2024年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，在党中央坚强领导下，全国上下深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，国民经济运行总体平稳、稳中有进，特别是及时部署出台一揽子增量政策后，社会信心有效提振。

根据国家统计局的相关数据显示，2024年全年我国国内生产总值同比增长5.0%，经济总量首次突破130万亿元，稳居全球第二位。在各地区、各部门深入落实惠民举措，更大力度稳就业、促增收的背景下，全国居民人均可支配收入比上年同期名义增长5.3%，扣除价格因素，实际增长5.1%，与经济增长同步。2024年全国居民人均消费支出比上年同期名义增长5.2%，扣除价格因素，实际增长5.1%。

2024年全年社会消费品零售总额（以下简称“社零总额”）同比增长3.5%，社零总额中，商品零售同比增长3.2%，家具类同比增长3.6%，比上年加快0.8个百分点，家用电器和音像器材类同比增长12.3%，加快11.8个百分点，建筑及装潢材料类同比下降2.0%。四季度，在消费品以旧换新政策加力带动下，家具类、家用电器和音像器材类、建筑及装潢材料类、汽车类商品零售额合计拉动社会消费品零售总额增长约1个百分点。总的来看，9月26日中央政治局会议（以下简称“926会议”）召开之后，出台的一揽子增量政策有效地扩大了市场需求、提升了市场活跃度、增强了

发展信心，对四季度经济回升和全年目标顺利实现起到了决定性作用。

2024年人口总量有所下降，但我国仍有14亿多人口，人口规模优势和超大规模市场优势将长期存在。2024年城镇化水平继续提高，城镇人口占全国人口比重（城镇化率）为67.00%，比上年末提高0.84个百分点，城镇化空间布局持续优化，新型城镇化质量稳步提高。

房地产与经济发展、民生改善都有紧密联系，对国民经济具有重要影响。2024年，针对房地产市场的复杂形势，926会议明确提出“促进房地产市场止跌回稳”，多个部门抓紧完善土地、财税、金融等政策，各地区也因城施策、一城一策、精准施策。房地产市场在政策组合拳作用下积极变化增多，市场信心在逐步提振。随着存量政策和增量政策的有效落实，下阶段房地产市场有望继续改善。从中长期来看，我国新型城镇化还没有完成，刚需和改善性住房需求还有潜力，更多安全舒适、绿色智慧的好房子需求还会增加，房地产市场发展新模式也将逐步构建，这都将有助于房地产市场平稳健康发展。

随着居民收入水平的增长、品质化需求的持续增加、绿色环保理念的深入人心、持续推进的城镇化进程、新的健康的房地产市场的加快建立、存量房翻新需求的持续增长等因素，家居装饰及家具行业将迎来持续稳步的发展。公司将发挥龙头企业优势，积极把握行业发展的良好机遇。

### 三、报告期内公司从事的业务情况

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

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

委管模式是就委管商场而言，公司利用强大的渠道品牌心智和多年的经营管理经验，通过组建管理团队，为合作方提供全面的咨询和委管服务，包括商场选址咨询、施工咨询、商场设计装修咨询、招商开业以及以“红星美凯龙”品牌名称日常经营及管理合作方的家居装饰及家具商场；相应地，公司根据与合作方签署不同管理深度的委管协议在不同参与阶段收取项目前期品牌咨询费、工程项目商业管理咨询费、招商佣金、项目年度品牌咨询费等不同费用。

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

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

公司作为全国性家居装饰及家具商场运营商，公司商场地域覆盖面广阔、数量多、经营面积

大。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，使公司在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中具备绝对领先优势。

截至报告期末，公司经营了 77 家自营商场，257 家委管商场，7 家战略合作商场，33 个特许经营家居建材项目，共包括 405 家家居建材店/产业街，覆盖全国 30 个省、直辖市、自治区的 202 个城市，商场总经营面积 20,325,659 平方米。

#### 四、报告期内核心竞争力分析

适用  不适用

##### 1. 公司经营全国性的家居装饰及家具零售网络，具有备受赞誉的品牌

公司作为全国性家居装饰及家具商场运营商，公司商场地域覆盖面广阔、数量多、经营面积大。全国性布局网络的口碑效应以及中高端市场定位的成功实现、线上线下营销和服务创新升级使得公司的“红星美凯龙”品牌成为国内最具影响力的家居装饰及家具行业品牌之一，在消费者心目中享有较高的品牌认知度及认可度。公司强大的品牌影响力、丰富的管理经验和全国性的布局网络体系对处于品牌强化期的家居装饰及家具生产企业具有较强的号召力。

公司积极打造价值感鲜明、文化意蕴丰富且与企业品牌定位紧密衔接的 IP 化品牌活动及文化体系：爱家日是以家文化以及和谐文化为核心；M+设计大赛以家居美学文化追求为核心。公司在弘扬传统家文化与美学文化、进一步塑造品牌的文化内涵的同时，以品牌的文化价值打动消费者，与消费者进行情感沟通互动，从而产生情绪共鸣，进一步收获消费者的认可与信赖。

公司主动履行社会责任，响应国家号召，开展全国商场联动的环保质量月活动，线上线下全覆盖宣传绿色环保，加强行业环保质量水平、提升消费者环保品质消费意识。公司通过集中的宣传互动，形成环保质量月新 IP，打造绿色环保的品牌形象。

##### 2. 公司经营模式难以被复制：核心商业物业构筑强大护城河，轻资产模式助力补位布局

自营商场确保实现公司在战略区域的布局并提供相对稳健的租金收入。公司超八成的自营商场分布于国内一、二线城市的优质地段，具备行业内竞争对手难以复制的区位优势。由于商场内经营商品的特性，家居装饰及家具零售企业在选择物业时比其他零售企业面临更大的限制，适合作为家居装饰及家具商场经营的物业需要具有足够的经营面积、具备家居消费挖掘潜力的商业环境和良好的地理位置条件，因此，特定市场区域内的家居装饰及家具商场物业具有较高的稀缺性。公司商场的标志性物业设计还能兼顾品牌宣传的目的。

公司自营商场产生的租赁及相关收入相对稳健，且长期而言，具有确定性的增长前景。由于部分商场物业为公司自持，无需承担物业租赁成本，在市场出现不利波动时能够保持较为稳定的经营性现金流及利润水平。

公司自营商场的良好运营状况充分体现了公司作为家居装饰及家具商场领先运营商的专业水平和管理能力，对于持续吸引潜在优质商户、拓展和巩固与轻资产模式合作方及地方政府的合作关系起到积极示范作用。

委管商场及特许经营家居建材项目以低投入实现在下沉市场的有效布局。凭借公司颇具知名度的品牌、成熟的管理体系及服务流程、深厚的行业关系及庞大的商户资源，公司以轻资产模式，即委管商场与特许经营家居建材项目，在三线及以下城市布局商场版图。同时，公司通过为合作方提供高附加值及稀缺性服务，在许多城市领先竞争对手。

### 3.公司不断优化完善商场内的品类及业态布局

由于国人对美好生活的需要日益增长，公司于2021年落地全国首个智能电器生活馆。通过打造与传统家电卖场所不同的，差异化、套系化、场景化、高端化为标签的智能电器生活馆，公司成功切入高端电器市场，已成为行业公认的“中国高端电器第一流通渠道”。

公司持续优化商场内的品类布局，于2022年将品类战略升级为十大主题馆战略，将品类拓展至顶地空间，即瓷砖、地板、吊顶等品类，实现十大品类的全面覆盖。

公司在商场内引入高频消费业态，根据商场体量、位置等因素，利用家居品牌联名、连锁餐饮、地域合作等多种形式，打造符合“红星美凯龙”空间的多功能餐饮产品组合，满足消费者在场内进行较长时间的家居消费时的餐饮需求，优化消费者的整体消费体验，同时，辐射商场周边的餐饮消费需求。

公司将消费者在商场内的家居消费向前延伸至设计环节，通过引入设计工作室，落地M+高端设计中心，打造又一个优质流量入口。通过十大品类主题馆的协同运营，为M+高端设计中心提供强大的材料库和场域流量，帮助设计师与商场内全品类搭建合作桥梁，并以全渠道流量资源赋能M+高端设计中心，全面提升设计师面向市场的获客能力。同时，M+高端设计中心的落地会为商场内的商户及商品带来消费增量，进而对商场的出租率以及租金水平的提升起到助推作用。

公司以全国场域资源积极探索“人车家”新生活方式场域运营，强化车企对家居卖场渠道的认知，推动头部品牌、主流品牌进驻商场，并引入汽车改造、新能源充换电等服务，实现多业态融合的大家居一站式消费生态的打造。

### 4.强大的创新能力及数字化运营能力，率先推行家居消费新零售模式

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

公司于2022年在全国大力推出“金牌导购，万人直播”项目，鼓励商场内导购积极参与直播，并通过培训、带教，培育直播心智、推动直播及线上带货能力的建设。同时，公司积极培养体系内的专业家居带货达人，并签约头部直播达人，赋能商场常态化开播，实现卖场全面直播化，推动商场全面数字化。公司于2023年联合天猫发布“超级星主播”项目，在“金牌导购，万人直播”项目的基础上对主播进行专业分层培养，并通过商品运营赋能，场景升级赋能，重点孵化一批既懂专业又有影响力的家居家装领域网红IP主播。

在夯实商场数字化运营、巩固“天猫同城站”发展的同时，公司积极探索更多触达消费者的线上新零售渠道。公司重点运营升级第二流量阵地抖音，推动商场构建抖音运营矩阵，通过抖音本地生活业务，引导消费者线上领券线下到店核销，获得更多的精准流量和客资至线下。通过复用线上运营能力及资源、基于短视频及直播种草形成的流量池，公司进一步加强线上留资线下转化的能力，形成新的品宣阵地、建立新的流量渠道、打造新的获客方式，从而进一步赋能场内经销商。此外，公司还与小红书、微信视频号、高德地图、大众点评等兴趣电商、本地生活线上平台达成合作，推动商场因地制宜丰富线上获客渠道。商场通过充分利用各平台的流量优势和用户基础，以内容创作、内容营销与种草、直播互动、优惠券发放、信息优化与展示、用户评价与口碑管理等多种方式，吸引更多到店客流，补充线上运营流量，进而完善线上线下一体化的生态，实现全域引流。

#### 5.公司的全国联动营销网络加强渠道价值

公司是极少数有能力实施全国营销活动的家居装饰及家具商场运营商之一，公司的集中式营销充分利用公司的全国规模的实体网络实现成本协同效应，同时传达全国贯彻一致的营销信息。得益于公司总部对全国商场的强管控力，各地商场的强执行力保障了营销活动的落地。同时，公司坚持打造有辨识度的家居营销IP，丰富营销活动维度。

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

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

#### 6.公司坚持加强消费者购物体验

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

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

最大的商品选择范围。通过提供一站式购物体验，公司尽力满足消费者购买家居装饰及家具商品的全部需求。公司商场品牌库拥有的品牌系列数量超过41,000个，均经过严格筛选，消费者不再需要走遍多个零售商场以购买同等丰富且齐全的产品。

产品质量与绿色环保。随着消费观念的不断升级，消费者对于家居行业从原材料到生产工艺到产品品质的要求都越来越高。公司联合中国质量认证中心、联动国家级和省级实验室，以远高于国家要求的审核标准，聚焦绿色、环保、低碳、正品四大核心价值，持续开展“家居绿色环保

领跑品牌”评选。公司独创售前把控品牌准入、售中进行产品抽检、售后提供正品查询的全方位质量管理体系，为中国消费者严选绿色品牌，努力保障每一位消费者的居家健康。

不断优化的顾客服务。通过对老顾客的上门回访，倾听顾客建议、解决售后问题，不断优化消费体验；通过家具贴膜等老房维保服务，沙发清洗、地板打蜡等家居保养服务，开展服务到家活动，并与大促活动深度融合，在提供贴心、专业的家居相关服务的同时，赋能品类及主题馆运营；从细节入手，升级停车权益，不断提升顾客满意度。公司始终坚持顾客第一，以不断创新、不断优化的顾客服务，提升整体体验，提振消费信心。

#### 7.公司具有强创新能力且经验丰富的管理团队

公司富有远见的管理团队对业务及经营贡献了丰富的经验及深入的行业知识。公司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。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。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。

#### 8.股东结构优化，企业文化多元化，业务协同迎来发展新契机

公司于2023年6月引入新股东建发股份、联发集团。公司作为家居零售行业的龙头企业，地域覆盖面广阔、商场数量多、经营面积大，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中具备绝对领先优势；建发股份为厦门地方国有企业，在大宗商品供应链运营行业，其营收规模在A股公司中连续多年位于领先阵营，是行业内资深的供应链运营商，其房地产业务已有数十年历史，子公司建发房产连续13年获得“中国房地产开发企业50强”，2024年位列第8位，子公司联发集团连续18年荣膺“中国房地产百强企业”，2024年荣膺“房地产开发企业综合实力”第23位、“房地产开发企业产品力”第17位。

股东结构的优化，将让公司逐步向更多元化的企业文化发展，有助于优化公司治理结构、提升经营管理效率。同时，公司与建发股份在供应链、地产业务等方面均具有较强的协同性，双方的相互赋能、互相成就正在逐步落地，公司正迎来新的发展契机。

## 五、报告期内主要经营情况

### (一) 主营业务分析

#### 1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	7,821,265,939.71	11,514,982,938.87	-32.08
营业成本	3,264,973,399.10	4,981,648,749.52	-34.46
销售费用	1,028,347,521.33	1,483,138,815.27	-30.66
管理费用	1,025,706,075.65	1,301,881,550.28	-21.21
财务费用	2,487,791,190.03	2,560,957,468.28	-2.86

研发费用	13,365,877.46	19,631,122.59	-31.91
投资收益	-29,578,508.14	63,920,061.72	-146.27
信用减值损失	-930,161,138.15	-840,514,449.43	不适用
资产减值损失	-246,553,111.85	-1,036,147,664.83	不适用
资产处置收益	165,720,016.39	6,714,148.07	2,368.22
营业外支出	281,089,986.06	441,656,035.76	-36.36
经营活动产生的现金流量净额	216,373,750.36	2,363,640,628.08	-90.85
投资活动产生的现金流量净额	631,159,515.86	701,361,495.99	-10.01
筹资活动产生的现金流量净额	-242,637,308.46	-3,165,955,775.01	不适用

营业收入变动原因说明：受相关产业发展波动影响，商场和商户的经营情况均受到影响，商场的出租率和租金出现阶段性下滑。同时，为支持商户，公司稳商留商优惠增加。另外，公司其他业务板块的项目数量减少、进度放缓，导致公司营业收入同比下滑。

营业成本变动原因说明：主要系建筑装饰服务业务成本减少，以及公司降本增效、人工开支下降所致。

销售费用变动原因说明：主要系本年广告及宣传费用等各类费用下降所致。

管理费用变动原因说明：主要系本年人工开支等各类费用下降所致。

财务费用变动原因说明：主要系本年有息负债规模减少及相关融资成本下降所致。

研发费用变动原因说明：主要系本年研发人员的人工开支减少所致。

投资收益变动原因说明：主要系权益法核算的长期股权投资收益下降所致。

信用减值损失变动原因说明：主要系本年一年内到期的非流动资产减值计提增加所致。

资产减值损失变动原因说明：主要系本年合同资产减值计提减少所致。

资产处置收益变动原因说明：主要系因本年使用权资产处置利得上升所致。

营业外支出变动原因说明：主要系本年项目终止产生损失减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系受总体经济环境波动、商场出租率阶段性下滑、稳商留商优惠增加的影响，各业务板块经营现金流入减少所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本年收回投资和处置资产收到的现金较上期减少所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系取得和偿还债务的净现金流量增加所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明  
适用 不适用

## 2、收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 7,821,265,939.71 元，较上年同期减少 32.1%，变动主要系受相关产业发展波动影响，商场和商户的经营情况均受到影响，商场的出租率和租金出现阶段性下滑。同时，为支持商户，公司稳商留商优惠增加。另外，公司其他业务板块的项目数量减少、进度放缓，导致公司营业收入同比下滑。公司营业成本 3,264,973,399.10 元，较上年同期减少 34.5%，主要系为了应对产业发展波动压力，促进公司可持续发展，进一步管控运营成本所致。

## (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位: 元币种: 人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
家居商业服务业	6,820,164,393.97	2,738,090,424.81	59.9	-22.6	-12.3	减少 4.7 个百分点
建筑装饰服务业	332,128,588.48	283,055,633.62	14.8	-77.5	-81.1	增加 16.1 个百分点
其他	668,972,957.26	243,827,340.67	63.6	-45.4	-32.5	减少 6.9 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
自营及租赁收入	5,360,018,713.85	1,838,786,305.08	65.7	-21.0	-7.2	减少 5.1 个百分点
委托经营管理收入	1,460,145,680.12	899,304,119.73	38.4	-28.1	-21.2	减少 5.4 个百分点
建筑装饰服务收入	332,128,588.48	283,055,633.62	14.8	-77.5	-81.1	增加 16.1 个百分点
其他收入	668,972,957.26	243,827,340.67	63.6	-45.4	-32.5	减少 6.9 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京	710,234,655.91	259,053,623.40	63.5	-12.9	-3.0	减少 3.8 个百分点
上海	2,425,238,452.77	589,743,577.62	75.7	-29.2	-45.3	增加 7.2 个百分点
天津	213,266,084.82	76,444,934.98	64.2	-7.6	-10.2	增加 1.1 个百分点
重庆	376,196,833.15	129,443,936.52	65.6	-21.7	-8.6	减少 4.9 个百分点
东北	511,798,763.83	181,134,844.40	64.6	-21.0	4.1	减少 8.5 个百分点
华北(不含北京、天津)	314,145,229.05	243,900,163.22	22.4	-21.3	-6.8	减少 12.0 个百分点
华东(不含上海)	2,074,565,178.20	1,191,124,714.56	42.6	-44.9	-46.8	增加 2.1 个百分点
华中	554,378,253.45	234,223,137.81	57.8	-22.1	-16.5	减少 2.8 个百分点
华南	116,407,910.70	66,821,113.22	42.6	-53.0	-20.8	减少 23.3 个百分点
西部(不含重庆)	525,034,577.83	293,083,353.37	44.2	-33.9	-20.9	减少 9.2 个百分点

## 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内, 公司实现营业收入 78.21 亿元, 较上年同期下降 32.1%。其中:

自营及租赁收入为 53.60 亿元，同比下降 21.0%，占营业收入 68.5%，主要系受总体经济环境波动影响，商场出租率阶段性下滑，本公司为了支持商户持续经营，稳商留商优惠增加所致。

委托经营管理收入为 14.60 亿元，同比下降 28.1%，主要系委管商场数量减少以及委管项目的进度放缓所致。

建筑装饰服务收入为 3.32 亿元，同比下降 77.5%，主要系受到相关行业收缩情况的影响，公司项目数量减少、存续项目工程进度放缓等原因所致。

其他收入为 6.69 亿元，同比下降 45.4%，主要系较上年同期联合营销和商业策划收入减少所致。

报告期内，本公司实现毛利 45.56 亿元，相比 2023 年同期毛利 65.33 亿元下降 30.3%；综合毛利率为 58.3%，相比 2023 年同期的 56.7%增加了 1.6 个百分点。

## (2). 产销量情况分析表

适用 不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

## (4). 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
家居商业服务业		2,738,090,424.81	83.8	3,122,772,104.85	62.7	-12.3
建筑装饰服务业		283,055,633.62	8.7	1,497,436,724.17	30.0	-81.1
其他		243,827,340.67	7.5	361,439,920.51	7.3	-32.5
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)

租赁及管理成本		1,838,786,305.08	56.3	1,981,626,944.05	39.8	-7.2	主要系管控商场日常运营成本所致。
委托经营管理成本		899,304,119.73	27.5	1,141,145,160.80	22.9	-21.2	主要系本年收入减少,成本随之减少。
建筑装饰服务成本		283,055,633.62	8.7	1,497,436,724.17	30.0	-81.1	主要系建筑装饰服务项目规模下降和进度放缓所致。
其他成本		243,827,340.67	7.5	361,439,920.51	7.3	-32.5	主要系本年其他收入下降,对应相匹配的成本减少。

成本分析其他情况说明

无

#### (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

详见“第十一节财务报告”之“九、合并范围的变更”。

#### (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

#### (7). 主要销售客户及主要供应商情况

##### A.公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额32,224.83万元,占年度销售总额4.1%;其中前五名客户销售额中关联方销售额10,920.14万元,占年度销售总额1.4%。

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

适用 不适用

##### B.公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额35,240.75万元,占年度采购总额30.62%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额29,277.05万元,占年度采购总额25.44%。

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

适用 不适用

其他说明:

无

### 3、费用

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期金额	上期金额	变动比率 (%)	说明
销售费用	1,028,347,521.33	1,483,138,815.27	-30.66	主要系本年广告及宣传费用等各类费用下降所致
管理费用	1,025,706,075.65	1,301,881,550.28	-21.21	主要系本年人工开支等各类费用下降所致
研发费用	13,365,877.46	19,631,122.59	-31.91	主要系本年研发人员的人工开支减少所致
财务费用	2,487,791,190.03	2,560,957,468.28	-2.86	主要系本年有息负债规模减少及相关融资成本下降所致

### 4、研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

单位: 元

本期费用化研发投入	13,365,877.46
本期资本化研发投入	
研发投入合计	13,365,877.46
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.17
研发投入资本化的比重 (%)	

#### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

公司研发人员的数量	29
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	0.25
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0
硕士研究生	3
本科	22
专科	4
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下(不含30岁)	2
30-40岁(含30岁,不含40岁)	10
40-50岁(含40岁,不含50岁)	12
50-60岁(含50岁,不含60岁)	5
60岁及以上	0

**(3). 情况说明**适用 不适用**(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响**适用 不适用**5、 现金流**适用 不适用

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比率 (%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	216,373,750.36	2,363,640,628.08	-90.85	主要系受总体经济环境波动、商场出租率阶段性下滑、稳商留商优惠增加的影响，各业务板块经营现金流入减少所致。
投资活动产生的现金流量净额	631,159,515.86	701,361,495.99	-10.01	主要系本年收回投资和处置资产收到的现金较上期减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-242,637,308.46	-3,165,955,775.01	不适用	主要系取得和偿还债务的净现金流量增加所致。

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**适用 不适用**(三) 资产、负债情况分析**适用 不适用**1、 资产及负债状况**

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
交易性金融资产	144,634,242.51	0.12	570,321,322.67	0.47	-74.64	主要系债权投资减少及相关金融资产到期受偿等原因
应收票据	2,361,775.00	0.00	6,176,444.26	0.01	-61.76	主要系本年末持有的应收票据减少所致
应收账款	585,203,534.40	0.50	1,203,320,049.65	0.99	-51.37	主要系本年应收账款部分收回及部分应收账款计提减值所致
存货	53,065,471.64	0.05	159,513,922.13	0.13	-66.73	主要系本年存货出售以及计提减值所致

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
其他非流动金融资产	160,878,765.36	0.14	260,024,540.60	0.21	-38.13	主要系本年投资项目公允价值变动等原因所致
使用权资产	1,578,575,407.41	1.36	2,804,800,595.33	2.32	-43.72	主要系本年使用权资产折旧以及租赁协议终止所致
无形资产	64,170,938.75	0.06	97,830,463.48	0.08	-34.41	主要系本年摊销所致
长期待摊费用	184,308,677.47	0.16	345,496,861.44	0.29	-46.65	由于租赁协议终止等原因,相关固定资产改良支出减少所致
短期借款	2,142,390,978.03	1.84	4,971,830,548.14	4.11	-56.91	主要系本年偿还短期借款所致
应付票据	309,172,944.99	0.27	13,551,841.54	0.01	2,181.41	主要系期末应付票据增加所致
应付账款	1,402,974,329.82	1.21	2,054,926,260.68	1.7	-31.73	主要系本年偿还债务所致
合同负债	749,288,875.50	0.64	1,137,849,774.30	0.94	-34.15	主要系本年各类项目及服务结算所致
应交税费	326,009,584.53	0.28	676,438,554.94	0.56	-51.80	主要系本年末应交企业所得税减少所致
其他应付款	16,162,609,818.34	13.90	9,010,492,452.69	7.44	79.38	主要系本年末相关资金拆借款余额增加所致
一年内到期的非流动负债	6,383,402,632.60	5.49	9,135,630,916.04	7.55	-30.13	主要系本年偿还借款以及商业地产抵押贷款支持证券所致
应付债券	-		1,758,511,842.15	1.45	-100.00	主要系根据债券期限重分类至一年内到期的非流动负债
租赁负债	1,624,283,012.31	1.40	2,822,378,531.05	2.33	-42.45	主要系本年支付租金以及租赁协议终止所致
其他非流动负债	4,663,654,110.60	4.01	1,865,124,515.41	1.54	150.05	主要系本年新增商业地产抵押贷款支持证券所致

其他说明:

无

## 2、境外资产情况

适用 不适用

### (1) 资产规模

其中: 境外资产463,815,343.92 (单位: 元币种: 人民币), 占总资产的比例为0.40%。

**(2) 境外资产占比较高的相关说明**

适用 不适用

**3、截至报告期末主要资产受限情况**

适用 不适用

所有权受到限制的资产，具体参见“财务报告七、31 所有权或使用权受限资产”。

**4、其他说明**

适用 不适用

**(四) 行业经营性信息分析**

适用 不适用

见本节六、公司关于公司未来发展的讨论与分析。

## 零售行业经营性信息分析

## 1、 报告期末已开业门店分布情况

√ 适用 □ 不适用

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积 (平方米)
自有	北京	3	225,496
自有	上海	7	905,593
自有	天津	4	473,649
自有	重庆	4	324,284
自有	东北	10	1,089,366
自有	华北(不含北京、天津)	3	224,685
自有	华东(不含上海)	15	1,778,081
自有	华中	4	525,412
自有	华南	3	181,892
自有	西部(不含重庆)	9	720,364
合计:		62	6,448,822

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积 (平方米)
合营联营	北京		
合营联营	上海		
合营联营	天津		
合营联营	重庆		
合营联营	东北		
合营联营	华北(不含北京、天津)		
合营联营	华东(不含上海)	1	127,302
合营联营	华中		
合营联营	华南	1	44,529
合营联营	西部(不含重庆)	1	88,355
合计:		3	260,187

注 1: 上表中合计数尾差系四舍五入所致

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积 (平方米)
租赁	北京	1	122,186
租赁	上海		
租赁	天津		
租赁	重庆	1	63,972
租赁	东北		
租赁	华北(不含北京、天津)	4	247,057
租赁	华东(不含上海)	5	251,321
租赁	华中	1	119,145
租赁	华南		
租赁	西部(不含重庆)		
合计:		12	803,681

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积

			(平方米)
委管	北京	1	111,966
委管	上海	1	11,799
委管	天津	3	178,907
委管	重庆	8	254,574
委管	东北	13	677,124
委管	华北(不含北京、天津)	33	1,614,775
委管	华东(不含上海)	115	6,056,136
委管	华中	29	1,451,715
委管	华南	8	414,478
委管	西部(不含重庆)	46	2,041,496
合计:		257	12,812,969

注 1: 上表中合计数尾差系四舍五入所致

### (1) 营业收入前 10 的门店信息

序号	门店	物业权属	经营面积(万平米)	开业时间	地址
1	上海全球家居 1 号店	自有	245,160.37	2000.10.28	上海市普陀区真北路 1108 号
2	上海浦东沪南	自有	190,657.74	2010.05.08	上海市浦东新区临御路 518 号
3	上海汶水	自有	173,891.47	2007.04.26	上海市宝山区汶水路 1555 号
4	北京北四环	自有	77,916.46	2008.09.29	北京市朝阳区北沙滩 1 号
5	北京全球家居 1 号店	租赁	122,186.42	2010.10.23	北京市朝阳区来广营西路 59 号
6	中原全球家居 1 号店	自有	160,246.00	2007.10.01	河南省郑州市郑东新区商都路 1 号
7	江苏全球家居 1 号店	自有	142,386.14	2008.12.06	江苏省南京市秦淮区卡子门大街 29 号
8	西南全球家居 1 号店	自有	106,399.96	2006.12.16	重庆市渝北区新南路 888 号
9	山东全球家居 1 号店	自有	128,711.55	2010.10.01	山东省济南市天桥区北园大街 225 号
10	北京至尊 MALL	自有	76,406.47	2006.10.01	北京市朝阳区东四环中路 193 号

### (2) 报告期内门店变动情况

#### A. 报告期内门店增加情况

名称	地址	经营面积	开业日期	取得方式
成都蜀西	四川省成都市金牛区金泉街道蜀西路 74 号	50,308	2024 年 6 月 29 日	自建

名称	地址	经营面积	开业日期	取得方式	合同期限(适用租赁、委管)
昭通镇雄	云南省昭通市镇雄县旧府街道	8,810	2024 年 8 月 11 日	受托管理	开业起 10 年
池州徽商城	安徽省池州市贵池区永明路与纬四路交叉口西北角红星美凯龙	33,164	2024 年 10 月 1 日	受托管理	开业起 10 年

#### B. 报告期内门店减少情况

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

名称	地址	经营面积	开业日期	取得方式	合同期限(适用租赁、委管)	停业原因	停业时间
厦门东渡自贸	福建省厦门市湖里区虎山路9号	54,808	2016年12月8日	租赁	至2030年5月25日	提前解约	2024年2月
唐山时代	河北省唐山市路北区开三路与龙华东道交叉口	58,966	2019年4月1日	租赁	至2039年3月31日	提前解约	2024年5月
阳泉新区	山西省阳泉市郊区大连街与广州路交叉口	63,384	2014年9月6日	租赁	至2030年10月5日	提前解约	2024年5月
南通赛格	江苏省南通市崇川区深南路89号	44,738	2019年10月1日	租赁	至2034年3月31日	提前解约	2024年10月
潍坊振华	山东省潍坊市奎文区潍州路656号	45,085	2017年12月30日	租赁	至2027年12月30日	提前解约	2024年10月
南昌象湖	江西省南昌市南昌县金沙大道2699号	37,893	2017年7月16日	租赁	至2024年11月30日	租赁合同到期	2024年11月
莱阳龙门	山东省烟台市莱阳市龙门西路470号	59,145	2020年9月1日	受托管理	至2023年12月31日	委管合同到期	2024年2月
成都金牛	四川省成都市金牛区韦家碾1路118号	123,933	2014年8月23日	受托管理	开业起9年	委管合同到期	2024年3月

名称	地址	经营面积	开业日期	取得方式	合同期限(适用租赁、委管)	停业原因	停业时间
荣成南山	山东省威海市荣成市南山南路88号	26,450	2018年10月1日	受托管理	开业起10年	提前解约	2024年3月
福建全球家居1号店	福建省福州市仓山区林浦路与潘墩路交叉口西南侧	114,422	2019年5月11日	受托管理	至2025年5月10日	提前解约	2024年4月
长葛商场	河南省许昌市长葛市黄河路与国基路交叉口	28,850	2019年12月25日	受托管理	开业起10年	提前解约	2024年6月
西安龙首	陕西省西安市未央区未央路80号	90,000	2012年4月21日	受托管理	至2022年4月21日	委管合同到期	2024年7月
兴化邵阳	江苏省兴化市垛田街道南亭东路88号	32,399	2014年7月26日	受托管理	开业起10年	委管合同到期	2024年7月
邵阳宝庆	湖南省邵阳市双清区宝庆东路790号	24,240	2018年9月21日	受托管理	开业起8年	提前解约	2024年7月
湖北仙桃	湖北省仙桃市黄金大道与汪洲河路交叉口	31,288	2017年6月18日	受托管理	开业起12年	提前解约	2024年8月
库尔勒星凯城	巴音郭楞蒙古自治州库尔勒市开发大道与乐悟路交叉路口东南侧	60,246	2014年8月9日	受托管理	开业起10年	委管合同到期	2024年8月

名称	地址	经营面积	开业日期	取得方式	合同期限(适用租赁、委管)	停业原因	停业时间
广西北海	广西壮族自治区北海市海城区北海大道与南珠大道南侧	46,330	2017年7月22日	受托管理	开业起10年	提前解约	2024年9月
黄石迎宾	湖北省黄石市迎宾大道北8号	72,365	2010年12月8日	受托管理	合同生效起15年	委管合同到期	2024年9月
张掖天佑	甘肃省张掖市甘州区南关路1号	26,457	2019年9月30日	受托管理	开业起10年	提前解约	2024年9月
金寨金悦	安徽省六安市金寨县悬剑山路与天堂湖路交叉口	25,516	2021年9月30日	受托管理	开业起10年	提前解约	2024年10月
泰安龙潭	山东省泰安市泰山龙潭路与岱阳大街交叉口	35,355	2015年4月10日	受托管理	至2026年2月28日	提前解约	2024年11月
韶关浈江	广东省韶关市浈江区金汇大道88号鑫金汇建材家居广场	37,606	2016年12月28日	受托管理	开业起10年	提前解约	2024年11月
临漳金凤	河北省邯郸市临漳县金凤大街与朱雀大道交叉口东南角	11,552	2021年6月30日	受托管理	开业起10年	提前解约	2024年11月
淮安清河	江苏省淮安市清江浦区水渡口大道111号	60,097	2010年8月28日	受托管理	合同生效起15年	提前解约	2024年12月

名称	地址	经营面积	开业日期	取得方式	合同期限(适用租赁、委管)	停业原因	停业时间
盐城范公路	江苏省盐城市亭湖区开放大道269号	15,776	2020年9月26日	受托管理	至2028年3月31日	提前解约	2024年12月
合肥信地	安徽省合肥市瑶海区铜陵北路与临泉路交叉口	111,489	2008年10月18日	受托管理	至2027年8月18日	提前解约	2024年12月
石家庄中储	河北省石家庄市新华区中华北大街198号	30,274	2016年11月26日	受托管理	开业起13年	提前解约	2024年12月

## (3) 报告期内管理期满的门店及续约安排

编号	经营业态	商场名称	开业时间	位置	管理期限	续签计划
1	租赁	常州装饰城	1998.10.18	华东地区(不含上海)	2024.03.31	2024年续签,续签至2025.3.31
2	租赁	锡林浩特	2016.04.02	华北地区(不含北京、天津)	2024.04.30	2024年续签,续签至2029.4.30
3	委管	福建漳州	2011.07.09	华东地区(不含上海)	2024.01.19	2024年续签,续签至2029.01.19
4	委管	马鞍山和泰	2014.03.01	华东地区(不含上海)	2024.02.29	2024年续签,续签至2034.02.28
5	委管	松原宁江	2014.03.08	东北地区	2024.03.07	2024年续签,续签至2025.03.07
6	委管	惠山城铁	2020.09.29	华东地区(不含上海)	2024.04.06	2024年续签,续签至2024.09.30
7	委管	滕州奥体	2014.09.19	华东地区(不含上海)	2024.09.18	2024年续签,续签至2034.9.18
8	委管	安徽淮北	2013.12.07	华东地区(不含上海)	2023.12.06	2024年续签,续签至2024.12.6
9	委管	扬州润扬家居馆	2006.05.01	华东(不含上海)	2024.12.31	2024年续签,续签至2025.12.31
10	委管	山东济宁	2011.09.29	华东(不含上海)	2024.9.28	2024年续签,续签至2025.9.28
11	委管	恩施时代	2014.09.27	华中地区	2024.09.26	2024年续签,

						续签至 2034.9.26
12	委管	乌兰察布集宁	2014.11.16	华北地区(不含北京、天津)	2024.11.15	2024年续签, 续签至 2034.11.15
13	委管	厦门全球家居1号 店	2010.12.18	华东地区(不含上海)	2024.09.06	2024年续签, 续签至 2034.9.6
14	委管	铜陵天山	2014.05.01	华东地区(不含上海)	2024.04.30	2024年续签, 续签至 2027.7.31

## 2、其他说明

适用 不适用

### 1) 业态绩效

	2024 平均实际单位面积经营收入	2023 平均实际单位面积经营收入
自有	65.28	82.25
租赁	54.70	54.48
联营合营	52.63	73.03

按地区分布如下:

	2024 平均实际单位面积经营收入	2023 平均实际单位面积经营收入
北京	166.04	197.82
上海	127.05	150.32
天津	47.07	52.49
重庆	72.98	99.37
东北	36.07	45.00
华东(不含上海)	53.15	67.12
华北(不含北京、天津)	31.53	36.31
华南	32.73	43.13
华中	56.21	73.21
西部	49.40	63.89

2024年本公司仍在正常运营的自营商场(包含联营、合营)的平均实际单位经营收入为人民币63.63元/平方米/月,相比2023年的平均实际单位经营收入77.58元/平方米/月有所下降。主要系本年公司自营商场受总体经济环境波动影响,商场出租率阶段性下滑,本公司为了支持商户持续经营,稳商留商优惠增加所致。

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

**(五) 投资状况分析****对外股权投资总体分析**适用 不适用**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

单位：元币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
交易性金融资产	570,321,322.67	-125,913.63			890,626,761.86	1,246,839,807.38	-69,348,121.01	144,634,242.51
其他非流动金融资产	260,024,540.60	-96,369,775.24			15,174,000.00	17,950,000.00		160,878,765.36
其他权益工具投资	1,757,631,048.71		-170,867,895.67			355,871,434.10		1,230,891,718.94
应收款项融资	-				41,054,480.50	29,289,868.13		11,764,612.37
合计	2,587,976,911.98	-96,495,688.87	-170,867,895.67	-	946,855,242.36	1,649,951,109.61	-69,348,121.01	1,548,169,339.18

**证券投资情况**适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	02533	黑芝麻智能	12,493,744.08		144,790,525.11		144,477,965.78				156,971,709.86	其他权益工具投资
股票	688139	海尔生物	77,506,019.33		284,154,802.92		90,058,134.27		99,357,696.89		132,824,467.78	其他权益工具投资
股票	001323	慕思股份	130,500,000.00		274,500,000.00		71,160,768.00		193,312,381.40		115,426,368.00	其他权益工具投资
股票	WRD	WeRideInc.	20,200,471.65		107,769,953.61		82,318,845.35				102,519,317.00	其他权益工具投资
股票	001322	箭牌家居	54,106,600.00		48,824,749.88		-20,802,027.78				33,304,572.22	其他权益工具投资
股票	688615	合合信息	5,383,929.00		45,697,615.06		22,882,500.47			-	28,266,429.47	其他权益工具投资
股票	832570	蓝海科技	44,151,221.29		2,746,828.04		-41,525,576.84			-	2,625,644.45	其他权益工具投资
股票	301227	森鹰窗业	8,138,130.00		14,671,940.01		-		14,726,063.50		-	其他权益工具投资
合计	/	/	352,480,115.35	/	923,156,414.63		348,570,609.25		307,396,141.79	-	571,938,508.78	/

## 证券投资情况的说明

适用 不适用

## 私募基金投资情况

适用 不适用

## 衍生品投资情况

适用 不适用

**4、 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况**适用 不适用**(六) 重大资产和股权出售**适用 不适用**(七) 主要控股参股公司分析**适用 不适用

单位：万元币种：人民币

公司名称	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
红星美凯龙家居商场管理有限公司	企业管理咨询	5,000.00	347,213.00	6,954.60	197.78	-21,229.79	-16,340.35
西藏红星喜兆企业管理有限公司	企业管理咨询	10,000.00	36,109.85	7,424.67	-	-7,679.48	-14,373.01
上海红星美凯龙全球家居有限公司	家居商场运营	15,000.00	640,126.34	432,861.70	30,502.15	17,754.97	14,023.83
上海山海艺术家家俱有限公司	家居商场运营	24,255.00	634,390.58	337,461.03	17,471.22	19,299.95	13,833.57

**(八) 公司控制的结构化主体情况**适用 不适用

公司名称	总认缴额(元)	普通合伙人名称/姓名	有限合伙人名称/姓名	认缴出资额(元)	认缴比例	
上海鼎识企业管理合伙企业(有限合伙)	180,851,064.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		1,808,511.00	1.00%	星凯程鹏 1%, 红星美凯龙家居商场管理 99%
			红星美凯龙家居商场管理有限公司	179,042,553.00	99.00%	
上海合祝企业管理合伙企业(有限合伙)	15,000,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		150,000.00	1.00%	星凯程鹏 1%, 红美电商 99%
			上海红美电子商务有限公司	14,850,000.00	99.00%	
上海集量企业管理合伙企业(有限合伙)	4,000,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		40,000.00	1.00%	星凯程鹏 1%, 红美电商 99%
			上海红美电子商务有限公司	3,960,000.00	99.00%	
上海聚尊企业管理合伙企业(有限合伙)	11,000,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		110,000.00	1.00%	星凯程鹏 1%, 红美电商 99%
			上海红美电子商务有限公司	10,890,000.00	99.00%	

上海居哲企业管理合伙企业(有限合伙)	100,000,000.00	上海家倍得实业有限公司		1,000,000.00	1.00%	家倍得实业1%，管爱萍99%
			管爱萍	99,000,000.00	99.00%	
天津信美企业管理合伙企业(有限合伙)	1,301,000,000.00	信达资本管理有限公司		1,000,000.00	0.08%	星凯程鹏61.49%，信达资本管理有限公司0.08%，中国信达资产管理股份有限公司广东分公司38.43%
			中国信达资产管理股份有限公司广东省分公司	500,000,000.00	38.43%	
			上海星凯程鹏企业管理有限公司	800,000,000.00	61.49%	

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2024年，面对外部压力加大、内部困难增多的复杂严峻形势，在党中央坚强领导下，全国上下深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，国民经济运行总体平稳、稳中有进，特别是及时部署出台一揽子增量政策后，社会信心有效提振。

根据国家统计局的相关数据显示，2024年全年我国国内生产总值同比增长5.0%，经济总量首次突破130万亿元，稳居全球第二位。在各地区、各部门深入落实惠民举措，更大力度稳就业、促增收的背景下，全国居民人均可支配收入比上年同期名义增长5.3%，扣除价格因素，实际增长5.1%，与经济增长同步。2024年全国居民人均消费支出比上年同期名义增长5.2%，扣除价格因素，实际增长5.1%。

2024年全年社会消费品零售总额（以下简称“社零总额”）同比增长3.5%，社零总额中，商品零售同比增长3.2%，家具类同比增长3.6%，比上年加快0.8个百分点，家用电器和音像器材类同比增长12.3%，加快11.8个百分点，建筑及装潢材料类同比下降2.0%。四季度，在消费品以旧换新政策加力带动下，家具类、家用电器和音像器材类、建筑及装潢材料类、汽车类商品零售额合计拉动社会消费品零售总额增长约1个百分点。总的来看，9月26日中央政治局会议（以下简称“926会议”）召开之后，出台的一揽子增量政策有效地扩大了市场需求、提升了市场活跃度、增强了发展信心，对四季度经济回升和全年目标顺利实现起到了决定性作用。

2024年人口总量有所下降，但我国仍有14亿多人口，人口规模优势和超大规模市场优势将长期存在。2024年城镇化水平继续提高，城镇人口占全国人口比重（城镇化率）为67.00%，比上年末提高0.84个百分点，城镇化空间布局持续优化，新型城镇化质量稳步提高。

房地产与经济发展、民生改善都有紧密联系，对国民经济具有重要影响。2024年，针对房地产市场的复杂形势，926会议明确提出“促进房地产市场止跌回稳”，多个部门抓紧完善土地、财

税、金融等政策，各地区也因城施策、一城一策、精准施策。房地产市场在政策组合拳作用下积极变化增多，市场信心在逐步提振。随着存量政策和增量政策的有效落实，下阶段房地产市场有望继续改善。从中长期来看，我国新型城镇化还没有完成，刚需和改善性住房需求还有潜力，更多安全舒适、绿色智慧的好房子需求还会增加，房地产市场发展新模式也将逐步构建，这都将有助于房地产市场平稳健康发展。

随着居民收入水平的增长、品质化需求的持续增加、绿色环保理念的深入人心、持续推进的城镇化进程，将会继续推进国民对家居装饰及家具的消费需求；新的健康的房地产市场的加快建立、存量房翻新需求的持续增长也将为行业带来持续的发展空间。同时，连锁家居商场较普通商店拥有更好的品牌心智、更广的地理区域覆盖、更好的购物环境及体验、更优质的招商资源、更稳定的产品供应、不断创新的营销方式以及更多元的消费者触达渠道等诸多优势。公司将发挥龙头企业优势，积极把握行业发展的良好机遇。

## （二）公司发展战略

适用 不适用

公司始终以“建设温馨和谐家园、提升消费和居家生活品位”为己任。2025年及以后，公司将继续遵循“市场化经营，商场化管理”的经营管理模式，为消费者提供更好、更专业的服务，进而巩固市场领导地位，巩固“红星美凯龙”品牌在消费者心目中的家居生活专家地位，以建成中国最领先的、最专业的“全渠道泛家居业务平台服务商”为企业的发展目标。

公司未来的发展计划如下：

### 1. 坚持向“轻资产，重运营”转型，进一步夯实市场领导地位

商场网络建设方面，公司将充分把握居民收入水平的增长、品质化需求的持续增加、绿色环保理念的深入人心、持续推进的城镇化进程、新的健康的房地产市场的加快建立、存量房翻新需求的持续增长等因素所带来的行业持续稳定发展的良好机遇，继续提升已开业商场的运营效率及经营业绩，继续有序地在具有吸引力的城市对现有的家居商场网络进行战略性地补位。

公司以自营模式巩固一、二线城市的市场领先地位，同时，公司凭借在家居装饰及家具行业良好的品牌声誉、成熟的商场开发、招商和运营管理能力，通过轻资产的委管以及特许经营模式布局并优化三线城市及其他城市的商场网络。

对于已开业的家居商场，公司将继续深耕主题馆运营，通过锁定细分消费圈层，精准运营到店流量，进而引导品类间的关联销售，延长消费者在场内的消费链路。以品类去聚集人群，还可以实现人流跨品牌的流动，从而推动商场运营效率实现提升。公司将持续对商场运营能力、品类及品牌、消费者服务及口碑、营销等多方面进行升级，打造更多更优质的商场，向消费者和业界传递深度运营的价值样本。此外，公司将继续探索并推动异业合作，提升商场内出租率，实现多业态融合。

公司将继续在营销端赋能品牌及商户。公司将继续推动全国大促、品类节等营销活动，并持续运作两大家居营销IP，深化消费者心智。公司作为国内最大的家居装饰及家具商场运营商，将深化研发

数字化工具，基于掌握的完整的家居消费用户画像和商品画像信息，加强数字化营销能力，从而进一步赋能品牌及商户，加强其对公司的粘性。

## 2. 深度开拓家装设计赛道，建立消费者心智

公司将继续强化“选装修买家居都在红星美凯龙”的消费者心智，通过建设M+高端设计中心，积极向平台化转型，以设计师工作室作为重要的流量入口，链接年轻人群及高端人群的家装家居消费需求。

## 3. 推进发展新零售，赋能商场经营

公司将夯实商场数字化运营，构建以“天猫同城站”及“抖音本地生活”双主阵地为核心的线上流量运营矩阵，并探索更多触达消费者的线上新零售渠道，实现全域获客，全域营销。

公司将继续从选品、数字化上翻、流量承接等多方面扶持传统品牌商及经销商具备线上运营的能力。同时，深耕商品运营，开展常态化直播，提升组织能力。

公司将坚持并不断深化“线上预选，线下体验成交”的消费者心智，通过线上深度运营，并以数字化工具完善消费者画像，从而实现精准引流线下以及高效转化成交。

## 4. 强化财务管理，实现高质量发展

公司将以清晰、规范的财务管理制度，加强预算管理及成本控制的执行，并强化财务风险防控，以提升企业信用评价。公司将调整并优化负债结构及流动性，拓展融资渠道，降低融资成本，从而实现可持续的企业高质量发展。

## 5. 持续改善公司治理、规范运作，践行社会责任

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

### (三) 经营计划

适用 不适用

2025，公司将继续稳步推进主营及扩展性业务。为顺应一站式消费需求趋势，公司将继续深化“3+星生态”的践行，打破家电、家居、家装边界，在强化家居主赛道护城河的同时，强势拓展新品类、新业态，打造“家消费生态聚合场”，从而夯实红星美凯龙的行业龙头地位。具体经营计划如下：

#### 1. 深耕主题馆运营，全面推进电器品类增长发展

公司将继续对商场运营能力、品类及品牌、营销、消费者服务及口碑等多方面进行升级，巩固一号店、至尊Mall、标杆商场三大店态的优势，夯实市场领导地位。

公司将继续优化商场内家居品类的布局，深度打造十大主题馆。公司将通过将强势品类整层向上或者向下打造，解决高楼层、地下层经营氛围问题，并通过跨楼层调整取高定价，缩小楼层价差，从而提升总体收益，并推动商场租金结构健康可持续高增长。

公司将继续深化“买高端电器到红星美凯龙”的品类心智，同时，对全国现有智能电器生活馆进行升级扩容，以创新的商业生态，提升场域价值。公司将以原有的高端智能电器产品为基础，加大生活小家电、数码产品的引进，在已入驻的国内外主流高端品牌之外，加强各个电器品类二三线品牌的引

进，扩充产品品类，完善品牌矩阵，为消费者提供更丰富的选择方案。同时，电器生活馆将配套餐饮、咖啡、电器服务中心、电竞游戏体验等功能模块，提升消费者购物体验。

## 2. 有序推进平台化转型，升级建设 M+高端设计中心

公司将进阶打造 M+高端家装设计中心，通过在商场顶层引入设计师工作室，掌握优质的家居消费流量入口，为商场构建瀑布式人流；公司将通过设置完备的 M+积分权益运营体系，建立消费者、设计师、商户的信任桥梁，为家居垂类伙伴和设计师圈层带来实际增量。公司将深化从选产品到红星美凯龙向选方案到红星美凯龙的消费者心智转化，加快实现 M+高端家装设计中心的全国商场全覆盖，核心商场重点运营。

## 3. 强化品类拓展，围绕“坚守主赛道，拓展新品类，进入新领域”进行推进

公司将在围绕主品类主赛道构建护城河的同时，积极拓品类、打造多业态融合的大家居一站式消费生态。

公司将基于汽车消费对线下场景和服务体验的高要求，发挥家居商场融合汽车业态的天然优势，以全国场域资源探索“人车家”新生活方式场域运营。一方面，公司将加强品牌总对总合作建联，积极链接主机厂及平台资源，布局新能源汽车、高端二手车、汽车改装及汽车后市场；另一方面，公司将推动汽车智能生态综合体“π空间”落位红星美凯龙商场，通过打造店中店形式，集合 IP 展示、一站式购车、汽车营销、儿童娱乐、餐饮、潮玩艺术等多种功能，并以小程序为链接，通过积分运营、社群运营构建流量池，实现线上蓄客、线下体验，促进与用户间的深度交流互动，进而吸引更多到店客流。

公司将继续推进商场内高频消费业态的引入，巩固“百 mall 商场”餐饮品类的运营成果，并提升全国商场的覆盖率，通过升级品质、丰富品牌，优化消费者的商场购物体验。

## 4. 打造有辨识度的家居营销 IP，丰富营销活动维度

营销活动方面，公司将继续充分整合经销商和品牌工厂的营销资源，共同摊薄获客成本，引导推动家居产业链生态圈的建立。

公司将继续推动 6 档全国统一大促顺利落地，并重点针对 315 和 818 两大年度大促继续运作家居营销 IP，加强城市经销商端以及总对总厂商端的口碑和影响力，深化消费者心智，打造行业最大营销 IP。同时，公司将继续加强各细分品类市场心智，扩大 B 端及 C 端影响力，推动品类营销活动的落地；公司将继续牵手品牌进行联合传播及营销落地，强化单品牌联合专属定制内容输出，持续联合品牌深度运营。

公司将继续举办专业展会，组织营销活动，并借助展会前瞻性，洞察行业趋势，助力家居品牌厂商、经销商洞悉市场变化，开拓销售渠道，释放家居消费潜力。

## 5. 积极把握政策机遇，巩固消费复苏势头

在国家进一步扩围实施消费品以旧换新政策并重点支持家电、家居产品的背景下，公司将继续主动对接各地政府，积极申报补贴名录，全面接入电器/3C、智能家居、家居类产品、建材类产品以及适老化产品的补贴，将“红星美凯龙”打造为大家居一站式“以旧换新”线下主渠道。

公司在组织符合资质要求的商户完成申请提报的同时，将推动更多商户响应国家政策，提高场内商户参与度，并以标准化服务流程及全域营销资源赋能一线经营。此外，通过为消费者打通线上线下场景、优化消费补贴服务流程，公司将为消费者提供更高效便捷的换新体验。以换新需求为触点为商场获得精准的到店流量后，公司将通过精细化运营，引导品类间的关联销售，进一步提升场内销售额。

公司将积极把握政策机遇，响应政府号召，以绿色化、智能化、适老化为发力点，提升供给质量、创新消费场景，促进家居消费恢复和升级。公司将主动适应房地产市场从过去高速增长向存量时代转型的变化，抓住补贴刺激下改善性需求加速释放的行业发展机会，树立行业标杆，巩固龙头地位。

#### 6. 构建双主阵地线上流量运营矩阵，逐步实现全域引流

公司将进一步完善线上流量运营矩阵，在“天猫同城站”、“抖音本地生活”双主阵地的基础上，进一步拓展“小红书”、“高德地图”、“微信视频号”、“美团点评”、“百度地图”等其他线上阵地，全面推动商场因地制宜构建线上获客渠道。

公司将推动商场互联网能力建设，持续扩大万人直播项目规模，同时主攻新技术AIGC对项目的赋能，倍数增加短视频、直播效率，积极开展金牌内容创作大赛、超级星主播等项目，确保持续稳商扶商。

公司将以红星美凯龙小程序为主阵地，深度结合企业微信等用户服务工具，通过产品升级使用户在商场获得更优的停车、逛店、消费体验，打造专注用户服务的官方服务平台。同时，公司将沉淀客资进入用户资产池，通过全周期管理，促进用户多次消费，以客资赋能商户经营。

#### 7. 盘点优质资源，探索新业务机会

公司将通过创建新业务平台，强化收入增长曲线，为房地产企业、酒店管理公司、政府机关等企事业单位，提供建筑装饰装修工程服务，开展公装设计、材料供应以及施工安装的一站式服务业务；依托于与行业内众多家居品牌/工厂的长期合作关系，整合相关资源，在保证产品多样性和质量的同时，强化成本优势，提供多方共赢的家居产品直采服务。

#### 8. 优化负债结构，降低融资成本

公司将通过规范的财务管理、良好的信用记录，增强金融机构对公司的信任。公司将积极拓展低成本资金来源，以包括银行贷款、CMBS产品等多元化的融资渠道，降低公司融资成本、优化有息负债的期限结构。

### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

#### 1. 宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动所导致的风险

近年来，中国宏观经济增速呈现持续放缓态势。同时，房地产行业作为我国持续调控的基础产业，与国家宏观经济发展密切相关，并呈现较强的周期性特征。宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动所导致的不利变动都可能削弱家居装饰及家具零售行业的需求，从而给本公司的经营业绩带来一定的负面影响。

房地产对国民经济具有重要影响，虽然当前处于调整转型的过程中，但房地产市场长期健康发展有比较好的基础。同时，存量房市场的红利已经逐渐显现。尽管我国人均住房面积不小，但有很多房

子功能和结构都不尽合理，不少人民群众改善性住房需求比较迫切，这会形成房地产市场的重要推动力。

随着居民收入水平的增长、品质化需求的持续增加、绿色环保理念的深入人心、持续推进的城镇化进程，将会继续推进国民对家居装饰及家具的消费需求；新的健康的房地产市场的加快建立、存量房翻新需求的持续增长也将为行业带来持续的发展空间。

公司将发挥龙头企业优势，积极把握行业发展的良好机遇，通过稳健扩张商场网络、精细化运营，巩固市场领导地位，同时提升规模效益和经营效率，加强盈利能力的稳定性，从而更好应对和抵御宏观经济和行业波动的风险。

## 2. 人才短缺及流失的风险

随着公司经营策略的不断演进，对高层次的管理人才、专业人才的需求也将不断增加。如果人才储备步伐跟不上业务快速发展的速度，将对经营的稳定性产生不利影响。

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

## 3. 扩展性业务开拓的风险

基于全国性布局网络的品牌影响力、深耕家居装饰及家具行业数十载的丰富行业资源，公司根据市场变化和业务需求进一步开展具有吸引力的扩展性业务，其经营模式及风险可能与公司传统业务有所不同，公司迎来新发展机遇的同时可能会面临新的挑战。

因此，公司将依靠现有业务积累的强大行业影响力、丰富管理经验和全国性布局网络体系，为开展上述扩展性业务提供优质的资源支持，以降低不确定性和其他相关风险。

## 4. 其他风险

截至2024年12月末，公司经营77家自营商场，其中自有商场62家，除北四环商场及杭州古墩商场之外的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。

一方面，鉴于公司未来扩张模式以轻资产为主，对于储备中的自持物业的建造投资有限，因此，未来投资性房地产的规模相对稳定。

另一方面，受国内经济形势起伏波及和地产后周期消费的震荡调整，行业加速出清，商场出租率同比阶段性下降；基于市场的动态变化，公司作为家居零售领域的领军企业，对部分商户减免了部分租金及管理费，同时公司积极调整战略与商场品类布局，引入新能源汽车等品类，从而使得短期内公司的相关收入呈暂时的下降态势，由此公司投资性房地产的估值相应下调。

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。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将随之向下波动，计入当期损益的公允价值变动收益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。

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

## (五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

#### (一) 资产完整情况

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

#### (二) 人员独立情况

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

#### (三) 财务独立情况

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

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

#### （四）机构独立情况

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

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

#### （五）业务独立情况

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

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

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

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

适用 不适用

### 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2023 年年度股东大会	2024 年 5 月 23 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>	2024 年 5 月 24 日	会议审议通过公司 2023 年度董事会工作报告、公司 2023 年度监事会工作报告等议案，具体内容详见公司于 2024 年 5 月 24 日于国内指定媒体和 5 月 23 日于香港联交所网站披露的相关公告。

2024年第一次临时股东大会	2024年8月6日	http://www.sse.com.cn http://www.hkexnews.hk	2024年8月7日	会议审议通过关于豁免公司、第二大股东及原实际控制人的部分自愿性承诺议案，具体内容详见公司于2024年8月7日于国内指定媒体和8月6日于香港联交所网站披露的相关公告。
2024年第二次临时股东大会	2024年11月4日	http://www.sse.com.cn http://www.hkexnews.hk	2024年11月5日	会议审议通过关于公司为子公司向金融机构的融资提供担保的议案，具体内容详见公司于2024年11月5日于国内指定媒体和11月4日于香港联交所网站披露的相关公告。
2024年第三次临时股东大会	2024年12月27日	http://www.sse.com.cn http://www.hkexnews.hk	2024年12月28日	会议审议通过了关于公司预计提供财务资助、关于调整与金融机构发生关联交易额度及公司向金融机构贷款的议案等，具体内容详见公司于2024年12月28日于国内指定媒体和12月27日于香港联交所网站披露的相关公告。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

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

1、公司2023年年度股东大会于2024年5月23日召开，会议审议通过了《公司2023年度董事会工作报告》、《公司2023年度监事会工作报告》、《公司2023年度财务决算报告》、《公司2024年度财务预算报告》、《公司截至2023年12月31日止年度报告及年度业绩》、《公司2023年度利润分配预案》、《关于公司2023年度董事薪酬的议案》、《关于公司2023年度监事薪酬的议案》、《关于续聘公司2024年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》、《关于公司A股部分募集资金投资项目结项、延期、中止及终止的议案》；

2、公司2024年第一次临时股东大会于2024年8月6日召开，会议审议通过了《关于豁免公司、第二大股东及原实际控制人的部分自愿性承诺的议案》；

3、公司2024年第二次临时股东大会于2024年11月4日召开，会议审议通过了《关于公司为子公司（上海红星美凯龙星龙家居有限公司）向金融机构的融资提供担保的议案》、《关于公司为子公司（天津红星美凯龙国际家居博览有限公司）向金融机构的融资提供担保的议案》；

4、公司2024年第三次临时股东大会于2024年12月27日召开，会议审议通过了《关于公司预计提供财务资助的议案》、《关于调整与金融机构发生关联交易额度及公司向金融机构贷款的

议案》、《关于 2025 年度与金融机构发生关联交易额度预计的议案》。

#### 四、董事、监事和高级管理人员的情况

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

适用 不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
郑永达	董事长(辞任)	男	53	2023-08-15	2025-03-21	0	0	0	无	0	是
	非执行董事			2025-03-21	2026-08-14						
车建兴	执行董事、总经理	男	58	2023-08-15	2026-08-14	435,600	435,600	0	无	524.51	否
王文怀(辞任)	非执行董事	男	52	2023-08-15	2025-02-19	0	0	0	无	0	是
邹少荣	非执行董事	男	49	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	0	是
李玉鹏	非执行董事	男	36	2025-02-19	2025-03-21	0	0	0	无	0	是
	董事长(新任)、执行董事			2025-03-21	2026-08-14						
施姚峰	执行董事、副总经理	男	49	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	384.89	否
杨映武	执行董事、副总经理、财务负责人	男	40	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	194.51	否

李建宏	执行董事	男	51	2023-08-15	2024-12-27	1,134,330	1,134,330	0	无	222.33	否
	非执行董事			2024-12-27	2026-08-14						是
宋广斌	非执行董事	男	42	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	0	是
许迪	非执行董事	女	36	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	0	是
薛伟	独立董事	男	46	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	20	否
陈善昂	独立董事	男	58	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	20	否
黄建忠	独立董事	男	62	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	20	否
黄志伟	独立董事	男	55	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	20	否
蔡庆辉	独立董事	男	50	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	20	否
陈家声	独立监事	男	65	2023-08-15	2026-08-14	3,200	200	-3,000	港股减持	15	否
马晨光	独立监事	女	47	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	15	否
唐荣镇	职工代表监事	男	38	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	124.56	否
王守义	职工代表监事	男	50	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	161.47	否
邱喆	董事会秘书、联席公司秘书、副总经理	女	47	2023-08-15	2026-08-14	187,200	187,200	0	无	514.51	否
蒋小忠 (离任)	副总经理	男	55	2023-08-15	2025-01-31	1,794,780	1,794,780	0	无	186.69	否
车国兴	副总经理	男	50	2023-08-15	2026-08-14	0	0	0	无	180.11	否
合计	/	/	/	/	/	3,555,110	3,552,110	-3,000	/	2,623.59	/

姓名	主要工作经历
----	--------

郑永达	郑永达先生，男，1971年出生，中国国籍，中共党员，大学本科学历，学士学位。自2020年4月至今担任厦门建发股份有限公司党委书记，自2022年2月至今任厦门建发集团有限公司党委副书记、总经理等职。历任厦门建发股份有限公司进出口六部副总经理、总经理，厦门建发包装有限公司总经理，厦门建发纸业有限公司总经理、董事长，厦门建发股份有限公司总经理助理、常务副总经理、总经理、董事长，厦门建发集团有限公司副总经理等职。
车建兴	车建兴先生，1966年6月出生，中国国籍，无境外居留权。1990年12月创办常州市红星家具城，且于1990年至1994年担任总经理；1994年6月创办红星家具集团有限公司，且于1994年至2007年担任董事长及总经理；于2007年创办本公司的前身上海红星美凯龙居家饰品有限公司，于2007年至2023年8月担任董事长及总经理，2023年8月至今担任董事、总经理。车建兴先生是中华全国工商业联合会执行委员会会员、上海市工商业联合会副主席、上海市政协第十四届委员会常务委员，并于2018年12月获上海市统战部授予“上海市统一战线工作先进个人”荣誉称号，于2019年2月获上海市企业联合会授予“上海市优秀企业家”荣誉称号。
王文怀	王文怀先生，1972年7月出生，中国国籍，中共党员，经济师，毕业于厦门大学，获硕士学位。王文怀先生自1998年8月至今任职于厦门建发集团有限公司，在1998年8月至2015年11月历任投资部副经理、投资二部经理、投资总监等职，自2015年12月起任副总经理，2018年2月至今在厦门建发集团有限公司任党委委员。王文怀先生兼任厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司董事长、君龙人寿保险有限公司董事长。
邹少荣	邹少荣先生，1976年5月出生，中国国籍，中共党员，毕业于厦门大学，获硕士学位。邹少荣先生自2000年7月至今任职于厦门建发集团有限公司，历任法律事务部总经理、法务总监、总法律顾问、投资总监、董事会秘书等职，2023年7月起任副总经理；2016年5月至2022年5月于厦门建发股份有限公司（于上海证券交易所上市，股份代码：600153）担任监事；2022年5月起任厦门建发股份有限公司董事。
李玉鹏	李玉鹏先生，1989年8月出生，中国国籍，中共党员，中级经济师，毕业于厦门大学，获学士学位。李玉鹏先生自2010年7月至2025年3月于厦门建发集团有限公司工作，历任法律事务部总经理、法务总监等职，并自2022年4月至今担任厦门建发股份有限公司（于上海证券交易所上市，股份代码：600153）监事。
施姚峰	施姚峰先生，1975年10月出生，中国国籍，中共党员，毕业于宁波大学，主修经济管理。施姚峰先生1997年8月起任职于宁波博洋纺织有限公司长沙办事处，1998年8月起任职于杭州金光纸业有限公司，2003年12月起任职于厦门建发浆纸集团有限公司（原厦门建发纸业有限公司），历任子公司副总经理、子公司总经理等职，2023年3月至2023年7月任副总经理职位。2022年1月至今于建发新胜浆纸有限公司（于香港联交所上市，股份代码：0731）担任执行董事兼行政总裁职务、及建发新胜浆纸有限公司的全资附属公司伟纸发展有限公司董事、伟纸（深圳）纸业发展有限公司执行董事兼总经理、远通纸业（山东）有限公司执行董事及山东远通再生资源回收有限公司执行董事。
杨映武	杨映武先生，1984年7月出生，中国国籍，高级会计师，毕业于厦门大学，获学士学位。杨映武先生曾于2006年10月至2008年8月任职于中国银行股份有限公司厦门市分行，自2008年8月至2023年7月任职于厦门建发股份有限公司，在2008年8月至2020年2月期间历任财务部主办、专业经理、高级专业经理、副总经理等职，2020年2月至2023年3月担任厦门建发物产有限公司财务总监，2023年3月至2023年7月任厦门建发浆纸集团有限公司财务总监。
李建宏	李建宏先生，1973年9月出生，中国国籍，具有香港永久居留权，系中国注册会计师协会认证的注册会计师（非执业会员）。李先生于2013

	年2月加入本公司,主要负责本公司的投资及融资,并自2023年1月至今担任公司董事。在加入本公司之前,在20世纪90年代,李先生担任厦门海关财务科科长;2000年9月,加入敏华控股有限公司(于香港联交所上市,证券代码:1999),并于2005年4月至2011年10月担任其执行董事、首席运营官。李先生于1994年7月毕业于厦门大学,获得会计学学士学位,于2007年1月获得北京大学高级管理人员工商管理硕士学位,并于2010年3月获得芝加哥大学布斯商学院工商管理硕士学位。
宋广斌	宋广斌先生,1982年10月出生,中国国籍,毕业于北京工业大学,获得信息与计算科学学士学位。宋广斌先生曾于2005年9月至2013年5月担任家宝盛世(北京)网络科技有限公司首席运营官;2013年10月至2015年10月担任北京福元医药股份有限公司电商及市场营销事业部总经理(于上海证券交易所上市,股份代码:601089);2015年11月至今任职于阿里巴巴集团控股有限公司(于纽约证券交易所上市,股份代码:BABA;并于香港联交所上市,股份代码:9988),历任天猫家装建材定制行业总经理,天猫家装家电新零售总经理,淘宝天猫家装家居新零售总经理。
许迪	许迪女士,1988年12月出生,中国国籍,毕业于美国宾夕法尼亚大学沃顿商学院。许迪女士曾于2010年9月至2011年8月担任中国国际金融有限公司研究分析师;自2011年9月至2013年7月担任国际金融公司投资分析师;自2015年8月至2017年7月担任中金甲子(北京)私募基金管理有限公司投资副总监。2017年7月至今担任阿里巴巴集团控股有限公司(于纽约证券交易所上市,股份代号:BABA;并于联交所上市,股份代号:9988)投资总监。
薛伟	薛伟先生,1978年8月出生,中国国籍,毕业于厦门大学,获会计学专业博士学位。薛伟先生自2015年12月至今任职于厦门国家会计学院讲师、副教授,2018年担任厦门国家会计学院“云顶财说”编辑部主任,从事财务与会计、税收理论与实践等方面的教学、培训和业务实践工作,2022年8月聘任中国大企业税收研究所研究员,2020年7月起任中审众环会计师事务所和海华税务师事务所咨询业务合伙人。
陈善昂	陈善昂先生,1966年8月出生,中国国籍,中国民主建国会会员,毕业于厦门大学,获博士学位。陈善昂先生自1990年3月起任教于厦门大学经济学院金融系,曾任上市公司科华数据股份有限公司、深圳市索菱实业股份有限公司、长沙银行股份有限公司独立董事及非上市公司兴业资产管理有限公司、厦门科拓通讯技术股份有限公司、福建凯立生物制品有限公司独立董事。现为厦门大学经济学院金融系副教授,硕士生导师。
黄建忠	黄建忠先生,1962年11月出生,中国国籍,中共党员,毕业于厦门大学,获博士学位。黄建忠先生曾任厦门大学外贸系副主任、国际贸易系主任、经济学院副院长和福建省企业策划中心处长等职务。现为世界贸易组织亚太培训中心主任,中国国际贸易学会副秘书长、党组副书记(副司局级),上海对外工作副秘书长,上海市人民政府决策咨询专家、特殊津贴专家,上海对外经贸大学学术委员会主任、道德委员会委员、国际经贸学院党委书记、院长、研究生院院长、自由贸易港战略研究院院长、国际经贸研究所所长、博士生导师,上海市第十五届人民代表大会华侨民族宗教事务委员会、外事委员会委员,上海市第十六届人大代表。
黄志伟	黄志伟先生,1969年1月出生,中国国籍,分别于1991年及1998年在香港大学及北京大学获取法律学士学位,并于2018年于香港大学获取法律硕士学位。2011至2022年期间任职于塔博曼亚洲管理有限公司,为副总裁兼亚洲区总法律顾问。2006年至2011年期间出任香港鹰君集团有限公司法律主管。黄先生曾于多间国际律师事务所工作,包括贝克·麦坚时律师事务所,美国盛德律师事务所及史密夫菲尔律师事务所。
蔡庆辉	蔡庆辉先生,1974年10月出生,中国国籍,中共党员,毕业于厦门大学,获博士学位。蔡庆辉先生2000年8月至今任职于厦门大学

	法学院，历任厦门大学法律系助教、厦门大学法律系讲师、福建联合信实律师事务所兼职律师等职，2005年8月起任厦门大学法学院副教授及硕士生导师。
陈家声	陈家声先生，1959年12月出生，中国国籍，中共党员，毕业于厦门大学，获硕士学位。陈家声先生历任厦门大学建南集团总会计师、总经理，厦门大学校产业管理委员会副主任，中信集团深圳中信股份有限公司总经理，中信惠州公司、惠州路桥公司总经理、董事长、党委书记，中信(深圳)公司总经理助理、副总经理、兼任中信苏州公司总经理，中信深圳投资集团总经理、兼任中信湘雅遗传与生殖专科医院/中国西南资源联合开发有限公司董事长及中信深圳香港公司董事长，中信大锰矿业有限责任公司副董事长、常务副总，深圳市昊创投资集团有限公司总裁，大连永嘉集团有限公司副总，红星美凯龙控股集团有限公司执行总裁，厦门德屹股权投资管理有限公司首席投资官。现任中润资源投资股份有限公司独立董事。
马晨光	马晨光女士，1977年10月出生，中国国籍，致公党党员，毕业于复旦大学，获法律硕士学位。马晨光女士现为上海市协力律师事务所高级合伙人、一级律师、全国律协金融专业委员会副主任。马晨光女士现担任申万菱信基金管理有限公司独立董事、雅迪集团控股有限公司独立董事、天津信托有限责任公司独立董事。
唐荣镇	唐荣镇先生，1986年7月出生，中国国籍，中共党员，毕业于厦门大学，获工商管理硕士学位。唐荣镇先生自2009年7月至2012年7月任职于东南融通系统工程有限公司，任招聘专员，2012年8月至2017年1月任职于厦门钨业股份有限公司，历任高级招聘专员、人力资源经理等职，2017年2月至2023年7月任职于厦门建发股份有限公司，历任专业经理、高级经理、人力资源部副总经理、培训中心副总经理、厦门建发钢铁集团有限公司人力资源总监等职，2023年7月至今任公司副总裁。
王守义	王守义先生，1974年12月出生，中国国籍，无境外居留权。华东师范大学研究生学历，硕士学位，高级会计师，注册会计师（非执业），注册税务师，CIA（内部审计师），CISA（信息系统审计师），CAP(注册反舞弊师)。王守义先生1995年参加工作，在财务管理、风险管理及内部审计方面具有丰富的经验，先后在国有企业、民营企业从事财务管理和内部审计工作；于2008年加入公司，现任公司监事、审计总监，负责组织内部审计、评估内部控制的健全性和有效性。
邱喆	邱喆女士，1977年9月出生，中国国籍，中共党员，研究生学历，获香港中文大学会计学硕士学位。邱女士于2021年7月加入本公司，自加入本公司以来一直担任执行总裁，并自2021年12月起担任董事会秘书，协助董事长及董事会处理法律合规、企业管治、投资者关系、信息披露、内控管理及审计监察等相关事务。邱女士具有中国注册会计师执业资格并于2021年9月取得上海证券交易所颁发的董事会秘书任职资格。在加入本公司之前，邱女士曾任职于安永华明会计师事务所上海分所；于阿里巴巴集团控股有限公司（于纽约证券交易所上市（股份代号：BABA）及联交所上市（股份代号：9988）的公司）担任投资者关系总监。
蒋小忠	蒋小忠先生，1969年1月出生，中国国籍。蒋先生于2007年6月加入本公司，自2012年12月至2023年1月担任本公司执行董事，并自2012年12月至2025年1月一直担任本公司副总经理，主要负责本公司的业务发展及经营。在加入本公司之前，蒋先生于1994年6月至2007年6月于红星家具集团担任党支部书记、党委书记及副总裁等多个职位，主要负责业务经营、行政管理及党委的相关工作。于1992年7月，蒋先生完成江苏省委党校行政管理干部的三年函授课程；2011年9月，蒋先生毕业于长江商学院，完成了高级管理人工商管理硕士课程的学习。
车国兴	车国兴先生，1974年11月出生，中国国籍，毕业于美国亚利桑那州立大学，获硕士学位。车国兴先生历任常州红星家具工业城商场总经理、上海红星美凯龙装饰家具城有限公司商场总经理、红星美凯龙控股集团有限公司总裁，现任公司副总经理、执行总裁；车先生

	现任上海市普陀区十七届人大常委会委员、十七届人大代表、上海市普陀区工商联副主席。并于 2020 年度获得上海市劳动模范称号；于 2019 年获得上海市五一劳动奖章；于 2017-2018 年度荣获上海市工商联优秀会长称号；于 2014 年度获得上海市优秀建设者称号；上海市合作交流十大杰出青年称号。
--	---

#### 其它情况说明

适用 不适用

王文怀先生因相关工作安排原因，向公司第五届董事会提出辞去董事职务，并同时辞去战略与投资委员会职务。在公司股东大会选举产生新任董事前，王文怀先生仍将继续履行其作为董事及董事会相关专门委员会委员的相关职责。公司分别于 2025 年 1 月 25 日及 2025 年 2 月 19 日，召开第五届董事会第三十次临时会议及 2025 年度第一次临时股东大会，审议通过《关于增补李玉鹏先生为公司第五届董事会非执行董事的议案》，提名增补李玉鹏先生担任公司第五届董事会非执行董事，并担任战略与投资委员会委员。

公司与前副总经理蒋小忠先生经协商于 2025 年 2 月 1 日起解除劳动合同，蒋小忠先生离职后将不再担任公司副总经理及公司任何职务。

详情请参阅本公司日期分别为 2025 年 1 月 27 日及 2025 年 2 月 20 日于国内指定媒体披露的公告。

## (二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### 1、 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郑永达	厦门建发集团有限公司	总经理、党委副书记	2022年2月	至今
郑永达	厦门建发集团有限公司	董事	2022年6月	至今
郑永达	厦门建发股份有限公司	副董事长	2024年8月	至今
郑永达	联发集团有限公司	董事	2020年5月	至今
王文怀	联发集团有限公司	董事	2019年4月	至今
邹少荣	厦门建发股份有限公司	董事	2022年5月	至今
车建兴	红星美凯龙控股集团有限公司	董事长	2007年4月	至今
李玉鹏	厦门建发股份有限公司	监事	2022年4月	至今
在股东单位任职情况的说明	无			

### 2、 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
郑永达	厦门建发集团有限公司	总经理,董事	2022年2月	
	厦门建发股份有限公司	副董事长	2024年8月	
	联发集团有限公司	董事	2020年6月	
	建发房地产集团有限公司	董事	2020年5月	
	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2022年4月	
	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2022年9月	
	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2022年4月	
	商舟航空物流有限公司	董事	2021年9月	
	厦门建发物产有限公司	董事	2021年3月	
	厦门建发浆纸集团有限公司	董事	2011年3月	
	厦门建发汽车有限公司	董事	2015年5月	

	厦门建发城服发展股份有限公司	董事	2022年5月	
	厦门建发展控股有限公司	董事	2022年4月	
	厦门君聚投资管理有限公司	董事	2020年9月	
	厦门会展集团股份有限公司	董事	2022年5月	
	厦门星原投资有限公司	执行董事,经理	2020年6月	2024年12月
	厦门君聚普建投资管理有限公司	董事	2020年9月	
	厦门航空有限公司	董事	2023年12月	
	厦门建发健康集团有限公司	董事	2020年1月	
王文怀	联发集团有限公司	董事长	2025年2月	
	建发房地产集团有限公司	董事	2017年3月	
	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事长	2014年11月	
	君龙人寿保险有限公司	董事长	2019年6月	
	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2018年3月	
	上海建发致新医疗科技股份有限公司	董事	2019年12月	
	厦门法拉电子股份有限公司	董事	2015年10月	
	厦门建发新兴创业投资有限公司	执行董事	2015年11	
	厦门建发优客会生活科技有限公司	董事长	2016年1月	
	厦门君聚普建投资管理有限公司	董事	2020年9月	
	天津建益康商务咨询有限公司	董事	2015年6月	
	厦门建发金融投资有限公司	董事	2015年10月	
	北京陆道培生物技术有限公司	董事	2017年11月	
	上海华奥电竞信息科技有限公司	董事	2018年11月	
	厦门市法拉发展有限公司	董事	2023年4月	
	厦门君聚投资管理有限公司	董事	2020年9月	
邹少荣	厦门建发集团有限公司	副总经理	2023年7月	
	厦门建发股份有限公司	董事	2022年6月	

	司			
	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	董事	2022年4月	
	上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	监事	2020年1月	2024年9月
	厦门法拉电子股份有限公司	董事	2021年8月	
	厦门建发旅游集团股份有限公司	董事	2017年3月	
	厦门建发国际旅行社集团有限公司	董事	2020年4月	2024年12月
	厦门华益工贸有限公司	董事	2022年10月	
	厦门会展集团股份有限公司	董事	2020年6月	
	厦门建发医疗健康投资有限公司	董事	2022年4月	
	厦门建发城服发展股份有限公司	董事	2020年11月	
	武夷山大红袍山庄开发有限公司	总经理,董事	2020年5月	
	厦门华侨电子企业有限公司	董事长	2022年9月	2024年11月
	厦门市法拉发展有限公司	董事	2023年4月	
	宁夏建兴环保科技有限公司	董事	2020年10月	
	厦门华亿传媒集团股份有限公司	董事	2020年5月	
	宁夏建发实业发展有限责任公司	董事	2022年10月	
李玉鹏	厦门建发股份有限公司	监事	2022年4月	
车建兴	红星美凯龙控股集团有限公司	董事长	2017年3月	
	常州凯利投资有限公司	执行董事	2007年3月	
	上海红星美凯龙影业发展有限公司	董事	2016年8月	
	武汉东研智慧设计研究院有限公司	董事	2022年8月	
	上海红星美凯龙房地产开发有限公司	董事长	2022年7月	
	重庆梦享岛海洋公园管理有限公司	董事长	2019年4月	
	厦门红星美凯龙影视文化娱乐有限公司	董事	2016年12月	
	重庆剀幸商业管理有限公司	执行董事兼经理	2017年7月	

	上海红星美凯龙影院管理有限公司	董事	2016 年 9 月	
	上海爱琴海商业集团股份有限公司	董事	2016 年 5 月	
	海南晖瑞投资有限公司	董事	2019 年 7 月	
	上海元真文化传媒有限公司	董事长	2023 年 4 月	
	常州盈鸿投资有限公司	执行董事	2017 年 5 月	
	中外博海(北京)文化艺术有限公司	执行董事	2019 年 6 月	
	大连红星美凯龙投资发展有限公司	董事	2010 年 8 月	
	若观文化发展(上海)有限公司	董事长	2018 年 1 月	
李建宏	东研汽车科技有限公司	董事长	2019 年 6 月	
	武汉东研智慧设计研究院有限公司	董事长	2021 年 11 月	
宋广斌	每平每屋设计家(北京)科技有限公司	董事	2019 年 6 月	
	佛山家享电子商务有限公司	执行公司事务的董事、经理	2024 年 10 月	
	中山家享焕新电子商务有限公司	执行公司事务的董事、经理	2024 年 10 月	
	广州家享电子商务有限公司	经理、董事	2024 年 10 月	
	宁德家享电子商务有限公司	经理、董事	2024 年 12 月	
许迪	北京寰宜商贸有限公司	董事	2022 年 7 月	
	上海汐果体育用品有限公司	董事	2021 年 11 月	
	杭州恒致创新智能科技集团有限公司	董事	2023 年 10 月	
马晨光	申万菱信基金管理有限公司	独立董事	2022 年 6 月	
	雅迪集团控股有限公司	独立董事	2023 年 6 月	
	天津信托有限责任公司	独立董事	2024 年 7 月	
王守义	武汉东研智慧设计研究院有限公司	董事	2021 年 11 月	
	上海天合智能科技股份有限公司	董事	2018 年 9 月	
	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	监事	2019 年 11 月	
	星派商业物业经营(广	监事	2020 年 10 月	

	州)有限公司			
	山东银座家居有限公司	监事	2019年6月	
	上海名艺商业企业发展有限公司	监事	2020年7月	
车国兴	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	董事	2021年6月	
在其他单位任职情况的说明	无			

### (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

适用 不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	薪酬与考核委员会提出的公司董事、监事的薪酬计划，报经董事会同意后，提交股东大会审议；公司高级管理人员的薪酬方案报董事会批准。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	2024年3月28日，薪酬与考核委员会审议通过14名董事人薪酬的14项议案，同意将该14项议案提交公司董事会审议。公司独立董事认为公司董事会在审议此两项议案时，涉及当事人董事提名和薪酬时，该董事进行了回避表决，审议程序合法、有效，不存在损害公司和中小股东合法利益的情况。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员的报酬/津贴是根据公司所处行业的薪酬水平、公司年度经营业绩及其绩效考核结果等确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	董事、监事及高级管理人员报酬支付情况参见本章四、（一）董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	2,623.59万元

### (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郑永达	董事长	离任	工作原因
李玉鹏	董事长	选举	工作原因

郑永达先生因工作原因，申请辞去公司第五届董事会董事长职务，并不再担任董事会战略与投资委员会主席。辞任后，郑永达先生仍将担任公司非执行董事及董事会战略与投资委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会委员。

公司董事会于2025年3月21日召开第五届董事会第三十三次临时会议，审议通过了《关于选举董事长的议案》《关于董事调职的议案》，李玉鹏先生将由非执行董事调任为执行董事，并选举李玉鹏先生为公司第五届董事会董事长，同时担任董事会战略与投资委员会主席一职，任期自本次董事会审议通过之日起至第五届董事会任期届满之日止，任期届满，可以连选连任。

详情请参阅本公司日期分别为2025年3月22日于国内指定媒体和2025年3月21日于香港联交所网站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**适用 不适用**(六) 其他**适用 不适用**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第五届董事会第十一次临时会议	2024年1月10日	审议通过了如下议案： 1) 关于子公司为公司向平安银行股份有限公司上海分行申请授信提供担保的议案。
第五届董事会第十二次临时会议	2024年3月4日	审议通过了如下议案： 1) 关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案。
第五届董事会第十三次临时会议	2024年3月25日	审议通过了如下议案： 1) 关于公司向中国工商银行股份有限公司上海市分行营业部申请贷款的议案； 2) 关于公司之子公司与湛江市海新美凯投资有限公司有关持续关连交易签订补充协议的议案； 3) 关于公司之子公司与常州市红星装饰城有关持续关连交易签订补充协议的议案。
第五届董事会第三次会议	2024年3月28日	审议通过了如下议案： 1) 公司2023年度董事会工作报告； 2) 独立董事2023年度述职情况报告； 3) 公司董事会关于独立董事独立性自查情况的专项报告； 4) 公司董事会审计委员会2023年度履职情况报告； 5) 公司董事会审计委员会对会计师事务所2023年度履行监督职责情况报告； 6) 2023年度会计师事务所履职情况评估报告； 7) 公司2023年度财务决算报告； 8) 公司2024年度财务预算报告； 9) 公司截至2023年12月31日止年度财务报表； 10) 公司截至2023年12月31日止年度报告及年度业绩；11) 公司2023年度利润分配预案； 12) 公司2023年度内部控制评价报告； 13) 公司2023年度企业环境及社会责任报告； 14) 公司2023年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告； 15) 关于公司2023年度董事、高级管理人员薪酬的议案；16) 关于公司2023年度计提资产减值准备的议案； 17) 关于公司A股部分募集资金投资项目结项、延期、中止及终止的议案； 18) 关于重新论证部分募集资金投资项目可行性的议案； 19) 关于前期会计差错更正及追溯调整的议案； 20) 关于召开公司2023年度股东大会的议案。
第五届董事会第十四次临时会议	2024年4月15日	审议通过了如下议案： 1) 关于审议更正后的2022年年度及2023年第三季度财务报表的议案。
第五届董事会第	2024年4月	审议通过了如下议案：

四次会议决议	29 日	1) 公司 2024 年第一季度报告; 2) 关于续聘公司 2024 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案。
第五届董事会第十五次临时会议	2024 年 6 月 20 日	审议通过了如下议案: 1) 关于公司为全资子公司向金融机构申请融资提供担保的议案。
第五届董事会第十六次临时会议	2024 年 7 月 12 日	审议通过了如下议案: 1) 关于豁免公司、第二大股东及原实际控制人的部分自愿性承诺的议案; 2) 关于公司及子公司与厦门建发股份有限公司及其子公司有关持续关联交易的议案; 3) 关于召开公司 2024 年第一次临时股东大会的议案。
第五届董事会第十七次临时会议	2024 年 7 月 25 日	审议通过了如下议案: 1) 关于公司为子公司向金融机构的融资提供担保的议案; 2) 关于红星美凯龙家居集团股份有限公司第三期员工持股计划存续期延期的议案。
第五届董事会第十八次临时会议	2024 年 8 月 6 日	审议通过了如下议案: 1) 关于拟实施融资计划的议案。
第五届董事会第十九次临时会议	2024 年 8 月 28 日	审议通过了如下议案: 1) 关于公司为全资子公司向金融机构的融资提供担保的议案。
第五届董事会第五次会议决议	2024 年 8 月 30 日	审议通过了如下议案: 1) 公司截至 2024 年 6 月 30 日止半年度财务报表; 2) 公司截至 2024 年 6 月 30 日止半年度报告及半年度业绩;3) 公司 2024 年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告; 4) 关于公司 2024 年上半年度计提资产减值准备的议案。
第五届董事会第二十次临时会议	2024 年 9 月 25 日	审议通过了如下议案: 1) 关于公司及子公司为子公司向金融机构的融资提供担保的议案; 2) 关于公司及子公司为子公司向金融机构的融资提供担保的议案。
第五届董事会第二十一次临时会议	2024 年 9 月 27 日	审议通过了如下议案: 1) 关于公司为子公司向金融机构的融资提供担保的议案; 2) 关于公司为子公司向金融机构的融资提供担保的议案; 3) 关于与扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司和济宁鸿瑞市场经营管理有限公司有关持续关联交易的议案; 4) 关于公司与厦门建发股份有限公司签订《关于<服务框架协议>之补充协议》的议案; 5) 关于公司之子公司与湛江市海新美凯投资有限公司有关持续关联交易签订补充协议的议案; 6) 关于召开公司 2024 年第二次临时股东大会的议案。
第五届董事会第二十二次临时会议	2024 年 10 月 15 日	审议通过了如下议案: 1) 关于公司向建信信托有限责任公司申请贷款的议案。
第五届董事会第二十三次临时会议	2024 年 10 月 24 日	审议通过了如下议案: 1) 关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案。
第五届董事会第六次会议决议	2024 年 10 月 30 日	审议通过了如下议案: 1) 公司 2024 年第三季度报告; 2) 关于公司 2024 年前三季度计提资产减值准备的议案。

第五届董事会第二十四次临时会议	2024年11月8日	审议通过了如下议案: 1) 关于拟设立商业抵押贷款资产支持计划的议案; 2) 关于公司为子公司向金融机构的融资提供担保的议案。
第五届董事会第二十五次临时会议	2024年11月26日	审议通过了如下议案: 1) 关于公司之子公司与厦门建发商业管理有限公司及其子公司有关持续关联交易的议案; 2) 关于公司向华夏银行股份有限公司上海分行申请综合授信的议案。
第五届董事会第二十六次临时会议	2024年12月5日	审议通过了如下议案: 1) 关于公司预计提供财务资助的议案; 2) 关于调整与金融机构发生关联交易额度及公司向金融机构贷款的议案; 3) 关于2025年度与金融机构发生关联交易额度预计的议案; 4) 关于公司为子公司向金融机构的融资提供担保的议案; 5) 关于公司为子公司向金融机构的融资提供担保的议案; 6) 关于公司向建信信托有限责任公司申请贷款增加担保措施的议案; 7) 关于召开公司2024年第三次临时股东大会的议案。
第五届董事会第二十七次临时会议	2024年12月18日	审议通过了如下议案: 1) 关于公司向金融机构申请贷款的议案。
第五届董事会第二十八次临时会议	2024年12月23日	审议通过了如下议案: 1) 关于公司及子公司为子公司向金融机构的融资提供担保的议案。
第五届董事会第二十九次临时会议	2024年12月27日	审议通过了如下议案: 1) 关于公司2025年度预计日常关联交易的议案; 2) 关于董事调职的议案; 3) 关于豁免部分全资子公司债务的议案; 4) 关于变更红星美凯龙家居集团股份有限公司於香港联合交易所有限公司之授权代表的议案; 5) 关于公司为子公司向金融机构的融资提供担保的议案。

## 六、董事履行职责情况

### (1). 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
郑永达	否	23	23	22	0	0	否	4
王文怀 (已离任)	否	23	23	23	0	0	否	4
邹少荣	否	23	23	23	0	0	否	4
施姚峰	否	23	23	19	0	0	否	4
杨映武	否	23	23	19	0	0	否	4
车建兴	否	23	23	20	0	0	否	4
李建宏	否	23	23	21	0	0	否	4
许迪	否	23	23	22	0	0	否	4

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
宋广斌	否	23	23	23	0	0	否	4
薛伟	是	23	23	22	0	0	否	4
陈善昂	是	23	23	22	0	0	否	4
黄建忠	是	23	23	21	0	0	否	4
黄志伟	是	23	23	23	0	0	否	4
蔡庆辉	是	23	23	22	0	0	否	4

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	23
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	19
现场结合通讯方式召开会议次数	4

## (2). 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

## (3). 其他

适用 不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

### (一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	薛伟（主席）、黄建忠、邹少荣
提名委员会	陈善昂（主席）、蔡庆辉、黄建忠、郑永达、车建兴
薪酬与考核委员会	黄建忠（主席）、黄志伟、郑永达
战略与投资委员会	李玉鹏（主席）、郑永达、邹少荣、车建兴、施姚峰、李建宏、黄建忠

注：1、战略与投资委员会委员王文怀先生因相关工作安排原因，于2025年1月24日向公司第五届董事会提出辞去董事职务，并同时辞去战略与投资委员会职务。公司于2025年1月25日、2025年2月19日召开第五届董事会第三十次临时会议、2025年第一次临时股东大会审议通过了《关于增补李玉鹏先生为公司第五届董事会非执行董事的议案》，同意增补李玉鹏先生担任公司第五届董事会非执行董事，并在李玉鹏先生当选为公司非执行董事后，担任战略与投资委员会委员职务。

2、郑永达先生因工作原因，申请辞去公司第五届董事会董事长职务，并不再担任董事会战略与投资委员会主席。辞任后，郑永达先生仍将担任公司非执行董事及董事会战略与投资委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会委员。公司董事会于2025年3月21日召开第五届董事会第三十三次临时会议，审议通过了《关于选举董事长的议案》，会议选举李玉鹏先生为公司第五届董事会董事长，任期与第五届董事会任期一致。同时，董事会战略与投资委员会主席职务由公司选举出的现任董事长李玉鹏先生接任。

### (二) 报告期内审计委员会召开5次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况

2024 年 3 月 28 日	1) 内控审计机构就公司 2023 年年度内控报告审计事项致审计委员会之报告; 2) 公司 2023 年度内部控制评价报告; 3) 财务报告审计机构就公司 2023 年年度财务报告审计事项致审计委员会之报告; 4) 公司截至 2023 年 12 月 31 日止年度财务报表; 5) 公司截至 2023 年 12 月 31 日止年度报告及年度业绩; 6) 公司董事会审计委员会 2023 年度履职情况报告; 7) 公司董事会审计委员会对会计师事务所 2023 年度履行监督职责情况报告; 8) 2023 年度会计师事务所履职情况评估报告; 9) 公司 2023 年度内部审计工作总结及 2024 年度工作计划; 10) 公司截至 2023 年 12 月 31 日止企业管治报告; 11) 关于前期会计差错更正及追溯调整的议案。	审计委员会审议通过该次会议审议的 11 项议案。	同意将议案 2)、议案 4) 至议案 8) 及议案 11) 共计 7 项议案提交公司董事会审议。
2024 年 4 月 15 日	1) 关于审议更正后的 2022 年年度及 2023 年第三季度财务报表的议案。	审计委员会审议通过该次会议审议的议案。	同意将该次会议议案提交公司董事会审议。
2024 年 4 月 29 日	1) 公司 2024 年第一季度报告; 2) 关于续聘公司 2024 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案。	审计委员会审议通过公司 2024 年第一季度报告及续聘公司 2024 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案。	同意将该 2 项议案提交公司董事会审议。
2024 年 8 月 30 日	1) 公司截至 2024 年 6 月 30 日止半年度财务报表; 2) 公司截至 2024 年 6 月 30 日止半年度报告及半年度业绩; 3) 公司 2024 年上半年度内部审计工作报告。	审计委员会审议通过该次会议审议的 3 项议案。	同意将该议案 1)、议案 2) 提交公司董事会审议。
2024 年 10 月 30 日	1) 公司 2024 年第三季度报告。	审计委员会审议通过公司 2024 年第三季度报告。	同意将该项议案提交公司董事会审议。

### (三) 报告期内提名委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024 年 3 月 28 日	1) 关于公司 2023 年度董事会的架构、人数、组成及成员多元化。	提名委员会讨论了公司 2023 年度董事会、董事会下属各委员会、总经理及其他高级管理人员的架构、人数、组成及成员多元化,一致认为公司董事会的架构、人数、组成及成员多元化符合《公司章程》及相关法律	

	法规的要求。	
--	--------	--

#### (四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024年3月28日	1) 关于公司2023年度董事、高级管理人员薪酬的议案。	薪酬与考核委员会审议通过该次会议审议的一项议案。	同意将关于公司2023年度董事、高级管理人员薪酬的议案提交公司董事会审议。

#### (五) 报告期内战略与投资委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024年3月28日	1) 关于公司发展战略及2024年经营计划的议案。	战略与投资委员会审议通过关于公司发展战略及2024年经营计划的议案。	

#### (六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

#### 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

#### 九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

##### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	1,221
主要子公司在职员工的数量	10,332
在职员工的数量合计	11,553
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
技术人员	481
财务人员	1,577
行政人员	1,122
管理人员	264
业务人员	8,109
合计	11,553
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生	238
本科	4,780
大专	4,237
中专	1,636
其他	662

合计	11,553
----	--------

## (二) 薪酬政策

适用 不适用

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

## (三) 培训计划

适用 不适用

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

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

## (四) 劳务外包情况

适用 不适用

于本报告期内，劳务外包主要是工程项目按照项目工程进度结算。

## 十、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

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

基于公司发展战略的需要，为进一步强化回报股东的意识，健全完善的分红政策和长效沟通

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

《公司章程》关于利润分配政策、差异化现金分红政策、利润分配审议程序的条款:

### 1、公司的利润分配政策

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

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

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

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

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

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

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

### 2、公司的差异化现金分红政策

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

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

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

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

公司董事会认为公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，适用本项规定。

### 3、公司利润分配的审议程序

- (1) 公司董事会负责制定利润分配方案；
- (2) 董事会审议通过的利润分配方案应提交股东大会审议通过后方可执行；
- (3) 公司董事会未作出现金分红利润分配方案，或者董事会作出的现金利润分配方案不符合公司章程规定的，应当在定期报告中详细披露原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见；
- (4) 监事会应对董事会制定的利润分配方案进行监督，当董事会未按公司章程做出现金利润分配方案，或者董事会做出的现金利润分配方案不符合公司章程规定的，监事会有权要求董事会予以纠正；
- (5) 由于外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需调整利润分配政策时，董事会应重新制定利润分配政策并由独立董事、外部监事发表意见。董事会重新制定的利润分配政策应提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过后方可执行；股东大会应当采用现场投票及网络投票相结合的方式进行，为中小股东参与利润分配政策的制定或修改提供便利。

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

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

### (二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

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

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

适用 不适用

### (四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

**(五) 最近三个会计年度现金分红情况**适用 不适用**十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**适用 不适用

事项概述	查询索引
2024年7月26日，公司发布了《关于公司第三期员工持股计划存续期展期的公告》。	详见2024年7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。

**(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

鉴于公司第三期员工持股计划（以下简称“本员工持股计划”）有73位持有人向本员工持股计划管理委员会表示了不再在本员工持股计划展期过程中继续持有本员工持股计划份额的意向，并书面出具了《红星美凯龙家居集团股份有限公司第三期员工持股计划份额在展期期间提前出售确认函》，根据《红星美凯龙家居集团股份有限公司第三期员工持股计划管理办法》相关规定，在本员工持股计划法定锁定期及份额锁定期届满后，本员工持股计划管理委员会为行使管理员工持股计划利益分配、决定标的股票出售及分配的权利，委托陕西省国际信托股份有限公司于2024年9月18日至2024年9月30日期间出售了通过“陕国投·美凯龙第三期员工持股单一资金信托计划”持有的部分美凯龙A股3,801,700股，并以2024年9月30日（收盘）为基准时点，向陕西省国际信托股份有限公司申请赎回了26,300,000份信托份额。

截至报告期末，本员工持股计划存续份额66,105,000份，共持有美凯龙A股5,816,200股，占公司报告期末总股本的0.13%。

**其他激励措施**适用 不适用**(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况**适用 不适用**(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**适用 不适用

公司严格执行高级管理人员的目标责任考评机制。根据2024年战略规划、全面预算目标，公

司与高级管理人员签订目标责任状，全面考评高级管理人员的业绩、能力和价值观。

公司非常重视目标责任考评结果的运用，高级管理人员的绩效奖金根据目标责任完成情况进行核发，鼓励高级管理人员与公司长期共同发展。薪酬调整、留用任用等也与目标责任考评密切关联。公司坚持高级管理人员激励与约束并重原则，对完不成目标责任的高级管理人员，进行诫勉谈话并制订目标责任改善计划及跟进。

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

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用  不适用

公司高度重视内部控制制度的建设，并制定了严格的制度审核程序。根据制度效力和适用范围的不同，公司的内部控制制度包括涉及公司治理的基本管理制度、涉及公司运营的经营管理制度和具体管理规定等三个层次。公司内部控制制度渗透到了决策、执行、监督、反馈等各环节，并根据相关法律法规和公司实际情况的变化，适时修订调整。为保证各项内部控制制度的有效贯彻与落实，公司通过各项检查工作对公司内控管理工作进行评价，全面提升内部控制制度的执行力。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用  不适用

## 十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用  不适用

基于业务性质及经营管理模式，公司以家居商场为核心，围绕主要业务、关键风险，制定了一整套的内部控制制度对子公司进行管理，并要求子公司根据相关法律法规及公司相关制度的规定，规范开展相关业务。报告期内，各子公司的职能部门均能有效地发挥各自的管理作用，总部的职能部门则对其进行指导和监督。同时，为提高子公司的规范运作水平，公司通过委派董事、监事等关键人员，对子公司的主要经营活动进行决策和监督，能够实现子公司的有效管控。

## 十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用  不适用

详见本公司于 2025 年 3 月 27 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《红星美凯龙家居集团股份有限公司 2024 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

无

## 十六、其他

适用 不适用

# 第五节 环境与社会责任

## 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

#### 1、因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

#### 2、参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

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

#### 3、未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

我们始终秉持生态优先、绿色发展理念，建立并持续完善环境管理体系，努力减少业务发展对环境产生的负面影响。我们践行绿色投资与设计理念，广泛应用绿色低碳技术，积极开展绿色建筑、低碳建筑以及既有建筑节能等领域的探索与实践。

我们严格执行安全文明施工标准，制定并落实各类排放管理、减废制度与举措，确保施工、运营环节排放物的合规管理。同时，我们持续落实绿色低碳运营举措，积极推动能源转型，将绿色低碳理念贯穿于日常办公与和租户的合作之中。

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	15,000
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产有助于减碳的新产品等）	积极推进各类节能技术改造项目，搭建绿色智慧管理体，实现商场能耗管理的精细化持续提升可再生能源使用比例，建设低碳商场

具体说明

适用 不适用

我们以节能减排为奋斗目标，通过完善能源管理体系、推进精益改善与提效举措、深化能源精细化管理等多方面举措，全面提升能源利用效率，降低能源消耗量及温室气体排放量。报告期内，我们积极响应国家节能减排政策，发布《关于执行商场能源章节精细化管理的通知》等内部管理文件，全面推进商场能源精细化管理。同时，我们将能源精细化管理纳入相关人员的绩效考核体系，以考核促落实。报告期内，我们通过开展空调系统升级与能效提升项目、照明系统节能优化项目、商场分布式屋顶光伏发电项目等项目，致力于将商场打造为绿色健康空间。2024年，我们消耗的能源总量为1,026,172.09兆瓦时，其中66.58%为电力。报告期内，我们的绿色电力使用量达18,176.77兆瓦时。

### 二、社会责任工作情况

#### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或ESG报告

适用 不适用

本公司同期发布《2024年度企业环境及社会责任报告》，报告期内本公司有关环境保护方面的详细数据或信息在《2024年度企业环境及社会责任报告》中向社会公众予以同步披露。

#### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	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
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决关联交易	控股股东建发股份	1、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将尽可能减少与美凯龙及其子公司之间的关联交易。2、本次交易完成后，若发生无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司将严格遵守法律法规以及美凯龙的内部规定履行关联交易审批程序，遵循公开、公平、公正的市场化原则，充分论证交易价格公允性后签订关联交易相关协议，并按照相关的法律法规及时进行信息披露，从而充分保护美凯龙全体股东利益。3、本公司承诺不利用美凯龙控股股东的地位，损害美凯龙及其他股东的合法利益。4、上述承诺于本公司作为美凯龙控股股东期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而给美凯龙造成损失，本公司将承担相应赔偿责任。	自红星控股股权转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记日2023年6月21日起	是	于建发股份作为美凯龙控股股东期间持续有效	是	不适用	不适用
	解决关联交易	间接控股股东建发集团	1、本公司将严格遵守法律法规以及美凯龙的内部规定履行关联交易审批程序，遵循公开、公平、公正的市场化原则，充分论证交易价格公允性后签订关联交易相关协议，并按照相关的法律法规及时进行信息披露，从而充分保护美凯龙全体股东利益。2、本公司承诺不利用美凯龙间接控股股东的地位，损害美凯龙及其他股东的合法利益。3、上述承诺于建发股份作为美凯龙	自红星控股股权转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记日2023年	是	于建发股份作为美凯龙控股股东期间持续有效	是	不适用	不适用

		控股股东期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而给美凯龙造成损失，本公司将承担相应赔偿责任。	6月21日起					
解决同业竞争	控股股东建发股份	1、本次交易完成前，本公司及本公司控制的其他企业不存在从事与美凯龙及其控制企业产生实质性竞争业务的情形。2、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不直接或间接从事与美凯龙及其控制企业主营业务或者主营产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动；若获得的任何商业机会与美凯龙及其控制企业主营业务或者主营产品相竞争或可能构成竞争，本公司将立即通知美凯龙，并优先将该商业机会给予美凯龙；不利用控股股东的地位损害美凯龙及其他股东的利益。3、本公司将对下属控股企业进行规划，明确各控股企业的业务定位和业务方向，并通过各公司的股东（大）会、董事会等公司治理机制引导各公司根据自身情况和优势制定符合实际的业务发展定位和业务发展方向，避免下属各控股企业之间出现实质性竞争行为。4、本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再直接/间接控制美凯龙之日止。如未履行上述承诺的，本公司将承担相应法律责任。	自红星控股转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记日2023年6月21日起	是	至建发股份不再直接/间接控制美凯龙之日起	是	不适用	不适用
解决同业竞争	间接控股股东建发集团	1、本次交易完成前，本公司及本公司控制的其他企业不存在从事与建发股份及其控制企业产生实质性竞争业务的情形。2、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不直接或间接从事与美凯龙主营业务或者主营产品相竞争或者构成竞争威胁的业务活动；若获得的任何商业机会与美凯龙主营业务或者主营产品相竞争或可能构成竞争，本公司将立即通知美凯龙，并优先将该商业机会给予美凯龙；不利用间接控股股东的地位损害美凯龙及其他股东的利益。3、本公司将对下属控股企业进行规划，明确各控股企业的业务定位和业务方向，并通过各公司的股东（大）会、董事会等公司治理机制引导各公司根据自身情况和优势制定符合实际的业务发展定位和业务发展方向，避免	自红星控股转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记日2023年6月21日起	是	至建发集团不再直接/间接控制美凯龙之日起	是	不适用	不适用

		下属各控股企业之间出现实质性竞争行为。4、本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再直接/间接控制美凯龙之日止。如未履行上述承诺的，本公司将承担相应法律责任。						
股份限售	控股股东建发股份	若根据《上市公司收购管理办法》《上海证券交易所股票上市规则》等规定建发股份因本次交易成为美凯龙的控股股东，建发股份在本次交易完成后18个月内不转让通过本次交易取得的美凯龙股份；前述锁定期满后，作为美凯龙控股股东期间，建发股份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%。	自红星控股转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记日2023年6月21日起	是	自红星控股转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记日2023年6月21日起18个月内，至2024年12月20日止	是	不适用	不适用
其他	控股股东建发股份	本次交易完成后，在本公司作为美凯龙控股股东的期间内，本公司将严格遵守中国证券监督管理委员会、上海证券交易所相关规章及美凯龙公司章程等相关规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用控股股东地位谋取不当利益，保证美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本公司及本公司控制的其他企业完全分开，保持美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至本公司不再系美凯龙的控股股东之日止。	自红星控股转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记日2023年6月21日起	是	至建发股份不再系美凯龙的控股股东之日止	是	不适用	不适用
其他	间接控股股东建发集团	本次交易完成后，在本公司作为美凯龙间接控股股东的期间内，本公司将严格遵守中国证券监督管理委员会、上海证券交易所相关规章及美凯龙公司章程等相关规定，依法行使股东权利、履行股东义务，不利用间接控股股东地位谋取不当利益，保证美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面继续与本公司及本公司控制的其他企业（如有）完全分开，保持美凯龙在人员、资产、财务、机构及业务方面的独立。本承诺函有效期间自本承诺函签署之日起至建发股份不再系美凯龙的控股股东之日止。	自红星控股转让予建发股份的美凯龙股份完成证券登记日2023年6月21日起	是	至建发股份不再系美凯龙的控股股东之日止	是	不适用	不适用

与首次公开发行相关的承诺	股份限售	原控股股东红星控股	<p>(1) 在公司股东大会审议通过豁免及变更本公司持股意向及减持意向承诺的议案后,本公司每年直接及间接通过二级市场集中竞价交易减持美凯龙股份累计不超过上年末直接及间接所持美凯龙股份总数的 10%;</p> <p>(2) 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>	自公司股东大会审议通过豁免及变更红星控股持股意向及减持意向承诺的议案的决议日 2023 年 2 月 15 日起	是	于红星控股持有公司股票期间	是	不适用	不适用
	股份限售	原实际控制人车建兴	<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>如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的,本人承诺违规减持所得归美凯龙所有,同时本人直接或间接持有的剩余美凯龙股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长 1 年。</p>	自 A 股上市之日起 2018 年 1 月 17 日起	是	上市之日起三十六个月内,至 2021 年 1 月 17 日止;担任美凯龙董事或高级管理人员期间及在离职后 6 个月内	是	不适用	不适用
	股份限售	原实际控制人车建兴	<p>(1) 在公司股东大会审议通过豁免及变更本人持股意向及减持意向承诺的议案后,本人每年直接及间接通过二级市场集中竞价交易减持美凯龙股份累计不超过上年末直接及间接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</p>	自公司股东大会审议通过豁免及变更车建兴先生持股意向及减持意向承诺的议案的决议日	是	于车建兴先生持有公司股票期间	是	不适用	不适用

		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。	2023年2月15日起					
股份限售	时任董事、高级管理人员车建芳、蒋小忠、刘源金、席世昌、李建宏，时任董事和高级管理人员近亲属储琴华	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。 如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的，本人承诺违规减持美凯龙股票所得归美凯龙所有，同时本人直接或间接持有的剩余美凯龙股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长1年。上述承诺不因本人辞任美凯龙董事和/或高级管理人员而发生变化。	自A股上市之日起2018年1月17日起	是	上市之日起十二个月内，至2019年1月16日；任职期间及在离职后6个月内	是	不适用	不适用
股份限售	时任监事潘宁、巢艳萍	本次公开发行之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，在任职期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的美凯龙股份。	自A股上市之日起2018年1月17日起	是	上市之日起十二个月内，至2019年1月16日止；任职期间及在离职后6个月内	是	不适用	不适用
解决同业竞争	原控股股东红星控股、原实际控制人车建兴	公司原控股股东红星控股、原实际控制人车建兴已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺（1）在本承诺函签署之日，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司（不包括股份公司及其控股子公司，下同）均未直接或间接从事家居商场的经营管理和服务业务等与股份公司的主营业务及其他业务相同或相似的业务；（2）自本承诺函签署之日起，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不直接或间接从事竞争业务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业、直接或间接地以任何方式从事竞争业务或可能构成竞争的业务；（3）自本承诺函签署之日起，若本公司/本人及本公司/本人拥有权	红星控股自本承诺签署之日起2016年4月11日起；车建兴自本承诺签署之日起2016年4月12日起	否	长期有效	是	不适用	不适用

		益的附属公司及参股公司将来面临或可能取得任何与竞争业务有关的投资机会或其他商业机会，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将在同等条件下赋予股份公司该等投资机会或其他商业机会；（4）自本承诺函签署之日起，如股份公司及其控股子公司进一步拓展其业务范围，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不与股份公司及其控股子公司拓展后的业务相竞争；若与股份公司及其控股子公司拓展后业务产生竞争；本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将以停止经营相竞争业务、将相竞争业务纳入到股份公司及其控股子公司经营或转让给无关联关系第三方等合理可行的方式避免同业竞争；（5）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本公司/本人将向股份公司及其控股子公司赔偿一切直接和间接损失。						
解决同业竞争	原实际控制人车建兴关系密切之家庭成员车建林、车建国等	公司原实际控制人关系密切之家庭成员车建林、车建国等已分别出具《承诺函》，承诺（1）于本承诺函签署之日，本人及本人的直系亲属直接或间接控制以及参股的部分企业拥有、租赁或在建部分用于家居商场经营的物业。为了规范管理，该等企业均与股份公司签订了相应的委托经营管理合同，委托股份公司对该等企业拥有、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。	车建林自本承诺签署之日起；车建国自本承诺签署之日起 2016年4月14日起；2016年4月15日起	否	长期有效	是	不适用	不适用
解决关联	原控股股东红星控股、原实际	公司原控股股东红星控股、原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	自本承诺签署之日起	是	至公司股东大会审议通过豁	是 2024年8月6	不适用	不适用

	交易	控制人车建兴	人不会利用对股份公司的控制地位操纵、指示股份公司或者股份公司的董事、监事、高级管理人员，使得股份公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或者从事任何损害股份公司利益的行为；（2）本公司/本人及本公司/本人现在及以后控制的下属企业（股份公司及股份公司控股子公司除外，下同）将尽量避免与股份公司之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、合理及正常的商业交易条件进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定；（3）本公司/本人将遵守法律、行政法规、中国证券监督管理委员会、证券交易所及股份公司章程中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照股份公司关联交易决策程序进行，履行合法程序，并及时督促股份公司对关联交易事项进行信息披露；（4）自该承诺出具之日起，本公司/本人及本公司/本人现在及以后控制的下属企业亦将不会以任何理由和方式占用股份公司的资金或其他资产；（5）本公司/本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。	2016年4月12日起		免公司第二大股东及原实际控制人的部分自愿性承诺的议案的决议日2024年8月6日止	日，公司召开2024年第一次临时股东大会，审议通过了《关于豁免公司、第二大股东及原实际控制人的部分自愿性承诺的议案》，同意豁免公司第二大股东及实际控制人在前期做出的部分自愿性承诺。具体情况详见公司于2024年7月13日及8月7日披露的相关公告。		
解决关联交易		原控股股东红星控股、原实际控制人车建兴	公司原控股股东红星控股、原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	自本承诺签署之日起2016年4月12日起	否	长期有效	是	不适用	不适用

		制的其他企业严格履行本承诺事项。如本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业违反本承诺给股份公司及其子公司造成损失的,由本公司/本人赔偿一切损失。						
解决土地等产权瑕疵	原控股股东红星控股、原实际控制人车建兴	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,公司原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;公司原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。	原实际控制人车建兴自本承诺签署之日起2017年7月31日起;原控股股东红星控股自相关承诺出具之日起2016年2月25日起	否	长期有效	是	不适用	不适用
解决土地等产权瑕疵	原控股股东红星控股、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;原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原控股股东承担。	红星控股自本承诺签署之日起2016年2月25日起;郑州红星、南京名都自本承诺签署之日起2017年5月22日起	否	长期有效	是	不适用	不适用
解决土地等产权瑕	原控股股东红星控股	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,原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	自本承诺签署之日起2016年3月18日起	否	长期有效	是	不适用	不适用

	疵		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，原控股股东将足额补偿公司及其控股子公司所遭受的该等资产损失。						
解决土地等产权瑕疵	原控股股东红星控股	关于部分商场经营租赁房屋存在的瑕疵情况，原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）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，原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。	自本承诺签署之日起 2016年3月18日起	否	长期有效	是	不适用	不适用	
其他	公司	公司承诺将于上市后的定期报告中持续披露投资性房地产的公允价值，以及投资性房地产公允价值变化对公司财务状况、经营业绩和股东分红的影响。	自A股上市之日起 2018年1月17日起	是	至公司股东大会审议通过豁免公司、第二大股东及原实际控制人的部分自愿性承诺的议案的决议日 2024年8月6日止	是 2024年8月6日，公司召开2024年第一次临时股东大会，审议通过了《关于豁免公司、第二大股东及原实际控制人的部分自愿性承诺的议案》，同意豁免公司第二大股东及实际控制人在前期做出的部分自愿性承诺。具体情况详见公司于2024年7月13日及8月7日披露的相关	不适用	不适用	

						公告。			
其他	公司	公司已制定《自有商场租赁及管理费收入监控及信息披露制度》，根据该等制度规定，公司将于每月末汇总分析自有商场租金报表。如果发生当月公司所有自有商场的合计租赁及管理费收入较上月下滑的，公司将核查具体情形、原因，制定相应的解决方案和应对措施，并于次月前五个交易日之内于证券交易所指定网站披露自有商场租赁及管理费收入下滑的情况，确保投资者及时、充分了解公司自有商场租赁及管理费收入的变化情况及由此引发的投资性房地产公允价值可能下降的风险。	自A股上市之日起 2018年1月17日起	是	至公司股东大会审议通过豁免公司、第二大股东及原实际控制人的部分自愿性承诺的议案的决议日2024年8月6日止	是 2024年8月6日，公司召开2024年第一次临时股东大会，审议通过了《关于豁免公司、第二大股东及原实际控制人的部分自愿性承诺的议案》，同意豁免公司第二大股东及实际控制人在前期做出的部分自愿性承诺。具体情况详见公司于2024年7月13日及8月7日披露的相关公告。	不适用	不适用	
其他	公司、原实际控制人车建兴、原控股股东红星控股、时任董事、时任监事、时任高级管理人员	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。	自A股上市之日起 2018年1月17日起	否	长期有效	是	不适用	不适用	
其他	原控股股东红星控股、原实际控制人车建兴、时任董事、时任	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。	自A股上市之日起 2018年1月17日起	否	长期有效	是	不适用	不适用	

		高级管理人员							
	其他	公司、原实际控制人车建兴、原控股股东红星控股、时任董事、时任监事、时任高级管理人员	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。	自 A 股上市之日起 2018 年 1 月 17 日起	否	长期有效	是	不适用	不适用
与再融资相关的承诺	其他	时任董事、时任高级管理人员	1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、承诺对本人的职务消费行为进行约束； 3、承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动； 4、承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 5、承诺公司实施或拟公布的股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 6、本承诺出具日后至 2020 年度非公开发行 A 股股票实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺。 承诺人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，承诺人同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构制定的有关规定，对承诺人作出相关处罚或采取相关管理措施。	自本承诺出具之日起 2020 年 6 月 3 日起	否	长期有效	是	不适用	不适用
	其他	原控股股东红星控股、原实际控制人车建兴	1、不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益； 2、切实履行公司制定的有关填补回报的相关措施以及对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。 3、本承诺出具日后至 2020 年度非公开发行 A 股股票	自本承诺出具之日起 2020 年 6 月 3 日起	否	长期有效	是	不适用	不适用

			实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本人/本公司承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺。 承诺人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，承诺人同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构制定的有关规定，对承诺人作出相关处罚或采取相关管理措施。						
其他	公司	1、公司2020年度非公开发行募投项目“家居商场建设项目”所涉及的项目土地均已取得，与该等项目土地所有权相关的款项（包括土地出让金等）均已支付完毕。“家居商场建设项目”拟使用募集资金172,091.00万元，均用于商场建造相关用途，不存在使用募集资金支付或变相支付土地出让金的情形； 2、公司2020年度非公开发行募投项目“新一代家装平台系统建设项目”拟使用募集资金35,000.00万元，主要用于平台建设设备采购相关用途。本项目所需的经营场所主要用于家具简单装配、材料研发以及展示等用途，公司拟使用自有资金取得项目所需的经营场所。公司承诺不会使用募集资金支付或变相支付包括土地出让金在内的项目用地款项。	自本承诺函出具签署之日起 2020年11月17日起	是	至2020年度非公开发行项目募集资金使用完毕	是	不适用	不适用	
其他承诺	其他	1、本公司目前不从事房地产开发业务，本公司对物业的建设及持有情况符合国家房地产宏观调控政策要求；未来本公司的经营活动将会遵守国家房地产宏观调控政策要求。 2、本公司目前持有的物业以及本公司2020年度非公开发行A股股票募投项目涉及物业均不存在用于房地产开发销售（含分割销售等）的情形，且本公司不会将该等物业用于涉及房地产开发销售业务的用途。	自本承诺函出具签署之日起 2020年9月23日起	否	长期有效	是 2025年3月5日，公司召开第五届董事会第三十二次临时会议和第五届监事会第七次临时会议，审议通过了《关于豁免公司部分自愿性承诺的议	不适用	不适用	

						案》，同意豁免本公司在前期做出的部分自愿性承诺。截至本确认函出具日，该事项尚待公司股东大会审议。具体情况详见公司于 2025 年 3 月 6 日披露的相关公告。		
其他	公司	1、公司将根据 2020 年度非公开发行 A 股股票预案及其修订稿所披露的用途使用 2020 年度非公开发行 A 股股票的募集资金，不会将募集资金直接或变相用于类金融业务； 2、公司承诺在 2020 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内（以两者中的较晚者为准），不再新增对类金融业务的资金投入； 3、公司承诺自 2021 年 1 月 7 日起不再新增对融资租赁、商业保理等类金融业务的签约或对现有存量类金融业务进行续展。 以上类金融业务，系指除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌金融机构外，其他从事金融活动的机构（“类金融机构”）所开展的金融活动，包括但不限于：融资租赁、商业保理和小贷业务等。	第 1-2 项自本承诺签署函出具之日起 2021 年 2 月 23 日起；第 3 项自 2021 年 1 月 7 日起	是	第 1 项、第 3 项长期有效；第 2 项承诺期限为自承诺函出具之日起至 2020 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内（以两者中的较晚者为准）	是	不适用	不适用
其他	公司	自承诺函出具之日起至 2020 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内（以两者中的较晚者为准），不再新增对海尔消费金融有限公司的资金投入（包含增资、借款、担保等各种形式的资金投入）。	自本承诺函出具之日起 2021 年 2 月 5 日起	是	至 2020 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内（以两者中的	是	不适用	不适用

						较晚者为准)			
--	--	--	--	--	--	--------	--	--	--

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

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响  
适用 不适用

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

适用 不适用

**三、违规担保情况**

适用 不适用

**四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**适用 不适用**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明****(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**适用 不适用**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**适用 不适用**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**适用 不适用**(四) 审批程序及其他说明**适用 不适用**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	5,000,000.00
境内会计师事务所审计年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	邱小娇、李平
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	2
境外会计师事务所名称	先机会计师行有限公司
境外会计师事务所报酬	1,500,000.00
境外会计师事务所审计年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	1,300,000.00
财务顾问		
保荐人		

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**适用 不适用

经公司 2024 年 4 月 29 日的审计委员会、第五届董事会第四次会议审议通过《关于续聘公司 2024 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》，并经 2024 年年度股东大会审议批准，公司聘任容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度财务报告中国境内审计机构及内部控制审计机构，聘任先机会计师行有限公司为公司 2024 年度财务报告中国香港审计机构，任期至下届年度股东大会结束时止。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降20%以上(含20%)的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### (一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### (三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

### (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

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

适用 不适用

于2024年4月10日，建发股份收到中国证券监督管理委员会厦门监管局出具的《行政监管措施决定书》[2024]7号(非行政处罚)，具体内容请见建发股份于2024年4月13日披露的《关于公司收到厦门证监局警示函、公司相关人员收到监管谈话措施决定的公告》(公告编号:2024-003)。除此项已披露的监管措施决定外，于报告期内，本公司及本公司董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人不存在因重大违法违规行为而受到行政主管部门行政处罚的情况。

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，本公司、公司控股股东、公司实际控制人均不存在未履行法院生效判决的情况，不存在在外金融机机构欠息等所负数额较大的债务到期未清偿导致被列为失信被执行人的情况。

## 十二、重大关联交易

### (一)与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

单位：万元

关联交易类别	关联人	交易内容	关联交易定价原则	2024年预计发生额	2024年实际发生额	占同类业务比例
向关联方提供劳务	湛江市海新美凯投资有限公司	施工服务	市场定价	4,000.00	708.47	37.46%
	浙江天猫技术有限公司	推广服务	市场定价	1,200.00	-	0.00%
	杭州诺贝尔陶瓷有限公司	联合营销服务	市场定价	600.00	219.77	11.61%
	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	项目年度品牌咨询委托管理服务	市场定价	700.00	279.32	14.77%
	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	项目年度品牌咨询委托管理服务	市场定价	450.00	212.26	11.22%
	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	市场定价	200.00	188.68	9.98%
	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	市场定价	300.00	283.02	14.96%
	小计			7,450.00	1,891.52	100.00%
向关联方采购商品、接受劳务	建发股份及/或其下属子公司	采购商品	市场定价	1,350.00	315.90	11.47%
	浙江天猫技术有限公司	平台服务	市场定价	6,000.00	2,438.99	88.53%
	小计			7,350.00	2,754.89	100.00%
承租	常州市红星装饰城	承租商场	市场定价	2,600.00	2,328.19	100.00%

关联方物业	小计			2,600.00	2,328.19	100.00%
向关联方出租物业	上海联泓房地产开发有限公司	出租办公室	市场定价	350.00	144.73	20.49%
	上海或京商业管理有限公司	出租商场铺位	市场定价	350.00	290.52	41.12%
	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	出租商场铺位	市场定价	1,000.00	271.20	38.39%
	小计			1,700.00	706.45	100.00%
合计				19,100.00	7,681.05	

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

##### 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

事项概述	查询索引
------	------

2024年12月6日，公司发布了《关于公司调整与金融机构发生关联交易额度及公司向金融机构贷款的公告》。	详见2024年12月6日在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告。
---	---

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 1、存款业务

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

关联方	关联关系	每日最高存款限额	存款利率范围	期初余额	本期发生额		期末余额
					本期合计存入金额	本期合计取出金额	
成都东泰商城有限公司	构成共同控制的公司	/	0.35%	1,201.78	2,004.27	3,206.05	-
合计	/	/	/	1,201.78	2,004.27	3,206.05	-

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

#### 2、贷款业务

适用 不适用

#### 3、授信业务或其他金融业务

适用 不适用

#### 4、其他说明

适用 不适用

### (六)其他

适用 不适用

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、 托管情况

适用 不适用

##### 2、 承包情况

适用 不适用

## 3、租赁情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
中国农业机械化科学研究院	红星美凯龙环球（北京）家具建材广场有限公司	租赁合同	1,272,634,924.01	2008-10-1	2048-10-1	不适用	不适用	不适用	否	其他
北京北苑星华综合市场有限公司/北京北苑实业发展有限公司	北京星凯京洲家具广场有限公司	建材馆租赁合同	1,089,664,677.40	2013-8-1	2029-6-30	不适用	不适用	不适用	否	其他
淄博宏程置业有限公司	上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司淄博分公司	商业裙楼租赁合同	577,638,895.42	2020-8-1	2040-7-31	不适用	不适用	不适用	否	其他
山东芙蓉集团	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	租赁合同	468,663,000.00	2020-10-1	2040-9-30	不适用	不适用	不适用	否	其他

杭州紫金实业投资有限公司	杭州红星美凯龙世博家居有限公司	黄龙商贸综合楼租赁合同	412,959,399.04	2009-6-1	2029-5-31	不适用	不适用	不适用	否	其他
兰州市南面滩工贸有限公司	兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	租赁合同	412,933,939.20	2016-1-1	2035-12-31	不适用	不适用	不适用	否	其他

租赁情况说明：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的合同租金总额。

**(二) 担保情况**

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）				-										
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）				-										
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计				751,000										
报告期末对子公司担保余额合计（B）				1,606,542										
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）				1,606,542										
担保总额占公司净资产的比例(%)				32.44										
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				-										
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）				-										
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）				-										
上述三项担保金额合计（C+D+E）				-										
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				不适用										
担保情况说明				不适用										

**(三) 委托他人进行现金资产管理的情况****1、 委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
券商理财产品	自有资金	846,368,243.80	18,994,306.68	-
信托理财产品	自有资金	44,230,163.06	44,527,497.47	-
其他	自有资金	-	81,112,438.36	-

其他情况

适用 不适用

**(2) 单项委托理财情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2、委托贷款情况**

**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

单位: 万元币种: 人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托贷款	自有资金	-	1,440.00	4,755.00

说明:

(1) 上述委托贷款“发生额”指报告期内委托贷款合同总额。

(2) 逾期未收回金额人民币4,755.00万元的委托贷款系公司与河南中亨建设开发有限公司于2018年11月签订委托贷款合同产生,借款到期日为2020年8月24日,以河南德润置业有限公司的土地作为抵押,公司管理层本年对该委托贷款计提减值1,402.86万元,该笔委托贷款逾期不构成对公司的重大风险。

其他情况

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3、其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十四、募集资金使用进展说明**适用 不适用**(一) 募集资金整体使用情况**适用 不适用

单位：万元

募集资金来源	募集资金到位时间	募集资金总额	募集资金净额 (1)	招股书或募集说明书 中募集资金承诺投资 总额(2)	超募 资金 总额 (3) = (1) - (2)	截至报告期末 累计投入募集 资金总额(4)	其中： 截至 报告 期末 超募 资金 累计 投入 总额 (5)	截至报告 期末募集 资金累计 投入进度 (%) (6)= (4)/(1)	截至报告 期末超募 资金累计 投入进度 (%) (7)= (5)/(3)	本年度 投入金 额(8)	本年度 投入金 额占比 (%) (9) =(8)/(1)	变更用途 的募集资 金总额
首次公开发行股票	2018年 1月9日	322,245.00	305,000.78	305,000.78	0	276,106.00	0	90.53	0	4,008.83	1.31	120,735.41
向特定对 象发行股 票	2021年 10月11日	370,129.99	367,836.38	367,836.38	0	267,871.24	0	72.82	0	84,536.70	22.98	84,536.7
合计	/	692,374.99	672,837.16	672,837.16	0	543,977.24	0	/	/	88,545.53	/	205,272.11

其他说明

适用 不适用

## (二) 募投项目明细

适用 不适用

## 1、募集资金明细使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集资金来源	项目名称	项目性质	是否为招股书或者募集说明书中的承诺投资项目	是否涉及变更投向	募集资金计划投资总额(1)	本年投入金额	截至报告期末累计投入募集资金总额(2)	截至报告期末累计投入进度(%) (3)=(2)/(1)	项目预定可使用状态日期	是否已结项	投入进度是否符合计划的具体原因	投入进度未达计划的具体原因	本年实现的效益	本项目已实现的效益或者研发成果	项目可行性是否发生重大变化,如是,请说明具体情况	节余金额
首次公开发行股票	天津北辰商场项目	运营管理	是	否	24,513.65	0	24,513.65	100	2017年4月	是	是	无	4,346.34	22,893.98	否	0
首次公开发行股票	呼和浩特玉泉商场项目	运营管理	是	否	7,682.53	0	7,682.53	100	2016年10月	是	是	无	3,828.76	18,406.39	否	0
首次公开发行股票	东莞万江商场项目	运营管理	是	否	16,414.51	0	16,414.51	100	2016年9月	是	是	无	1,942.52	14,956.15	否	0
首次公开发行股票	哈尔滨松北商场项目	运营管理	是	否	29,480.94	0	29,480.94	100	2017年10月	是	是	无	1,816.13	11,922.67	否	0
首次公开发行	乌鲁木齐会展	运营管理	是	是, 此项目未取消, 调整	66,673.3	0	66,673.3	100	2019年7月	是	是	无	6,222.48	34,695.47	否	0

股票	商场项目			募集资金投资总额												
首次公开发行股票	长沙金霞商场项目	运营管理	否	是，此项目未取消，调整募集资金投资总额	16,318.09	0	14,623.8	89.62	2024年3月	是	是	无	0	15	注1	1,694.29
首次公开发行股票	西宁世博商场项目	运营管理	否	是，此项目为新项目	11,000	0	11,001.25	100	2018年12月	是	是	无	1,522.87	16,270.71	否	0
首次公开发行股票	统一物流配送服务体系建设项目	运营管理	否	是，此项目取消	0	0	0	0	/	否	否	不适用	0	0	不适用	0
首次公开发行股票	家居设计及装修服务拓展项目	运营管理	否	是，此项目取消	0	0	0	0	/	否	否	不适用	0	/	不适用	0
首次公开发行股票	互联网家装平台项目	运营管理	否	是，此项目取消	0	0	0	0	/	否	否	不适用	0	/	不适用	0
首次公开发行股票	偿还银行借款	补流还贷	是	否	40,000	0	40,000	100	/	是	是	无	0	/	否	0
首次公开	补充流动	补流还贷	是	否	15,000.78	0	15,000.78	100	/	是	是	无	0	/	否	0

发行股票	资金															
首次公开发行股票	新一代智慧家居商场项目	运营管理	否	是，该项目取消	11,727.64	8.83	11,715.24	99.89	/	否	否	注1	0	/	注1	12.4
首次公开发行股票	偿还带息债务项目	补流还贷	是	否	35,000	0	35,000	100	/	是	是	无	0	/	否	0
首次公开发行股票	永久补充流动资金	补流还贷	否	是，该项目为新项目	31,189.34	4,000	4,000	12.82	/	否	是	无	0	/	否	27,189.34
向特定对象发行股票	天猫“家装同城站”项目	运营管理	是	是，该项目取消		0	0	0	/	否	否	注1	0	/	注1	
向特定对象发行股票	3D设计云平台建设项目	运营管理	是	是，该项目取消	699.61	0	699.61	100	/	否	否	注1	0	/	注1	
向特定对象发行股票	新一代家装平台系统建设项目	运营管理	是	是，该项目取消	158.16	0	158.16	100	/	否	否	注1	0	/	注1	
向特定对	佛山乐从	运营管理	是	否	100,000	0	20,000	20	/	否	否	注1	0	/	注1	80,000

象发行股票	商场项目															
向特定对象发行股票	南宁定秋商场项目	运营管理	是	否	56,000	0	36,034.86	64.35	2026年12月	否	否	注1	0	/	注1	19,965.14
向特定对象发行股票	南昌朝阳新城商场项目	运营管理	是	否	16,091	0	16,091	100	2022年10月	是	是	无	6,733.75	13,607.05	否	0
向特定对象发行股票	偿还带息债务项目	补流还贷	是	否	110,350.91	0	110,350.91	100	/	是	是	无	0	/	否	0
向特定对象发行股票	永久补充流动资金	补流还贷	否	是, 此项目为新项目	84,536.7	84,536.7	84,536.7	100	/	否	是	无	0	/	否	0
合计	/	/	/	/	672,837.16	88,545.53	543,977.24	/	/	/	/	/	26,412.85	132,767.42	/	128,861.17

注1: 公司于2024年3月28日召开第五届董事会第三次会议、第五届监事会第三次会议、于2024年5月23日召开2023年年度股东大会,审议通过《关于A股部分募集资金投资项目结项、延期、中止及终止的议案》,公司拟对部分募集资金投资项目分别进行结项、延期、中止及终止。具体请见2024年3月29日于指定媒体披露的《关于A股部分募集资金投资项目结项、延期、中止及终止的公告》(编号:2024-022)。

注2: 节余/剩余金额=募集资金拟投资总额-募集资金累计投入金额-预计待支付款项。暂未包含募集资金专户累计收到及尚未收到的银行存款利息、未置换的募集资金发行费用等资金。最终金额以项目实际最终转出为准。

### 1、超募资金明细使用情况

适用 不适用

## (三) 报告期内募投变更或终止情况

适用 不适用

单位：万元

变更前项目名称	变更时间(首次公告披露时间)	变更类型	变更/终止前项目募集资金投资总额	变更/终止前项目已投入募资资金总额	变更后项目名称	变更/终止原因	变更/终止后用于补流的募集资金金额 <sup>注3</sup>	决策程序及信息披露情况说明
新一代智慧家居商场项目	2024年3月29日	取消项目	40,000.00	11,981.41 <sup>注1</sup>	无	注2	28,272.36	公司已于2024年3月28日召开第五届董事会第三次会议、第五届监事会第三次会议，并已于2023年度股东大会审议通过相关事项。
天猫“家装同城站”项目	2024年3月29日	取消项目	22,000.00	0	无	注2	22,000.00	公司已于2024年3月28日召开第五届董事会第三次会议、第五届监事会第三次会议，并已于2023年度股东大会审议通过相关事项。
3D设计云平台建设项目	2024年3月29日	取消项目	28,394.47	699.61	无	注2	27,694.86	公司已于2024年3月28日召开第五届董事会第三次会议、第五届监事会第三次会议，并已于2023年度股东大会审议通过相关事项。

								议通过相关事项。
新一代家装平台系统建设项目	2024年3月29日	取消项目	35,000.00	158.16	无	注2	34,841.84	公司已于2024年3月28日召开第五届董事会第三次会议、第五届监事会第三次会议，并已于2023年度股东大会审议通过相关事项。

注1：截至2024年12月31日，“新一代智慧家居商场项目”已累计投入117,152,400元。

注2：由于家居装饰及家具行业新零售与线上发展趋势的持续迭代，结合公共卫生事件对居民消费体验、消费习惯的影响及宏观经济环境的波动及相关产业政策的调整，相关新零售业务在前期运营及试点中的表现亦不理想，公司自2022年以来对于自身新零售战略的方向、进度持续进行讨论及研究。基于提升募集资金使用效率的角度考量，公司内部放缓了对于“新一代智慧家居商场项目”“天猫‘家装同城站’项目”、“3D设计云平台建设项目”及“新一代家装平台系统建设项目”的募集资金使用进度。公司控股股东、实际控制人变更后，公司管理层对战略进行了重新规划及讨论。此外，就“天猫‘家装同城站’项目”而言，公司持续以自有资金投入，包括人员支出以及日常经营支出，并出于提高资金使用效率的考虑，以成本更低的租赁方式租入相关设备开展项目建设。由于设备租赁费用与原定募集资金使用规划不同，公司使用自有流动资金开展了相关项目建设。截至2023年12月31日，天猫同城站累计共上线32城、73家商场，2023年全年线上流量规模破亿。未来，公司仍将持续投入天猫同城站建设，不断深化线上线下一体化运营战略。但基于公司现有资金状况、以及出于提高资金使用效率的考虑，公司拟在短期内主要持续以非资本性支出进行投入。综上，综合考虑行业发展及迭代情况、公司发展战略讨论、公司资金状况、资金使用效率、增强公司宏观经济波动下的抗风险能力等因素，公司计划终止“新一代智慧家居商场项目”“天猫‘家装同城站’项目”、“3D设计云平台建设项目”及“新一代家装平台系统建设项目”。具体请见2024年3月29日公司于指定媒体披露的《关于A股部分募集资金投资项目结项、延期、中止及终止的公告》（编号：2024-022）

注3：变更/终止后用于补流的募集资金金额=募集资金拟投资总额-募集资金累计投入金额-预计待支付款项。暂未包含募集资金专户累计收到及尚未收到的银行存款利息、未置换的募集资金发行费用等资金。最终金额以项目实际最终转出为准。

#### （四）报告期内募集资金使用的其他情况

##### 1、募集资金投资项目先期投入及置换情况

适用 不适用

##### 2、用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

适用 不适用

公司于2024年3月4日召开第五届董事会第十二次临时会议及第五届监事会第三次临时会议，分别审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用部分闲置募集资金（不超过35,000.00万元）用于暂时补充流动资金，使用期限不超过12个月（自资金划出公司募集资金专用账户日起至资金划回至募集资金专用账户日止）。公司于2024年3月5日从募集资金专用账户转出人民币35,000.00万元。截至2025年3月3日，公司已将上述暂时用于补充流动资金的闲置募集资金人民币35,000.00万元足额归还至募集资金专用账户。

公司于2024年10月24日召开第五届董事会第二十三次临时会议和第五届监事会第六次临时会议，分别审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用部分闲置募集资金（不超过101,000.00万元）用于暂时补充流动资金，使用期限不超过12个月（自资金划出公司募集资金专用账户日起至资金划回至募集资金专用账户日止）。公司分别于2024年10月25日、2024年10月30日从募集资金专用账户转出100,400.00万元、600.00万元。截至2024年12月31日，上述补充流动资金尚未到期，相关资金尚未归还。

## 3、对闲置募集资金进行现金管理，投资相关产品情况

适用 不适用

截至2024年12月31日，公司不存在对闲置募集资金进行现金管理的情况。

## 4、其他

适用 不适用**十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**适用 不适用

期内重要事项

**1. 股东存续分立协议转让公司股份事项完成过户登记暨一致行动人之间转让完成**

因阿里巴巴（中国）网络技术有限公司（以下简称“阿里网络”）实施存续分立，阿里网络持有的248,219,904股公司股份全部由分立后新设公司杭州灏月企业管理有限公司（以下简称“杭州灏月”）承继（以下简称“本次协议转让”）。本次协议转让系基于股东存续分立导致的股份承继，不涉及向市场减持，不触及要约收购，亦不会导致公司控股股东、实际控制人的变化。

阿里巴巴（成都）软件技术有限公司（简称“阿里软件”）通过大宗交易的方式将其所持有的不超过42,527,339股公司无限售条件流通股转让给其一致行动人杭州灏月。本次转让计划为阿里软件及其一致行动人之间进行的股权转让，不涉及向市场减持，不触及要约收购，未导致阿里软件及其一致行动人持股总数发生变化。

详情请参阅本公司日期分别为2023年12月2日、2024年1月12日、2024年5月25日及2024年7月30日于国内指定媒体和2023年12月1日、2024年1月11日、2024年5月24日2024年7月29日于香港联交所网站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

**2. 第二大股东申请重整及重整被受理及部分股份解除轮候冻结、司法标记**

公司第二大股东红星控股因自身债务清偿困境已于6月7日向上海市浦东新区人民法院申请进行重整。本次重整的对象仅为红星控股其自身法人主体，不包含红星控股的子公司及参股公司。2024年7月3日，公司收到红星控股通知，上述重整申请已被上海市浦东新区人民法院受理，并已指定上海市方达律师事务所担任红星控股的管理人。

公司收到第二大股东红星控股管理人通知，因红星控股的重整申请已被上海市浦东新区人民法院受理，红星控股管理人根据相关法律法规的规定，已向所有前期对红星控股采取财产保全措施的法院发出《告知函》，要求解除对红星控股名下财产的全部保全措施。

详情请参阅本公司日期分别为2024年6月13日、2024年7月4日、2024年7月26日、2024年12月12日于国内指定媒体和2024年6月12日、2024年7月3日、2024年7月25日、2024年12月11日于香港联交所网站<http://www.hkexnews.hk>披露的公告。

**3. 豁免公司、第二大股东及原实际控制人的部分自愿性承诺**

2024 年 7 月 12 日，公司召开第五届董事会第十六次临时会议、第五届监事会第五次临时会议，审议通过了《关于豁免公司、第二大股东及原实际控制人的部分自愿性承诺的议案》，同意豁免公司第二大股东红星控股、原实际控制人车建兴先生以及公司在前期做出的部分自愿性承诺。

详情请参阅本公司日期分别为 2024 年 7 月 13 日于国内指定媒体和 2024 年 7 月 12 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

#### 4. 拟设立商业抵押贷款资产支持计划

为了更好地盘活存量资产，增加可支配现金流，拓宽融资渠道，助力公司业务发展，公司控股子公司北京世博以及烟台红星拟将其分别持有的北京至尊 MALL 物业资产及烟台红星美凯龙建材生活商场共同作为底层资产，由公司作为原始权益人，由国寿投资作为受托人，通过向合格投资者募集资金并设立资产支持计划，公司认购次级受益凭证，并同时作为运营支持机构，在本次支持计划存续期间承担各项目公司的运营支出。

本次支持计划拟发行规模不超过人民币 27.5 亿元，期限不超过 18 年。

详情请参阅本公司日期分别为 2024 年 11 月 9 日于国内指定媒体和 2024 年 11 月 8 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

#### 期后重要事项

##### 1. 豁免公司部分自愿性承诺

公司于 2023 年 8 月 15 日完成控股股东和实际控制人变更之后，为了更好地盘活公司资产，同时解决在建项目工程停工及资产闲置等问题，对于项目土地上相关物业的可售部分，公司拟通过分批预售滚动开发的方式，在尽可能少占用公司主营业务现金流前提下，利用项目自身开发预售资金和项目融资（如有）提升项目资金周转效率，逐步通过建成交付项目来完成资产处置并回笼资金，以此提升公司长期可持续经营能力，同时避免因项目土地长期闲置或项目工程长期停工而带来的经济损失，因此拟申请豁免本项承诺。

本次豁免该承诺，仅系公司拟将部分项目土地和项目工程中的可售部分，通过预售的方式进行销售，以盘活和处置资产以获取流动资金，而预售方式需要办理房地产业务开发资质所致；本承诺豁免后公司不涉及改变主营业务的情形。

本次申请豁免事项已经公司第五届董事会第三十二次临时会议、第五届监事会第七次临时会议审议通过，尚需提交公司 2025 年第二次临时股东大会审议。

详情请参阅本公司日期分别为 2025 年 3 月 6 日于国内指定媒体和 2025 年 3 月 5 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

##### 2. 董事及高管变更

王文怀先生因相关工作安排原因，向公司第五届董事会提出辞去董事职务，并同时辞去战略

与投资委员会职务。在公司股东大会选举产生新任董事前，王文怀先生仍将继续履行其作为董事及董事会相关专门委员会委员的相关职责。公司分别于 2025 年 1 月 25 日及 2025 年 2 月 19 日，召开第五届董事会第三十次临时会议及 2025 年度第一次临时股东大会，审议通过《关于增补李玉鹏先生为公司第五届董事会非执行董事的议案》，提名增补李玉鹏先生担任公司第五届董事会非执行董事，并担任战略与投资委员会委员。

郑永达先生因工作原因，申请辞去公司第五届董事会董事长职务，并不再担任董事会战略与投资委员会主席。辞任后，郑永达先生仍将担任公司非执行董事及董事会战略与投资委员会、提名委员会和薪酬与考核委员会委员。

公司董事会于 2025 年 3 月 21 日召开第五届董事会第三十三次临时会议，审议通过了《关于选举董事长的议案》《关于董事调职的议案》，李玉鹏先生将由非执行董事调任为执行董事，并选举李玉鹏先生为公司第五届董事会董事长，同时担任董事会战略与投资委员会主席一职，任期自本次董事会审议通过之日起至第五届董事会任期届满之日止，任期届满，可以连选连任。

鉴于上述情况，于 2025 年 3 月 25 日，公司已完成工商变更登记手续并取得由上海市市场监督管理局换发的《营业执照》。

公司与前副总经理蒋小忠先生经协商于 2025 年 2 月 1 日起解除劳动合同，蒋小忠先生离职后将不再担任公司副总经理及公司任何职务。

详情请参阅本公司日期分别为 2025 年 1 月 27 日、2025 年 2 月 20 日、2025 年 3 月 22 日及 2025 年 3 月 26 日于国内指定媒体和 2025 年 1 月 26 日、2025 年 2 月 19 日、2025 年 3 月 21 日及 2025 年 3 月 25 日于香港联交所网站 <http://www.hkexnews.hk> 披露的公告。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 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

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：货币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
2022年美元债券	2022年8月	5.2%	249,700,000美元	2022年8月	249,700,000美元	2025年8月

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

公司资产和负债结构的变动情况详见本报告“第三节管理层讨论与分析”之“报告期内主要经营情况”。

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	64,860
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	60,594
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押、标记或冻结情 况		股东性 质
					股份状 态	数量	
厦门建发股份有限公司	0	1,042,958,475	23.95	0	无	-	国有法 人
红星美凯龙控股 集团有限公司	-17,270,314	937,619,721	21.53	0	质押	934,916,596	境内非 国有法 人
香港中央结算(代 理人)有限公司	3,100	741,085,727	17.02	0	未知	-	境外法 人
杭州灏月企业管 理有限公司	290,747,243	290,747,243	6.68	0	无	-	境内非 国有法 人
联发集团有限公 司	0	261,283,961	6.00	0	无	-	国有法 人
常州美开信息科 技有限公司	0	43,023,000	0.99	0	质押	43,023,000	境内非 国有法 人
中融人寿保险股 份有限公司一分 分红产品	0	42,999,969	0.99	0	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 2019年非公开发 行可交换公司债 券(第一期)质押 专户	0	42,705,632	0.98	0	无	-	其他
华安基金—兴业 银行—青岛城投	0	24,301,336	0.56	0	无	-	其他

金融控股集团有限公司											
香港中央结算有限公司	10,738,988	22,734,976	0.52	0	无	-	境内非国有法人				
前十名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份)											
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					
厦门建发股份有限公司		1,042,958,475		人民币普通股		1,042,958,475					
红星美凯龙控股集团有限公司		937,619,721		人民币普通股		937,619,721					
香港中央结算(代理人)有限公司		741,085,727		境外上市外资股		741,085,727					
杭州瀛月企业管理有限公司		290,747,243		人民币普通股		290,747,243					
联发集团有限公司		261,283,961		人民币普通股		261,283,961					
常州美开信息科技有限公司		43,023,000		人民币普通股		43,023,000					
中融人寿保险股份有限公司—分红产品		42,999,969		人民币普通股		42,999,969					
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		42,705,632		人民币普通股		42,705,632					
华安基金—兴业银行—青岛城投金融控股集团有限公司		24,301,336		人民币普通股		24,301,336					
香港中央结算有限公司		22,734,976		人民币普通股		22,734,976					
前十名股东中回购专户情况说明		无									
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明		无									
上述股东关联关系或一致行动的说明		厦门建发股份有限公司与联发集团有限公司构成《上市公司收购管理办法》规定下的一致行动关系； 红星美凯龙控股集团有限公司与常州美开信息科技有限公司构成《上市公司收购管理办法》规定下的一致行动关系； 公司未知其余股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。									
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无									

持股5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### 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	所持有股份/相关股份数量	占有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>
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	A股	受控法团权益	1,304,242,436 (好仓)	36.09%	29.95%
红星美凯龙控股	A股	实益拥有人	980,325,353 (好仓)	27.13%	22.51%
		受控法团权益	43,023,000 (好仓)	1.19%	0.99%
陈淑红 <sup>(2)</sup>	A股	配偶权益	1,023,783,953 (好仓)	28.33%	23.51%
		实益拥有人	48,620 (好仓)	0.00%	0.00%
AlibabaGroupHoldingLimited <sup>(3)</sup>	A股	受控法团权益	290,747,243 (好仓)	8.05%	6.68%
	H股	受控法团权益	131,475,421 (好仓)	17.74%	3.02%
TaobaoChinaHoldingLimited <sup>(3)</sup>	A股	受控法团权益	290,747,243 (好仓)	8.05%	6.68%
	H股	实益拥有人	65,737,711 (好仓)	8.87%	1.51%
TaobaoHoldingLimited <sup>(3)</sup>	A股	受控法团权益	290,747,243 (好仓)	8.05%	6.68%
	H股	受控法团权益	65,737,711 (好仓)	8.87%	1.51%
浙江天猫技术有限公司 <sup>(4)</sup>	A股	受控法团权益	290,747,243 (好仓)	8.05%	6.68%
淘宝（中国）软件有限公司 <sup>(4)</sup>	A股	受控法团权益	290,747,243 (好仓)	8.05%	6.68%
杭州灏月企业管理有限公司 <sup>(4)</sup>	A股	实益拥有人	290,747,243 (好仓)	8.05%	6.68%
AlibabaInvestmentLimited <sup>(3)</sup>	H股	受控法团权益	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.51%
NewRetailStrategicOpportunitiesFundGP,L.P. <sup>(3)</sup>	H股	受控法团权益	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.51%
NewRetailStrategicOpportunitiesFund,L.P. <sup>(3)</sup>	H股	受控法团权益	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.51%
NewRetailStrategicOpportunitiesGPLimited <sup>(3)</sup>	H股	受控法团权益	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.51%

NewRetailStrategicOpportunitiesInvestments4 Limited <sup>(3)</sup>	H股	实益拥有人	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.51%
黄敏利 <sup>(5)</sup>	H股	受控法团权益	47,904,600 (好仓)	6.46%	1.10%
ManWahInvestmentsLimited <sup>(5)</sup>	H股	实益拥有人	47,904,600 (好仓)	6.46%	1.10%
许慧卿 <sup>(5)</sup>	H股	配偶权益	47,904,600 (好仓)	6.46%	1.10%
黄联禧 <sup>(6)</sup>	H股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.39%
UBSTrustees(B.V.I.)Limited <sup>(6)</sup>	H股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.39%
NewFortuneStarLimited <sup>(6)</sup>	H股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.39%
FuhuiCapitalInvestmentLimited <sup>(6)</sup>	H股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.39%
ChinaLessoGroupHoldingsLimited <sup>(6)</sup>	H股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.39%

附注:

- (1) 于 2024 年 12 月 31 日, 本公司合共拥有 4,354,732,673 股已发行股份, 其中包括 3,613,447,039 股 A 股及 741,285,634 股 H 股。
- (2) 陈淑红女士为车建兴先生的配偶。根据证券及期货条例, 陈淑红女士被视为在车建兴先生所拥有权益之相同数目股份中拥有权益。
- (3) NewRetailStrategicOpportunitiesInvestments4Limited 直接持有本公司 65,737,710H 股。

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

NewRetailStrategicOpportunitiesFundGP,L.P. 为  
NewRetailStrategicOpportunitiesFund,L.P. 的普通合伙人, 而  
NewRetailStrategicOpportunitiesGPLimited 则  
NewRetailStrategicOpportunitiesFundGP,L.P. 的普通合伙人。

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

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

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

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

- (4) 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杭州灏月企业管理有限公司的 57.59% 及 35.75% 股权。因此, 淘宝(中国)软件有限公司及浙江天猫技术有限公司被视作于杭州灏月企业管理有限公司持有的 290,747,243 股 A 股中拥有权益。
- (5) 黄敏利先生直接持有 ManWahInvestmentsLimited 的 80% 股权, 而  
ManWahInvestmentsLimited 则直接持有本公司 47,904,600 股 H 股。因此, 黄敏利先生  
被视作于 ManWahInvestmentsLimited 持有的 47,904,600 股 H 股中拥有权益。

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

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

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

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

### （三）战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

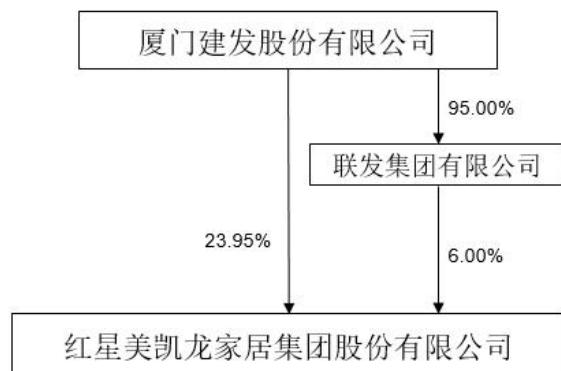
### （一）控股股东情况

#### 1、法人

适用 不适用

名称	厦门建发股份有限公司
单位负责人或法定代表人	林茂
成立日期	1998 年 6 月 10 日
主要经营业务	一般项目：货物进出口；技术进出口；进出口代理；国内贸易代理；贸易经纪；贸易经纪与代理（不含拍卖）；销售代理；豆及薯类销售；食用农产品批发；饲料原料销售；初级农产品收购；水产品批发；水产品零售；林业产品销售；食用农产品初加工；非食用农产品初加工；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；针纺织品及原料销售；针纺织品销售；棉、麻销售；服装辅料销售；服装服饰批发；服装服饰零售；服装制造；鞋帽批发；鞋帽零售；煤炭及制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；金属矿石销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；汽车销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；通讯设备销售；广播影视设备销售；机械设备销售；电子元器件批发；电力电子元器件销售；特种设备销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；国际货物运输代理；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；信息系统集成服务；软件开发；科技推广和应用服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；金银制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：国营贸易管理货物的进出口；保税仓库经营；食品销售；食品互联网销售；药品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有建发新胜（00731.HK）70.00%股份； 持有建发物业（02156.HK）59.83%股份； 持有建发国际（01908.HK）56.64%股份； 持有建发合诚（603909.SH）29.01%股份； 持有宏发股份（600885.SH）2.99%股份； 持有帕瓦股份（688184.SH）0.71%股份；

	持有首钢股份(000959.SZ)0.13%股份; 持有*ST傲农(603363.SH)0.01%股份; 持有*ST中利(002309.SZ)20.00%股份。
其他情况说明	无

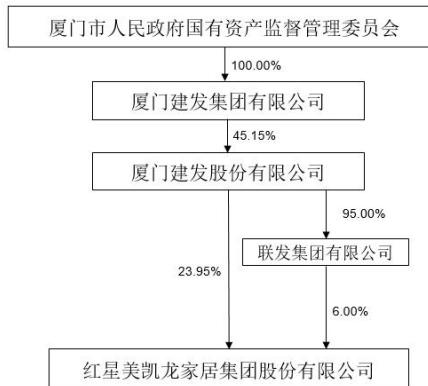
**2、自然人**适用 不适用**3、公司不存在控股股东情况的特别说明**适用 不适用**4、报告期内控股股东变更情况的说明**适用 不适用**5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图**适用 不适用**(二)实际控制人情况****1、法人**适用 不适用

名称	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
----	--------------------

**2、自然人**适用 不适用**3、公司不存在实际控制人情况的特别说明**适用 不适用**4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明**适用 不适用

## 5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



## 6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

**达到80%以上**

适用 不适用

## 六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
红星美凯龙控股集团有限公司	车建兴	2007年4月28日	91310115660714607P	20,000	一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；广告制作；广告设计、代理；家具销售；建筑材料销售；

					日用百货销售；日用品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
情况说明	无				

## 七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### （一）公司债券（含企业债券）

适用 不适用

##### 1、公司债券基本情况

单位：亿元币种：美元

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	2025年4月30日后的最近回售日	到期日	债券余额	利率（%）	还本付息方式	交易场所	主承销商	受托管理人	投资者适当性安排（如有）	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
于2025年到期的本金总额为249,700,000美元的5.20%信用增强债券	REDSTARB2508	5454	2022-8-26	2022-8-26		2025-8-26	2.4970	5.20	按半年付息、到期一次还本，利息每半年支付一次，最后一期利息随本金一起支付	香港联合交易所有限公司	中国国际金融香港证券有限公司、上银国际有限公司、众和证券有限公司	花旗银行	面向合格投资者交易的债券	公开交易	否

##### 公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

##### 报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
于2025年到期的本金总额为249,700,000美元的5.20%信用增强债券	按时、足额完成了付息工作。

## 2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

## 3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	联系人	联系电话
上银国际有限公司	香港中环花园道3号冠君大厦34楼	钱满满	(852)31218372
中国国际金融香港证券有限公司	香港中环港景街1号国际金融中心第一期29楼	付东阳	(852)28722000
众和证券有限公司	香港中环云咸街19-27号威信大厦902室	吴肇倩	(852)52675358
海通国际证券有限公司	香港中环港景街1号国际金融中心一期28楼	朱瑞玥	(852)22138393
兴业银行股份有限公司香港分行	香港中环港景街一号国际金融中心一期10-12楼	刘嘉南	(852)21992284
达维律师事务所	香港中环遮打道3号A香港会所大厦18层	张陌然	(852)25331062
高伟绅律师事务所	香港中环康乐广场一号怡和大厦27字楼	施超	(852)28262436
上海市通力律师事务所	上海市银城中路68号时代金融中心19楼	王旭峰	021-31358670
通商律师事务所	中国北京建国门外大街1号国贸写字楼2座12-14层	潘琦	(86)1065637181
安永华明会计师事务所	上海市浦东新区世纪大道100号环球金融中心50楼	刘璇	021-31358670
花旗银行	香港中环花园道三号冠君大厦47楼	孙正龙	(86)2128966554
史密夫斐尔律师事务所	香港皇后大道中15号告罗士打大厦23楼	黄颖朗	(852)21014221
上海银行股份有限公司北京分行	北京市朝阳区建国门外大街丙12号	高田昊	010-57610388

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的变更、变化和执行情况及其影响

适用 不适用

**(二) 公司债券募集资金情况**

- 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改  
本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

**(三) 专项品种债券应当披露的其他事项**

- 适用 不适用

**(四) 报告期内公司债券相关重要事项**

- 适用 不适用

**1、 非经营性往来占款和资金拆借****(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额**

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

- 是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00亿元

**(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细**

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%是否超过合并口径净资产的10%： 是 否

**(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

- 完全执行 未完全执行

**2、 负债情况****(1). 有息债务及其变动情况****1.1 公司债务结构情况**

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为110.20亿元和73.94亿元，报告期内有息债务余额同比变动-32.90%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券					-
银行贷款		18.30	5.31	23.61	31.93%
非银行金融机构贷款		23.11	9.31	32.42	43.85%
其他有息债务		17.91	-	17.91	24.22%

合计		59.32	14.62	73.94	—
----	--	-------	-------	-------	---

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额0.00亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额0.00亿元，且共有0.00亿元公司信用类债券在2025年5至12月内到期或回售偿付。

### 1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为349.67亿元和295.68亿元，报告期内有息债务余额同比变动-15.44%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券				—	—
银行贷款		55.49	162.72	218.21	73.80%
非银行金融机构贷款		3.71	14.32	18.03	6.10%
其他有息债务		19.20	40.24	59.44	20.10%
合计		78.40	217.28	295.68	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额0.00亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额0.00亿元，且共有0.00亿元公司信用类债券在2025年5至12月内到期或回售偿付。

### 1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额17.91亿元人民币，且在2025年5至12月内到期的境外债券余额为17.91亿元人民币。

#### (2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过1000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

#### (3). 主要负债情况及其变动原因

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	2023年余额	变动比例（%）	变动比例超过30%，说明原因
短期借款	21.42	49.72	-57	主要系本年偿还短期借款所致
其他应付款	161.63	90.10	79	主要系本年末相关资金拆借款余额增加所致
一年内到期的非流动负债	63.83	91.36	-30	主要系本年偿还借款以及商业地产抵押贷款支持证券所致
其他非流动负债	46.64	18.65	150	主要系本年新增商业地产抵押贷款支持证券所致

**(4). 可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债；

适用 不适用

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

## (六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

## (七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

## (八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明

书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

## (九) 截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

主要指标	2024 年	2023 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,679,626,705.97	-1,228,025,025.00	不适用	
流动比率	0.31	0.36	-13.89	
速动比率	0.31	0.36	-13.89	
资产负债率 (%)	57.40	56.37	1.83	
EBITDA 全部债务比	-0.01	0.03	-133.33	系利润总额减少所致
利息保障倍数	-0.42	0.13	-423.08	系利润总额减少所致
现金利息保障倍数	1.41	2.44	-42.21	
EBITDA 利息保障倍数	-0.16	0.42	-138.10	系利润总额减少所致
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	

## 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

## 一、审计报告

适用 不适用

容诚审字[2025]215Z0126号

红星美凯龙家居集团股份有限公司全体股东:

## 一、审计意见

我们审计了红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称美凯龙公司）财务报表，包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了美凯龙公司2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、形成审计意见的基础

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

## 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所述事项外，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

### （一）投资性房地产公允价值的确定

#### 1、事项描述

截至2024年12月31日，美凯龙公司投资性房地产公允价值为910.42亿元，占资产总额的比例为78.32%。美凯龙公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，美凯龙公司管理层（以下简称管理层）聘请具有相关资质的第三方评估机构对投资性房地产的公允价值进行评估。

参见财务报表五、21投资性房地产，附注七、20投资性房地产及附注七、70公允价值变动收益。

由于投资性房地产金额重大，且投资性房地产公允价值的评估涉及重大的管理层估计、假设和判断，包括预计租金收入、折现率、空置率、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等，不确定性较高。因此，我们将投资性房地产公允价值的确定作为关键审计事项。

#### 2、审计应对

我们对投资性房地产公允价值的确定实施的相关程序主要包括：

- （1）对第三方评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力进行评价；

(2) 获取资产评估报告,选取重大或典型样本,并利用内部评估专家协助我们对资产评估报告所采用的评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行评价,通过检查历史数据和公开市场资料评价管理层估值所使用数据的准确性;

(3) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值相关的披露充分性。

## (二) 应收款项和合同资产的减值

### 1、事项描述

截至 2024 年 12 月 31 日, 应收款项(具体包括应收账款、其他应收款、其他流动资产中委托贷款和资金拆借、长期应收款、一年内到期的非流动资产、其他非流动资产中委托贷款和资金拆借部分)和合同资产的账面余额为 82.79 亿元, 减值准备 36.78 亿元, 账面价值占资产总额的比例为 3.96%。

管理层根据应收款项和合同资产的构成以及近年来不同类型的客户回款及信用情况, 将应收款项和合同资产划分成不同的信用风险特征组合类别。针对每个信用风险特征组合类别, 管理层根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项和合同资产的实际损失率为基础, 结合前瞻性考虑, 分别估计应收款项和合同资产的预期信用损失率。对于各个不同的风险等级分别制定不同的减值准备计提比例, 据此计提减值准备。

参见财务报表五、11 金融工具, 五、18 合同资产, 附注七、5 应收账款, 附注七、6 合同资产, 附注七、9 其他应收款, 附注七、12 一年内到期的非流动资产, 附注七、13 其他流动资产, 附注七、16 长期应收款, 附注七、30 其他非流动资产, 附注七、71 信用减值损失及附注七、72 资产减值损失。

由于应收款项的不同信用风险特征组合类别的划分、预期信用损失率和前瞻性调整的估计等, 都涉及重大的管理层的判断和估计, 存在较大的估计不确定性。并且, 各种参数的设定需要基于较为复杂的历史数据的统计和分析。因此, 我们将该事项判断为关键审计事项。

### 2、审计应对

我们对应收款项和合同资产的减值实施的相关程序主要包括:

(1) 了解公司应收款项及合同资产减值准备的政策和管理层估计信用减值损失的方法, 并对应收款项和合同资产减值流程有关的内部控制执行穿行测试;

(2) 复核并评价管理层用以估计应收款项和合同资产减值准备的“预期信用损失模型”的合理性, 以及计提的减值准备的充分性。评估预期信用损失所采用的关键假设和参数, 包括根据行业情况评价前瞻性系数选取的合理性;

(3) 与管理层讨论、评估存在违约、减值迹象的应收款项和合同资产。检查相关的支持性证

据，包括期后收款、评价客户的信用历史、经营情况和还款能力等，判断公司管理层计提减值准备的合理性；

（4）复核管理层对应收款项及合同资产减值准备相关披露的充分性。

#### 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括美凯龙公司 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估美凯龙公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算美凯龙公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督美凯龙公司的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对美凯龙公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致美凯龙公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就美凯龙公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

## 二、财务报表

### 合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位: 红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位: 元币种: 人民币

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	3,794,656,071.56	2,974,052,910.82
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	144,634,242.51	570,321,322.67
衍生金融资产			

应收票据	七、4	2,361,775.00	6,176,444.26
应收账款	七、5	585,203,534.40	1,203,320,049.65
应收款项融资	七、7	11,764,612.37	
预付款项	七、8	265,414,052.80	291,327,225.39
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	694,144,780.56	920,953,499.67
其中：应收利息		173,082.42	35,998,839.62
应收股利		31,000,000.00	31,000,000.00
买入返售金融资产			
存货	七、10	53,065,471.64	159,513,922.13
其中：数据资源			
合同资产	七、6	1,008,633,901.21	1,386,742,949.82
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	1,071,377,334.67	1,104,814,303.77
其他流动资产	七、13	1,344,500,039.75	1,810,668,681.80
流动资产合计		8,975,755,816.47	10,427,891,309.98
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、16	251,297,367.28	341,387,807.89
长期股权投资	七、17	3,329,208,109.59	3,442,501,514.06
其他权益工具投资	七、18	1,230,891,718.94	1,757,631,048.71
其他非流动金融资产	七、19	160,878,765.36	260,024,540.60
投资性房地产	七、20	91,042,200,000.00	92,463,200,000.00
固定资产	七、21	2,581,676,609.36	2,743,965,864.30
在建工程	七、22	17,419,777.78	16,885,166.12
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	1,578,575,407.41	2,804,800,595.33
无形资产	七、26	64,170,938.75	97,830,463.48
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	七、27	97,597,047.85	97,597,047.85
长期待摊费用	七、28	184,308,677.47	345,496,861.44
递延所得税资产	七、29	3,889,344,211.77	3,115,229,001.03
其他非流动资产	七、30	2,833,898,304.54	3,146,197,178.56
非流动资产合计		107,261,466,936.10	110,632,747,089.37
资产总计		116,237,222,752.57	121,060,638,399.35
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	2,142,390,978.03	4,971,830,548.14
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			

应付票据	七、35	309,172,944.99	13,551,841.54
应付账款	七、36	1,402,974,329.82	2,054,926,260.68
预收款项	七、37	730,600,137.03	876,844,673.72
合同负债	七、38	749,288,875.50	1,137,849,774.30
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	471,197,504.92	455,238,475.67
应交税费	七、40	326,009,584.53	676,438,554.94
其他应付款	七、41	16,162,609,818.34	9,010,492,452.69
其中：应付利息			
应付股利		136,339,394.88	220,575,675.89
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	6,383,402,632.60	9,135,630,916.04
其他流动负债	七、44	253,485,610.17	258,739,127.36
流动负债合计		28,931,132,415.93	28,591,542,625.08
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	17,703,683,711.83	19,247,656,542.00
应付债券	七、46		1,758,511,842.15
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	1,624,283,012.31	2,822,378,531.05
长期应付款	七、48	472,935,771.06	510,347,775.02
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	160,611,975.28	210,045,711.53
递延所得税负债	七、29	13,160,126,505.64	13,233,364,856.66
其他非流动负债	七、52	4,663,654,110.60	1,865,124,515.41
非流动负债合计		37,785,295,086.72	39,647,429,773.82
负债合计		66,716,427,502.65	68,238,972,398.90
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	4,354,732,673.00	4,354,732,673.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	7,235,567,339.32	7,255,302,699.22
减：库存股	七、56	5,003,481.44	5,003,481.44
其他综合收益	七、57	361,430,032.80	624,273,397.24
专项储备			
盈余公积	七、59	2,293,732,034.41	2,293,732,034.41
一般风险准备			
未分配利润	七、60	32,249,238,260.80	35,092,256,955.49
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		46,489,696,858.89	49,615,294,277.92

少数股东权益		3,031,098,391.03	3,206,371,722.53
所有者权益(或股东权益)合计		49,520,795,249.92	52,821,666,000.45
负债和所有者权益(或股东权益)总计		116,237,222,752.57	121,060,638,399.35

公司负责人: 李玉鹏主管会计工作负责人: 杨映武会计机构负责人: 刘雅斌

### 母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位: 红星美凯龙家居集团股份有限公司

单位: 元币种: 人民币

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		371,769,367.26	284,264,782.02
交易性金融资产		100,106,745.04	81,112,438.36
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	93,173,919.62	172,003,341.76
应收款项融资			
预付款项		7,896,530.23	8,581,324.66
其他应收款	十九、2	30,469,085,159.20	34,662,518,475.09
其中: 应收利息		-	3,058,201.25
应收股利		825,572,897.82	2,817,821,972.63
存货		3,829,838.88	4,606,284.53
其中: 数据资源			
合同资产		9,683,800.00	21,768,029.80
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		693,582,888.39	621,528,699.48
其他流动资产		390,145,470.21	632,958,474.49
流动资产合计		32,139,273,718.83	36,489,341,850.19
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		743,439,420.12	836,554,399.79
长期股权投资	十九、3	24,297,594,695.69	22,904,553,852.22
其他权益工具投资		534,966,551.51	1,288,316,000.24
其他非流动金融资产		524,824,000.00	520,050,000.00
投资性房地产			
固定资产		10,403,407.04	12,715,740.88
在建工程		27,308,811.92	25,197,051.79
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		1,504,369,849.09	1,629,734,003.17
无形资产		28,359,991.17	49,366,106.51
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			

商誉			
长期待摊费用		11,140,988.46	12,440,581.67
递延所得税资产		1,223,279,631.73	730,269,714.52
其他非流动资产		221,069,425.52	422,402,348.75
非流动资产合计		29,126,756,772.25	28,431,599,799.54
资产总计		61,266,030,491.08	64,920,941,649.73
<b>流动负债:</b>			
短期借款		3,567,512,586.59	5,371,969,466.89
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			8,000,000.00
应付账款		85,429,447.48	67,833,272.10
预收款项		47,991,496.84	49,362,340.31
合同负债		383,298,771.12	550,991,510.29
应付职工薪酬		142,138,676.41	149,695,287.22
应交税费		5,399,787.94	88,779,310.78
其他应付款		29,297,919,798.19	27,524,992,757.34
其中:应付利息			
应付股利		104,339,394.88	180,514,347.68
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,642,581,812.50	2,421,322,692.91
其他流动负债		151,311,411.05	151,742,287.96
流动负债合计		36,323,583,788.12	36,384,688,925.80
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		1,461,822,915.79	1,767,921,750.20
应付债券			1,758,511,842.15
其中:优先股			
永续债			
租赁负债		1,453,411,618.15	1,545,774,039.13
长期应付款		85,469,448.93	109,810,138.12
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			27,734.58
递延所得税负债			
其他非流动负债		941,457,726.92	1,028,782,352.70
非流动负债合计		3,942,161,709.79	6,210,827,856.88
负债合计		40,265,745,497.91	42,595,516,782.68
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		4,354,732,673.00	4,354,732,673.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积		8,462,137,684.71	8,462,137,684.71
减:库存股		5,003,481.44	5,003,481.44
其他综合收益		-255,344,911.34	300,643,612.98
专项储备			
盈余公积		2,113,913,467.18	2,113,913,467.18
未分配利润		6,329,849,561.06	7,099,000,910.62

所有者权益（或股东权益）合计		21,000,284,993.17	22,325,424,867.05
负债和所有者权益（或股东权益）总计		61,266,030,491.08	64,920,941,649.73

公司负责人：李玉鹏主管会计工作负责人：杨映武会计机构负责人：刘雅斌

### 合并利润表

2024年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入		7,821,265,939.71	11,514,982,938.87
其中：营业收入	七、61	7,821,265,939.71	11,514,982,938.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		8,211,590,433.29	10,765,119,021.10
其中：营业成本	七、61	3,264,973,399.10	4,981,648,749.52
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	391,406,369.72	417,861,315.16
销售费用	七、63	1,028,347,521.33	1,483,138,815.27
管理费用	七、64	1,025,706,075.65	1,301,881,550.28
研发费用	七、65	13,365,877.46	19,631,122.59
财务费用	七、66	2,487,791,190.03	2,560,957,468.28
其中：利息费用		2,531,193,301.76	2,654,624,898.98
利息收入		110,681,509.16	167,317,385.32
加：其他收益	七、67	61,716,814.52	76,964,749.18
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	-29,578,508.14	63,920,061.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		8,128,115.64	77,704,617.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	-2,028,664,232.86	-886,629,407.57
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-930,161,138.15	-840,514,449.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-246,553,111.85	-1,036,147,664.83

资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	165,720,016.39	6,714,148.07
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,397,844,653.67	-1,865,828,645.09
加：营业外收入	七、74	76,295,800.95	34,524,728.60
减：营业外支出	七、75	281,089,986.06	441,656,035.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,602,638,838.78	-2,272,959,952.25
减：所得税费用	七、76	-412,508,895.65	97,475,245.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,190,129,943.13	-2,370,435,197.43
(一) 按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,190,129,943.13	-2,370,435,197.43
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）		-2,983,497,056.49	-2,216,358,759.33
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-206,632,886.64	-154,076,438.10
六、其他综合收益的税后净额	七、77	-123,591,438.12	-225,237,051.12
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-122,365,002.64	-227,269,133.90
(1)重新计量设定受益计划变动额		-127,443,934.22	-228,019,320.90
(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		-127,443,934.22	-228,019,320.90
(4)企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		5,078,931.58	750,187.00
(1)权益法下可转损益的其他综合收益		4,407,511.04	
(2)其他债权投资公允价值变动			
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4)其他债权投资信用减值准备			
(5)现金流量套期储备			
(6)外币财务报表折算差额		671,420.54	750,187.00
(7)其他			
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-1,226,435.48	2,032,082.78
七、综合收益总额		-3,313,721,381.25	-2,595,672,248.55
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		-3,105,862,059.13	-2,443,627,893.23
(二)归属于少数股东的综合收益		-207,859,322.12	-152,044,355.32

总额			
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		-0.69	-0.51
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

公司负责人：李玉鹏主管会计工作负责人：杨映武会计机构负责人：刘雅斌

### 母公司利润表

2024年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十九、4	1,033,351,726.79	1,485,672,675.13
减：营业成本	十九、4	170,191,993.19	213,777,236.27
税金及附加		10,482,619.61	8,454,410.73
销售费用		249,271,235.50	65,618,122.11
管理费用		615,629,542.27	728,261,714.88
研发费用			
财务费用		795,026,378.05	792,678,263.48
其中：利息费用		1,590,569,263.70	1,637,501,482.17
利息收入		850,072,199.83	904,700,231.15
加：其他收益		6,482,830.33	4,618,956.53
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	385,667,238.93	159,266,612.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		18,629,063.84	30,405,662.22
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-4,900,000.00	-5,000,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-955,398,124.18	-593,769,219.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,411,244.89	-25,515,604.46
资产处置收益（损失以“-”号填列）		737,814.65	-495,328.21
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,376,071,526.99	-784,011,654.74
加：营业外收入		17,193,658.83	6,410,942.58
减：营业外支出		30,373,721.06	232,456,800.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,389,251,589.22	-1,010,057,512.69
减：所得税费用		-487,665,233.30	-227,741,719.67
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-901,586,355.92	-782,315,793.02
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-901,586,355.92	-782,315,793.02
(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		-423,553,517.96	-188,258,436.46

(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-423,553,517.96	-188,258,436.46
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		-423,553,517.96	-188,258,436.46
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-1,325,139,873.88	-970,574,229.48
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：李玉鹏主管会计工作负责人：杨映武会计机构负责人：刘雅斌

### 合并现金流量表

2024年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023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		7,832,611,502.07	10,875,676,935.12
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			

代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、78(1)	375,280,132.17	961,206,833.84
经营活动现金流入小计		8,207,891,634.24	11,836,883,768.96
购买商品、接受劳务支付的现金		1,243,732,842.33	2,263,377,851.74
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			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		2,197,251,081.57	2,609,266,340.27
支付的各项税费		1,414,293,253.12	1,603,699,753.97
支付其他与经营活动有关的现金	七、78(1)	3,136,240,706.86	2,996,899,194.90
经营活动现金流出小计		7,991,517,883.88	9,473,243,140.88
经营活动产生的现金流量净额		216,373,750.36	2,363,640,628.08
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		413,376,510.82	645,284,253.37
取得投资收益收到的现金		46,939,927.46	90,722,955.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,774,636.91	155,820,526.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-8,813,589.73
收到其他与投资活动有关的现金	七、78(2)	2,110,902,374.61	1,353,590,732.89
投资活动现金流入小计		2,574,993,449.80	2,236,604,878.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		370,279,049.76	351,303,318.45
投资支付的现金		2,578,355.00	
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		2,054,615.85	
支付其他与投资活动有关的现金	七、78(2)	1,568,921,913.33	1,183,940,063.97
投资活动现金流出小计		1,943,833,933.94	1,535,243,382.42
投资活动产生的现金流量净额		631,159,515.86	701,361,495.99
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		10,987,500.00	305,455,750.00
其中：子公司吸收少数股东投		10,987,500.00	5,455,750.00

资收到的现金			
取得借款收到的现金		13,141,842,164.36	5,877,644,397.74
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78(3)	16,243,999,664.48	6,331,986,057.95
筹资活动现金流入小计		29,396,829,328.84	12,515,086,205.69
偿还债务支付的现金		18,744,882,404.04	5,449,214,238.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,972,890,856.30	2,348,553,711.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		40,623,358.80	43,141,388.61
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78(3)	8,921,693,376.96	7,883,274,030.81
筹资活动现金流出小计		29,639,466,637.30	15,681,041,980.70
筹资活动产生的现金流量净额		-242,637,308.46	-3,165,955,775.01
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		136,802.98	-509,887.07
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		605,032,760.74	-101,463,538.01
加：期初现金及现金等价物余额		2,506,800,211.29	2,608,263,749.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		3,111,832,972.03	2,506,800,211.29

公司负责人：李玉鹏主管会计工作负责人：杨映武会计机构负责人：刘雅斌

#### 母公司现金流量表

2024年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023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		263,600,303.71	316,698,544.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		429,237,589.53	21,779,587.59
经营活动现金流入小计		692,837,893.24	338,478,132.09
购买商品、接受劳务支付的现金		40,415,696.56	32,094,976.49
支付给职工及为职工支付的现金		461,305,206.52	459,393,103.64
支付的各项税费		146,033,221.44	130,436,901.70
支付其他与经营活动有关的现金		786,790,866.16	281,388,212.25
经营活动现金流出小计		1,434,544,990.68	903,313,194.08
经营活动产生的现金流量净额		-741,707,097.44	-564,835,061.99
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		323,617,246.80	347,469,995.87
取得投资收益收到的现金		176,040,449.64	98,917,233.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,038,015.64	27,216.85

他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	323,594.61
收到其他与投资活动有关的现金		1,862,085,476.70	2,158,808,296.57
投资活动现金流入小计		2,362,781,188.78	2,605,546,337.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,513,076.60	21,333,035.65
投资支付的现金		963,750,000.00	117,567,598.83
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金		6,962,781,927.21	6,824,969,870.74
投资活动现金流出小计		7,934,045,003.81	6,963,870,505.22
投资活动产生的现金流量净额		-5,571,263,815.03	-4,358,324,167.37
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		1.00	300,000,000.00
取得借款收到的现金		12,325,560,224.91	10,896,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		21,259,915,263.92	13,854,092,706.85
筹资活动现金流入小计		33,585,475,489.83	25,050,092,706.85
偿还债务支付的现金		13,924,362,948.47	10,503,004,372.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		626,877,143.84	850,204,934.05
支付其他与筹资活动有关的现金		12,703,957,660.59	9,274,988,820.43
筹资活动现金流出小计		27,255,197,752.90	20,628,198,126.55
筹资活动产生的现金流量净额		6,330,277,736.93	4,421,894,580.30
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		718.92	-577,412.77
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		17,307,543.38	-501,842,061.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		168,869,183.94	670,711,245.77
		186,176,727.32	168,869,183.94

公司负责人：李玉鹏主管会计工作负责人：杨映武会计机构负责人：刘雅斌

## 合并所有者权益变动表

2024年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	2024年度												少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
		优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	4,354,732,673.00	-	-	-	7,255,302,699.22	5,003,481.44	624,273,397.24	-	2,293,732,034.41		35,092,256,955.49		49,615,294,277.92	3,206,371,722.53	52,821,666,000.45	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	4,354,732,673.00	-	-	-	7,255,302,699.22	5,003,481.44	624,273,397.24	-	2,293,732,034.41		35,092,256,955.49		49,615,294,277.92	3,206,371,722.53	52,821,666,000.45	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-19,735,359.90		-262,843,364.44				-2,843,018,694.69		-3,125,597,419.03	-175,273,331.50	-3,300,870,750.53	
(一)综合收益总额							-122,365,002.64				-2,983,497,056.49		-3,105,862,059.13	-207,859,322.12	-3,313,721,381.25	
(二)所有者					-19,735,359.90								-19,735,359.90	63,949,042.24	44,213,682.34	

投入和 减少资本														
1. 所有者投入的普通股												10,587,500.00	10,587,500.00	
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. 收购少数股东股权				1,599,909.33							1,599,909.33	-4,851,630.07	-3,251,720.74	
5. 处置子公司														
6. 其他				-21,335,269.23							-21,335,269.23	58,213,172.31	36,877,903.08	
(三) 利润分配												-31,363,051.62	-31,363,051.62	
1. 提取盈余公积														-
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配												-31,363,051.62	-31,363,051.62	
4. 其他														
(四) 所有者权益内						-140,478,361.80					140,478,361.80			

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						-140,478,361.80			140,478,361.80					
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	4,354,732,673.00	-	-	-	7,235,567,339.32	5,003,481.44	361,430,032.80	-	2,293,732,034.41	32,249,238,260.80		46,489,696,858.89	3,031,098,391.03	49,520,795,249.92

项目	2023 年度
----	---------

	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或 股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末 余额	4,354,732,673.00	-	-	-	6,881,596,618.59	5,003,481.44	1,012,724,841.48	-	2,293,732,034.41		37,495,728,434.32		52,033,511,120.36	3,447,751,655.87	55,481,262,776.23
加: 会计政策 变更															
前期差 错更正															
其他															
二、本年期初 余额	4,354,732,673.00	-	-	-	6,881,596,618.59	5,003,481.44	1,012,724,841.48	-	2,293,732,034.41		37,495,728,434.32		52,033,511,120.36	3,447,751,655.87	55,481,262,776.23
三、本期增减 变动金额(减少 以“-”号填 列)	-	-	-	-	373,706,080.63	-	-388,451,444.24	-	-	-	-2,403,471,478.83		-2,418,216,842.44	-241,379,933.34	-2,659,596,775.78
(一)综合收 益总额							-227,269,133.90				-2,216,358,759.33		-2,443,627,893.23	-152,044,355.32	-2,595,672,248.55
(二)所有者 投入和减少资 本					373,706,080.63								373,706,080.63	-46,068,932.35	327,637,148.28
1.所有者投入 的普通股														5,455,750.00	5,455,750.00
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.收购少数股					58,715,197.59								58,715,197.59	-71,736,697.59	-13,021,500.00

东股权																
5. 处置子公司														1,518,585.84	1,518,585.84	
6. 其他					314,990,883.04								314,990,883.04	18,693,429.40	333,684,312.44	
(三) 利润分 配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-348,295,029.84		-348,295,029.84	-43,266,645.67	-391,561,675.51		
1. 提取盈余公 积										-		-			-	
2. 提取一般风 险准备																
3. 对所有者 (或股东)的 分配										-348,295,029.84		-348,295,029.84	-43,266,645.67	-391,561,675.51		
4. 其他												-			-	
(四) 所有者 权益内部结转	-	-	-	-	-	-161,182,310.34	-	-	161,182,310.34		-	-	-	-	-	
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						-161,182,310.34			161,182,310.34		-				-	
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	4,354,732,673.00	-	-	-	7,255,302,699.22	5,003,481.44	624,273,397.24	-	2,293,732,034.41		35,092,256,955.49		49,615,294,277.92	3,206,371,722.53	52,821,666,000.45
----------	------------------	---	---	---	------------------	--------------	----------------	---	------------------	--	-------------------	--	-------------------	------------------	-------------------

公司负责人：李玉鹏主管会计工作负责人：杨映武会计机构负责人：刘雅斌

### 母公司所有者权益变动表

2024年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	实收资本(或股本)	2024年度									所有者权益合计	
		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		
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	4,354,732,673.00				8,462,137,684.71	5,003,481.44	300,643,612.98		2,113,913,467.18	7,099,000,910.62	22,325,424,867.05	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	4,354,732,673.00				8,462,137,684.71	5,003,481.44	300,643,612.98		2,113,913,467.18	7,099,000,910.62	22,325,424,867.05	
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)								-555,988,524.32		-769,151,349.56	-1,325,139,873.88	
(一)综合收益总额								-423,553,517.96		-901,586,355.92	-1,325,139,873.88	
(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												
1.提取盈余公积												
2.对所有者(或股东)的分配												

3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转						-132,435,006.36			132,435,006.36	-
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						-132,435,006.36			132,435,006.36	-
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	4,354,732,673.00			8,462,137,684.71	5,003,481.44	-255,344,911.34		2,113,913,467.18	6,329,849,561.06	21,000,284,993.17

项目	2023年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	4,354,732,673.00				8,162,137,684.71	5,003,481.44	575,252,613.10		2,113,913,467.18	8,143,261,169.82	23,344,294,126.37
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	4,354,732,673.00				8,162,137,684.71	5,003,481.44	575,252,613.10		2,113,913,467.18	8,143,261,169.82	23,344,294,126.37
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					300,000,000.00		-274,609,000.12			-1,044,260,259.20	-1,018,869,259.32
(一) 综合收益总额							-188,258,436.46			-782,315,793.02	-970,574,229.48
(二) 所有者投入和减少资本					300,000,000.00						300,000,000.00

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				300,000,000.00						300,000,000.00
(三) 利润分配								-348,295,029.84	-348,295,029.84	
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者(或股东)的分配								-348,295,029.84	-348,295,029.84	
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转						-86,350,563.66		86,350,563.66		
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					-86,350,563.66			86,350,563.66		-
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	4,354,732,673.00			8,462,137,684.71	5,003,481.44	300,643,612.98		2,113,913,467.18	7,099,000,910.62	22,325,424,867.05

公司负责人：李玉鹏主管会计工作负责人：杨映武会计机构负责人：刘雅斌

### 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（以下简称本公司或公司）系由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，原注册资本和实收资本为人民币120,000,000.00元。公司总部位于上海市闵行区申长路1466弄。法定代表人李玉鹏。

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，公司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，本公司注册资本变更为人民币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，本公司吸收合并天津红星美凯龙家饰有限公司，本公司注册资本变更为人民币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，公司增加注册资本人民币25,960,651.00元，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等11家企业认缴，本公司注册资本变更为人民币222,419,638.00元。

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，公司增加注册资本人民币5,866,965.00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，本公司注册资本变更为人民币228,286,603.00元。

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，本公司以截止2010年6月30日经审计的净资产人民币3,260,932,367.04元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）整体变更为股份公司。

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，公司增加注册资本人民币80,329,038.00元，其中：

CandlewoodInvestmentSRL增资人民币60,917,952.00元，SpringwoodInvestmentSRL增资人民币19,411,086.00元。本公司注册资本变更为人民币3,080,329,038.00元。

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号文许可，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，本公司注册资本变更为人民币3,623,917,038.00元。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。

经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。本公司注册资本变更为人民币3,938,917,038.00元。

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完成对境外上市外资股(H股)实施回购，回购价格为每股港币11.78元，回购数量为388,917,038股，本公司注册资本于2018年9月29日变更为人民币3,550,000,000.00元。

经本公司2019年年度股东大会、A股及H股类别股东会审议，本公司以资本公积金向全体股东每股转增0.1股，共计转增355,000,000股。注册资本于2021年1月变更为人民币39.05亿元。

经本公司于2020年召开的2019年股东大会A股类别股东会及H股类别股东会审议，并于2021年4月19日经中国证监会(证监许可(2021)1361号)核准，本公司发行股份数量为449,732,673股，发行价格8.23元/股，于2021年12月，本公司注册资本变更为人民币4,354,732,673.00元。

于2023年6月21日，厦门建发股份有限公司及其控股子公司联发集团有限公司以支付现金人民币628,644.8542万元向原控股股东红星美凯龙控股集团有限公司购买其所持有的本公司1,304,242,436股A股股份，占本公司总股本的29.95%。

本公司及其子公司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。

财务报表批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于2025年3月27日决议批准报出。

#### 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

截至2024年12月31日止，本公司流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币199.55亿元。本公司管理层对自2025年1月1日起12个月的持续经营活动进行了评估，考虑到截至2024年12月31日本公司持有尚未使用的银行授信额度和本公司预期经营现金流入及融资安排，本公司认为截至2024年12月31日的流动资产小于流动负债而承担的流动性风险保持在可控范围内，对本公司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。

## 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

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

### 1、遵循企业会计准则的声明

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

### 2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

适用 不适用

本公司正常营业周期为一年。

### 4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额 $\geq 2,500$ 万元
本期重要的应收款项核销	单笔核销金额 $\geq 2,500$ 万元
合同资产账面价值发生重大变动	账面价值变动金额超过资产总额的0.125%
重要的一年内到期的非流动资产	占报表项目余额5%以上且金额 $\geq 2,500$ 万元
合同负债账面价值发生重大变动	账面价值变动金额超过资产总额的0.125%
重要的账龄超过一年的其他应付款	占报表项目余额0.5%以上且金额 $\geq 2,500$ 万元
重要的非全资子公司	少数股东持股超过20%，且子公司资产总额超过合并报表资产总额的2%
重要的合营或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值超过资产总额的0.25%

## 6、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

### (1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本公司的会计政策和会计期间对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的

账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见财务报告附注五、7。

### （2）非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本公司的会计政策和会计期间对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见财务报告附注五、7。

### （3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

### （1）控制的判断标准和合并范围的确定

控制是指本公司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其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本公司对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本公司能够控制被投资方。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

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，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

## (2) 合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

## (3) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

### A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

### B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②处置子公司或业务

### A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B. 编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C. 编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

#### （4）合并抵销中的特殊考虑

① 子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③ 因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④ 本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤ 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所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

#### （5）特殊交易的会计处理

##### ① 购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

##### ② 通过多次交易分步取得子公司控制权的

### A. 通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策和会计期间不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之下日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

### B. 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，购买日之前持有的被购买方股权被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的，公允价值与其账面价值之间的差额计入留存收益，该股权原计入其他综合收益的累计公允价值变动转出至留存收益；购买日之前持有的被购买方的股权作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或者权益法核算的长期股权投资的，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及权益法核算下的除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益在购买日采用与被投资方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与其相关的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

#### ③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### ④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

##### A. 一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

#### B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- (a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- (b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- (c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- (d) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

#### ⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

**8、合营安排分类及共同经营会计处理方法**适用 不适用**9、现金及现金等价物的确定标准**

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

**10、外币业务和外币报表折算**适用 不适用**(1) 外币交易时折算汇率的确定方法**

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以下简称即期汇率的近似汇率）折算为记账本位币。

**(2) 资产负债表日外币货币性项目的折算方法**

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对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；对于以成本与可变现净值孰低计量的存货，在以外币购入存货并且该存货在资产负债表日的可变现净值以外币反映的情况下，先将可变现净值按资产负债表日即期汇率折算为记账本位币金额，再与以记账本位币反映的存货成本进行比较，从而确定该项存货的期末价值；对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，对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入当期损益，对于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，其折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额之间的差额计入其他综合收益。

**(3) 外币报表折算方法**

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：

①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

③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或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益

项目下的“其他综合收益”项目列示。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 11、金融工具

适用 不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### （1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

### （2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据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，将金融资产分类为：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当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。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。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

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：本公司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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②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：本公司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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③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。

### （3）金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对指定为以

公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

### ②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

### ③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

## （4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融

资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

## （5）金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

### ①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司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，对于本公司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。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

#### A.应收账款/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收合并范围内关联方款项

应收账款组合 2 应收项目前期品牌咨询委托管理服务客户

应收账款组合 3 应收建筑施工及设计服务客户

应收账款组合 4 应收其他类咨询服务客户

应收账款组合 5 应收租赁及相关收入客户

应收账款组合 6 应收其他客户

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收合并范围内关联方款项

其他应收款组合 4 应收其他款项

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资组合应收票据组合

对于划分为组合的应收款项融资，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合1 建筑施工及设计服务

合同资产组合2 项目前期品牌咨询委托管理费服务

对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合1 应收保证金

长期应收款组合2 应收项目贷款

长期应收款组合3 应收租赁保证金

长期应收款组合4 应收其他款项

对于划分为组合的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

## B. 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时

所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- H.合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

#### ④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃

市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

#### ⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### ⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### （6）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

- A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；
- B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

#### ①终止确认所转移的金融资产

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，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- A.所转移金融资产的账面价值；
- B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- A. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；
- B. 终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

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，且未放弃对该金融资产控制的，应当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。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

### （7）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司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；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

### （8）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见财务报告附注五、12 公允价值计量。

## 12、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

#### ①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

#### ②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

### 13、应收票据

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

应收票据的相关会计政策已包含至“财务报告-五、11.金融工具”。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

适用 不适用

**14、应收账款**

适用 不适用

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用 不适用

应收账款的相关会计政策已包含至“财务报告-五、11.金融工具”。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

适用 不适用

**15、应收款项融资**

适用 不适用

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用 不适用

应收款项融资的相关会计政策已包含至“财务报告-五、11.金融工具”。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

适用 不适用

**16、其他应收款**

适用 不适用

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用 不适用

其他应收款的相关会计政策已包含至“财务报告-五、11.金融工具”。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

**按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准**

适用 不适用

**17、存货**

适用 不适用

**存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法**

适用 不适用

**(1) 存货的分类**

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的库存商品、低值易耗品等。

## (2) 发出存货的计价方法

本公司存货发出时采用加权平均法计价。

## (3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盈亏金额计入当年度损益。

## (4) 周转材料的摊销方法

低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

### 存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

①直接用于出售的库存商品，在正常经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。

②存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

③资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### 按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

### 基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

## 18、 合同资产

适用 不适用

### 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本公司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。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为

合同负债。

**按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据**

适用 不适用

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法“财务报告-五、11.金融工具”。

**基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法**

适用 不适用

**按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准**

适用 不适用

## 19、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

**划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法**

适用 不适用

**终止经营的认定标准和列报方法**

适用 不适用

## 20、长期股权投资

适用 不适用

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

### （1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单

位的生产经营决策，不形成重大影响。

### （2）初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B.同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C.非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包括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；

B.以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D.通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

### （3）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时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。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的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，不调整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。

本公司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，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司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；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算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。

#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见财务报告五、28 长期资产减值。

## 21、投资性房地产

### （1）投资性房地产的分类

投资性房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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

### （2）投资性房地产的计量模式

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司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，因此本公司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。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

## 22、固定资产

### （1）确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

**(2). 折旧方法**适用 不适用

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧,按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	40	5	2.38
机器设备	年限平均法	10	5	9.50
电子设备、器具及家具	年限平均法	3-5	5	19.00-31.67
运输设备	年限平均法	5	5	19.00

对于已经计提减值准备的固定资产,在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了,公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的,调整固定资产使用寿命。

**23、在建工程**适用 不适用**(1) 在建工程以立项项目分类核算。****(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点**

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出,作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产,自达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或者工程实际成本等,按估计的价值转入固定资产,并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧,待办理竣工决算后,再按实际成本调整原来的暂估价值,但不调整原已计提的折旧额。

**24、借款费用**适用 不适用**(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间**

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本:

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状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当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，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

## （2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按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资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

## 25、生物资产

适用 不适用

## 26、油气资产

适用 不适用

## 27、无形资产

### （1）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

#### （1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

#### （2）无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
商标使用权	30年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
软件	2-10年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
其他	3年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

本公司无形资产均为使用寿命有限的无形资产。每年年度终了，公司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。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## ②无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益或计入相关资产的成本。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

## (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用  不适用

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、设计费用、装备调试费、无形资产摊销费用、委托外部研究开发费用、其他费用等。

## (3). 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

## (4). 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

- A.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；
- B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C.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；
- D.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；
- E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 28、长期资产减值

适用 不适用

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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，本公司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、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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。本公司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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司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，且不大于本公司确定的报告分部。

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，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 29、长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下：

项目	摊销年限
租入的固定资产改良支出	3-10年
其他	3-5年

## 30、合同负债

适用 不适用

本公司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。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

## 31、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，是指本公司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。

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其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，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，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

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用  不适用

本公司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：

- ①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；
- ②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

## 32、 预计负债

适用  不适用

### (1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

### (2) 预计负债的计量方法

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。

## 33、 股份支付

适用  不适用

### (1) 股份支付的种类

本公司股份支付为以权益结算的股份支付。

### (2) 权益工具公允价值的确定方法

①对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。②对于授予职工的股票期权，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适用的期权

定价模型估计所授予的期权的公允价值。

### **(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据**

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

### **(4) 股份支付计划实施的会计处理**

①授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

### **(5) 股份支付计划修改的会计处理**

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

### **(6) 股份支付计划终止的会计处理**

如果在等待期内取消了所授予权益工具或结算了所授予权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），本公司：

- ①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；
- ②在取消或结算时支付给职工的所有款项均作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

本公司如果回购其职工已可行权的权益工具，冲减企业的所有者权益；回购支付的款项高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期损益。

的利得或损失等计入当期损益。

## **34、优先股、永续债等其他金融工具**

适用 不适用

## 35、收入

### (1) 一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤客户已接受该商品。

## （2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①与委托经营管理商场相关收入

A.项目前期品牌咨询委托管理服务收入

本公司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。本公司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。

B.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，本公司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公司无形资产品牌名称，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公司无形资产品牌名称，相关的委托经营管理服务在合同有效期内持续发生。本公司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。

C.招商佣金收入

招商佣金收入系本公司为委托经营管理商场提供招商咨询服务而产生的收入。本公司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。

D.工程项目商业管理咨询费收入

工程项目商业管理咨询费收入系本公司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，该收入金额由本公司按工程项目具体情况，与建筑商协商确定。本公司在相关服务已提供，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。

E.商业咨询费收入

商业咨询费收入系本公司为自有、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。本公司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。

②建造施工及设计收入

本公司与客户之间的建造施工合同，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司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。本公司按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司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。

③家装及商品销售收入

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

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

④其他收入

A.战略咨询费收入

战略咨询费收入系本公司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。本公司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。

B.联合营销收入

联合营销收入系本公司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。本公司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。

## 36、合同成本

适用 不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时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该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

本公司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。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

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

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

## 37、政府补助

适用 不适用

### (1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

### (2) 政府补助的计量

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1元计量。

### (3) 政府补助的会计处理

#### ①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。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，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司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；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### 38、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

#### （1）递延所得税资产的确认

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，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司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。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A.该项交易不是企业合并；
- B.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）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本公司在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项

条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A.暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B.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；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本公司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。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### （2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

- ①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

- A.商誉的初始确认；
- B.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本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

- A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；
- B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### （3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

- ①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

- ②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：其他债权投资公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权

益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

#### （4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本公司在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

①本公司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；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一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和负债或是同时取得资产、清偿负债。

## 39、租赁

适用 不适用

### （1）租赁的识别

在合同开始日，本公司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，本公司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。

### （2）单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，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。

### （3）本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过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较低的人民币40,000元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司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。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，（本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

#### ①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见财务报告十、32 预计负债。
- 前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

## ②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，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，本公司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。

## （4）本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

本公司在租赁期内各个期间按照直线法（将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### （5）租赁变更的会计处理

#### ①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：  
A.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；B.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。

#### ②租赁变更未作为一项单独租赁

##### A.本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，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，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增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并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；
- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

##### B.本公司作为出租人

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司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；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

### （6）售后租回

本公司按照财务报告五、35的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### 1 本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照财务报告五、11对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

## 2 本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照财务报告五、11对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

## 40、回购公司股份

(1) 本公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

(2) 公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。

(3) 库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

## 41、资产证券化业务

本公司将部分应收账款（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券和次级资产支持证券，本公司持有部分次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务机构，提供资产及其回收有关的管理服务、基础合同的变更管理及其他服务。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，本公司根据持有次级资产支持证券比例享有相关收益。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

### (1) 终止确认证券化资产

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，终止确认该金融资产，并将该金融资产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益。

### (2) 继续确认证券化资产

本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬时，不终止确认该金融资产；转让该金融资产收到的对价，确认为一项负债。在随后的会计期间，本公司继续确认该金融资产的收益及其相关负债的费用。

### （3）继续涉入证券化资产

不属于上述两种情形的，本公司分别以下两种情况进行处理：

- ①本公司未保留对该金融资产控制的，在转让日终止确认该金融资产，并将该金融资产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益。
- ②本公司保留对该金融资产控制的，在转让日按其继续涉入该金融资产的程度确认有关资产，并相应确认有关负债。

## 42、重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

### 投资性房地产公允价值计量

本公司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。

### 金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括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。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期间内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

### 应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

#### 商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

#### 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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

#### 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务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应纳税利润发生的时间和金额，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。

#### 未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

### 43、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

### 执行《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

### (3). 2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

### 44、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	应税收入	3%、5%、6%、9%、13%（注 1）
城市维护建设税	应纳流转税额	1%、5%、7%
房产税	按租金收入或按房产余值	12%或 1.2%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	1%、1.5%、2%
企业所得税	应纳税所得额	注 2

注 1：小规模纳税人按应税收入的 3%计缴增值税，租赁收入适用税率为 5%（满足简易计税条件）或 9%，现代服务业收入（包括委托管理服务、工程管理咨询等服务）适用税率为 6%，建筑服务收入和商品销售收入适用税率为 9%和 13%；

注 2：除下述享受优惠税率的子公司外，本公司及境内子公司企业所得税税率为 25%，境外注册的子公司按当地的税率及税收政策缴纳企业所得税。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	15%
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	15%
昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	15%
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	15%

## 2、 税收优惠

适用 不适用

本公司下属成都红星美凯龙新南商业管理有限公司、重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司、昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司，根据财政部、税务总局、国家发展改革委公告2020年第23号《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》享受企业所得税优惠政策，上述公司满足相关条件，本年度适用税率为15%。

本公司下属上海红星美凯龙建筑设计有限公司于2022年12月取得《高新技术企业证书》，证书编号：GR202231004738，有效期3年，本年度适用税率为15%。

## 3、 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、 货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	5,930,976.52	27,201,532.16
银行存款	3,145,702,005.38	2,492,779,217.42
其他货币资金	643,023,089.66	454,072,161.24
存放财务公司存款		
合计	3,794,656,071.56	2,974,052,910.82
其中：存放在境外的款项总额	4,842,448.90	4,324,334.43

其他说明：

(1) 于2024年12月31日，其他货币资金余额643,023,089.66元，其中：304,968,650.07元系用作借款担保的保证金及质押存单(2023年12月31日：64,862,964.70元),247,239,417.54元系被冻结的款项(2023年12月31日：275,655,208.14元),74,445,263.82元系存放于中国人民银行的存款准备金(2023年12月31日：85,689,666.09元),1,309,333.96元系存放于证券户的存出投资款(2023年12月31日：131,437.47元),12,707,360.39元系保证金(2023年12月31日17,913,423.13元),2,353,063.88元为存于第三方平台的货币资金(2023年12月31日：9,819,461.71元)；(2)于2024年12月31日，银行存款中三个月以上到期的定期存款为42,153,073.75元(2023年12月31日：23,000,000.00元)

上述受限制的其他货币资金(除存放于第三方平台的货币资金)及三个月以上到期的定期存款在编制现金流量表时未计入现金及现金等价物。

**2、交易性金融资产**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	144,634,242.51	570,321,322.67	/
其中：			
债权工具投资	63,521,804.15	489,208,884.31	/
基金	81,112,438.36	81,112,438.36	/
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	144,634,242.51	570,321,322.67	/

其他说明：

适用 不适用**3、衍生金融资产**适用 不适用**4、应收票据****(1). 应收票据分类列示**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		500,000.00
商业承兑票据	2,361,775.00	5,676,444.26
合计	2,361,775.00	6,176,444.26

**(2). 期末公司已质押的应收票据**适用 不适用**(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		
商业承兑票据		167,550.00
合计	-	167,550.00

**(4). 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

#### (6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 5、应收账款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中: 1年以内分项		
	479,448,215.35	738,300,999.02
1年以内小计	479,448,215.35	738,300,999.02
1至2年	292,671,877.40	453,272,803.24
2至3年	207,153,585.37	413,187,066.61
3年以上	1,171,193,251.03	1,564,731,789.27
小计	2,150,466,929.15	3,169,492,658.14

减: 坏账准备	1, 565, 263, 394. 75	1, 966, 172, 608. 49
合计	585, 203, 534. 40	1, 203, 320, 049. 65

## (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 价值		
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备			
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)		金额	比例 (%)	金额			
按单项计提坏账准备	803,128,303.25	37.35	802,662,292.42	99.94	466,010.83	1,168,295,986.74	36.86	1,166,732,351.03	99.87	1,563,635.71	
其中:											
按组合计提坏账准备	1,347,338,625.90	62.65	762,601,102.33	56.60	584,737,523.57	2,001,196,671.40	63.14	799,440,257.46	39.95	1,201,756,413.94	
其中:											
项目前期品牌咨询委托管理服务	388,655,770.46	18.06	341,724,661.64	87.92	46,931,108.82	607,488,636.37	19.16	417,024,931.18	68.65	190,463,705.19	
建筑施工及设计服务	389,811,594.90	18.13	230,953,647.72	59.25	158,857,947.18	470,204,078.77	14.84	145,065,989.82	30.85	325,138,088.95	
其他类咨询服务	219,094,486.32	10.19	142,248,920.98	64.93	76,845,565.34	334,534,046.92	10.55	188,836,469.41	56.45	145,697,577.51	
租赁及相关收入	248,333,714.52	11.55	43,108,934.27	17.36	205,224,780.25	433,491,971.38	13.68	41,516,359.85	9.58	391,975,611.53	
其他	101,443,059.70	4.72	4,564,937.72	4.50	96,878,121.98	155,477,937.96	4.91	6,996,507.20	4.50	148,481,430.76	
合计	2,150,466,929.15	100.00	1,565,263,394.75	72.79	585,203,534.40	3,169,492,658.14	100.00	1,966,172,608.49	62.03	1,203,320,049.65	

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
沈阳红兴置业有限公司	63,934,957.47	63,934,957.47	100.00	预计无法收回
郑州华商汇房地产开发有限公司	46,000,000.00	46,000,000.00	100.00	预计无法收回
上海新华成城资产管理有限公司	39,999,999.94	39,999,999.94	100.00	预计无法收回
上海星之域商业经营管理有限公司	32,524,974.21	32,524,974.21	100.00	预计无法收回
其他	620,668,371.63	620,202,360.80	99.92	/
合计	803,128,303.25	802,662,292.42	99.94	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 项目前期品牌咨询委托管理服务

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	11,500,000.00	3,545,450.00	30.83
1-2年	20,900,000.00	9,653,710.00	46.19
2-3年	4,000,000.00	2,294,800.00	57.37
3-4年	16,266,666.67	10,267,520.00	63.12
4-5年	68,642,234.84	54,014,574.59	78.69
5-6年	56,823,809.52	51,425,547.62	90.50
6年以上	210,523,059.43	210,523,059.43	100.00
合计	388,655,770.46	341,724,661.64	87.92

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 建筑施工及设计服务

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	111,794,937.70	13,258,879.64	11.86
1-2年	54,103,506.16	18,714,402.78	34.59
2-3年	64,144,033.28	39,211,247.54	61.13
3年以上	159,769,117.76	159,769,117.76	100.00
合计	389,811,594.90	230,953,647.72	59.25

按组合计提坏账准备:

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	83,502,012.24	35,045,794.56	41.97
1-2年	58,935,118.74	34,412,215.83	58.39
2-3年	25,370,372.39	21,503,927.64	84.76
3年以上	51,286,982.95	51,286,982.95	100.00
合计	219,094,486.32	142,248,920.98	64.93

按组合计提坏账准备:

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	189,793,100.07	8,540,688.98	4.50
1-2年	25,101,957.24	1,129,588.08	4.50
2年以上	33,438,657.21	33,438,657.21	100.00
合计	248,333,714.52	43,108,934.27	17.36

按组合计提坏账准备:

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	65,323,799.29	2,939,571.00	4.50
1年以上	36,119,260.41	1,625,366.72	4.50
合计	101,443,059.70	4,564,937.72	4.50

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备的确认标准及说明详见“财务报告五、11 金融工具”。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备	1,966,172,608.49	371,472,728.37	3,772,025.74	768,609,916.37		1,565,263,394.75
合计	1,966,172,608.49	371,472,728.37	3,772,025.74	768,609,916.37		1,565,263,394.75

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明：

无

#### (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	768,609,916.37

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
石家庄润鑫房地产开发有限公司	其他类咨询服务	60,914,383.56	预计无法收回	内部决议审批	否
合计	/	60,914,383.56	/	/	/

应收账款核销说明：

适用 不适用

公司对已全额计提减值准备特别是账龄超过6年的款项，经多渠道全力催收后均确认无法收回的部分，谨慎评估后经内部决议审批予以核销。根据《企业会计准则》规定，本次公司核销资产遵循稳健的会计原则，有利于客观、公正地反映公司财务状况和资产价值，符合公司实际情况，不存在损害公司及股东利益的情况。由于上述资产核销均计提足额的减值准备，因此不会对当期利润总额产生影响。

#### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额合计数	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	1,422,288.36	198,167,504.05	199,589,792.41	4.89	23,671,349.38
信阳华信商业发展有限公司	36,526,262.27	119,677,768.09	156,204,030.36	3.83	18,525,798.01
宁波凯创置业有限公司	17,828,482.12	93,085,428.20	110,913,910.32	2.72	13,421,639.82
西安佳和兴家居有限责任公司	5,619,803.02	82,539,656.51	88,159,459.53	2.16	17,980,212.85
郑州华商汇房地产开发有限公司	46,000,000.00	28,012,394.59	74,012,394.59	1.81	74,012,394.59
合计	107,396,835.77	521,482,751.44	628,879,587.21	15.41	147,611,394.65

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

## 6. 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	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建筑施工及设计服务	1,270,857,844.66	433,880,934.79	836,976,909.87	1,405,397,230.20	372,833,071.35	1,032,564,158.85
项目前期品牌咨询委托管理费服务	659,063,036.43	487,406,045.09	171,656,991.34	837,372,628.01	483,193,837.04	354,178,790.97
合计	1,929,920,881.09	921,286,979.88	1,008,633,901.21	2,242,769,858.21	856,026,908.39	1,386,742,949.82

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
建筑施工及设计服务	-195,587,248.98	项目状态的进一步变动以及合同资产减值准备的计提
项目前期品牌咨询委托管理费服务	-182,521,799.63	项目状态的进一步变动以及合同资产减值准备的计提
合计	-378,109,048.61	/

### (3). 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 价值	
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备				
	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	743,567,422.79	38.53	719,457,571.84	96.76	24,109,850.95	709,995,823.93	31.66	685,404,751.71	96.54	24,591,072.22		
其中:												
按组合计提坏账准备	1,186,353,458.30	61.47	201,829,408.04	17.01	984,524,050.26	1,532,774,034.28	68.34	170,622,156.68	11.13	1,362,151,877.60		
其中:												
合计	1,929,920,881.09	100.00	921,286,979.88	47.74	1,008,633,901.21	2,242,769,858.21	100.00	856,026,908.39	38.17	1,386,742,949.82		

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额	原因
		本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	其他变动		
建筑施工及设计服务	372,833,071.35	66,307,863.44	5,260,000.00	-	-	433,880,934.79	本期项目状态变动所致
项目前期品牌咨询委托管理费服务	483,193,837.04	114,448,481.36	800,000.00	109,436,273.31	-	487,406,045.09	本期项目状态变动所致
合计	856,026,908.39	180,756,344.80	6,060,000.00	109,436,273.31	-	921,286,979.88	/

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

#### (5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的合同资产	109,436,273.31

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 7、应收款项融资

### (1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	11,764,612.37	
合计	11,764,612.37	-

### (2). 期末公司已质押的应收款项融资

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款项融资

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	28,989,868.13	-
商业承兑汇票		
合计	28,989,868.13	-

### (4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用**(5). 坏账准备的情况**适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

**(6). 本期实际核销的应收款项融资情况**适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用**(7). 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**(8). 其他说明**适用 不适用**8、 预付款项****(1). 预付款项按账龄列示**适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	218,569,404.09	82.35	240,672,142.50	82.62
1至2年	24,871,224.32	9.37	34,843,340.82	11.96
2至3年	14,658,488.00	5.52	10,559,002.78	3.62
3年以上	7,314,936.39	2.76	5,252,739.29	1.80
合计	265,414,052.80	100.00	291,327,225.39	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于2024年12月31日，本集团无重大账龄超过一年的预付款项。

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
迅达（中国）电梯有限公司	11,015,580.00	4.15

国网上海市电力公司	7,222,990.01	2.72
国网汇通金财(北京)信息科技有限公司	7,149,322.72	2.69
国网辽宁省电力有限公司	4,210,726.47	1.59
上海圆迈贸易有限公司	4,037,139.00	1.52
合计	33,635,758.20	12.67

其他说明:

无

其他说明:

适用 不适用

## 9、其他应收款

### 项目列示

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	173,082.42	35,998,839.62
应收股利	31,000,000.00	31,000,000.00
其他应收款	662,971,698.14	853,954,660.05
合计	694,144,780.56	920,953,499.67

其他说明:

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
应收利息	173,082.42	35,998,839.62
合计	173,082.42	35,998,839.62

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按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**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用**(5). 坏账准备的情况**适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**应收股利****(7). 应收股利**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
成都东泰商城有限公司	31,000,000.00	31,000,000.00
合计	31,000,000.00	31,000,000.00

**(8). 重要的账龄超过1年的应收股利**适用 不适用

**(9). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按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

**(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例:

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(11). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

**(12). 本期实际核销的应收股利情况**

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**其他应收款**

**(13). 按账龄披露**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
	408,137,099.93	604,217,971.31
1年以内小计	408,137,099.93	604,217,971.31
1至2年	88,696,488.32	75,628,670.85
2至3年	44,685,485.61	127,388,675.75
3年以上	456,826,435.25	452,368,971.35
小计	998,345,509.11	1,259,604,289.26
减：坏账准备	335,373,810.97	405,649,629.21
合计	662,971,698.14	853,954,660.05

## (14). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款及代垫款	407,948,583.90	449,329,611.12
代收代付商家款	180,370,247.07	278,671,380.67
定金及保证金	46,413,050.62	72,822,856.79
其他	28,239,816.55	53,130,811.47
合计	662,971,698.14	853,954,660.05

## (15). 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)	
2024年1月1日余额	238,880,190.34		166,769,438.87	405,649,629.21
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-25,342,842.90		25,342,842.90	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,059,699.11		10,845,254.21	14,904,953.32
本期转回				
本期转销				
本期核销			85,180,771.56	85,180,771.56
其他变动				
2024年12月31日余额	217,597,046.55	0.00	117,776,764.42	335,373,810.97

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

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

#### (16). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	405,649,629.21	14,904,953.32		85,180,771.56		335,373,810.97
合计	405,649,629.21	14,904,953.32	-	85,180,771.56	-	335,373,810.97

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

#### (17). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	85,180,771.56

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (18). 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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
上海名艺商业企业发展有限公司	161,800,000.00	16.21	往来款及代垫款	2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	8,090,000.00
厦门宝象国际贸易有限公司	44,659,328.91	4.47	往来款及代垫款	5年以上	44,659,328.91
芜湖明辉商业管理有限公司	27,040,000.00	2.71	往来款及代垫款	2-3年、3-4年	1,352,000.00
宁波隆凯家居	24,000,000.00	2.40	往来款及代垫款	5年以上	24,000,000.00

生活购物有限公司			垫款		
海南天马行空文化影视传媒有限公司	19,737,455.39	1.98	往来款及代垫款	4-5年	19,737,455.39
合计	277,236,784.30	27.77	/	/	97,838,784.30

### (19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 10、存货

### (1). 存货分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	121,111,629.20	111,485,272.37	9,626,356.83	213,385,244.76	92,139,394.90	121,245,849.86
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
低值易耗品	43,439,114.81		43,439,114.81	38,268,072.27		38,268,072.27
合计	164,550,744.01	111,485,272.37	53,065,471.64	251,653,317.03	92,139,394.90	159,513,922.13

### (2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

### (3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

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
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						

在产品						
库存商品	92,139,394.90	71,856,767.05		52,510,889.58		111,485,272.37
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	92,139,394.90	71,856,767.05		52,510,889.58		111,485,272.37

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

#### (4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

#### (5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 11、 持有待售资产

适用 不适用

### 12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的委托贷款及资金拆借	1,318,894,414.49	1,151,566,710.88
减：减值准备	247,517,079.82	46,752,407.11
合计	1,071,377,334.67	1,104,814,303.77

### 一年内到期的债权投资

适用 不适用

#### (1). 一年内到期的其他债权投资情况

一年内到期的其他债权投资的减值准备本期变动情况

适用 不适用

**(2). 期末重要的一年内到期的其他债权投资**

适用 不适用

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
无

对本期发生损失准备变动的账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(4). 本期实际核销的一年内到期的其他债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的一年内到期的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 期末重要的债权投资和其他债权投资

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)	到期日	逾期本金	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)	到期日	逾期本金
西安佳和兴家居有限责任公司	593,084,385.45	11.00	11.00	部分逾期(注1)	315,253,770.00	506,239,438.83	11.00	11.00	2024年3月/2024年10月	
宁波凯创置业有限公司	285,429,733.00	12.00	12.00	部分逾期(注2)	198,429,733.00	198,429,733.00	12.00	12.00	2024年5月	
安徽龙檀置业有限公司	235,653,260.27	12.00	12.00	逾期(注3)	186,500,000.00	230,073,589.05	12.00	12.00	逾期	186,500,000.00
唐山斐凯房地产开发有限公司	65,785,500.00	4.35	4.35	逾期(注4)	60,000,000.00	64,023,750.00	4.35	4.35	逾期	60,000,000.00
合计	1,179,952,878.72	/	/	/	760,183,503.00	998,766,510.88	/	/	/	246,500,000.00

注 1: 于 2024 年 12 月 31 日, 本公司对西安佳和兴家居有限责任公司 (以下简称“西安佳和兴”) 资金拆借本息共计人民币 593,084,385.45 元, 其中已逾期借款本金 315,253,770.00 元, 剩余借款将于 2025 年 12 月到期。该笔贷款系公司与西安佳和兴于 2022 年签订借款合同产生, 经公司管理层评估, 该笔借款不存在特殊减值风险, 截至 2024 年 12 月 31 日, 已针对西安佳和兴资金拆借本息计提减值准备 5,930,843.86 元;

注 2: 于 2024 年 12 月 31 日, 本公司对宁波凯创置业有限公司 (以下简称“宁波凯创”) 资金拆借本金共计人民币 285,429,733.00 元, 其中已逾期借款本金 198,429,733.00 元, 剩余借款将于 2025 年 11 月和 2025 年 12 月到期。该笔贷款系公司与宁波凯创于 2021 年签订借款合同产生, 经公司管理层评估, 该笔借款不存在特殊减值风险, 截至 2024 年 12 月 31 日, 已针对宁波凯创资金拆借计提减值准备 2,854,297.33 元;

注 3: 于 2024 年 12 月 31 日, 本公司对安徽龙檀置业有限公司 (以下简称“安徽龙檀”) 委托贷款本息共计人民币 235,653,260.27 元已逾期。该笔贷款系公司与安徽龙檀于 2022 年签订贷款合同产生, 协议中约定自借款发放日起计算借款期限不超过 12 个月, 由安徽龙檀股东及其关联方提供连带保证担保, 以灵璧县红凯商贸有限公司持有的安徽龙檀 19% 的股权质押并于 2024 年 12 月取得在建建筑 103 套房产的抵押权, 管理层基于该笔借款预计可收回金额情况的测算, 截至 2024 年 12 月 31 日, 已针对安徽龙檀所有委托贷款本息计提减值准备 193,653,260.27 元;

注 4: 于 2024 年 12 月 31 日, 本公司对唐山斐凯房地产开发有限公司(以下简称“唐山斐凯”)资金拆借本息共计人民币 65,785,500.00 元已逾期。该笔贷款系公司与唐山斐凯于 2021 年签订贷款合同产生, 借款到期日为 2023 年 12 月 31 日, 经公司管理层评估, 该笔借款不存在特殊减值风险, 截至 2024 年 12 月 31 日, 已针对唐山斐凯所有资金拆借本息计提减值准备 657,855.00 元。

## (1). 减值准备的计提情况

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)	
2023年12月31日余额	8,394,204.22	2,932,202.89	35,426,000.00	46,752,407.11
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-7,046,691.72	7,046,691.72	-	-
--转入第三阶段	-640,500.00	-2,300,735.89	2,941,235.89	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,488,542.50	185,437.27	205,090,692.94	206,764,672.71
本期转回				
本期转销				
本期核销			6,000,000.00	6,000,000.00
其他变动				
2024年12月31日余额	2,195,555.00	7,863,595.99	237,457,928.83	247,517,079.82

### 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	597,603,290.24	659,692,524.53
委托贷款及资金拆借	1,314,096,232.17	1,467,600,764.68
小计	1,911,699,522.41	2,127,293,289.21
减: 其他流动资产减值准备	567,199,482.66	316,624,607.41
合计	1,344,500,039.75	1,810,668,681.80

其他说明:

无

### 14、债权投资

#### (1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

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

各阶段划分依据和减值准备计提比例:

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

#### (4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 15、其他债权投资

### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

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

各阶段划分依据和减值准备计提比例:

无

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 16、长期应收款

### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中: 未实现融资收益							
分期收款销售							

商品							
分期收款提供劳务							
保证金	100,260,000.00	32,068,260.00	68,191,740.00	74,260,000.00	8,330,239.44	65,929,760.56	
项目贷款	118,869,680.02	1,188,696.80	117,680,983.22	205,293,134.62	2,052,931.35	203,240,203.27	
租赁保证金	65,490,134.20	65,490.14	65,424,644.06	72,290,134.20	72,290.14	72,217,844.06	
合计	284,619,814.22	33,322,446.94	251,297,367.28	351,843,268.82	10,455,460.93	341,387,807.89	/

### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按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

### (3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2024年1月1日余额	1,584,689.48	370,771.45	8,500,000.00	10,455,460.93
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-633,013.99		23,500,000.00	22,866,986.01
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	951,675.49	370,771.45	32,000,000.00	33,322,446.94

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

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

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
长期应收款 坏账准备	10,455,460.93	22,866,986.01				33,322,446.94
合计	10,455,460.93	22,866,986.01				33,322,446.94

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

#### (5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明:

适用 不适用

### 17、 长期股权投资

#### (1). 长期股权投资情况

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		
<strong>一、合营企业</strong>										
成都东泰商城有限公司	749,820,079.90			14,467,526.73					764,287,606.63	
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	105,220,932.81			-51,410,253.32			4,000,000.00		49,810,679.49	
上海名艺商业企业发展有限公司	143,146,574.09			6,844,078.14			1,700,000.00		148,290,652.23	
芜湖明辉商业管理有限公司	29,231,567.45			1,343,347.90					30,574,915.35	23,815,531.00
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司									-	11,013,309.88
深圳红星美凯龙商业管理有限公司									-	

广州红星美凯龙世博家居广场有限公司											
杭州建美场景科技有限公司		1,550,000.00		44,250.87						1,594,250.87	
小计	1,027,419,154.25	1,550,000.00	-	-28,711,049.68	-	-	5,700,000.00	-	-	994,558,104.57	34,828,840.88
<b>二、联营企业</b>											
海尔消费金融有限公司	596,442,459.35			111,308,282.08						707,750,741.43	
山东银座家居有限公司	434,972,675.04			-1,442,652.07						433,530,022.97	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	160,161,777.65			-2,284,714.03						157,877,063.62	
亚细亚新材料科技股份公司	262,350,702.91			-32,814,868.17						229,535,834.74	
广东三维家信息科技有限公司	61,681,988.52			1,903,355.53		16,327,532.83				79,912,876.88	
SunseaparkingInc	93,468,390.82			-6,051,454.24	4,387,931.58					91,804,868.16	
武汉市正凯物流有限公司	92,740,585.58			6,747,261.99						99,487,847.57	

潍坊滨星置业有限公司	88,781,495.84			-530,391.06					88,251,104.78	
浙江中广电器集团股份有限公司	102,884,090.36			-2,217,889.93					100,666,200.43	
上海鑫诚安建设有限公司	58,103,361.30			-					58,103,361.30	
上海天合智能科技股份有限公司	71,518,586.36			-3,731,842.31					67,786,744.05	
苏州市苏品宅配文化有限公司	19,537,347.83			-4,626,082.69					14,911,265.14	33,817,861.73
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	44,687,700.41		1,850,000.00	-1,837.03			42,835,863.38		-	
北京比邻弘科科技有限公司	2,618,089.86								2,618,089.86	30,877,448.38
上海墙尚环保科技有限公司	8,443,844.99			-8,443,844.99					-	18,513,635.50
IcolorPrivateLimited									-	18,945,917.65
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	24,384,676.64			-24,384,676.64					-	

成都艾格家具有限公司	12,869,085.35			-130,068.52						12,739,016.83	
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	33,129,987.98			-3,284,286.98						29,845,701.00	
大域信息科技(上海)有限公司										-	19,011,975.72
爱菠萝网络科技(北京)有限公司										-	13,396,307.27
晟葆(上海)智能科技有限公司	11,422,314.38		11,244,935.00	-177,379.38						-	
北京康力优蓝机器人科技有限公司										-	7,193,772.48
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	1,887,467.11			-1,887,467.11						-	
广州火数银花信息科技有限公司	4,232,171.31									4,232,171.31	
深圳华生大家居集团有限公司	7,201,716.95			483,830.30						7,685,547.25	
安咖家居用品(上海)有限公司	942,107.89			-447,945.00						494,162.89	

芜湖美和资产管理有限公司										-	
上海智谛智能科技有限公司										-	
美尚(广州)化妆品股份有限公司	29,094,988.04			-6,261,328.95	19,579.46					22,853,238.55	
上海威来适装饰科技有限公司										-	
中装集采(北京)信息技术有限公司										-	583,341.59
星派商业物业经营(广州)有限公司	1,606,035.33			-1,606,035.33						-	
中船邮轮产业发展(上海)有限公司	57,053,116.50		56,784,184.77	-268,931.73						-	
上海美凯龙物业管理服务有限公司	89,484,354.24			21,116,367.01			25,291,580.83			85,309,140.42	
西安佳和兴家居有限责任公司	42,604,451.39			-3,859,220.68						38,745,230.71	
上海丽浩环保科技有限公司	776,789.88			-267,014.75						509,775.13	1,132,810.30

美宅(上海)建筑 科技有限公司											-	976,000.00
小计	2,415,082,359.81	-	69,879,119.77	36,839,165.32	4,407,511.04	16,327,532.83	68,127,444.21	-	-	2,334,650,005.02	144,449,070.62	
合计	3,442,501,514.06	1,550,000.00	69,879,119.77	8,128,115.64	4,407,511.04	16,327,532.83	73,827,444.21	-	-	3,329,208,109.59	179,277,911.50	

## (2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	账面余额(不含减值金额)	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
芜湖明辉商业管理有限公司	54,390,446.35	30,574,915.35	23,815,531.00	/	/	/
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	11,013,309.88		11,013,309.88	/	/	/
苏州市苏品宅配文化有限公司	48,729,126.87	14,911,265.14	33,817,861.73	/	/	/
北京比邻弘科科技有限公司	33,495,538.24	2,618,089.86	30,877,448.38	/	/	/
上海墙尚环保科技有限公司	18,513,635.50		18,513,635.50	/	/	/
IcolorPrivateLimited	18,945,917.65		18,945,917.65	/	/	/
大域信息科技(上海)有限公司	19,011,975.72		19,011,975.72	/	/	/
爱菠萝网络科技(北京)有限公司	13,396,307.27		13,396,307.27	/	/	/
北京康力优蓝机器人科技有限公司	7,193,772.48		7,193,772.48	/	/	/
中装集采(北京)信息技术有限公司	583,341.59		583,341.59	/	/	/
上海丽浩环保科技有限公司	1,642,585.43	509,775.13	1,132,810.30	/	/	/
美宅(上海)建筑科技有限公司	976,000.00		976,000.00	/	/	/
合计	227,891,956.98	48,614,045.48	179,277,911.50	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用  不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用  不适用

其他说明：

无

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增减变动					期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	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
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	284,154,802.92	-	99,357,696.89	-	51,972,638.25		132,824,467.78		90,058,134.27	-	以非交易为目的的持有投资
慕思健康睡眠股份有限公司	274,500,000.00	-	193,312,381.40	34,238,749.40	-		115,426,368.00	10,035,711.76	71,160,768.00	-	以非交易为目的的持有投资
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	176,076,513.74	-	12,417,117.62	10,307,137.08	-		173,966,533.20	3,852,253.59	51,383,650.82	-	以非交易为目的的持有投资
AibbeInc.	173,156,070.37	-	-	-	65,479,070.37		107,677,000.00		30,745,860.39	-	以非交易为目的的持有投资
BlackSesameInternationalHoldingLimited	144,790,525.11	-	-	12,181,184.75	-		156,971,709.86		144,477,965.78	-	以非交易为目的的持有投资
深圳远超智慧生活股份有限公司	121,563,400.00	-	-	-	20,344,400.00		101,219,000.00		-	-	以非交易为目的的持有投资
WerideInc	107,769,953.61	-	-	-	5,250,636.61		102,519,317.00		82,318,845.35	-	以非交易为目的的持有投资
北京停简单信息技术有限公司	81,857,108.48	-	-	-	-		81,857,108.48		39,357,108.48	-	以非交易为目的的持有投资
广东皇派定制家居集团股份有限公司	55,958,400.00	-	-	-	34,158,400.00		21,800,000.00		-	2,405,696.00	以非交易为目的的持有投资
箭牌家居集团股份有限公司	48,824,749.88	-	-	-	15,520,177.66		33,304,572.22	542,965.79	-	20,802,027.78	以非交易为目的的持有投资
深圳市建筑装饰(集团)有限公司	48,282,650.00	-	-	-	27,949,850.00		20,332,800.00		332,800.00	-	以非交易为目的的持有投资
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业(有限合伙)	45,697,615.06	-	-	-	17,431,185.59		28,266,429.47		22,882,500.47	-	以非交易为目的的持有投资
深圳市安思疆科技有限公司	34,582,809.19	-	-	-	-		34,582,809.19		14,582,809.19	-	以非交易为目的的持有投资

											的持有投资
深圳市欧瑞博科技股份有限公司	32,238,274.91	-	-	-	-	-	32,238,274.91		22,238,274.91	-	以非交易为目的的持有投资
浙江喜尔康智能家居股份有限公司	25,368,223.00	-	-	11,597,377.00	-		36,965,600.00		-	4,334,400.00	以非交易为目的的持有投资
青岛易来智能科技股份有限公司	23,283,132.00	-	27,577,088.66	4,293,956.66	-		-		-	-	以非交易为目的的持有投资
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	19,899,068.00	-	-	-	399,068.00		19,500,000.00		-	460,000.00	以非交易为目的的持有投资
良木道门窗集团有限公司	16,567,011.84	-	-	-	8,274,965.44		8,292,046.40		-	8,225,783.58	以非交易为目的的持有投资
斑斓信息科技(上海)有限公司	14,237,423.57	-	-	28,528.35	-		14,265,951.92		-	25,734,048.08	以非交易为目的的持有投资
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	14,671,940.01	-	14,726,063.50	54,123.49	-		-		-	-	以非交易为目的的持有投资
其他	14,151,377.02	-	8,481,086.03	4,318,891.79	1,107,452.27		8,881,730.51		-	167,801,009.03	以非交易为目的的持有投资
<b>合计</b>	<b>1,757,631,048.71</b>	<b>-</b>	<b>355,871,434.10</b>	<b>77,019,948.52</b>	<b>247,887,844.19</b>	<b>-</b>	<b>1,230,891,718.94</b>	<b>14,430,931.14</b>	<b>569,538,717.66</b>	<b>229,762,964.47</b>	<b>/</b>

## (2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	因终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	64,618,011.20		部分处置
慕思健康睡眠股份有限公司	102,728,897.38		部分处置
青岛易来智能科技股份有限公司	12,877,088.67		处置
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	6,587,933.49		处置
其他	4,271,746.47		处置
合计	191,083,677.21	-	/

其他说明:

适用 不适用

①本公司以非交易为目的持有上述投资，因此将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的投资；②本公司2024年处置了账面价值355,871,434.10元的其他权益工具投资（2023年：578,805,880.20元），共计191,083,677.21（含税）元从其他综合收益转入留存收益（2023年：161,182,310.34元）；③于2024年12月31日，本公司将持有的价值为96,037,400.00元的其他权益工具投资用于质押担保以取得借款（2023年12月31日：504,034,988.53元）。

**19、 其他非流动金融资产**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	160,878,765.36	260,024,540.60
合计	160,878,765.36	260,024,540.60

其他说明：

适用 不适用**20、 投资性房地产****(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	83,360,200,000.00		9,103,000,000.00	92,463,200,000.00
二、本期变动	-617,000,000.00	-	-804,000,000.00	-1,421,000,000.00
加：外购	418,165,445.33		33,852,500.05	452,017,945.38
存货\固定资产\在建工程转入	554,150,598.61		-495,000,000.00	59,150,598.61
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	-1,589,316,043.94		-342,852,500.05	-1,932,168,543.99
三、期末余额	82,743,200,000.00		8,299,000,000.00	91,042,200,000.00

说明：(1)2024年度计入投资性房地产的利息资本化金额为602,327.22元。(2023年度：

218,027,922.79元)(2)于2024年12月31日，本集团持有的价值为人民币80,746,200,000.00元的投资性房地产所有权或使用权受到限制(2023年度：85,231,000,000.00元)，部分用于抵押担保以取得借款、债券、融资租赁及商业地产抵押贷款支持证券等合计人民币28,615,492,595.38元，参见“财务报告七、31. 所有权或使用权受限资产”。

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
兰州世博家居商场	515,000,000.00	不动产证正在办理
太原全球家居广场	344,000,000.00	不动产证正在办理
成都蜀西路商场	326,000,000.00	不动产证正在办理

**(3). 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 21、固定资产

## 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,581,676,609.36	2,743,965,864.30
固定资产清理		
合计	2,581,676,609.36	2,743,965,864.30

其他说明：

适用 不适用

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	专用设备	运输工具	电子设备、器具及家具	合计
<strong>一、账面原值：</strong>					
1.期初余额	3,173,470,711.04	9,548,130.24	99,382,969.31	437,630,865.07	3,720,032,675.66
2.本期增加金额	5,997,793.71	1,993,569.47	–	20,997,355.15	28,988,718.33
(1) 购置	5,997,793.71	1,993,569.47	–	20,997,355.15	28,988,718.33
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	65,728,492.78	2,239,643.62	15,567,294.91	22,935,136.66	106,470,567.97
(1) 处置或报废	–	2,239,643.62	15,567,294.91	22,935,136.66	40,742,075.19
(2) 转入投资性房地产	65,728,492.78				65,728,492.78
4.期末余额	3,113,740,011.97	9,302,056.09	83,815,674.40	435,693,083.56	3,642,550,826.02
<strong>二、累计折旧</strong>					
1.期初余额	512,628,140.80	6,823,590.87	77,042,410.17	379,572,669.52	976,066,811.36
2.本期增加金额	83,766,538.59	558,020.95	6,076,972.37	30,287,635.89	120,689,167.80
(1) 计提	83,766,538.59	558,020.95	6,076,972.37	30,287,635.89	120,689,167.80
3.本期减少金额	6,577,894.17	2,143,394.35	10,195,213.23	16,965,260.75	35,881,762.50
(1) 处置或报废	–	2,143,394.35	10,195,213.23	16,965,260.75	29,303,868.33
(2) 转入投资性房地产	6,577,894.17				6,577,894.17

4.期末余额	589,816,785.22	5,238,217.47	72,924,169.31	392,895,044.66	1,060,874,216.66
<b>三、减值准备</b>					
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					
<b>四、账面价值</b>					
1.期末账面价值	2,523,923,226.75	4,063,838.62	10,891,505.09	42,798,038.90	2,581,676,609.36
2.期初账面价值	2,660,842,570.24	2,724,539.37	22,340,559.14	58,058,195.55	2,743,965,864.30

**(2).暂时闲置的固定资产情况**适用 不适用**(3).通过经营租赁租出的固定资产**适用 不适用**(4).未办妥产权证书的固定资产情况**适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋建筑物	109,752,553.27	说明

说明: ①于2024年12月31日,本公司持有的账面价值为85,492,589.52元(2023年12月31日: 99,415,670.78元)的商场物业在项目合作方拥有使用权的土地上,土地用途为科研、设计,使用权类型为划拨用地。本公司根据与项目合作方的相关协议将该房产确认为固定资产,本公司不持有该房产的产权证; ②于2024年12月31日,本公司通过受让方式持有的账面价值为24,259,963.75元(2023年12月31日: 28,277,451.64元)的商场物业,由于该处物业历史遗留的土地问题,尚未完成产权转让过户登记手续。

**固定资产的减值测试情况**适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

于2024年12月31日,本集团持有的价值为人民币2,409,392,922.51元的固定资产所有权或使用权受到限制(2023年度: 2,522,396,193.71元),部分用于抵押担保以取得借款合计人民币375,930,818.78元,参见“财务报告七、31.所有权或使用权受限资产”。

**固定资产清理**适用 不适用**22、在建工程****项目列示**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	17,419,777.78	16,885,166.12
工程物资		
合计	17,419,777.78	16,885,166.12

其他说明：

适用 不适用**在建工程****(1). 在建工程情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信息化系统建设等在建项目	17,419,777.78		17,419,777.78	16,885,166.12		16,885,166.12
合计	17,419,777.78		17,419,777.78	16,885,166.12		16,885,166.12

**(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**(4). 在建工程的减值测试情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**工程物资****(5). 工程物资情况**适用 不适用

**23、生产性生物资产****(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**适用 不适用**(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况**适用 不适用**(3). 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****(1) 油气资产情况**适用 不适用**(2) 油气资产的减值测试情况**适用 不适用

其他说明：

无

**25、使用权资产****(1) 使用权资产情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
<b>一、账面原值</b>		
1.期初余额	5,570,961,100.39	5,570,961,100.39
2.本期增加金额	169,245,529.31	169,245,529.31
增加	169,245,529.31	169,245,529.31
3.本期减少金额	1,907,289,609.80	1,907,289,609.80
处置	1,907,289,609.80	1,907,289,609.80
4.期末余额	3,832,917,019.90	3,832,917,019.90
<b>二、累计折旧</b>		
1.期初余额	2,766,160,505.06	2,766,160,505.06
2.本期增加金额	415,764,703.52	415,764,703.52
(1)计提	415,764,703.52	415,764,703.52
3.本期减少金额	927,583,596.09	927,583,596.09
(1)处置	927,583,596.09	927,583,596.09
4.期末余额	2,254,341,612.49	2,254,341,612.49
<b>三、减值准备</b>		
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		
<b>四、账面价值</b>		
1.期末账面价值	1,578,575,407.41	1,578,575,407.41
2.期初账面价值	2,804,800,595.33	2,804,800,595.33

## (2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

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	软件	商标使用权	其他	合计
<b>一、账面原值</b>				
1.期初余额	284,927,345.09	525,000,000.00	43,937,149.01	853,864,494.10
2.本期增加金额	3,993,520.77	–	1,179,562.92	5,173,083.69
(1)购置	667,469.52			667,469.52
(2)内部研发				
(3)企业合并增加				
(4)在建工程转入	3,326,051.25		1,179,562.92	4,505,614.17
3.本期减少金额	3,893,024.28	–	70,848.20	3,963,872.48
(1)处置	3,893,024.28		70,848.20	3,963,872.48
4.期末余额	285,027,841.58	525,000,000.00	45,045,863.73	855,073,705.31
<b>二、累计摊销</b>				
1.期初余额	202,999,059.59	110,414,311.81	28,034,971.03	341,448,342.43
2.本期增加金额	27,171,752.79	–	10,449,292.13	37,621,044.92
(1)计提	27,171,752.79	–	10,449,292.13	37,621,044.92
3.本期减少金额	2,715,820.35	–	36,488.63	2,752,308.98
(1)处置	2,715,820.35		36,488.63	2,752,308.98
4.期末余额	227,454,992.03	110,414,311.81	38,447,774.53	376,317,078.37
<b>三、减值准备</b>				
1.期初余额		414,585,688.19		414,585,688.19
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		414,585,688.19		414,585,688.19
<b>四、账面价值</b>				
1.期末账面价值	57,572,849.55	-	6,598,089.20	64,170,938.75
2.期初账面价值	81,928,285.50	-	15,902,177.98	97,830,463.48

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是15.47%。

**(1). 确认为无形资产的数据资源**

适用 不适用

**(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

适用 不适用

**(1) 无形资产的减值测试情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**27、商誉**

**(1). 商誉账面原值**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	16,592,357.41					16,592,357.41
鑫笙物业管理（上海）有限公司	81,004,690.44					81,004,690.44
合计	97,597,047.85					97,597,047.85

**(2). 商誉减值准备**

适用 不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### (4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

#### (5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### (6). 说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

由于上述子公司产生的主要现金流均独立于本公司的其他子公司，且本公司对上述子公司均单独进行经营管理，因此，每个子公司就是一个资产组，企业合并形成的商誉被分配至相对应的子公司以进行减值测试。该等资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确认的资产组一致。

本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。本公司根据管理层批准的财务预算预计预测期的现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。本公司根据加权平均资本成本转化为税前折现率，作为计算未来现金流现值所采用的税前折现率，已反映了相对于有关分部的风险。

①苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司（“苏州红星”）

商誉所属子公司被认定为一个资产组进行商誉减值测试。商誉所在资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值确定，其未来现金流量基于管理层批准的预测期（2025年至2029年）的财务预算确定。该预测期间资产组现金流量预测所用的税前折现率是5.5%，用于推断预测期以后现金流量增长率为0%。经测算苏州红星预计未来现金流量的现值高于资产组组合账面价值，本公司认为收购苏州红星形成的商誉不存在减值。

②鑫笙物业管理（上海）有限公司（“上海鑫笙”）

商誉所属子公司被认定为一个资产组进行商誉减值测试。商誉所在资产组的可收回金额按照资产组的公允价值减去处置费用后的净额确定，纳入减值测试的上海鑫笙的资产组账面价值为扣除因确认递延所得税负债而形成的非核心商誉后的资产组账面价值。经测算上海鑫笙的公允价值减去处置费用后的净额高于资产组组合账面价值，本公司认为收购上海鑫笙形成的商誉不存在减值。

## 28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良支出	175,594,018.57	1,802,432.31	32,066,497.45	94,087,384.09	51,242,569.34
其他	169,902,842.87	34,084,929.58	65,314,287.78	5,607,376.54	133,066,108.13
合计	345,496,861.44	35,887,361.89	97,380,785.23	99,694,760.63	184,308,677.47

其他说明：

无

## 29、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	5,786,029,472.25	1,431,830,349.73	5,311,235,193.44	1,269,246,215.56
可抵扣亏损	6,667,314,559.29	1,644,923,092.17	5,036,929,180.23	1,239,509,054.71
计提尚未支付的费用	1,875,619,460.15	468,592,299.88	1,153,056,045.37	280,325,490.58
与资产相关的递延收益	160,611,975.28	40,152,993.82	166,123,053.52	41,530,763.38
提前采购20年物业服务收取的一次性折扣款	778,600,389.23	194,650,097.31	851,877,544.27	212,969,386.07
广告费用超支	477,088,993.11	118,445,707.11	424,120,594.14	102,147,527.76
集团内部交易资本化的长期资产	320,569,514.78	80,142,378.69	316,549,751.43	74,129,861.69
合计	16,065,834,364.09	3,978,736,918.71	13,259,891,362.40	3,219,858,299.75

### (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	339,775,753.19	65,666,209.35	706,076,410.08	165,693,056.80
投资性房地产公允价值变动	50,839,734,183.99	12,709,933,546.00	50,793,526,565.41	12,698,381,641.35
企业合并产生的公允价值调整	1,895,677,828.92	473,919,457.23	1,895,677,828.92	473,919,457.23
合计	53,075,187,766.10	13,249,519,212.58	53,395,280,804.41	13,337,994,155.38

### (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	89,392,706.94	3,889,344,211.77	104,629,298.72	3,115,229,001.03
递延所得税负债	89,392,706.94	13,160,126,505.64	104,629,298.72	13,233,364,856.66

### (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		
可抵扣亏损	7,599,630,543.39	7,992,027,757.69
合计	7,599,630,543.39	7,992,027,757.69

### (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
2024年		1,309,490,145.65	
2025年	1,248,938,720.02	1,290,960,176.50	
2026年	1,141,354,082.70	1,254,744,984.38	
2027年	1,660,604,739.92	1,715,225,126.57	
2028年	1,468,335,581.53	2,421,607,324.59	
2029年	2,080,397,419.22		
合计	7,599,630,543.39	7,992,027,757.69	/

其他说明:

适用 不适用

## 30、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
预付工程款及土地补偿代垫款(注1)	1,447,462,494.86	238,488,613.90	1,208,973,880.96	1,416,377,095.94	238,488,613.90	1,177,888,482.04
土地整理相关收益权(注2)	1,835,867,940.18	714,479,743.50	1,121,388,196.68	1,835,867,940.18	714,479,743.50	1,121,388,196.68
预付物业购置款(注3)	111,151,403.00	31,333,848.75	79,817,554.25	321,058,783.91	–	321,058,783.91
委托贷款及资金拆借(注4)	251,565,000.00	7,643,630.78	243,921,369.22	332,934,951.68	8,870,539.18	324,064,412.50
预付股权转让款	62,900,000.00	22,000,000.00	40,900,000.00	62,900,000.00	–	62,900,000.00
预付回购款	247,705,000.00	123,852,500.00	123,852,500.00	247,705,000.00	123,852,500.00	123,852,500.00
保证金	15,044,803.43	–	15,044,803.43	15,044,803.43	–	15,044,803.43
合计	3,971,696,641.47	1,137,798,336.93	2,833,898,304.54	4,231,888,575.14	1,085,691,396.58	3,146,197,178.56

其他说明：

注1：预付工程款及土地补偿代垫款主要系公司按照合同约定支付的购建长期资产相关的预付款以及永清县委托区域整体合作开发项目、北京广渠路项目预付的土地拆迁、场地平整等前期费用；

注2：本公司于2018年8月以10亿元取得了银泰（永清）新城投资有限公司70%的股权，同时取得了一项土地整理相关收益权；

注3：预付物业购置款主要系本公司为购置商业物业和办公楼所支付的预付款项；

注4：报告期末，本公司主要委托贷款及资金拆借如下：

①本公司向浙江名都投资有限公司发放的借款利率为5.78%的借款，于2024年12月31日，借款本金余额为103,275,000.00元，借款期限为2020年9月至2030年1月，根据合同还款计划将61,965,000.00元列示为其他非流动资产；

②本公司向苏州市白领家居广场发放的借款利率为4.95%的借款，于2024年12月31日，借款本金余额为69,821,000.00元，借款期限为2021年11月至2030年6月，报告期各期末全部列示为其他非流动资产。

## 31、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	640,670,025.78	640,670,025.78	其他	包含: 用于借款的保证金或存单; 保函保证金; 农民工保证金; 法院冻结款项; 存放于证券户的存出投资款; 存放于中国人民银行的存款准备金	444,252,699.53	444,252,699.53	其他	包含: 用于借款的保证金或存单; 保函保证金; 农民工保证金; 法院冻结款项; 存放于证券户的存出投资款; 存放于中国人民银行的存款准备金
应收票据								
存货								
其中: 数据资源								
固定资产	2,697,076,313.36	2,409,392,922.51	抵押及其他	借款抵押及其他情况等	2,750,410,991.85	2,522,396,193.71	抵押	借款抵押
无形资产								
其中: 数据资源								
其他权益工具投资	96,037,400.00	96,037,400.00	质押	借款质押	504,034,988.53	504,034,988.53	质押	借款质押
长期股权投资	161,603,210.76	161,603,210.76	质押	借款质押	161,468,149.09	161,468,149.09	质押	借款质押
投资性房地产	80,746,200,000.00	80,746,200,000.00	抵押及其他	借款、CMBS、融资租赁、债券抵押及其他情况等	85,231,000,000.00	85,231,000,000.00	抵押	借款、CMBS、融资租赁、债券抵押
合计	84,341,586,949.90	84,053,903,559.05	/	/	89,091,166,829.00	88,863,152,030.86	/	/

其他说明: 无

**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	473,231,877.23	134,098,702.99
抵押借款	1,397,279,721.04	1,201,237,499.97
抵押及质押	204,694,065.66	204,745,456.26
信用借款	67,185,314.10	3,431,748,888.92
合计	2,142,390,978.03	4,971,830,548.14

短期借款分类的说明：

①短期借款分类的说明：质押借款系应收账款质押或以其他权益工具投资项下的被投资单位股权作为质押物取得的借款；抵押借款系以投资性房地产为抵押取得的借款；抵押及质押借款系以投资性房地产等物业资产为抵押并由集团内公司股权或应收账款作为质押物取得的借款。②于2024年12月31日，上述借款的年利率为3.10%-5.00%（2023年12月31日：3.80%-15.40%）。

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**33、交易性金融负债**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**34、衍生金融负债**适用 不适用**35、应付票据****(1). 应付票据列示**适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	17,295,949.79	13,551,841.54
银行承兑汇票	291,876,995.20	
合计	309,172,944.99	13,551,841.54

### 36、应付账款

#### (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	986,868,782.48	1,243,183,187.51
应付工程物资或广告款	416,105,547.34	811,743,073.17
合计	1,402,974,329.82	2,054,926,260.68

#### (2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 37、预收款项

#### (1). 预收款项项列示

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	730,600,137.03	876,844,673.72
合计	730,600,137.03	876,844,673.72

#### (2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

#### (3). 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

### 38、合同负债

#### (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
项目前期品牌咨询委托管理服务	166,924,781.47	248,432,835.95
项目年度品牌咨询委托管理服务	85,766,078.05	121,202,104.14
商业咨询费及招商佣金	140,657,983.01	202,607,402.02
建造施工及设计	108,462,846.73	135,455,171.42
营销服务及其他	247,477,186.24	430,152,260.77

合计	749,288,875.50	1,137,849,774.30
----	----------------	------------------

### (2). 账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

### (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	变动金额	变动原因
营销服务及其他	-182,675,074.53	项目进度的进一步推动所致
合计	-182,675,074.53	/

其他说明:

适用 不适用

## 39、应付职工薪酬

### (1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	430,351,177.05	1,869,684,444.49	1,865,601,178.69	434,434,442.85
二、离职后福利-设定提存计划	10,651,630.97	194,906,531.05	195,639,057.92	9,919,104.10
三、辞退福利	14,235,667.65	112,628,367.77	100,020,077.45	26,843,957.97
四、一年内到期的其他福利				-
合计	455,238,475.67	2,177,219,343.31	2,161,260,314.06	471,197,504.92

### (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	412,801,264.65	1,571,450,953.86	1,566,913,182.66	417,339,035.85
二、职工福利费	338,701.98	78,794,108.61	79,070,443.67	62,366.92
三、社会保险费	6,599,749.27	105,422,760.24	105,847,127.03	6,175,382.48
其中: 医疗保险费	6,342,859.51	99,147,780.92	99,556,115.09	5,934,525.34
工伤保险费	208,309.43	4,534,866.10	4,537,625.80	205,549.73
生育保险费	48,580.33	1,740,113.22	1,753,386.14	35,307.41
四、住房公积金	8,409,137.90	101,480,403.93	101,528,531.05	8,361,010.78
五、工会经费和职工教育经费	2,202,323.25	12,536,217.85	12,241,894.28	2,496,646.82
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	430,351,177.05	1,869,684,444.49	1,865,601,178.69	434,434,442.85

## (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	10,585,873.95	188,342,643.53	189,049,806.70	9,878,710.78
2、失业保险费	65,757.02	6,563,887.52	6,589,251.22	40,393.32
3、企业年金缴费				
合计	10,651,630.97	194,906,531.05	195,639,057.92	9,919,104.10

其他说明:

适用 不适用

## 40、应交税费

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	57,726,763.77	140,524,884.02
消费税		
营业税		
企业所得税	178,161,130.63	378,303,215.81
个人所得税		
城市维护建设税		
房产税	65,766,651.00	85,935,370.39
其他	24,355,039.13	71,675,084.72
合计	326,009,584.53	676,438,554.94

其他说明:

无

## 41、其他应付款

## (1). 项目列示

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	136,339,394.88	220,575,675.89
其他应付款	16,026,270,423.46	8,789,916,776.80
合计	16,162,609,818.34	9,010,492,452.69

其他说明:

适用 不适用

## (2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息:

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
应付股利_厦门建发股份有限公司	83,436,678.00	83,436,678.00
应付股利_红星美凯龙控股集团有限公司	-	76,174,952.80
应付股利_联发集团有限公司	20,902,716.88	20,902,716.88
应付股利_上海楚森商务咨询中心(有限合伙)	20,000,000.00	20,000,000.00
应付股利_金燕	4,000,000.00	10,000,000.00
应付股利_吴业添	8,000,000.00	8,000,000.00
应付股利_上海燎凯企业管理咨询服务中心(有限合伙)	-	1,143,733.84
应付股利_上海燎曼企业管理咨询服务中心(有限合伙)	-	762,489.22
应付股利_刘燮华	-	116,328.86
应付股利_杨晓东	-	38,776.29
合计	136,339,394.88	220,575,675.89

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

### (4). 其他应付款

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
往来拆借款	9,725,732,643.74	1,675,830,057.97
合作方往来款项	821,223,229.50	1,210,412,917.19
商户质量保证金及押金	2,394,000,544.23	2,637,674,161.90
代收商户货款	535,755,839.28	905,876,590.73
应付物业购置款	218,027,258.27	192,909,833.44
应付建筑商款项	275,052,823.18	329,861,726.82
商户租赁定金	371,295,678.08	425,328,875.90
预提费用	386,483,058.63	332,794,473.52
股权转让款	291,040,926.44	87,641,427.92
应付预付卡款项	49,694,832.77	73,136,393.00

其他	957,963,589.34	918,450,318.41
合计	16,026,270,423.46	8,789,916,776.80

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
山西众答暄企业管理咨询有限公司	136,195,724.50	尚未支付
郑州华商汇控股有限公司	130,740,250.00	少数股东项目投入款
成都东泰商城有限公司	106,294,696.60	尚未支付
江苏省建筑工程集团有限公司	90,294,732.69	尚未支付
山西云锦盛科技有限公司	88,196,786.80	尚未支付
合计	551,722,190.59	/

其他说明:

适用 不适用

#### 42、持有待售负债

适用 不适用

#### 43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	3,777,078,205.98	5,286,265,591.78
1年内到期的应付债券	1,790,841,441.31	
1年内到期的租赁负债	601,377,053.98	831,028,561.35
1年内到期的长期借款-利息	32,143,909.69	43,467,148.72
1年内到期的应付债券-利息	29,733,410.36	27,857,813.76
1年内到期的应付融资租赁款		123,416,669.15
1年内到期的提前采购20年物业服务收取的折扣	72,907,959.11	73,277,155.04
1年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-本金	58,240,000.00	2,718,528,963.84
1年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-利息	21,080,652.17	31,789,012.40
合计	6,383,402,632.60	9,135,630,916.04

其他说明:

无

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		

待转销项税额	253, 318, 060. 17	256, 639, 127. 36
未终止确认票据	167, 550. 00	2, 100, 000. 00
合计	253, 485, 610. 17	258, 739, 127. 36

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
抵押借款	3,182,370,530.30	2,424,412,650.31
抵押及质押	8,265,739,875.25	5,242,193,337.00
抵押及保证	1,376,366,550.51	4,320,820,988.08
抵押及质押及保证	4,879,206,755.77	7,260,229,566.61
合计	17,703,683,711.83	19,247,656,542.00

长期借款分类的说明:

(1) 长期借款分类的说明: ①抵押借款系以投资性房地产和固定资产为抵押取得的借款; ②抵押及质押借款系以投资性房地产为抵押并以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权或集团内公司股权作为质押物取得的借款; ③抵押及保证借款系公司以投资性房地产和固定资产抵押并由关联方提供连带责任保证担保取得借款; ④抵押及质押及保证借款系公司以投资性房地产抵押、以商场在借款期内全部营业收入形成的应收债权或集团内公司股权作为质押物并由关联方提供连带责任保证担保取得的借款。

(2) 于 2024 年 12 月 31 日, 上述借款的年利率为 3.55%-7.50% (2023 年 12 月 31 日: 4.25%-12.00%)

其他说明:

适用 不适用

## 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 2022 美元债(3 年期)	-	1,758,511,842.15
合计	-	1,758,511,842.15

## (2). 应付债券的具体情况: (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(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行/(转入一年内到期)	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	期末余额	是否违约
红星美凯龙家居集团股份有限公司于2025年到期的2.497亿美元5.20%信用增强债券(注)	1,000.00	5.20	2022/8/26	3年	1,697,888,076.75	1,786,369,655.91		94,388,148.16	5,936,309.16	92,512,551.56	26,393,290.00	1,820,574,851.67	否
减: 一年内到期的应付债券						27,857,813.76	1,769,813,221.90	94,388,148.16	2,051,019.41	92,512,551.56	18,977,200.00	1,820,574,851.67	
合计	/	/	/	/	1,697,888,076.75	1,758,511,842.15	-1,769,813,221.90	-	3,885,289.75	-	7,416,090.00	-	/

注: 2022年8月26日, 本公司发行了信用增强美元债券, 面值共计249,700,000美元, 以付息式固定利率计息, 票面利率5.20%, 债券存续期为3年, 按半年付息。

## (3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

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
租赁付款额	2,853,920,187.05	4,518,391,582.69
减: 未确认融资费用	628,260,120.76	864,984,490.29
小计	2,225,660,066.29	3,653,407,092.40
减: 一年内到期的租赁负债	601,377,053.98	831,028,561.35
合计	1,624,283,012.31	2,822,378,531.05

其他说明:

无

**48、长期应付款****项目列示**适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	472,935,771.06	510,347,775.02
专项应付款		
合计	472,935,771.06	510,347,775.02

其他说明:

适用 不适用**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
合作方往来款项(注)	472,935,771.06	510,347,775.02
应付融资租赁款	-	-
合计	472,935,771.06	510,347,775.02

其他说明:

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

**专项应付款****(2). 按款项性质列示专项应付款**适用 不适用

**49、长期应付职工薪酬**适用 不适用**50、预计负债**适用 不适用**51、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	166,123,053.52	375,000.00	5,886,078.24	160,611,975.28	
增值税加计抵扣	43,922,658.01	258,301.16	44,180,959.17	-	
合计	210,045,711.53	633,301.16	50,067,037.41	160,611,975.28	/

其他说明：

适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债-项目前期品牌咨询委托管理服务(注1)	414,245,184.95	455,412,793.79
商业地产抵押贷款支持证券(注2)	3,543,716,495.53	465,998,000.00
提前采购20年物业服务收取的折扣(注3)	705,692,430.12	778,600,389.23
停车场租赁/收益权对价	-	165,113,332.39
合计	4,663,654,110.60	1,865,124,515.41

其他说明：

注1：项目前期品牌咨询委托管理服务系公司基于委托管理合同确认的合同负债，管理层预计该些合同负债对应的收入将在一年以后确认。

注2：本公司商业地产抵押贷款支持证券具体情况说明如下：

公司于2024年1月25日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙上海全球家居1号店南馆资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以位于真北路1058、1108号、怒江北路558、558-2、558-3、598号的家居商场的产权及其占用范围内的土地使用权抵押，专项计划包括优先级和次级。其中优先级发行规模为人民币36.4亿元，年收益率为4.2%，存续期为17.85年，每季度固定偿还本金及利息。次级发行规模为0.01亿元，无固定收益率，获取超额收益，存续期为17.85年，到期一次性还本。其中，一年内的还本计划58,240,000.00元结转至一年内到期的非流动负债。

注3：本公司于2021年与旭辉永升（海南）投资有限公司（以下简称“旭辉永升”）签订协

议, 约定本公司 71 家自营商场未来 20 年的物业服务, 由旭辉永升的子公司上海美凯龙物业管理服务有限公司提供, 享受折扣款优惠, 该折扣应在后续接受物业服务的期间分摊, 冲减物业服务成本。于 2024 年 12 月 31 日, 尚未摊销的余额总计 778,600,389.23 元, 其中将于未来一年内摊销的金额 72,907,959.11 元计入一年内到期的非流动负债, 将于一年后摊销的金额人民币 705,692,430.12 元计入其他非流动负债。

### 53、 股本

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

	期初余额	本次变动增减 (+、-)					期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	4,354,732,673.00						4,354,732,673.00

其他说明:

无

### 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)	7,268,241,913.91	1,599,909.33		7,269,841,823.24
其他资本公积	-12,939,214.69	16,327,532.83	37,662,802.06	-34,274,483.92
合计	7,255,302,699.22	17,927,442.16	37,662,802.06	7,235,567,339.32

其他说明, 包括本期增减变动情况、变动原因说明:

(1) 股本溢价本期增加 1,599,909.33 元系收购子公司少数股东股权取得成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额;

(2) 其他资本公积增加 16,327,532.83 元系本公司投资的联营企业其他所有者权益变动导致调整长期股权投资账面价值, 同时增加资本公积, 其他资本公积本期减少 37,662,802.06 元, 系

母公司对子公司债务豁免对应少数股东享有部分减少资本公积 36,537,069.06 元，另外本公司处置部分联营企业部分股权，相应结转前期由于联营企业其他权益变动形成的长期股权投资和资本公积 1,125,733.00 元。

## 56、库存股

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
库存股	5,003,481.44			5,003,481.44
合计	5,003,481.44			5,003,481.44

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

## 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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	542,726,092.94	-170,867,895.67	-	140,478,361.80	-42,197,525.79	-267,922,296.20	-1,226,435.48
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	542,726,092.94	-170,867,895.67	-	140,478,361.80	-42,197,525.79	-267,922,296.20	-1,226,435.48
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	81,547,304.30	5,078,931.76	-	-	-	5,078,931.76	-
其中：权益法下可转损益的其他综合收益		4,407,511.04				4,407,511.04	4,407,511.04
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							

现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	148,925.87	671,420.72				671,420.72		820,346.59
自用房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产	81,398,378.43							81,398,378.43
其他综合收益合计	624,273,397.24	-165,788,963.91	-	140,478,361.80	-42,197,525.79	-262,843,364.44	-1,226,435.48	361,430,032.80

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

## 58、专项储备

适用 不适用

## 59、盈余公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	2,293,732,034.41			2,293,732,034.41
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	2,293,732,034.41			2,293,732,034.41

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

## 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	35,092,256,955.49	37,495,728,434.32
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	35,092,256,955.49	37,495,728,434.32
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-2,983,497,056.49	-2,216,358,759.33
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		
应付普通股股利		348,295,029.84
转作股本的普通股股利		
加：其他综合收益结转留存收益	140,478,361.80	161,182,310.34
期末未分配利润	32,249,238,260.80	35,092,256,955.49

## 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	7,720,334,347.24	3,230,956,190.69	10,855,002,854.17	4,745,457,812.64
其他业务	100,931,592.47	34,017,208.41	659,980,084.70	236,190,936.88
合计	7,821,265,939.71	3,264,973,399.10	11,514,982,938.87	4,981,648,749.52

## (2). 营业收入扣除情况表

单位: 元 币种: 人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	7,821,265,939.71		11,514,982,938.87	
营业收入扣除项目合计金额	1,476,152.49		35,213,003.71	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.02	/	0.31	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物,销售材料,用材料进行非货币性资产交换,经营受托管理业务等实现的收入,以及虽计入主营业务收入,但属于上市公司正常经营之外的收入。			35,213,003.71	物业处置收入
2. 不具备资质的类金融业务收入,如拆出资金利息收入;本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入,如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入,为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	1,476,152.49	贸易收入		
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	<b>1,476,152.49</b>		<b>35,213,003.71</b>	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
<b>营业收入扣除后金额</b>	7,819,789,787.22		11,479,769,935.16	

### (3). 营业收入、营业成本的分解信息

适用  不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	委托经营管理分部		建筑装饰服务分部		其他分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型								
按经营地区分类	1,460,145,680.12	899,304,119.73	332,128,588.48	283,055,633.62	634,638,914.84	210,091,777.20	2,426,913,183.44	1,392,451,530.55
中国大陆	1,460,145,680.12	899,304,119.73	332,128,588.48	283,055,633.62	634,638,914.84	210,091,777.20	2,426,913,183.44	1,392,451,530.55
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	1,460,145,680.12	899,304,119.73	332,128,588.48	283,055,633.62	634,638,914.84	210,091,777.20	2,426,913,183.44	1,392,451,530.55

其他说明：

适用 不适用

**(4). 履约义务的说明**

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为最主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询管理服务	是	/	无
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询管理服务	是	/	无
工程项目商业管理咨询费收入	提供相关服务并获得客户出具的相关服务确认书时	按照合同约定的方式支付	咨询管理服务	是	/	无
商业咨询费收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询服务	是	/	无
招商佣金收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	招商服务	是	/	无
建造施工及设计收入	提供相关服务期间	工程结算后按合同条款支付	建造施工	是	/	客户保留一定的工程质量质保金, 在质保期满后支付
商品销售收入	商品交付给顾客, 资产控制权转移给客户时	按照合同约定的方式支付	商品	是	/	无
装修收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	装饰工程	是	/	无
战略咨询费收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询服务	是	/	无
联合营销收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	营销服务	是	/	无

**(5). 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

8,291,774.317.98元, 其中:

637,782,543.72元预计将于2025年度确认收入。

## (6). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

无

## 62、税金及附加

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	26,113,634.05	29,073,061.02
教育费附加	20,657,325.21	22,226,727.76
资源税		
房产税	298,968,743.45	316,383,929.05
土地使用税	28,415,058.03	28,211,062.09
车船使用税		
印花税	7,717,160.25	8,593,486.52
其他	9,534,448.73	13,373,048.72
合计	391,406,369.72	417,861,315.16

其他说明：

无

## 63、销售费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告及宣传费用	613,266,631.73	890,759,469.41
能源及维修费用	349,269,927.29	432,293,994.23
职工薪酬及福利费	27,256,339.24	66,445,030.79
售后服务费用	33,903,521.03	45,681,818.53
办公及行政费用	2,729,718.18	21,510,181.20
折旧与摊销	1,271,932.10	13,209,416.77
其他费用	649,451.76	13,238,904.34
合计	1,028,347,521.33	1,483,138,815.27

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	555,881,980.70	699,073,675.05
办公及行政费用	154,050,622.43	212,109,908.90

其他专业服务费用	121,483,339.64	183,238,042.27
折旧及摊销	117,832,477.04	121,199,481.73
审计费用	15,006,199.41	14,120,322.35
能源及维修费用	15,334,320.60	15,032,413.09
其他费用	46,117,135.83	57,107,706.89
合计	1,025,706,075.65	1,301,881,550.28

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	9,939,435.17	16,192,040.55
折旧及摊销	3,402,582.29	3,320,799.91
其他费用	23,860.00	118,282.13
合计	13,365,877.46	19,631,122.59

其他说明:

无

## 66、财务费用

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	2,531,795,628.98	2,872,652,821.77
减: 利息收入	110,681,509.16	167,317,385.32
减: 利息资本化金额	602,327.22	218,027,922.79
汇兑损益	32,676,907.85	30,885,323.33
其他	34,602,489.58	42,764,631.29
合计	2,487,791,190.03	2,560,957,468.28

其他说明:

无

## 67、其他收益

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
一、计入其他收益的政府补助	5,886,078.24	5,850,141.89
其中: 与递延收益相关的政府补助	5,886,078.24	5,850,141.89
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	55,830,736.28	71,114,607.29
其中: 补贴款	33,881,578.09	33,921,409.41
政府专项补助	21,878,057.42	37,153,015.97
奖励扶持金	71,100.77	40,181.91
合计	61,716,814.52	76,964,749.18

其他说明:

无

**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	8,128,115.64	77,704,617.01
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,829.64	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	14,430,931.14	53,681,274.53
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	4,664,512.29	183,153.47
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-2,449,999.00	
处置联营公司投资产生的投资收益	-56,036,453.04	-94,350,046.58
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	1,849,657.53	10,101,300.00
处置/注销对子公司投资产生的投资收益	-	16,599,763.29
应收款项融资终止确认收益	-168,102.34	
合计	-29,578,508.14	63,920,061.72

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	-125,913.63	15,405,946.28
其中: 衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-1,932,168,543.99	-841,885,353.85
其他非流动金融资产	-96,369,775.24	-60,150,000.00

合计	-2,028,664,232.86	-886,629,407.57
----	-------------------	-----------------

其他说明:

无

## 71、信用减值损失

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	367,700,702.63	417,612,587.74
其他应收款坏账损失	14,904,953.32	72,671,658.82
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	22,866,986.01	7,570,010.05
财务担保相关减值损失		
其他流动资产减值损失	251,216,931.45	182,948,600.34
一年内到期的非流动资产减值损失	206,764,672.71	37,256,530.58
其他非流动资产减值损失	66,706,892.03	122,455,061.90
合计	930,161,138.15	840,514,449.43

其他说明:

无

## 72、资产减值损失

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	174,696,344.80	463,056,778.31
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	71,856,767.05	92,139,394.90
三、长期股权投资减值损失		165,881,604.23
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
十三、其他非流动资产减值损失		315,069,887.39
合计	246,553,111.85	1,036,147,664.83

其他说明:

无

## 73、资产处置收益

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	1,294,905.18	-11,082,447.29
使用权资产处置利得	164,425,111.21	17,796,595.36
合计	165,720,016.39	6,714,148.07

其他说明:

无

## 74、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	288,986.00		288,986.00
其中: 固定资产处置利得	288,986.00		288,986.00
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约补偿收入	3,623,199.06	1,037,771.86	3,623,199.06
项目终止收入	27,759,433.95	10,377,358.53	27,759,433.95
其他(注)	44,624,181.94	23,109,598.21	44,624,181.94
合计	76,295,800.95	34,524,728.60	76,295,800.95

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。

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	9,312,789.73		9,312,789.73
其中: 固定资产处置损失	8,338,396.50		8,338,396.50
无形资产处置损失	974,393.23		974,393.23
非货币性资产交换损失			

对外捐赠			
赔付金	37,288,969.66	14,575,421.57	37,288,969.66
公益性捐赠支出	-	56,680.00	-
其他(注1)	234,488,226.67	427,023,934.19	234,488,226.67
合计	281,089,986.06	441,656,035.76	281,089,986.06

其他说明：

注：营业外支出项下“其他”主要系本公司因项目终止和涉诉事项产生的损失。其中：经由本公司相关部门评估后作出终止继续投入决策的个别项目，其已投入的项目沉没成本及终止项目产生的相关赔偿损失13,956.39万元。

## 76、所得税费用

### (1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	339,113,372.63	82,067,614.86
递延所得税费用	-751,622,268.28	15,407,630.32
合计	-412,508,895.65	97,475,245.18

### (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	-3,602,638,838.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	-900,659,709.70
子公司适用不同税率的影响	-76,973,291.17
调整以前期间所得税的影响	74,968,176.44
非应税收入的影响	-27,788,261.01
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	41,089,634.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-146,209,378.76
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	575,599,127.97
权益法核算的合营企业和联营企业损益	47,464,805.60
所得税费用	-412,508,895.65

其他说明：

适用 不适用

无

## 77、其他综合收益

适用 不适用

详见财务报告附注七、57其他综合收益

## 78、现金流量表项目

## (1). 与经营活动有关的现金

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、保证金及押金等款项	287,352,351.22	597,792,673.63
代收代付货款净额		241,670,550.67
营业外收入及政府补助	59,828,935.34	105,639,335.89
利息收入	16,854,443.34	14,535,670.48
存放于央行的准备金	11,244,402.27	1,568,603.17
合计	375,280,132.17	961,206,833.84

收到的其他与经营活动有关的现金说明:

无

支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的费用等款项	2,571,439,090.11	2,800,036,012.05
代收代付货款净额	271,738,934.44	-
银行手续费等支出	34,602,489.58	47,194,770.19
营业外支出	258,460,192.73	149,668,412.66
合计	3,136,240,706.86	2,996,899,194.90

支付的其他与经营活动有关的现金说明:

无

## (2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	460,348,775.44	437,086,034.96
收回项目相关的委托贷款	34,400,000.00	39,550,000.00
资金拆借利息收入	23,667,120.47	11,525,546.64
理财产品赎回	1,246,810,377.26	453,982,255.77
受限制资金收回	332,676,101.44	411,446,895.52
到期日三个月以上银行定期存款赎回	13,000,000.00	-
合计	2,110,902,374.61	1,353,590,732.89

收到的其他与投资活动有关的现金说明:

无

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	105,832,602.76	535,816,682.88
购买理财产品	890,598,406.86	88,060,019.85
受限制资金的支付	540,337,829.96	555,063,361.24
到期日三个月以上的银行定期存款	32,153,073.75	5,000,000.00
合计	1,568,921,913.33	1,183,940,063.97

支付的其他与投资活动有关的现金说明:

无

### (3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	16,243,999,664.48	6,331,986,057.95
合计	16,243,999,664.48	6,331,986,057.95

收到的其他与筹资活动有关的现金说明:

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	8,280,325,735.21	7,259,511,273.19
收购少数股东股权	13,651,720.74	3,021,500.00
支付的租赁商场租金	627,715,921.01	620,741,257.62
合计	8,921,693,376.96	7,883,274,030.81

支付的其他与筹资活动有关的现金说明:

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

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
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	4,971,830,548.14	3,689,850,123.54	118,902,278.45	6,638,191,972.10		2,142,390,978.03
其他应付款	1,896,405,733.86	16,383,632,080.48	423,095,373.65	8,477,197,329.86	362,081,367.42	9,863,854,490.71

一年内到期的非流动负债	9,062,353,761.00		11,988,303,862.10	14,472,966,527.24	267,196,422.37	6,310,494,673.49
长期借款	19,247,656,542.00	5,672,915,040.82	42,836,203.27		7,259,724,074.26	17,703,683,711.83
应付债券	1,758,511,842.15		11,301,379.76		1,769,813,221.91	-
租赁负债	2,822,378,531.05		189,054,428.90		1,387,149,947.64	1,624,283,012.31
其他非流动负债	465,998,000.00	3,629,077,000.00	21,199,495.53		572,558,000.00	3,543,716,495.53
<b>合计</b>	<b>40,225,134,958.20</b>	<b>29,375,474,244.84</b>	<b>12,794,693,021.66</b>	<b>29,588,355,829.20</b>	<b>11,618,523,033.60</b>	<b>41,188,423,361.90</b>

**(4). 以净额列报现金流量的说明**适用 不适用**(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响**适用 不适用**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	-3,190,129,943.13	-2,370,435,197.43
加: 资产减值准备	246,553,111.85	1,036,147,664.83
信用减值损失	930,161,138.15	840,514,449.43
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	120,689,167.80	149,240,173.46
使用权资产摊销	415,764,703.52	488,986,717.68
无形资产摊销	37,621,044.92	40,854,850.17
长期待摊费用摊销	97,380,785.23	138,977,246.58
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)	-165,720,016.39	-6,714,148.07
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		6,987,623.10
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	2,028,664,232.86	886,629,407.57
财务费用(收益以“-”号填列)	2,370,645,402.94	2,419,351,341.62
投资损失(收益以“-”号填列)	29,578,508.14	-63,920,061.72
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-774,115,210.74	-116,359,941.35

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	22,492,942.46	131,767,571.67
存货的减少（增加以“-”号填列）	34,591,683.44	51,215,834.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	580,070,304.20	438,590,977.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,567,874,104.89	-1,708,193,880.80
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	216,373,750.36	2,363,640,628.08
<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	3,111,832,972.03	2,506,800,211.29
减：现金的期初余额	2,506,800,211.29	2,608,263,749.30
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	605,032,760.74	-101,463,538.01

**(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且本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并且本期支付的现金或现金等价物	2,054,615.85
取得子公司支付的现金净额	2,054,615.85

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	3,111,832,972.03	2,506,800,211.29
其中：库存现金	5,930,976.52	27,201,532.16
可随时用于支付的银行存款	3,103,548,931.63	2,469,779,217.42
可随时用于支付的其他货币资金	2,353,063.88	9,819,461.71
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	3,111,832,972.03	2,506,800,211.29
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		

## (5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

## (6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
受限货币资金	640,670,025.78	444,252,699.53	包含：用于借款的保证金或存单；保函保证金；农民工保证金；法院冻结款项；存放于证券户的存出投资款；存放于中国银行的存款准备金。
定期存款	42,153,073.75	23,000,000.00	
合计	682,823,099.53	467,252,699.53	/

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、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			9,749,646.29
其中：美元	1,324,724.72	7.1884	9,522,651.18
欧元	20,525.46	7.5257	154,468.45
港币	78,322.53	0.9260	72,526.66
应收账款	—	—	—
其中：美元			
欧元			
港币			

长期借款	-	-	
其中: 美元			
欧元			
港币			
一年内到期的非流动负债			1,790,841,441.31
其中: 美元	249,129,353.03	7.1884	1,790,841,441.31

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

## 82、租赁

### (1) 作为承租人

适用 不适用

### (2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

### (3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

其他说明:

无

## 83、数据资源

适用 不适用

## 84、其他

适用 不适用

## 八、研发支出

### 1、按费用性质列示

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	9,939,435.17	16,192,040.55
折旧及摊销	3,402,582.29	3,320,799.91
其他费用	23,860.00	118,282.13
合计	13,365,877.46	19,631,122.59
其中：费用化研发支出	13,365,877.46	19,631,122.59
资本化研发支出		

其他说明：

无

### 2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明：

无

### 3、重要的外购在研项目

适用 不适用

## 九、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

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

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

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

其他说明：

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

##### (1) 新设或投资方式取得的子公司

公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		变更原因
				直接	间接	
厦门信美企业管理咨询有限公司	福建省	福建省	投资管理		99.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙绿能(上海)科技有限公司	上海市	上海市	新业态	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海建美智慧汽车服务有限公司	上海市	上海市	新业态	51.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
天津美凯龙甄选家居科技有限公司	天津市	天津市	新业态		100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司

##### (2) 注销的子公司

合燊投资有限公司、上海铂洋企业发展有限公司、红星美凯龙世博商业管理有限公司、重庆家欣装饰设计工程有限公司、无锡红星美凯龙经营管理

有限公司共5家主体于2024年度注销。

## 6、其他

适用 不适用

## 十、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

单位: 元币种: 人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	湖南省	5,000,000.00	湖南省	场地租赁管理	100.00	-	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	50,000,000.00	上海市	场地租赁管理	-	97.00	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	230,000,000.00	浙江省	场地租赁管理	100.00	-	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	5,000,000.00	上海市	品牌管理	99.00	1.00	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	10,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00	-	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	552,878,664.00	湖北省	场地租赁管理	100.00	-	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	30,000,000.00	北京市	场地租赁管理	-	51.00	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	445,000,000.00	上海市	场地租赁管理	-	100.00	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	500,000.00	上海市	市场公司	-	100.00	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	175,000,000.00	山东省	场地租赁管理	100.00	-	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	255,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	60.00	40.00	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	50,000,000.00	北京市	场地租赁管理	-	80.00	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	280,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00	-	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	250,000,000.00	湖南省	场地租赁管理	100.00	-	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	10,000,000.00	上海市	投资管理	51.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙居家家饰生活广场有限公司	天津市	424,878,664.00	天津市	场地租赁管理	100.00	-	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	210,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	100.00	-	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	1,000,000.00	上海市	投资管理	65.00	-	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	30,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	100.00	-	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	50,000,000.00	上海市	投资管理	100.00	-	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	310,000,000.00	黑龙江省	场地租赁管理	100.00	-	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	90,000,000.00	上海市	建材超市	-	100.00	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	100,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00	-	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	149,939,332.00	广东省	场地租赁管理	100.00	-	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	5,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	100.00	-	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	200,000,000.00	陕西省	场地租赁管理	75.00	-	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	100,000,000.00	黑龙江省	场地租赁管理	70.00	-	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	2,000,000.00	北京市	品牌管理	-	100.00	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	149,939,332.00	湖北省	场地租赁管理	100.00	-	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	10,000,000.00	北京市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	上海市	500,000.00	上海市	市场公司	100.00	-	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	349,848,330.00	安徽省	场地租赁管理	100.00	-	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	764,016,993.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	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	20,000,000.00	上海市	家装设计	-	100.00	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	45,000,000.00	上海市	商业服务	100.00	-	-	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	18,400,000.00	上海市	电子商务	-	100.00	100.00	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	314,285,714.29	天津市	场地租赁管理	65.00	-	-	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	200,000,000.00	天津市	场地租赁管理	100.00	-	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	哈尔滨市	349,817,995.00	哈尔滨市	场地租赁管理	100.00	-	-	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	68,000,000.00	吉林省	场地租赁管理	100.00	-	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
西藏红星喜兆企业管理有限公司	西藏	100,000,000.00	西藏	投资管理	100.00	-	-	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	50,000,000.00	西藏	投资管理	100.00	-	-	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	3,000,000.00	江苏省	品牌管理	100.00	-	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司	上海市	1,000,000.00	上海市	市场公司	100.00	-	-	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	46,757,410.00	辽宁省	场地租赁管理	100.00	-	-	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	20,000,000.00	上海市	家装设计	99.00	1.00	1.00	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	30,000,000.00	甘肃省	场地租赁管理	100.00	-	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	100,000,000.00	上海市	管理咨询	100.00	-	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	500,000.00	上海市	品牌管理	100.00	-	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	30,000,000.00	上海市	电子商务	-	100.00	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	30,000,000.00	上海市	电子商务	-	100.00	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	80,000,000.00	云南省	场地租赁管理	87.00	-	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	50,000,000.00	新疆	场地租赁管理	100.00	-	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	100,000,000.00	广东省	场地租赁管理	70.00	-	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	1,000,000.00	上海市	电子商务	-	100.00	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	1,000,000.00	上海市	电子商务	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	成都市	100,000,000.00	成都市	品牌管理	-	100.00	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	50,000,000.00	上海市	投资管理	-	100.00	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	38,000,000.00	上海市	家装设计	100.00	-	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	65,000,000.00	上海市	物流服务	60.00	-	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	39,000,000.00	上海市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙成都商业管理有限公司	成都市	505,000,000.00	成都市	管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	成都市	505,000,000.00	成都市	管理咨询	-	100.00	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	5,000,000.00	上海市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	长沙市	120,000,000.00	长沙市	场地租赁管理	100.00	-	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	30,000,000.00	江西省	场地租赁管理	51.00	-	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	5,000,000.00	云南省	场地租赁管理	-	87.00	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	121,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00	-	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	25,000,000.00	上海市	场地租赁管理	100.00	-	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	100,000,000.00	陕西省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	成都市	50,000,000.00	成都市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投

							资等方式取得的子公司
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	成都市	210,000,000.00	成都市	场地租赁管理	100.00	-	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	100,000,000.00	香港	投资管理	100.00	-	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	200,000,000.00	上海市	电子商务	-	100.00	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	200,000,000.00	上海市	投资管理	100.00	-	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	2,650,000,000.00	河南省	企业管理咨询	-	100.00	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	50,000,000.00	西藏	投资管理	100.00	-	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	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00	-	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	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00	-	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	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00	-	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	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00	-	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	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00	-	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	200,000,000.00	上海市	自营销售	100.00	-	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	180,000,000.00	青海省	场地租赁管理	-	100.00	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	100,000,000.00	新疆	企业管理咨询	100.00	-	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	100,000,000.00	新疆	企业管理咨询	-	100.00	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	5,000,000.00	新疆	企业管理咨询	-	100.00	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	30,000,000.00	上海市	网络技术	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙信息科技有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	投资管理	-	100.00	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	600,000,000.00	上海市	贷款业务	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
龙之惠(上海)设施管理服务有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	企业管理咨询	-	100.00	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	5,000,000.00	上海市	进出口业务	55.00	-	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(注释1)	上海市	5,000,000.00	上海市	进出口业务	-	28.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
海南红居企业管理有限公司	海南省	10,000,000.00	海南省	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	四川省	5,000,000.00	四川省	企业管理咨询	100.00	-	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	30,000,000.00	新疆	投资管理	90.00	-	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	5,000,000.00	上海市	品牌管理	99.00	1.00	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	50,000,000.00	新疆	投资管理	90.00	-	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	2,000,000.00	上海市	建筑装饰	-	68.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海凯淳投资管理有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	投资管理	-	100.00	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	139,621,670.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	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	712,869,800.00	天津市	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆星凯科家居有限公司	重庆市	681,908,761.90	重庆市	场地租赁管理	-	100.00	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	135,226,000.00	上海市	仓储物流	-	100.00	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	340,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	信息科技技术开发		100.00	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	60,000,000.00	上海市	仓储物流	-	100.00	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	5,000,000.00	上海市	展览展示服务	55.00	-	通过设立或投

								资等方式取得的子公司
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	山西省	10,000,000.00	山西省	场地租赁管理	51.00	-		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	40,000,000.00	吉林省	仓储物流	-	100.00		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	5,000,000.00	上海市	企业管理咨询	-	100.00		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	5,000,000.00	上海市	家装设计	-	100.00		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	5,000,000.00	上海市	家装设计	-	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	河南省	100,000,000.00	河南省	场地租赁管理	55.00	-		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	150,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-		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	305,000,000.00	广西省	展览展示服务	100.00	-		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	63,000,000.00	上海市	仓储物流	-	60.00		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	100,000,000.00	江西省	场地租赁管理	70.00	-		通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江星卓装饰有限公司	浙江省	50,000,000.00	浙江省	建筑装饰	-	100.00		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	365,000,000.00	江西省	场地租赁管理	70.00	30.00		通过设立或投资等方式取得

							的子公司
天津红星美凯龙供应链管理有限公司	天津市	63,000,000.00	天津市	供应链管理	-	60.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海阪珑商业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询	-	100.00	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	10,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	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	5,000,000.00	北京市	企业管理咨询	-	70.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海归翊企业管理有限公司	上海市	2,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00	-	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	50,000,000.00	上海市	建筑装饰	100.00	-	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	50,000,000.00	浙江省	企业管理咨询	95.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
江苏星易盛租赁有限公司	江苏省	50,000,000.00	江苏省	建筑装饰	-	75.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	建筑装饰	100.00	-	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	5,000,000.00	石家庄	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	安徽省	96,000,000.00	安徽省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
家倍得建筑科技有限公司	浙江省	200,000,000.00	浙江省	建筑装饰	90.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司

广州红星美凯龙市场经营管理有限公司	广东省	5,000,000.00	广东省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
海口红星美凯龙全球家居有限公司	海南省	10,000,000.00	海南省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
香港红星美凯龙商业管理有限公司	香港	美元 500 万	香港	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海简柳企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙美学装饰工程有限公司	上海市	7,500,000.00	上海市	建筑装饰	-	80.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙凯撒至尊(海南)家居科技有限公司	海南省	5,000,000.00	海南省	电子商务	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
RedstarGlobalHoldingsLimited	维尔京群岛	美元 5 万	维尔京群岛	其他	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司	山西省	50,000,000.00	山西省	场地租赁管理	60.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星到家(上海)科技有限公司	上海市	200,000,000.00	上海市	电子商务	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
宿州星通企业管理咨询有限公司	安徽省	1,000,000.00	安徽省	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海葱柳企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海赛程企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
佛山郡达企业管理有限公司	广东省	668,900,000.00	广东省	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投

							资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙星家居用品有限公司	上海市	20,000,000.00	上海市	自营销售	-	54.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	天津市	142,000,000.00	天津市	场地租赁管理	100.00	-	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	1,000,000.00	江苏省	品牌管理	100.00	-	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经营管理有限公司	北京市	3,000,000.00	北京市	品牌管理	90.00	10.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
衢州红星美凯龙世博市场管理服务有限公司	浙江省	1,000,000.00	浙江省	品牌管理	100.00	-	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	80,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	60.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
南昌家倍得装饰工程有限公司(注释 2)	江西省	1,000,000.00	江西省	家装设计	-	41.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙凯撒至尊(香港)家居有限公司	香港	美元 300 万	香港	自营销售	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	重庆市	50,000,000.00	重庆市	管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙文商商务企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙商业经营管理有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙管理咨询服务有限公司	海南省	50,000,000.00	海南省	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得

							的子公司
北京盈创时讯科技有限公司	北京市	1,000,000.00	北京市	电子商务	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
JadeAGLogisticsInvestment(HongKong)	香港	港币 1 万	香港	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都空港骏达物流有限公司	四川省	美元 1185 万	四川省	仓储物流	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥爱广物流有限公司	安徽省	120,000,000.00	安徽省	仓储物流	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
龙之惠(常州)设施管理科技有限公司	江苏省	600,000.00	江苏省	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙科技发展有限公司	上海市	60,000,000.00	上海市	家装设计	80.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙美居科技有限公司	上海市	200,000,000.00	上海市	家装设计	80.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙全球家居有限公司	四川省	50,000,000.00	四川省	场地租赁管理	63.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
怀化星欣商业管理有限公司	湖南省	5,000,000.00	湖南省	企业管理咨询	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门红星美凯龙博览家居广场有限公司	福建省	30,000,000.00	福建省	家装设计	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	杭州市	100,000,000.00	杭州市	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州伟量机电五金市场有限公司	杭州市	244,368,334.00	杭州市	场地租赁管理	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司

陕西红星和记家居购物广场有限公司	陕西省	406,135,200.00	陕西省	场地租赁管理	88.00	-	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(注释3)	上海市	100,000,000.00	上海市	场地租赁管理	50.00	-	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	50,000,000.00	上海市	场地租赁管理	40.00	58.00	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	1,000,000.00	河南省	场地租赁管理	51.00	9.00	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(注释4)	四川省	20,000,000.00	四川省	场地租赁管理	-	50.00	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	5,000,000.00	上海市	工程设计	-	100.00	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	534,817,995.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	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	100,000,000.00	河北省	场地租赁管理	70.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海美凯龙智装科技有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	家装设计	-	68.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	呼和浩特市	100,000,000.00	呼和浩特市	场地租赁管理	100.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
昆明迪肯商贸有限公司	昆明市	30,000,000.00	昆明市	场地租赁管理	63.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	江苏省	100,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	55.00	-	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	10,000,000.00	上海市	管理咨询	-	100.00	非同一控制下

							企业合并取得的子公司
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	浙江省	80,000,000.00	浙江省	场地租赁管理	80.00	20.00	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	100,000.00	上海市	管理咨询	-	100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	辽宁省	40,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	62.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
永清银通建设开发有限公司	河北省	50,000,000.00	河北省	产业投资	-	70.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
永清银泰新城建设开发有限公司	河北省	100,000,000.00	河北省	产业投资	-	70.00	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	100,000,000.00	河北省	产业投资	-	70.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
乾智(上海)家居有限公司	上海市	5,000,000.00	上海市	自营销售	60.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
鑫笙物业管理(上海)有限公司	上海市	48,976,570.00	上海市	场地租赁管理	100.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
宿州市星丰企业管理咨询有限公司	安徽省	85,000,000.00	安徽省	场地租赁管理	100.00	-	非同一控制下企业合并取得的子公司
厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	福建省	30,000,000.00	福建省	场地租赁管理	100.00	-	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	10,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
常州世界家具家居广场有限公司	江苏省	5,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的

							子公司
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	江苏省	80,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	94.00	6.00	同一控制下企业合并取得的子公司
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	3,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	60.00	40.00	同一控制下企业合并取得的子公司
南京红星国际家具装饰城有限公司	江苏省	20,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
南京名都家居广场有限公司	江苏省	80,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	60.00	40.00	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	场地租赁管理	92.00	5.00	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	150,000,000.00	上海市	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海山海艺术家俱有限公司	上海市	242,550,000.00	上海市	场地租赁管理	-	90.00	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	上海市	20,000,000.00	上海市	市场公司	90.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	山东省	102,600,000.00	山东省	场地租赁管理	70.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	四川省	30,000,000.00	四川省	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	河南省	30,000,000.00	河南省	场地租赁管理	51.00	9.00	同一控制下企业合并取得的子公司
常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司	江苏省	5,000,000.00	江苏省	市场公司	-	100.00	同一控制下企业合并取得的子公司

上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	上海市	3,000,000.00	上海市	市场公司	45.00	53.00	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	重庆市	30,000,000.00	重庆市	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海星凯程鹏企业管理有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	投资管理	99.00	1.00	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红美电子商务有限公司	上海市	50,000,000.00	上海市	电子商务	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
常州红阳家居生活广场有限公司	江苏省	60,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	-	75.00	同一控制下企业合并取得的子公司
江苏苏南建筑安装工程有限公司	江苏省	200,000,000.00	江苏省	建筑建设	-	100.00	同一控制下企业合并取得的子公司
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	辽宁省	50,000,000.00	辽宁省	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙实业有限公司	上海市	100,000,000.00	上海市	投资管理	99.00	1.00	同一控制下企业合并取得的子公司
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	北京市	50,000,000.00	北京市	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	北京市	29,990,000.00	北京市	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企业合并取得的子公司
北京美凯龙家具建材市场有限公司	北京市	3,000,000.00	北京市	市场公司	20.00	80.00	同一控制下企业合并取得的子公司
北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	北京市	2,000,000.00	北京市	市场公司	-	100.00	同一控制下企业合并取得的子公司
包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	内蒙古	5,000,000.00	内蒙古	场地租赁管理	100.00	-	同一控制下企

							业合并取得的子公司
红星美凯龙环球(北京)家具建材广场有限公司	北京市	10,000,000.00	北京市	场地租赁管理	-	100.00	同一控制下企业合并取得的子公司
上海美凯龙尊科设计工程有限公司(注释5)	上海市	35,000,000.00	上海市	家装设计	-	46.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
美凯龙数字科技有限公司	海南省	100,000,000.00	海南省	电子商务	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
柳州红星美凯龙家居有限公司	广西壮族自治区	20,000,000.00	广西壮族自治区	场地租赁管理	100.00		通过设立或投资等方式取得的子公司
贵州美粲管理有限公司	贵州省	27,624,388.00	贵州省	建筑建设	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
扬州红星美凯龙全球博览家居有限公司	江苏省	10,000,000.00	江苏省	场地租赁管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江红星美凯龙商业经营管理有限公司	浙江省	50,000,000.00	浙江省	企业管理咨询	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州美凯龙智能产业发展有限公司	浙江省	100,000,000.00	浙江省	企业管理咨询	51.00	49.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
芜湖远澈御祺投资中心(有限合伙)	安徽省	1,030,100,000.00	安徽省	投资管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津远密企业管理咨询有限公司	天津市	1,000,000.00	天津市	投资管理	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳星科智创产业发展有限公司	广东省	1,000,000.00	广东省	物业管理	90.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宸檀实业有限公司	上海市	5,100,000.00	上海市	新业态	-	100.00	通过设立或投资等方式取得

							的子公司
晋江红星美凯龙国际家居有限公司	福建省	30,000,000.00	福建省	自营租赁	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门红星美凯龙商业营运管理有限公司	福建省	1,000,000,000.00	福建省	投资管理	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州尼红盛企业管理有限公司	江苏省	1,000,000.00	江苏省	其他	100.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门信美企业管理咨询有限公司	福建省	1,000,000,000.00	福建省	投资管理	-	99.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙绿能（上海）科技有限公司	上海市	6,000,000.00	上海市	新业态	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海建美智慧汽车服务有限公司	上海市	10,000,000.00	上海市	新业态	51.00	-	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津美凯龙甄选家居科技有限公司	天津市	1,000,000.00	天津市	新业态	-	100.00	通过设立或投资等方式取得的子公司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

根据本公司与济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司股东山东芙蓉集团有限公司签署的相关合同，相关合作项目房屋建筑物在建成后，由山东芙蓉集团有限公司分得部分房屋产权，并由本集团租入使用。租赁期限为10年(2021年至2030年)，山东芙蓉集团有限公司取得固定租金回报，山东芙蓉集团有限公司不参与济南红星的日常经营管理和其他利润分配。根据相关合同约定，本集团将山东芙蓉集团有限公司出资重分类至负债，不作为权益工具处理。

根据本公司与北京世纪欧美商业投资有限公司的股东北京市朝阳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北花园农工商公司出资重分类至负债，不作为权益工具处理。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

注释 1: 本集团控制的上海红星美凯龙国际贸易有限公司占上海红星美凯龙美居商贸有限公司股权比例 51%，根据公司章程，公司设执行董事 1 名，由本集团委派，本集团能对其实施控制；

注释 2: 本集团控制的上海美凯龙智装科技有限公司占南昌家倍得装饰工程有限公司股权比例 60%，根据公司章程，股东会决议须经代表全体股东三分之二以上表决权的股东通过，本集团能对其实施控制；

注释 3: 上海虹欣欧凯家居有限公司董事会共设 5 席，其中 3 席由本集团委派，本集团能对其实施控制；

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，本集团能对其实施控制；

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据:

无

确定公司是代理人还是委托人的依据:

无

其他说明:

无

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
郑州红星美凯龙国际家居有限公司(“郑州红星”)	39.69%	13,630,608.36	16,450,000.00	1,150,302,567.89
银泰(永清)新城投资有限公司(“银泰新城投资”)	30.00%	-507,700.16	-	326,583,357.16
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司(“苏州红星”)	45.00%	-2,947,306.64	-	631,298,419.21

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
郑州红星	673,522,815.45	3,953,660,818.70	4,627,183,634.15	97,204,909.66	1,446,252,873.08	1,543,457,782.74	741,217,368.13	4,066,655,249.43	4,807,872,617.56	138,392,331.20	1,570,461,636.59	1,708,853,967.79
银泰新城投资	280,042,576.35	2,257,829,214.52	2,537,871,790.87	1,034,429,807.79	386,001,811.26	1,420,431,619.05	276,700,142.35	2,218,291,496.90	2,494,991,639.25	989,857,322.30	386,001,811.26	1,375,859,133.56
苏州红星	421,905,541.98	1,949,432,278.56	2,371,337,820.54	73,613,849.59	820,038,594.91	893,652,444.50	487,504,205.55	2,009,255,484.83	2,496,759,690.38	129,985,781.72	882,538,962.32	1,012,524,744.04

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	198,833,115.58	34,342,676.65	34,342,676.65	96,099,833.92	289,209,951.89	-45,461,549.90	-45,461,549.90	173,618,234.32
银泰新城投资	-	-1,692,333.87	-1,692,333.87	-2,990,648.94	-	-227,428,679.81	-227,428,679.81	4,063,203.22
苏州红星	100,380,060.44	-6,549,570.30	-6,549,570.30	50,470,462.01	145,360,287.84	188,329,051.04	188,329,051.04	2,942,447.64

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

2024年2月,本公司之子公司龙之惠(上海)设施管理服务有限公司以人民币0元受让刘燮华、杨晓东持有的龙之惠(常州)设施管理科技有限公司40%的份额,收购完成后,本集团享有的龙之惠(常州)设施管理科技有限公司的所有者权益份额由35%上升至59%,调增资本公积人民币295,606.56元。

2024年9月,本公司之子公司上海星凯程鹏企业管理有限公司以人民币1,665,515.50元受让上海燎凯企业管理咨询服务中心(有限合伙)持有的龙之惠(上海)设施管理服务有限公司21%的份额,以人民币1,586,205.24元受让上海燎曼企业管理咨询服务中心(有限合伙)持有的龙之惠(上海)设施管理服务有限公司20%的份额,收购完成后,本集团享有的龙之惠(上海)设施管理服务有限公司的所有者权益份额由59%上升至100%,调减资本公积人民币247,981.32元,享有的龙之惠(常州)设施管理科技有限公司的所有者权益份额由59%上升至100%,调增资本公积人民币1,552,284.09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

	龙之惠(上海)设施管理服务有限公司	龙之惠(常州)设施管理科技有限公司
购买成本/处置对价	3,251,720.74	
--现金	3,251,720.74	
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	3,251,720.74	
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	3,003,739.42	1,847,890.65
差额	247,981.32	-1,847,890.65
其中:调整资本公积	247,981.32	-1,847,890.65
调整盈余公积		
调整未分配利润		

其他说明：

适用 不适用

### 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

#### (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

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	
成都东泰商城有限公司	四川	四川	场地租赁管理	50.00	-	权益法
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	40.00	权益法
上海名艺商业企业发展有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	50.00	-	权益法
芜湖明辉商业管理有限公司	安徽	安徽	租赁和商务服务业		48.00	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
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	60.00	-	权益法
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	-	50.00	权益法
海尔消费金融有限公司	山东	山东	金融业	-	25.00	权益法
山东银座家居有限公司	山东	山东	租赁和商务服务业	46.50	-	权益法
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	海南	海南	居民服务、修理和其他服务业	35.00		权益法
亚细亚新材料科技股份公司	上海	上海	批发和零售业	-	19.53	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		10.53	权益法
SunseaparkingInc	开曼	开曼	租赁和商务服务业		5.21	权益法
武汉市正凯物流有限公司	湖北	湖北	交通运输、仓储和邮政业	18.00		权益法
潍坊滨星置业有限公司	山东	山东	房地产业	-	30.00	权益法
浙江中广电器集团股份有限公司	浙江	浙江	批发和零售业	-	8.14	权益法
上海鑫诚安建设有限公司	辽宁	辽宁	建筑业	-	30.00	权益法
上海天合智能科技股份有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	10.00	权益法
苏州市苏品宅配文化有限公司	江苏	江苏	制造业	-	15.00	权益法
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	-	37.00	权益法

北京比邻弘科科技有限公司	北京	北京	科学和技术服务业	-	10.00	权益法
上海墙尚环保科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	14.49	权益法
IcolorPrivateLimited	开曼	开曼	建筑业	-	8.00	权益法
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	上海	上海	科学和技术服务业	-	9.48	权益法
成都艾格家具有限公司	四川	四川	制造业	-	12.17	权益法
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	江苏	江苏	科学和技术服务业	-	10.00	权益法
大域信息科技(上海)有限公司	上海	上海	科学和技术服务业	-	14.29	权益法
爱菠萝网络科技(北京)有限公司	北京	北京	科技推广和应用服务业	-	15.00	权益法
北京康力优蓝机器人科技有限公司	北京	北京	科学和技术服务业	-	6.00	权益法
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	上海	上海	建筑业	4.90	-	权益法
广州火数银花信息科技有限公司	广东	广东	信息传输、软件和信息技术服务业		11.66	权益法
深圳华生大家居集团有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	-	9.00	权益法
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
芜湖美和资产管理有限公司	安徽	安徽	金融业	-	49.00	权益法
上海智谛智能科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	30.00	权益法
美尚(广州)化妆品股份有限公司	广东	广东	批发和零售业	-	8.29	权益法
上海威来适装饰科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	40.00	权益法
中装集采(北京)信息技术有限公司	北京	北京	科学和技术服务业	-	35.00	权益法
星派商业物业经营(广州)有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	-	32.00	权益法
上海美凯龙物业管理服务有限公司	上海	上海	物业管理	-	20.00	权益法
上海凯坤企业管理有限公司	上海	上海	商业服务业	-	10.00	权益法
南昌歌狮企业管理有限公司	江西	江西	商业服务业	50.00	-	权益法
西安佳和兴家居有限责任公司	陕西	陕西	租赁和商务服务业	19.00	-	权益法
上海丽浩环保科技有限公司	上海	上海	建筑业		19.90	权益法
美宅(上海)建筑科技有限公司	上海	上海	建筑业	10.00	-	权益法
杭州建美场景科技有限公司	浙江	浙江	教育和商业服务业	31.00	-	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：  
本集团向公司派驻董事，能对其产生重大影响

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	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	513,520,388.25	474,884,974.79
其中：现金和现金等价物	30,724,959.22	56,937,581.53
非流动资产	1,416,334,654.90	1,426,098,194.58
资产合计	1,929,855,043.15	1,900,983,169.37
流动负债	80,097,964.28	82,344,029.90
非流动负债	321,181,865.65	318,998,979.70
负债合计	401,279,829.93	401,343,009.60
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	764,287,606.63	749,820,079.90
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	764,287,606.63	749,820,079.90
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	70,231,570.13	94,871,731.39
财务费用	-11,592,817.52	-10,277,201.26
所得税费用	10,708,066.51	-16,852,797.62
净利润	28,935,053.45	-50,899,465.50
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	28,935,053.45	-50,899,465.50
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明：

无

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	海尔消费金融有限公司	山东银座家居有限公司	海尔消费金融有限公司	山东银座家居有限公司
流动资产	29,005,091,846.62	235,437,773.84	25,903,685,232.84	308,425,454.99

非流动资产	342,966,397.70	1,302,583,363.73	363,606,808.94	1,381,397,753.16
资产合计	29,348,058,244.32	1,538,021,137.57	26,267,292,041.78	1,689,823,208.15
流动负债	24,970,945,140.13	273,610,402.18	23,741,355,630.46	266,272,837.11
非流动负债	1,546,110,138.47	661,738,195.88	140,166,573.93	817,775,353.96
负债合计	26,517,055,278.60	935,348,598.06	23,881,522,204.39	1,084,048,191.07
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	707,750,741.43	280,242,730.87	596,442,459.35	281,685,382.94
调整事项		153,287,292.10		153,287,292.10
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他		153,287,292.10		153,287,292.10
对联营企业权益投资的账面价值	707,750,741.43	433,530,022.97	596,442,459.35	434,972,675.04
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	3,167,778,577.05	292,703,389.03	2,489,336,078.30	343,594,531.74
净利润	445,233,128.33	-3,102,477.57	364,802,340.32	36,049,553.73
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	445,233,128.33	-3,102,477.57	364,802,340.32	36,049,553.73
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明：

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

#### (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	230,270,497.94	277,599,074.35
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-43,178,576.41	37,858,957.86
--其他综合收益		
--综合收益总额	-43,178,576.41	37,858,957.86

联营企业:		
投资账面价值合计	1,193,369,240.62	1,383,667,225.42
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-73,026,464.69	-42,668,235.66
--其他综合收益	4,407,511.04	
--综合收益总额	-68,618,953.65	-42,668,235.66

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
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	-11,232,737.38		-11,232,737.38
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	-16,443,318.31	-6,215,577.14	-22,658,895.45
上海威来适装饰科技有限公司	-2,211,090.96	-548,927.81	-2,760,018.77
上海智谛智能科技有限公司	-1,877,784.92		-1,877,784.92
芜湖美和资产管理有限公司	-61,943.60	-732,442.77	-794,386.37
超级智慧家(上海)物联网网络科技有限公司		-18,351,116.24	-18,351,116.24
美宅(上海)建筑科技有限公司		-451,717.02	-451,717.02

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**十一、政府补助****1、报告期末按应收金额确认的政府补助**适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用**2、涉及政府补助的负债项目**适用 不适用

单位：元币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	166,123,053.52	375,000.00	-	5,886,078.24		160,611,975.28	与资产相关
合计	166,123,053.52	375,000.00	-	5,886,078.24		160,611,975.28	/

**3、计入当期损益的政府补助**适用 不适用

单位：元币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	55,830,736.28	71,114,607.29
合计	55,830,736.28	71,114,607.29

其他说明：

无

**十二、与金融工具相关的风险****1、金融工具的风险**适用 不适用

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险（包括汇率风险、利率风险和价格风险）。本公司的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、其他非流动资产、应付账款、其他应付款、长期应付款、短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、其他非流动负债、租赁负债等。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监

督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

### 1. 信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

由于货币资金和应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本公司其他金融资产包括应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产和长期应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。

由于本公司的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本公司内不存在重大信用风险集中。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

#### (1) 信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

#### (2) 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险

管理目标保持一致,同时考虑定量、定性指标。

本公司评估债务人是否发生信用减值时,主要考虑以下因素:发行方或债务人发生重大财务困难;债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;债务人很可能破产或进行其他财务重组;发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;以大幅折扣购买或源生一项金融资产,该折扣反映了发生信用损失的事实;债务人违反合同。

金融资产发生信用减值,有可能是多个事件的共同作用所致,未必是可单独识别的事件所致。

### (3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值,本公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息,建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下:

违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期,无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以迁徙率模型结果为基础进行调整,加入前瞻性信息,以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率;

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级,以及担保品的不同,违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比,以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算;

违约风险敞口是指,在未来12个月或在整个剩余存续期中,在违约发生时,本公司应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析,识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响,对不同的业务类型有所不同。

## 2. 流动性风险

本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日,也考虑本公司运营产生的预计现金流量。

本公司的目标是运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于2024年12月31日,本公司49.74%(2023年12月31日:46.55%)的债务在不足1年内到期。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析:

项目	2024年12月31日				
	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上	合计
短期借款	2,156,859,207.65				2,156,859,207.65

应付票据	309,172,944.99				309,172,944.99
应付账款	1,402,974,329.82				1,402,974,329.82
其他应付款	16,162,609,818.34				16,162,609,818.34
一年内到期的非流动负债	6,230,612,719.49				6,230,612,719.49
长期借款	969,539,990.39	4,016,260,668.43	10,681,362,361.97	6,253,715,195.35	21,920,878,216.14
租赁负债		288,449,551.92	612,172,747.18	1,350,007,482.69	2,250,629,781.79
长期应付款		92,215,911.10	131,564,222.11	538,706,957.22	762,487,090.43
其他非流动负债	134,619,347.83	3,688,360,000.00	—		3,822,979,347.83
合计	27,366,388,358.51	8,085,286,131.45	11,425,099,331.26	8,142,429,635.26	55,019,203,456.48

(续上表)

项目	2023年12月31日				
	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上	合计
短期借款	5,046,502,728.55				5,046,502,728.55
应付票据	13,551,841.54				13,551,841.54
应付账款	2,054,926,260.68				2,054,926,260.68
其他应付款	9,010,492,452.69				9,010,492,452.69
一年内到期的非流动负债	9,058,778,916.24				9,058,778,916.24
长期借款	1,279,491,063.39	4,898,305,294.71	10,608,869,035.69	7,988,670,094.20	24,775,335,487.99
应付债券	92,891,696.04	1,879,261,351.95	—	—	1,972,153,047.99
租赁负债		575,006,110.48	1,220,648,954.62	2,021,896,994.67	3,817,552,059.77
长期应付款	—	113,038,680.28	189,280,308.89	640,863,371.36	943,182,360.53
其他非流动负债	133,442,487.95	40,997,283.70	465,445,855.34	—	639,885,626.99
合计	26,690,077,447.08	7,506,608,721.12	12,484,244,154.54	10,651,430,460.23	57,332,360,782.97

### 3. 市场风险

#### (1) 外汇风险

汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元、港币和欧元有关。

本公司位于境内子公司主要业务活动均以人民币计价结算，有少量外币存款及债券。本公司位于香港的子公司主要以港币或美元计价结算。本公司存在源于发行美元债券的汇率风险敞口。本公司采用结构性货币掉期和由签出期权和购入期权组成的期权组合产品减少汇率风险敞口。本公司持续监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本公司可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，美元、欧元和港币汇率发生合理、可能的变动时，将对净损益的税后净额产生的影响：

项目	2024年12月31日		
	汇率增加/减少%	净损益增加/减少	股东权益合计增加/减少
人民币对美元贬值	-5	-66,759,137.15	-66,759,137.15
人民币对美元升值	5	66,759,137.15	66,759,137.15

人民币对港币贬值	-5	3,002.29	3,002.29
人民币对港币升值	5	-3,002.29	-3,002.29
人民币对欧元贬值	-5	6,449.06	6,449.06
人民币对欧元升值	5	-6,449.06	-6,449.06

(续上表)

项目	2023年12月31日		
	汇率增加/减少%	净损益增加/减少	股东权益合计增加/减少
人民币对美元贬值	-5	-65,453,628.51	-65,453,628.51
人民币对美元升值	5	65,453,628.51	65,453,628.51
人民币对港币贬值	-5	9,979.71	9,979.71
人民币对港币升值	5	-9,979.71	-9,979.71
人民币对欧元贬值	-5	6,734.85	6,734.85
人民币对欧元升值	5	-6,734.85	-6,734.85

### (2) 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与以浮动利率计息的长期负债有关。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益（通过对浮动利率借款的影响）的税后净额产生的影响。

项目	2024年12月31日		
	基点增加/减少	净损益增加/减少	股东权益合计增加/减少
银行借款	50	-61,978,749.09	-61,978,749.09
银行借款	-50	61,978,749.09	61,978,749.09
2023年12月31日			
项目	基点增加/减少	净损益增加/减少	股东权益合计增加/减少
	50	-83,949,752.78	-83,949,752.78
银行借款	-50	83,949,752.78	83,949,752.78

### (3) 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2024年12月31日，本公司暴露于因分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本公司持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

以下证券交易所的、在最接近资产负债表日的交易日的收盘时的市场股票指数，以及年度内其各自的最高收盘点和最低收盘点如下：

项目	2024年12月31日	2024年	2023年12月31日	2023年
		最高/最低		最高/最低
上海—上证指数	3,352.00	3,674/2,690	2,975.00	3,419/2,882

深圳—深证指数	10,415.00	11,864/7,908	9,525.00	12,246/9,106
---------	-----------	--------------	----------	--------------

在所有其他变量保持不变的假设下，本公司的净损益和其他综合收益的税后净额对权益工具投资的公允价值的每10%的变动（以资产负债表日的账面价值为基础）的敏感性分析如下：

项目	2024年12月31日			
	权益工具投资账面价值	净损益增加/减少	其他综合收益的税后净额增加/减少	股东权益合计增加/减少
权益工具投资				
上海—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	161,090,897.38		12,081,817.30	12,081,817.30
深圳—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	148,730,940.22		11,154,820.52	11,154,820.52
香港—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	156,971,709.86		13,107,137.77	13,107,137.77
纳斯达克—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	102,519,317.00		8,560,362.97	8,560,362.97
以公允价值计量的非上市权益工具投资				
—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	661,578,854.48		49,618,414.09	49,618,414.09

(续上表)

项目	2023年12月31日			
	权益工具投资账面价值	净损益增加/减少	其他综合收益的税后净额增加/减少	股东权益合计增加/减少
权益工具投资				
上海—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	284,154,802.92	-	21,311,610.22	21,311,610.22
深圳—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	337,996,689.89	-	25,984,718.64	25,984,718.64
以公允价值计量的非上市权益工具投资				
—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	1,135,479,555.90	-	88,274,639.38	88,274,639.38

#### 4. 资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2024年度，本公司资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。净负债包括银行借款、应付票据、应付债券及应付融资租赁款(扣除现金及现金等价物)，调整后资本是集团归属于母公司的权益，本公司于资产负债表日的杠杆比率如下：

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
短期借款	2,142,390,978.03	4,971,830,548.14
应付票据	309,172,944.99	13,551,841.54
一年内到期的非流动负债	6,383,402,632.60	9,135,630,916.04
长期借款	17,703,683,711.83	19,247,656,542.00
应付债券	-	1,758,511,842.15
其他非流动负债	4,249,408,925.65	1,244,598,389.23
租赁负债	1,624,283,012.31	2,822,378,531.05
现金及现金等价物	3,111,832,972.03	2,506,800,211.29
净负债	29,300,509,233.38	36,687,358,398.86
调整后资本	46,128,266,826.09	48,991,020,880.68
资本和净负债	75,428,776,059.47	85,678,379,279.54
杠杆比率	38.85%	42.82%

## 2、套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 3、金融资产转移

### (1) 转移方式分类

适用 不适用

## (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

## (3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 十三、 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			144,634,242.51	144,634,242.51
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			144,634,242.51	144,634,242.51
(1) 债务工具投资			63,521,804.15	63,521,804.15
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 基金			81,112,438.36	81,112,438.36
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)应收款项融资		11,764,612.37		11,764,612.37
(三)其他债权投资				
(四)其他权益工具投资	569,312,864.33	2,625,644.45	658,953,210.16	1,230,891,718.94
(五)投资性房地产			91,042,200,000.00	91,042,200,000.00

1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			91,042,200,000.00	91,042,200,000.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(六)生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
(七)其他非流动金融资产			160,878,765.36	160,878,765.36
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	569,312,864.33	14,390,256.82	92,006,666,218.03	92,590,369,339.18
(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>				

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

**2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据**

√适用 不适用

本公司持有的部分其他权益工具投资为上市公司股票，其市价以股票当日收盘价作为依据。

**3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

√适用 不适用

本公司持有的部分其他权益工具投资为新三板股票，对于有序交易者，其公允价值以期末收盘价作为依据，对于非有序交易者，其公允价值以期末收盘价作为基础，进行调整。

**4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息**

√适用 不适用

非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本公司需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本公司相信，以估值技术估计的公允价值及其变动是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

对于不能采用折现估值的非上市的权益工具投资的公允价值，本公司估计并量化了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响：采用较为不利的假设，公允价值减少约人民币 50,702,800.00 元；采用较为有利的假设，公允价值增加约人民币 78,400,500.00 元。

本公司对已投入使用的建成物业使用收益法进行估值：参考建成物业单位可出租面积和市场租金(每平方米)或基于市场情况预计可获得的租金收入，扣减运营费用获得建成物业的年租金净收益，按适当的折现率确定每年物业租金净收益现值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，其土地使用权价值按市场比较法确定土地评估值，地上前期开发成本以实际发生为基础充分考虑正常的资金成本和行业利润率进行公允价值评估。

对处于其他开发阶段的投资性房地产采用假设开发法进行估值：假设该类投资性房地产将遵循既定的开发计划开发至可使用状态。为获取其公允价值，通过考虑相关市场中可获取且可比较的租金数据进行直接比较，并扣除在评估师预计在评估日至完成开发前将产生的建造成本及专业费用。

本公司投资性房地产在 2024 年 12 月 31 日的公允价值由与本公司无关联的独立评估师上海东洲资产评估有限公司进行评估。在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其实当前使用方式。

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

内容	2024 年 12 月 31 日公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围 (加权平均值)
交易性金融资产	144,634,242.51	现金流量折现法	风险调整折现率	6%至 8%
其他权益工具投资	658,953,210.03	可比公司法	流动性折扣率	82%-83%
投资性房地产-建成物业	84,623,200,000.00	收益法/直接比较法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	人民币 12 元至 208 元
投资性房地产-处于开发阶段早期的在建物业	4,609,000,000.00	直接比较法	投资性房地产单位面积价格(每平方米)	人民币 374 元至 34,406 元
投资性房地产-其他在建物业	1,810,000,000.00	假设开发法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	人民币 59 元至 82 元
其他非流动金融资产	160,878,765.36	现金流量折现法	风险调整折现率	12%至 14%

## 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	2023年12月31日	转入第三层次	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算					2024年12月31日	对于在报告期末持有的资产，计入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	购入	转换	出售	结算	其他		
交易性金融资产	570,321,322.67			-125,913.63		890,626,761.86		1,246,839,807.38		-69,348,121.01	144,634,242.51	-125,913.63
其他权益工具投资	1,132,732,727.86		298,258,093.78		-127,046,131.74			48,475,292.31			658,953,210.03	
其他非流动金融资产	260,024,540.60			-96,369,775.24		15,174,000.00		17,950,000.00			160,878,765.36	-96,369,775.24
投资性房地产	92,463,200,000.00			-1,932,168,543.99		511,168,543.99					91,042,200,000.00	-1,932,168,543.99
应收款项融资	-					41,054,480.50		29,289,868.13			11,764,612.37	
合计	94,426,278,591.13		298,258,093.78	-2,028,664,232.86	-127,046,131.74	1,458,023,786.35		1,342,554,967.82		-69,348,121.01	92,018,430,830.27	-2,028,664,232.86

## 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

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

本公司管理层认为，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

## 十四、 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(%)
厦门建发股份有限公司	中国福建	供应链运营业务、房地产业务	294,709.5201万元	29.95	29.95

本企业的母公司情况的说明

厦门建发股份有限公司对公司实施控制并为本公司的母公司。

本企业最终控制方是厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

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

本企业的子公司情况详见“财务报告十、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情况详见“财务报告十、3 在合营企业或联营企业中的权益”。

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 4、 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
车建兴	原实际控制人
常州龙耀股权投资管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
常州市红星装饰城	原控股股东或原实际控制人控制的企业
常州市金坛维亿建设工程有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
慈溪星凯置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
大连星凯商业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
衡水星龙房地产开发有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
红星美凯龙控股集团有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
兰州红星商业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
宁波汇鑫置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
宁波凯龙置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
乾智（北京）文化发展有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业

山西红星新世界置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海红星美凯龙置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海红星停车管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海红星星龙商业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海红星云计算科技有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海洪美置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海黄浦红星小额贷款有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海龙红影院管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海美凯龙七星酒店管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海美影企业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海乔彤企业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海投凯企业管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海新华成城资产管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海星之域商业经营管理有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
上海云绅智能科技有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
绍兴星凯置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
天津美凯龙置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
象山凯胜置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
象山美龙置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
徐州茂星置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
盐城凯龙置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
余姚星凯置业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
湛江市海新美凯投资有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
长兴荣皓贸易有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
浙江龙凯影业有限公司	原控股股东或原实际控制人控制的企业
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
常州市红星家具总厂有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
常州市艺致国际贸易有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州菲氏浴厨用品有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
南京市浦口区立力成家具经营部	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海爱琴海商务管理有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海爱琴海商业集团股份有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海帝景餐饮管理有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海万鸿投资管理有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
深圳国富纵横产教科技有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
扬州凯龙管理咨询有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
重庆星远凯建商业管理有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
造梦者家居（深圳）有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员担任董事或者高管的企业
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	与原实际控制人关系密切的家庭成员担任董事或者高管的企业
陈淑红	与原实际控制人关系密切的家庭成员

山东银座家居有限公司及其子公司	联营公司之子公司
西安红星佳鑫家居有限公司	联营公司之子公司
厦门航空有限公司	控股股东有重大影响的企业
厦门国际银行股份有限公司	控股股东有重大影响的企业
璞发（上海）电子商务有限公司	控股股东有重大影响的企业
柏亿（武汉）汽车销售有限公司	控股股东控制的企业
湖北怡悦物业管理有限公司	控股股东控制的企业
联发集团有限公司	控股股东控制的企业
厦门国际会展酒店有限公司	控股股东控制的企业
厦门海悦山庄酒店有限公司	控股股东控制的企业
厦门会展国际旅行社有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发仓储有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发城服发展股份有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发股份有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发国际酒业集团有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发国际旅行社集团有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发恒融供应链有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发恒远文化发展有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发酒业销售管理有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发居住科技有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发美酒汇酒业有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发汽车国际贸易服务有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发融资担保有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发融资租赁有限公司	控股股东控制的企业
厦门建发生活资料有限责任公司	控股股东控制的企业
厦门建发食品供应链有限公司	控股股东控制的企业
厦门建宇实业有限公司	控股股东控制的企业
厦门市五缘水乡酒店有限公司	控股股东控制的企业
厦门丝柏科技有限公司	控股股东控制的企业
上海建发酒业销售管理有限公司	控股股东控制的企业
上海建发物资有限公司	控股股东控制的企业
上海联泓房地产开发有限公司	控股股东控制的企业
上海兆闵房地产开发有限公司	控股股东控制的企业
天津利时咨询服务有限公司	控股股东控制的企业
武汉怡然物业管理有限公司	控股股东控制的企业
怡家园（厦门）物业管理有限公司	控股股东控制的企业
中冶置业（福建）有限公司	控股股东控制的企业
浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	对本公司有重大影响集团之相关公司
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	董监高任职的企业

其他说明：

无

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	商品购买	4,669,032.42	255,783.78
厦门建发美酒汇酒业有限公司	商品购买	1,122,653.13	76,428.01
厦门建发恒融供应链有限公司	商品购买	741,280.26	—
上海建发酒业销售管理有限公司	商品购买	396,624.00	51,168.60
厦门建发国际酒业集团有限公司	商品购买	414,274.41	—
厦门建发国际旅行社集团有限公司	商品购买	226,415.09	—
厦门建发居住科技有限公司	商品购买	164,172.64	—
上海红星云计算科技有限公司	商品购买	105,271.50	118,839.62
厦门建发酒业销售管理有限公司	商品购买	91,769.84	324,375.84
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	商品购买	26,600.88	—
厦门建发食品供应链有限公司	商品购买	1,779.00	—
惠州美好生活家具有限公司	商品购买	—	79,750.44
芜湖明辉商业管理有限公司	商品购买	—	36,618.27
浙江龙凯影业有限公司	商品购买	—	35,398.23
上海投凯企业管理有限公司	商品购买	—	12,260.86
亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	商品购买	—	9,574.15
成都东泰商城有限公司	商品购买	—	2,362.15
谊美吉斯光电科技(福建)有限公司	商品购买	不适用	658,778.56
中船邮轮产业发展(上海)有限公司	商品购买	不适用	554,694.32
重庆泽瑞商业管理有限公司	商品购买	不适用	48,288.22
山东银座家居有限公司及其子公司	联合营销	5,788,349.05	7,846,191.95
武汉市正凯物流有限公司	联合营销	2,210,586.79	2,611,755.60
芜湖明辉商业管理有限公司	联合营销	1,259,200.00	1,911,287.61
成都东泰商城有限公司	联合营销	672,267.92	1,105,001.16
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	联合营销	146,530.19	194,834.91
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	联合营销	63,396.23	—
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	联合营销	—	164,267.93
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	联合营销	—	77,358.49
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	联合营销	不适用	97,574.53
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	171,322.78	224,153.38
芜湖明辉商业管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	135,449.81	236,965.29
山东银座家居有限公司及其子公司	空间广告位租赁/管理费	38,501.83	170,631.25
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	19,657.14	145,786.11
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	空间广告位租赁/管理	7,319.43	141,763.27

公司	费		
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	-	127,025.79
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	-	40,094.16
厦门国际银行股份有限公司	借款利息	12,878,421.90	10,175,538.89
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	接受劳务/服务	637,870,470.01	640,709,087.35
浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	接受劳务/服务	31,930,596.64	60,309,039.35
上海鑫诚安建设有限公司	接受劳务/服务	6,961,057.18	8,837,762.38
厦门建发恒远文化发展有限公司	接受劳务/服务	4,264,617.00	-
上海嘉展建筑工程潢工程有限公司	接受劳务/服务	2,784,065.06	3,225,605.07
上海帝景餐饮管理有限公司	接受劳务/服务	1,330,641.09	-
厦门会展国际旅行社有限公司	接受劳务/服务	770,672.00	-
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	接受劳务/服务	429,290.55	1,590,887.78
厦门国际会展酒店有限公司	接受劳务/服务	233,058.60	-
红星美凯龙控股集团有限公司	接受劳务/服务	124,247.79	-
上海爱琴海商业集团股份有限公司	接受劳务/服务	76,460.18	-
厦门建发居住科技有限公司	接受劳务/服务	8,750.71	-
上海红星云计算科技有限公司	接受劳务/服务	-	18,660,305.03
上海星之域商业经营管理有限公司	接受劳务/服务	-	15,738,958.49
北京奇迪文化艺术有限公司	接受劳务/服务	-	458,000.00
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	接受劳务/服务	-	238,913.11
上海龙红影院管理有限公司	接受劳务/服务	-	174,200.00
成都东泰商城有限公司	接受劳务/服务	-	5,005.66
上海振洋建筑工程潢工程有限公司及其分公司	接受劳务/服务	不适用	7,314,778.15
谊美吉斯光电科技(福建)有限公司	接受劳务/服务	不适用	994,008.85
厦门建发融资担保有限公司	保函费用	5,060.00	-
成都东泰商城有限公司	存款结息	16,053.85	43,849.01
芜湖明辉商业管理有限公司	存款结息	4,390.86	6,739.42
中船邮轮产业发展(上海)有限公司	存款结息	不适用	180,431.98

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
上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	提供劳务	92,639,729.25	65,461,971.43
湛江市海新美凯投资有限公司	提供劳务	7,084,741.01	10,913,045.53
上海兆闵房地产开发有限公司	提供劳务	5,768,771.17	-
衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	提供劳务	4,314,232.80	450,367,727.53

限公司			
武汉怡然物业管理有限公司	提供劳务	648,083.56	40,471.70
成都东泰商城有限公司	提供劳务	583,962.26	770,613.78
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	提供劳务	177,877.35	157,924.28
湖北怡悦物业管理有限公司	提供劳务	146,844.90	—
上海红星美凯龙置业有限公司	提供劳务	70,707.80	76,515.55
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	提供劳务	43,192.22	139,644.87
怡家园（厦门）物业管理有限公司	提供劳务	19,516.98	—
厦门建发融资担保有限公司	提供劳务	2,886.79	—
上海爱琴海商务管理有限公司	提供劳务	—	3,292,358.45
上海星之域商业经营管理有限公司	提供劳务	—	1,864,516.55
象山凯胜置业有限公司	提供劳务	—	516,502.43
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	提供劳务	—	352,955.66
上海威来适装饰科技有限公司	提供劳务	—	25,901.91
上海黄浦红星小额贷款有限公司	提供劳务	—	14,943.40
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	提供劳务	—	9,072.91
扬州星龙房地产开发有限公司	提供劳务	不适用	18,955,352.58
上海或京商业管理有限公司及其分公司	提供劳务	不适用	92,495.32
晟葆（上海）智能科技有限公司	提供劳务	不适用	23,458.88
重庆星远凯建商业管理有限公司	设计咨询收入	2,037,735.85	—
湛江市海新美凯投资有限公司	设计咨询收入	118,938.67	2,548,844.34
徐州茂星置业有限公司	设计咨询收入	—	858,490.56
常州金坛凯汇房地产开发有限公司	设计咨询收入	不适用	757,547.17
漯河星汇置业有限公司	设计咨询收入	不适用	94,339.62
南昌浩然置业有限公司	设计咨询收入	不适用	1,922.42
义乌美龙置业有限公司	设计咨询收入	不适用	1,323,015.90
上海爱琴海商业集团股份有限公司	其他	420,530.97	—
阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	其他	—	2,782,232.54
重庆金科房地产开发有限公司	其他	不适用	240,566,037.74
武汉市正凯物流有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	品牌委管服务	2,830,188.68	2,830,188.68
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	品牌委管服务	2,122,641.51	4,245,283.02
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	品牌委管服务	2,769,299.47	2,672,073.08
陕西鸿瑞家居生活广场有限	品牌委管服务	1,886,792.49	1,886,792.45

公司			
西安佳和兴家居有限责任公司	品牌委管服务	1,886,792.45	1,886,792.45
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管服务	1,698,113.21	1,698,113.21
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管服务	23,854.47	760,801.77
杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子公司	联合营销	2,197,716.40	3,294,116.94
美时智能家居(深圳)有限公司	联合营销	377,358.49	523,584.91
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	联合营销	5,657.73	-
武汉市正凯物流有限公司	服务收入	5,572,641.47	4,227,358.37
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	服务收入	3,303,556.60	1,338,863.25
上海红星美凯龙置业有限公司	服务收入	912,628.93	-
浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	服务收入	893,823.82	1,893,190.79
上海爱琴海商业集团股份有限公司	服务收入	695,282.33	-
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	服务收入	490,304.22	965,654.13
上海联泓房地产开发有限公司	服务收入	423,914.27	-
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	服务收入	150,830.19	320,609.40
厦门建发居住科技有限公司	服务收入	147,235.98	-
成都东泰商城有限公司	服务收入	79,992.73	165,642.93
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	服务收入	38,117.52	37,818.98
上海丽浩环保科技有限公司	服务收入	36,271.70	-
芜湖明辉商业管理有限公司	服务收入	28,301.89	39,406.60
杭州建美场景科技有限公司	服务收入	4,991.76	-
芜湖美和资产管理有限公司	服务收入	-	4,339,622.64
上海红星云计算科技有限公司	服务收入	-	357,948.11
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	服务收入	-	67,735.85
行远美宅(四川)装饰设计有限公司	服务收入	-	64,433.53
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	服务收入	不适用	2,427,075.46
良木道门窗集团有限公司	服务收入	不适用	877,358.49
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	服务收入	不适用	165,731.14
广东威法定制家居股份有限公司	服务收入	不适用	94,339.62
厦门建发城服发展股份有限公司	出售商品	1,851,483.87	-
兰州红星商业管理有限公司	出售商品	963,409.07	912,803.32
厦门建发汽车国际贸易服务有限公司	出售商品	306,516.90	-
山东银座家居有限公司及其子公司	出售商品	233,677.86	208,279.64

武汉市正凯物流有限公司	出售商品	226,012.44	108,902.64
杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子公司	出售商品	158,831.31	16,490.64
上海威来适装饰科技有限公司	出售商品	156,517.59	102,234.52
上海红星停车管理有限公司	出售商品	125,201.08	162,130.48
芜湖明辉商业管理有限公司	出售商品	71,929.20	196,961.93
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	出售商品	55,822.61	77,497.74
成都东泰商城有限公司	出售商品	40,750.44	74,046.02
厦门建发生活资材有限责任公司	出售商品	39,030.48	—
中冶置业(福建)有限公司	出售商品	37,408.93	—
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	出售商品	28,194.70	229,660.89
西安佳和兴家居有限责任公司	出售商品	21,982.30	—
扬州凯龙管理咨询有限公司	出售商品	17,676.11	—
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	出售商品	4,923.91	13.27
红星美凯龙控股集团有限公司	出售商品	—	907,913.70
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	出售商品	—	172,121.81
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	出售商品	—	34,256.64
北京奇迪文化艺术有限公司	出售商品	—	25,000.00
行远美宅(四川)装饰设计有限公司	出售商品	—	20,248.65
安咖家居用品(上海)有限公司	出售商品	—	2,098.55
丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	出售商品	不适用	1,708,722.22
云南远择品唯物业管理有限公司	出售商品	不适用	366,711.63
上海或京商业管理有限公司及其分公司	出售商品	不适用	93,729.70
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	出售商品	不适用	43,566.37
南京欧凯龙家居有限公司	出售商品	不适用	9,238.94
晟葆(上海)智能科技有限公司	出售商品	不适用	1,857.78

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

无

**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海联泓房地产开发有限公司	办公室	1,447,338.73	731,315.21
上海丽浩环保科技有限公司	办公室	84,458.72	122,608.12
厦门航空有限公司	办公室	28,909.60	-
常州龙耀股权投资管理有限公司	办公室	16,741.78	36,273.81
杭州建美场景科技有限公司	办公室	15,647.34	-
上海星之域商业经营管理有限公司	办公室	-	22,097,757.80
郑州星铂房地产开发有限公司	办公室	不适用	76,070.32
厦门建发仓储有限公司	仓库租赁	799,389.76	-
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	商场铺位	2,151,365.01	5,561,058.12
杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子公司	商场铺位	2,712,047.17	4,408,037.96
中资停车管理涞源有限公司济南分公司	商场铺位	1,715,533.33	-
上海威来适装饰科技有限公司	商场铺位	742,422.00	658,225.01
浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	商场铺位	592,439.28	611,860.20
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	商场铺位	395,602.42	245,300.45
柏亿（武汉）汽车销售有限公司	商场铺位	112,167.68	-
行远美宅（四川）装饰设计有限公司	商场铺位	96,232.07	1,255,506.62
安咖家居用品（上海）有限公司	商场铺位	-	211,053.14

上海或京商业管理有限公司及其分公司	商场铺位	不适用	2,793,440.07
南京欧凯龙家居有限公司	商场铺位	不适用	339,210.27
晟葆(上海)智能科技有限公司	商场铺位	不适用	287,751.96
阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	停车库	45,217,670.85	49,328,368.20
上海新华成城资产管理有限公司	停车库	-	6,349,206.37
上海红星美凯龙置业有限公司	停车位	2,915,268.54	
上海爱琴海商业集团股份有限公司	停车位	2,363,480.17	
厦门建发居住科技有限公司	停车位	68,572.44	
上海红星停车管理有限公司	停车库	-	666,666.65
上海星之域商业经营管理有限公司	停车库	-	264,220.20

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	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
常州市红星装饰城	商场	不适用	不适用	不适用	不适用	23,281,906.56	22,113,910.16	-	271,881.17
芜湖明辉商业管理有限公司	商场铺位	20,919.97	121,351.19	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
北京奇迪文化艺术有限公司	商场铺位	-	458,000.00	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	商场铺位	-	129,492.15	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
云南远择品唯物业管理有限公司	停车库	不适用	710,916.44	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
陈淑红	员工宿舍	-	57,330.00	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 1)	249,057,600.00	2019-6-20	2029-6-20	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 2)	131,000,000.00	2020-1-15	2026-9-17	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 3)	532,943,535.79	2020-3-25	2030-3-25	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 4)	45,000,000.00	2020-6-8	2030-12-10	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 5)	405,700,000.00	2019-7-1	2029-6-20	否
红星美凯龙控股集团有限公司 (注 6)	200,000,000.00	2018-7-13	2028-7-10	否
红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴(注 7)	300,000,000.00	2022-7-7	2025-7-6	否
柳州红星美凯龙置业有限公司、车建兴(注 8)	160,056,253.76	2019-11-28	2029-11-27	否
红星美凯龙控股集团有限公司、车建兴(注 9)	216,899,997.00	2020-3-20	2028-3-20	否
车建兴(注 10)	1,315,615,754.08	2020-3-3	2030-3-2	否
车建兴(注 11)	124,500,000.00	2016-6-17	2026-6-16	否
车建兴、陈淑红(注 12)	108,999,999.94	2022-12-28	2026-11-29	否
车建兴、陈淑红(注 13)	1,640,000,000.00	2022-6-15	2037-6-15	否
车建兴、陈淑红(注 14)	1,790,841,441.31	2022-8-17	2026-3-17	否
车建兴、陈淑红(注 15)	756,774,609.12	2023-3-29	2033-3-20	否
厦门建发股份有限公司(注 16)	450,000,000.00	2024-11-22	2027-11-22	否
厦门建发股份有限公司(注 17)	3,593,680,000.00	2024-1-25	2041-11-12	否
厦门建发股份有限公司(注 18)	967,400,000.00	2024-11-8	2027-11-14	否

## 关联担保情况说明

适用 不适用

注 1: 该借款另以本集团子公司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 2: 该借款另以本集团子公司南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司的投资性房地产作为抵押。

注 3: 该借款另以本集团子公司南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 4: 该借款另以本集团子公司上海赛程企业管理有限公司的固定资产作为抵押。

注 5: 该借款另以本集团子公司杭州伟量机电五金市场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 6: 该借款另以本集团子公司苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 7: 该借款另以本集团子公司合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 8: 该借款另以本集团子公司柳州红星美凯龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 9: 该借款另以本集团子公司佛山郡达企业管理有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 10: 该借款另以本集团子公司上海山海艺术家俱有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 11: 该借款另以本集团子公司重庆红星美凯龙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 12: 该借款另以本集团子公司成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 13: 该借款另以本集团子公司北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司、武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 14: 该借款另以本集团子公司天津红星美凯龙家居家饰生活广场有限公司、重庆星凯科家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 15: 该借款另以本集团子公司济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司、北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 16: 该借款另以本集团子公司宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 17: 该借款另以本集团子公司上海新伟置业有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 18: 该借款另以本集团子公司常州家世界家具家居广场有限公司、常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司、常州红阳家居生活广场有限公司和重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任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
<b>拆入</b>				
厦门建发股份有限公司	16,130,000,000.00			本期已部分偿还借款, 期末本金余额 84.27 亿元, 公司本期实际发生利息费用 2.15 亿元
厦门建发融资租赁有限公司	150,000,000.00			系融资租赁业务产生, 本期已部分偿还, 截止期末尚未偿还余额为 0.38 亿元, 公司本期实际发生利息费用 0.04 亿元
成都东泰商城有限公司	25,000,000.00			

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
<b>拆出</b>				
西安佳和兴家居有限责任公司	7,000,000.00	2024-1-16	2024-12-31	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	2,623.59	2,112.57

**(8). 其他关联交易**适用 不适用**6、应收、应付关联方等未结算项目情况****(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	上海新华成城资产管理有限公司	39,999,999.94	39,999,999.94	39,999,999.94	39,999,999.94
应收账款	上海星之域商业经营管理有限公司	32,524,974.21	32,524,974.21	46,291,321.60	46,291,321.60
应收账款	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	6,050,780.04	272,285.10	23,232,940.93	1,045,482.34
应收账款	西安佳和兴家居有限责任公司	5,619,803.02	3,396,732.84	3,813,647.98	1,556,200.11
应收账款	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	4,250,000.01	2,112,125.01	2,000,000.01	520,800.00
应收账款	深圳华生大家居集团有限公司	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99
应收账款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	3,825,339.59	1,778,896.81	1,056,040.12	287,931.56
应收账款	浙江中广电器集团股份有限公司	3,499,999.97	3,499,999.97	3,499,999.97	3,499,999.97
应收账款	慈溪星凯置业有限公司	3,333,200.00	2,037,585.16	3,333,200.00	722,962.52
应收账款	衡水星龙房地产开发有限公司	1,869,449.87	1,669,811.93	2,123,186.93	185,154.15
应收账款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	1,850,000.04	776,445.02	1,350,000.00	368,080.34
应收账款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	1,803,680.42	444,432.20	1,803,680.42	331,561.28
应收账款	徐州茂星置业有限公司	1,750,000.00	828,261.00	1,750,000.00	256,996.90
应收账款	常州市金坛维亿建设工程有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
应收账款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,493,806.48	1,043,282.21	1,469,952.01	505,589.75

应收账款	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	1,422,288.36	168,683.40	-	-
应收账款	重庆星远凯建商业管理有限公司	1,360,000.00	161,296.00		
应收账款	长兴荣皓贸易有限公司	1,025,544.63	46,149.51	1,025,544.63	46,149.51
应收账款	湛江市海新美凯投资有限公司	818,455.19	73,630.48	3,804,923.59	454,319.87
应收账款	大连星凯商业管理有限公司	478,541.95	292,532.69	478,542.18	100,864.27
应收账款	武汉怡然物业管理有限公司	350,800.00	15,786.00	42,900.00	1,930.50
应收账款	湖北怡悦物业管理有限公司	155,655.60	7,004.50		
应收账款	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	122,678.12	122,678.12	1,482,932.01	1,482,932.01
应收账款	成都东泰商城有限公司	119,500.00	5,377.50	45,250.00	2,036.25
应收账款	绍兴星凯置业有限公司	106,070.40	106,070.40	106,070.40	43,006.29
应收账款	上海丽浩环保科技有限公司	66,528.00	2,993.76		
应收账款	上海红星星龙商业管理有限公司	53,000.00	30,946.70	53,000.00	14,450.56
应收账款	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子公司	50,334.82	2,265.07	87,328.07	3,929.76
应收账款	象山美龙置业有限公司	43,572.93	43,572.93	43,572.93	17,666.66
应收账款	上海联泓房地产开发有限公司	36,661.64	1,649.77		
应收账款	象山凯胜置业有限公司	33,741.70	33,741.70	33,741.70	33,741.70
应收账款	余姚星凯置业有限公司	32,000.00	1,440.00	32,000.00	1,440.00
应收账款	山西红星新世界置业有限公司	18,150.00	816.75	18,150.00	816.75
应收账款	武汉市正凯物流有限公司	15,950.00	717.75		
应收账款	上海龙红影院管理有限公司	12,000.00	540.00	12,000.00	540.00
应收账款	盐城凯龙置业有限公司	6,800.00	306.00	6,800.00	306.00
应收账款	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	5,200.00	234.00	5,200.02	234.0
应收账款	上海美影企业管理有限公司	2,655.00	119.48	2,655.00	119.48
应收账款	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	-	-	13,000,000.00	13,000,000.00
应收账款	宁波凯龙置业有限公司	-	-	2,291,376.06	127,438.03
应收账款	安咖家居用品(上海)有限公司	-	-	1,016,277.27	45,732.48
应收账款	常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	-	-	143,143.00	6,441.44
应收账款	上海威来适装饰科技有限公司	-	-	65,208.00	2,934.36
应收账款	广州红星美凯龙世博	-	-	51,742.00	2,328.39

	家居广场有限公司				
应收账款	芜湖明辉商业管理有限公司	-	-	38,320.00	1,724.40
应收账款	上海红星美凯龙置业有限公司	-	-	5,776.20	259.93
应收账款	扬州星龙房地产开发有限公司	不适用	不适用	45,351,350.78	45,351,350.78
应收账款	丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	不适用	不适用	10,411,687.12	468,525.92
应收账款	义乌美龙置业有限公司	不适用	不适用	3,730,233.80	1,011,114.50
应收账款	南昌浩然置业有限公司	不适用	不适用	2,530,000.00	2,530,000.00
应收账款	长春红星美凯龙房地产开发有限公司	不适用	不适用	2,495,020.01	138,763.96
应收账款	天津星凯房地产开发有限公司	不适用	不适用	1,650,000.00	1,650,000.00
应收账款	济南星龙房地产开发有限公司	不适用	不适用	1,100,000.00	958,342.46
应收账款	西宁远鸿房地产开发有限公司	不适用	不适用	974,582.94	200,234.62
应收账款	南通星龙房地产开发有限公司	不适用	不适用	960,000.00	79,566.30
应收账款	太原双明智坤房地产开发有限公司	不适用	不适用	875,673.49	48,701.78
应收账款	天津美龙房地产开发有限公司	不适用	不适用	832,500.00	832,500.00
应收账款	昆明远鸿汇房地产有限公司	不适用	不适用	497,685.64	126,282.26
应收账款	重庆金科中俊房地产开发有限公司	不适用	不适用	409,032.36	88,718.07
应收账款	柳州红星美凯龙置业有限公司	不适用	不适用	316,702.00	14,251.59
应收账款	太原双明凯龙房地产开发有限公司	不适用	不适用	255,196.24	55,351.41
应收账款	太原星光寰宇房地产开发有限公司	不适用	不适用	69,978.00	3,149.01
预付款项	上海美凯龙物业服务有限公司及其子、分公司	2,930,374.02		3,428,929.65	-
预付款项	天津利时咨询服务有限公司	750,000.00			
预付款项	行远美宅(上海)家居装饰有限公司	410,761.83			
预付款项	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	312,009.40		320,411.40	-
预付款项	上海红星云计算科技有限公司	177,240.00		177,240.00	-
预付款项	浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	95,956.91		345,413.86	-
预付款项	厦门海悦山庄酒店有限公司	64,440.00			
预付款项	厦门国际会展酒店有限公司	51,800.00			
预付款项	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	43,123.51		50,442.94	-

预付款项	芜湖明辉商业管理有限公司	19,259.26		78,518.56	-
预付款项	厦门建发美酒汇酒业有限公司	13,632.00		9,706.00	-
预付款项	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	13,104.76		-	-
预付款项	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	10,800.00			
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	7,936.10		131,639.85	-
预付款项	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	4,126.98		4,126.98	-
预付款项	亚细亚新材(北京)建筑材料有限公司	1,926.48		1,926.48	-
预付款项	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子公司	489.17		489.17	-
预付款项	上海嘉展建筑装潢工程有限公司	-		572,805.00	-
预付款项	常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	-		60,000.00	-
预付款项	山东银座家居有限公司及其子公司	-		38,501.83	-
预付款项	上海智谛智能科技有限公司	不适用	不适用	764,526.50	-
预付款项	重庆金晓星悦家居有限公司	不适用	不适用	30,000.00	-
预付款项	重庆金科中俊房地产开发有限公司	不适用	不适用	950.22	-
其他应收款	上海名艺商业企业发展有限公司	161,800,000.00	8,090,000.00	173,000,000.00	8,650,000.00
其他应收款	成都东泰商城有限公司	31,000,000.00	-	31,000,000.00	-
其他应收款	芜湖明辉商业管理有限公司	27,072,392.04	1,360,464.04	27,872,392.04	12,991,330.20
其他应收款	上海美凯龙物业服务有限公司及其子、分公司	11,094,971.30	1,329,635.55	4,750,895.39	421,157.02
其他应收款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	4,795,278.90	300,663.99	2,207,940.62	197,766.33
其他应收款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	3,711,886.46	232,735.28	3,166,651.89	283,638.57
其他应收款	上海红星云计算科技有限公司	3,473,585.88	217,793.83		
其他应收款	上海爱琴海商务管理有限公司	3,264,900.00	853,118.37	3,264,900.00	292,438.71
其他应收款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,646,306.23	103,223.40	2,151,227.44	192,686.50
其他应收款	上海云绅智能科技有限公司	1,200,000.00	1,200.00	1,200,000.00	1,200.00
其他应收款	浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	927,526.25	45,198.90	210,000.00	210.00
其他应收款	广州红星美凯龙世博	480,939.54	30,154.91		

	家居广场有限公司				
其他应收款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	200,000.00	200.00	213,326.56	213.33
其他应收款	常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	30,000.00	1,881.00	30,000.00	2,687.11
其他应收款	上海红星停车管理有限公司	24,207.05	1,517.78	31,453.39	2,817.30
其他应收款	武汉市正凯物流有限公司	-	-	279,426.00	25,028.32
其他应收款	上海联泓房地产开发有限公司	-	-	244,115.80	21,865.57
其他应收款	上海丽浩环保科技有限公司	-	-	66,528.00	5,958.95
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	不适用	不适用	5,265,234.65	5,265,234.65
其他应收款	云南红星美凯龙置业有限公司	不适用	不适用	4,031,492.11	4,031,492.11
其他应收款	重庆金科中俊房地产开发有限公司	不适用	不适用	240,000.00	240.00
其他应收款	济南星龙房地产开发有限公司	不适用	不适用	100,000.00	100.00
其他应收款	重庆新起点装饰工程有限公司	不适用	不适用	10,000.00	10.00
其他应收款	重庆金晓悦慧家居有限公司	不适用	不适用	5,000.00	5.00
其他应收款	郑州星铂房地产开发有限公司	不适用	不适用	3,434.40	307.62
合同资产	衢州市慧城奥莱商业管理有限公司	198,167,504.05	23,502,665.98	213,640,047.79	11,881,884.64
合同资产	西安佳和兴家居有限责任公司	82,539,656.51	14,583,480.01	96,271,740.12	11,289,833.62
合同资产	湛江市海新美凯投资有限公司	42,582,067.43	5,050,233.20	48,351,194.31	2,689,118.07
合同资产	盐城凯龙置业有限公司	2,458,312.32	291,555.84	2,538,325.80	141,172.48
合同资产	衡水星龙房地产开发有限公司	1,027,745.86	164,441.83	293,541.91	16,325.73
合同资产	宁波凯龙置业有限公司	570,593.21	149,224.54	570,593.21	172,984.04
合同资产	象山凯胜置业有限公司	141,399.61	16,769.99	141,399.61	7,864.13
合同资产	宁波汇鑫置业有限公司	126,852.01	44,073.46	126,852.01	40,026.69
合同资产	大连星凯商业管理有限公司	46,239.29	16,065.33	46,239.06	14,590.21
合同资产	扬州星龙房地产开发有限公司	不适用	不适用	40,294,447.71	40,294,447.71
合同资产	上海洛昶企业管理有限公司	不适用	不适用	3,677,646.34	204,537.35
合同资产	长春红星美凯龙房地产开发有限公司	不适用	不适用	2,026,120.95	244,271.25
合同资产	西宁远鸿房地产开发有限公司	不适用	不适用	181,743.28	10,107.90
合同资产	太原双明智坤房地产开发有限公司	不适用	不适用	129,038.17	40,716.51
合同资产	柳州红星美凯龙置业有限公司	不适用	不适用	86,182.17	25,981.85

其他非流动资产	芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,800,000.00	-	9,800,000.00	-
其他非流动资产	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	5,000,000.00	50,000.00	5,000,000.00	50,000.00
其他流动资产	西安佳和兴家居有限责任公司	7,000,000.00	70,000.00	-	-
其他非流动资产	西安佳和兴家居有限责任公司	-		46,400,000.00	464,000.00
其他非流动资产	成都星远置业有限公司	不适用	不适用	247,705,000.00	123,852,500.00
一年内到期的非流动资产	西安佳和兴家居有限责任公司	593,084,385.45	5,930,843.86	506,239,438.83	5,062,394.39
一年内到期的非流动资产	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	29,426,000.00	29,426,000.00	29,426,000.00	29,426,000.00
一年内到期的非流动资产	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	-	-	77,500.00	775.00
应收票据	湛江市海新美凯投资有限公司	2,361,775.00	-	3,230,000.00	-
长期应收款	西安红星佳鑫家居有限公司	25,000.00	250.00	25,000.00	250.00

## (2). 应付项目

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海嘉展建筑工程有限公司	9,876,080.62	10,290,521.06
应付账款	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	7,199,576.38	30,569,936.62
应付账款	上海鑫诚安建设有限公司	6,476,484.98	15,437,539.71
应付账款	上海红星云计算科技有限公司	3,307,819.55	3,882,819.55
应付账款	浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	1,074,540.81	871,355.67
应付账款	厦门会展国际旅行社有限公司	385,336.00	-
应付账款	上海帝景餐饮管理有限公司	213,496.69	-
应付账款	成都东泰商城有限公司	205,986.20	205,986.20
应付账款	上海盛域信息技术有限公司	126,211.90	126,211.90
应付账款	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	120,000.00	445,140.00
应付账款	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子公司	100,901.80	100,901.80
应付账款	厦门建发恒融供应链有限公司	98,175.00	-
应付账款	厦门建发美酒汇酒业有限公司	94,208.00	5,297.00
应付账款	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	38,000.00	28,000.00
应付账款	厦门建发国际酒业集团有限公司	21,732.00	-
应付账款	上海建发酒业销售管理有限公司	-	34,900.00
应付账款	厦门市五缘水乡酒店有限公司	-	32,269.00
应付账款	上海远星寰宇房地产集团有限公司及其分公司	不适用	2,586,900.00
应付账款	中船邮轮产业发展(上海)有限公司	不适用	190,385.93
其他应付款	厦门建发股份有限公司	8,677,441,824.52	83,436,678.00
其他应付款	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	169,458,420.08	136,336.85

其他应付款	成都东泰商城有限公司	136,700,386.95	106,776,077.60
其他应付款	厦门建发融资租赁有限公司	38,444,652.57	-
其他应付款	西安佳和兴家居有限责任公司	29,779,949.25	52,012,476.64
其他应付款	联发集团有限公司	20,902,716.88	20,902,716.88
其他应付款	成都艾格家具有限公司	15,000,000.00	-
其他应付款	上海万鸿投资管理有限公司	7,500,000.00	10,500,000.00
其他应付款	广州火数银花信息科技有限公司	4,500,069.00	2,300,000.00
其他应付款	厦门建发恒远文化发展有限公司	4,264,617.00	-
其他应付款	上海红星云计算科技有限公司	3,230,994.59	3,230,994.59
其他应付款	行远美宅（上海）家居装饰有限公司	1,601,894.64	-
其他应付款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	1,287,055.79	174,149.97
其他应付款	杭州诺贝尔控股集团有限公司及其子分公司	1,191,849.86	1,400,684.33
其他应付款	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	804,525.17	957,625.17
其他应付款	武汉市正凯物流有限公司	733,058.31	4,437,828.71
其他应付款	芜湖明辉商业管理有限公司	691,368.00	1,718,065.75
其他应付款	上海嘉展建筑工程有限公司	592,000.00	592,000.00
其他应付款	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	494,993.00	575,356.71
其他应付款	山东银座家居有限公司及其子公司	426,400.00	91,673,557.98
其他应付款	厦门建发仓储有限公司	162,790.19	-
其他应付款	上海鑫诚安建设有限公司	150,000.00	2,345,357.77
其他应付款	柏亿（武汉）汽车销售有限公司	130,000.00	-
其他应付款	上海联泓房地产开发有限公司	129,429.00	132,444.00
其他应付款	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	125,320.75	609,575.08
其他应付款	美时智能家居（深圳）有限公司	80,000.00	80,000.00
其他应付款	厦门丝柏科技有限公司	51,635.10	51,635.10
其他应付款	上海威来适装饰科技有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	安咖家居用品（上海）有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	美宅（上海）建筑科技有限公司	50,000.00	50,000.00
其他应付款	常州市红星家具总厂有限公司	41,960.87	41,960.87
其他应付款	亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	39,700.60	39,700.60
其他应付款	江苏佰丽爱家家居科技有限公司	30,600.00	94,600.00
其他应付款	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	26,536.00	26,536.00
其他应付款	杭州菲氏浴厨用品有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	厦门建发恒融供应链有限公司	15,594.00	-
其他应付款	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	14,510.00	14,510.00
其他应付款	扬州凯龙管理咨询有限公司	11,895.40	11,776.81
其他应付款	苏州市苏品宅配文化有限公司	11,015.32	51,015.32
其他应付款	南京市浦口区立力成家具经营部	4,500.00	4,500.00
其他应付款	红星美凯龙控股集团有限公司	-	76,174,952.80
其他应付款	上海美凯龙物业管理服务有限公司及其子、分公司	-	75,892,424.68
其他应付款	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	-	35,322,896.14
其他应付款	陈淑红	-	31,914.00
其他应付款	深圳国富纵横产教科技有限公司	-	24,000.00
其他应付款	上海远星寰宇房地产集团有限公司及其分公司	不适用	462,500.00
其他应付款	晟葆（上海）智能科技有限公司	不适用	240,000.00
其他应付款	重庆远洋红星企业发展有限公司	不适用	200,000.00

其他应付款	上海星龙房地产开发有限公司	不适用	185,600.00
其他应付款	上海或京商业管理有限公司及其分公司	不适用	140,343.84
其他应付款	南京欧凯龙家居有限公司	不适用	101,730.00
预收款项	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	428,441.43	268,595.67
预收款项	厦门建发仓储有限公司	359,832.03	—
预收款项	上海威来适装饰科技有限公司	195,624.00	—
预收款项	柏亿（武汉）汽车销售有限公司	138,451.20	—
预收款项	浙江天猫技术有限公司等阿里巴巴集团之实质性相关公司	132,791.05	104,664.26
预收款项	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	56,467.53	336,957.38
预收款项	厦门建发居住科技有限公司	35,998.92	—
预收款项	亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	2,812.50	2,812.50
预收款项	常州龙耀股权投资管理有限公司	—	5,881.94
预收款项	南京欧凯龙家居有限公司	不适用	166,182.16
合同负债	厦门建发生活资材有限责任公司	2,673,142.01	—
合同负债	武汉市正凯物流有限公司	1,952,054.79	1,952,054.79
合同负债	湛江市海新美凯投资有限公司	1,226,268.81	57,798.17
合同负债	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	902,142.15	2,715,664.13
合同负债	上海兆闵房地产开发有限公司	300,561.06	—
合同负债	美时智能家居（深圳）有限公司	264,150.94	641,509.43
合同负债	天津美凯龙置业有限公司	75,109.78	75,109.78
合同负债	厦门建宇实业有限公司	45,861.82	—
合同负债	苏州市苏品宅配文化有限公司	31,000.00	31,000.00
合同负债	造梦者家居（深圳）有限公司	30,419.32	30,419.41
合同负债	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	20,804.34	21,567.80
合同负债	上海洪美置业有限公司	15,015.97	15,567.02
合同负债	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	—	39,260,644.97
合同负债	上海乔彤企业管理有限公司	—	2,939,004.84
合同负债	安咖家居用品（上海）有限公司	—	603,773.58
合同负债	衡水星龙房地产开发有限公司	—	448,261.42
合同负债	成都东泰商城有限公司	—	28,301.89
合同负债	宁波凯龙置业有限公司	—	5,681.72
合同负债	柳州红星美凯龙置业有限公司	不适用	381,794.34
合同负债	淮安新美龙置业有限公司	不适用	216,584.38
长期应付款	芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,800,000.00	9,800,000.00
一年内到期的非流动负债	常州市红星装饰城	5,820,476.65	—
一年内到期的非流动负债	芜湖明辉商业管理有限公司	53.88	390.22
一年内到期的非流动负债	成都东泰商城有限公司	—	1,283.60
一年内到期的非流动负债	中船邮轮产业发展（上海）有限公司	不适用	5,321.94
租赁负债	常州市红星装饰城	—	5,820,476.65
其他非流动负债	阳光海天停车控股有限公司及其子、分公司	—	165,113,332.39

应付票据	璞发（上海）电子商务有限公司	43,876,995.20	
短期借款	厦门国际银行股份有限公司	195,276,317.74	2,196,549,930.56

### (3). 其他项目

适用 不适用

#### 7、 关联方承诺

适用 不适用

#### 8、 其他

适用 不适用

#### 十五、 股份支付

##### 1、 各项权益工具

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

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、 本期股份支付费用

适用 不适用

#### 5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

#### 6、 其他

适用 不适用

#### 十六、 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

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	2024年12月31日	2023年12月31日
购建长期资产承诺	724,751,896.22	1,151,337,365.35

对外投资承诺	233,114,654.53	353,687,983.07
合计	957,866,550.75	1,505,025,348.42

## 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

## 十七、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

## 十八、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、重要债务重组

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

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为4个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。本公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括：

- ①自营及租赁分部；
- ②委托经营管理分部；
- ③建筑装饰服务分部；
- ④其他分部。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对持续经营利润总额进行调整后的指标，除不包括研发费用、财务费用、公允价值变动收益、信用减值损失、资产减值损失、其他收益、投资收益、资产处置收益、营业外收入、营业外支出、所得税费用之外，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	建筑装饰服务分部	其他分部	未分配项目	分部间抵销	合计
对外交易收入	5,360,018,713.85	1,460,145,680.12	332,128,588.48	668,972,957.26			7,821,265,939.71
分部间交易收入							-
分部主营业务收入合计	5,360,018,713.85	1,460,145,680.12	332,128,588.48	668,972,957.26			7,821,265,939.71
减: 营业成本	1,838,786,305.08	899,304,119.73	283,055,633.62	243,827,340.67			3,264,973,399.10
税金及附加	345,495,868.35	17,743,056.39	2,606,019.68	25,561,425.30			391,406,369.72
销售费用	665,647,738.76	299,010,183.98	23,095,996.49	40,593,602.10			1,028,347,521.33
管理费用	479,501,988.41	289,077,437.04	89,455,538.01	167,671,112.19			1,025,706,075.65
研发费用					13,365,877.46		13,365,877.46
财务费用					2,487,791,190.03		2,487,791,190.03
加: 其他收益					61,716,814.52		61,716,814.52
投资收益					-29,578,508.14		-29,578,508.14
公允价值变动收益					-2,028,664,232.86		-2,028,664,232.86
信用减值损失					-930,161,138.15		-930,161,138.15
资产减值损失					-246,553,111.85		-246,553,111.85
资产处置收益					165,720,016.39		165,720,016.39
营业利润/(亏损)	2,030,586,813.25	-44,989,117.02	-66,084,599.32	191,319,477.00	-5,508,677,227.58		-3,397,844,653.67
加: 营业外收入					76,295,800.95		76,295,800.95
减: 营业外支出					281,089,986.06		281,089,986.06
利润总额/(亏损)	2,030,586,813.25	-44,989,117.02	-66,084,599.32	191,319,477.00	-5,713,471,412.69		-3,602,638,838.78
减: 所得税费用					-412,508,895.65		-412,508,895.65
净利润/(亏损)	2,030,586,813.25	-44,989,117.02	-66,084,599.32	191,319,477.00	-5,300,962,517.04		-3,190,129,943.13

(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

## 十九、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内小计	48,677,778.98	135,602,536.55
1至2年	48,677,778.98	135,602,536.55
2至3年	114,270,675.63	83,668,758.23
3年以上	22,163,503.28	57,787,073.41
3至4年	244,522,102.11	647,773,565.01
4至5年		
5年以上		
小计	429,634,060.00	924,831,933.20
减：坏账准备	336,460,140.38	752,828,591.44
合计	93,173,919.62	172,003,341.76

## (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					账面价值	
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备				
	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	218,066,137.01	50.76	165,491,637.01	75.89	52,574,500.00	584,525,494.41	63.20	532,525,494.41	91.10	52,000,000.00		
其中:												
按组合计提坏账准备	211,567,922.99	49.24	170,968,503.37	80.81	40,599,419.62	340,306,438.79	36.80	220,303,097.03	64.74	120,003,341.76		
其中:												
项目前期品牌咨询委托管理服务	100,373,059.35	23.35	97,673,792.68	97.31	2,699,266.67	134,050,000.00	14.50	117,344,451.00	87.54	16,705,549.00		
其他类咨询服务	105,077,923.80	24.46	72,577,870.16	69.07	32,500,053.64	162,516,591.55	17.57	100,484,750.66	61.83	62,031,840.89		
租赁及相关收入	6,050,411.84	1.41	713,846.77	11.80	5,336,565.07	26,654,179.92	2.88	1,705,040.34	6.40	24,949,139.58		
其他	66,528.00	0.02	2,993.76	4.50	63,534.24	17,085,667.32	1.85	768,855.03	4.50	16,316,812.29		
合计	429,634,060.00	100.00	336,460,140.38	78.31	93,173,919.62	924,831,933.20	100.00	752,828,591.44	81.40	172,003,341.76		

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

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
上海星之域商业经营管理有限公司	32,142,867.12	32,142,867.12	100.00	预计无法收回
其他	185,923,269.89	133,348,769.89	71.72	预计无法收回
合计	218,066,137.01	165,491,637.01	75.89	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：项目前期品牌咨询委托管理服务

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			
1-2年			
2-3年			
3-4年			
4-5年	12,666,666.66	9,967,399.99	78.69
5-6年			
6年以上	87,706,392.69	87,706,392.69	100.00
合计	100,373,059.35	97,673,792.68	97.31

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：其他类咨询服务

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	35,342,026.60	14,833,048.58	41.97
1-2年	26,060,373.03	15,216,651.81	58.39
2-3年	7,528,572.16	6,381,217.76	84.76
3年以上	36,146,952.01	36,146,952.01	100.00
合计	105,077,923.80	72,577,870.16	69.07

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：租赁及相关收入

位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	5,588,026.23	251,461.16	4.50
1-2年			
2年以上	462,385.61	462,385.61	100.00
合计	6,050,411.84	713,846.77	11.80

按组合计提坏账准备：

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	66,528.00	2,993.76	4.50
1年以上			
合计	66,528.00	2,993.76	4.50

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备的说明详见“财务报告十、11金融工具”。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	752,828,591.44	41,799,170.90	1,771,943.70	456,395,678.26		336,460,140.38
合计	752,828,591.44	41,799,170.90	1,771,943.70	456,395,678.26		336,460,140.38

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

### (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	456,395,678.26

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
石家庄润鑫房地产开发有限公司	其他类咨询服务	60,914,383.56	预计无法收回	内部决议审批	否

合计	/	60,914,383.56	/	/	/
----	---	---------------	---	---	---

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和合同资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
江苏盐城二建集团有限公司	52,000,000.00	-	52,000,000.00	9.55	-
上海星之域商业经营管理有限公司	32,142,867.12	-	32,142,867.12	5.90	32,142,867.12
遂宁华晟科技有限公司	7,500,000.00	8,750,000.00	16,250,000.00	2.98	16,250,000.00
张家口市秀林房地产开发有限公司	-	14,400,000.00	14,400,000.00	2.64	14,400,000.00
砀山星港湾房地产开发有限公司	-	12,000,000.00	12,000,000.00	2.20	12,000,000.00
合计	91,642,867.12	35,150,000.00	126,792,867.12	23.28	74,792,867.12

其他说明：

无

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		3,058,201.25
应收股利	825,572,897.82	2,817,821,972.63
其他应收款	29,643,512,261.38	31,841,638,301.21
合计	30,469,085,159.20	34,662,518,475.09

其他说明：

适用 不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
应收利息	-	3,058,201.25
减: 坏账准备		
合计	-	3,058,201.25

**(2). 重要逾期利息**适用 不适用**(3). 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按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**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用**(5). 坏账准备的情况**适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用**应收股利****(7). 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	612,150,925.19	1,137,000,000.00
红星美凯龙商业经营管理有限公司	177,000,000.00	
成都东泰商城有限公司	31,000,000.00	31,000,000.00
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,421,972.63	5,421,972.63
西藏红星喜兆企业管理有限公司		972,000,000.00
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司		166,000,000.00
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司		152,000,000.00
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司		212,000,000.00
上海星凯程鹏企业管理有限公司		80,000,000.00
南京名都家居广场有限公司		62,400,000.00
合计	825,572,897.82	2,817,821,972.63

**(8). 重要的账龄超过1年的应收股利**适用 不适用**(9). 按坏账计提方法分类披露**适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按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

**(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用**(11). 坏账准备的情况**适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

**(12). 本期实际核销的应收股利情况**适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**其他应收款****(13). 按账龄披露**适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内小计	28,813,794,915.09	31,305,558,983.00
1至2年	1,190,213,430.96	1,073,457,182.04
2至3年	208,459,328.91	74,746,413.32
3年以上	84,530,057.73	89,188,994.00
小计	30,296,997,732.69	32,542,951,572.36
减：坏账准备	653,485,471.31	701,313,271.15
合计	29,643,512,261.38	31,841,638,301.21

## (14). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款及代垫款		
-对关联方	29,579,823,035.40	31,762,940,254.24
-对第三方	60,748,051.98	72,124,666.93
定金及保证金	2,941,174.00	6,573,380.04
合计	29,643,512,261.38	31,841,638,301.21

## (15). 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)	
2024年1月1日余额	119,575,482.77		581,737,788.38	701,313,271.15
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-3,261,075.25			-3,261,075.25
本期转回				
本期转销				
本期核销			44,566,724.59	44,566,724.59
其他变动				
2024年12月31日余额	116,314,407.52		537,171,063.79	653,485,471.31

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

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

## (16). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其他应收款	701,313,271.15	-3,261,075.25		44,566,724.59		653,485,471.31
合计	701,313,271.15	-3,261,075.25		44,566,724.59		653,485,471.31

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

#### (17). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	44,566,724.59

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (18). 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	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性 质	账龄	坏账准备 期末余额
红星美凯龙 管理咨询服务有限公司	2,106,092,438.77	6.95	往来款及代 垫款	1年以内	-
杭州红星美 凯龙环球家居有限公司	1,229,276,725.86	4.06	往来款及代 垫款	1年以内	-
上海红星美 凯龙实业有限公司	1,208,611,310.03	3.99	往来款及代 垫款	1年以内	-
成都红星美 凯龙天府世 博家居广场 有限公司	1,051,581,129.51	3.47	往来款及代 垫款	1年以内	-
成都天府新 区红星美凯 龙世贸家居 有限公司	962,240,357.24	3.18	往来款及代 垫款	1年以内	-
合计	6,557,801,961.41	21.65	/	/	-

#### (19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

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	22,488,482,021.09		22,488,482,021.09	21,113,920,241.46		21,113,920,241.46
对联营、合营企业投资	1,810,088,674.60	976,000.00	1,809,112,674.60	1,791,609,610.76	976,000.00	1,790,633,610.76
合计	24,298,570,695.69	976,000.00	24,297,594,695.69	22,905,529,852.22	976,000.00	22,904,553,852.22

## (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(账面价值)	减 值 准 备 期 初 余 额	本期增减变动				期 末 余 额
			追加投资	减少投资	计 提 减 值 准 备	其他	
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	77,998,405.33						77,998,405.33
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,465,415.12						3,465,415.12
南京红星国际家具装饰城有限公司	59,689,261.20						59,689,261.20
南京名都家居广场有限公司	47,227,734.43						47,227,734.43
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	296,115,702.30						296,115,702.30
上海红星美凯龙全球家居有限公司	138,455,620.20						138,455,620.20
上海虹欣欧凯家居有限公司	92,508,623.92						92,508,623.92
上海新伟置业有限公司	272,756,078.13						272,756,078.13
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00
济南红星美凯龙	71,243,669.12						71,243,669.12

世博家居生活广场有限公司							
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	230,000,000.00					230,000,000.00	
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	4,950,000.00					4,950,000.00	
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	
烟台红星美凯龙家居有限公司	192,120,000.00					192,120,000.00	
沈阳名都家居广场有限公司	153,000,000.00					153,000,000.00	
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	280,000,000.00					280,000,000.00	
长沙市银红家居有限公司	249,990,049.97					249,990,049.97	
上海晶都投资有限公司	5,100,000.00					5,100,000.00	
天津红星美凯龙家居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	214,087,000.00					214,087,000.00	
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	650,000.00					650,000.00	
沈阳红星美凯龙家居有限公司	28,058,441.28					28,058,441.28	
上海星凯程鹏企业管理有限公司	9,900,000.00					9,900,000.00	
上海归翊企业管理有限公司	139,400,000.00					139,400,000.00	
上海红星美凯龙商贸有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	

哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	310,000,000.00					310,000,000.00	
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	58,021,500.00					58,021,500.00	
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	5,000,000.00					5,000,000.00	
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	
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	45,000,000.00					45,000,000.00	
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				550,000,000.00	750,000,000.00	
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	100,000,000.00					100,000,000.00	
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	3,000,000.00					3,000,000.00	

有限公司							
上海红星美凯龙 龙美家居市场经营 管理有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
沈阳红星美凯龙 世博家居有限公 司	81,443,441.90					81,443,441.90	
上海红星美凯龙 住建集采商贸有 限公司	19,700,000.00					19,700,000.00	
沈阳红星美凯龙 博览家居有限公 司	50,000,000.00					50,000,000.00	
兰州红星美凯龙 世博家居广场有 限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
上海吉盛伟邦环 球家居品牌管理 有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
云南红星美凯龙 家居生活广场有 限公司	69,976,000.00					69,976,000.00	
乌鲁木齐红星美 凯龙家居世博广 场有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
东莞红星美凯龙 世博家居广场有 限公司	70,000,000.00					70,000,000.00	
呼和浩特市红星 美凯龙世博家居 广场有限责任公 司	323,280,264.00					323,280,264.00	
昆明迪肯商贸有 限公司	177,690,900.00					177,690,900.00	
苏州工业园区红 星美凯龙家居有 限公司	160,934,831.55					160,934,831.55	
上海星和宅配家 居服务有限公司	38,000,000.00					38,000,000.00	
红星美凯龙家居 集团(上海)物 流有限公司	29,328,000.00					29,328,000.00	
上海红星美凯龙 实业有限公司	204,772,770.07					204,772,770.07	
上海红星美凯龙 星龙家居有限公 司	39,000,000.00					39,000,000.00	
成都红星美凯龙 天府世博家居广 场有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
成都天府新区红 星美凯龙世贸家 居有限公司	610,000,000.00					610,000,000.00	
香港红星美凯龙 全球家居有限公 司	112,839,554.51					112,839,554.51	
长沙红星美凯龙 金霞家居生活广 场	120,000,000.00					120,000,000.00	

场有限公司							
上海家金所投资控股有限公司	140,000,001.00					140,000,001.00	
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	24,800,000.00					24,800,000.00	
红星众盈投资有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
上海宇慕企业管理有限公司	377,000,000.00					377,000,000.00	
上海宇煦企业管理有限公司	430,000,000.00					430,000,000.00	
上海宇筑企业管理有限公司	357,000,000.00					357,000,000.00	
上海宇霄企业管理有限公司	404,000,000.00					404,000,000.00	
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	
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	297,162,700.00		297,162,700.00			-	
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	570,000,000.00					570,000,000.00	
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	15,300,000.00					15,300,000.00	
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	273,146,074.32					273,146,074.32	
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	121,000,000.00					121,000,000.00	
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	25,000,000.00					25,000,000.00	
海南红居企业管理有限公司	13,000,000.00					13,000,000.00	
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	4,950,000.00					4,950,000.00	
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	9,000,000.00					9,000,000.00	
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	50,487,866.71					50,487,866.71	
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	1.00					1.00	

有限公司							
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	
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	5,500,000.00					5,500,000.00	
南通红美世博家居广场有限公司	227,000,000.00					227,000,000.00	
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	305,000,000.00					305,000,000.00	
乾智(上海)家居有限公司	3,000,000.00					3,000,000.00	
上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	12,000,000.00					12,000,000.00	
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	23,480,000.00					23,480,000.00	
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	27,422,989.40					27,422,989.40	
上海美凯龙装饰工程集团有限公司	38,000,000.00		62,000,000.00			100,000,000.00	
家倍得建筑科技有限公司	180,000,000.00					180,000,000.00	
海口檀宫实业有限公司	170,000,000.00					170,000,000.00	
红星到家(上海)科技有限公司	41,500,000.00					41,500,000.00	
鑫笙物业管理(上海)有限公司	701,226,300.00					701,226,300.00	
佛山郡达企业管理有限公司	1,101,049,000.00					1,101,049,000.00	
上海美凯龙文商商务企业管理有限公司	7,300,000.00					7,300,000.00	
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	931,344,793.89					931,344,793.89	
陕西红星和记家居购物广场有限公司	220,582,555.72		200,000.00		101,889,700.00	322,672,255.72	
红星美凯龙商业经营管理有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	344,780,641.87					344,780,641.87	
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	31,856,462.57					31,856,462.57	
北京美凯龙家具建材市场有限公司	630,335.17					630,335.17	

红星美凯龙世博（天津）家居生活广场有限公司	808,751,821.21					808,751,821.21	
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
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		-	
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	151,611,912.79					151,611,912.79	
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	-1,955,167.87					-1,955,167.87	
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	-1,408,244.71					-1,408,244.71	
赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	70,000,000.00					70,000,000.00	
香港红星美凯龙商业管理有限公司	32,835,489.01					32,835,489.01	
上海红星美凯龙科技发展有限公司	48,000,000.00					48,000,000.00	
成都红星美凯龙全球家居有限公司	31,500,000.00					31,500,000.00	
红星美凯龙管理咨询服务有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
柳州红星美凯龙家居有限公司	23,000,000.00					23,000,000.00	
宿州市星丰企业管理咨询有限公司	85,000,000.00					85,000,000.00	
扬州红星美凯龙全球博览家居有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
厦门红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	1.00					1.00	
上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	567,987.31					567,987.31	
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	402,390,000.00				20,000,000.00	422,390,000.00	
芜湖远澈御祺投资中心（有限合伙）	515,000,000.00					515,000,000.00	
厦门红星美凯龙商业营运管理有限公司	100,000,000.00		900,000,000.00			1,000,000,000.00	

包头红星美凯龙 家居生活广场有 限责任公司			38,334,779.63			38,334,779.63	
合计	21,113,920,241.46		1,000,534,779.63	297,862,700.00	671,889,700.00	22,488,482,021.09	

## (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		
<b>一、合营企业</b>										
成都东泰商城有限公司	749,820,079.90			14,467,526.73					764,287,606.63	
上海名艺商业企业发展有限公司	143,146,574.09			6,844,078.14			1,700,000.00		148,290,652.23	
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	-									
杭州建美场景科技有限公司		1,550,000.00		44,250.87					1,594,250.87	
<b>小计</b>	<b>892,966,653.99</b>	<b>1,550,000.00</b>	<b>-</b>	<b>21,355,855.74</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,700,000.00</b>	<b>-</b>	<b>914,172,509.73</b>	<b>-</b>
<b>二、联营企业</b>										
山东银座家居有限公司	434,972,675.04			-1,442,652.07					433,530,022.97	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	160,161,777.65			-2,284,714.03					157,877,063.62	
浙江名都投资有限公司	165,300,000.00								165,300,000.00	
武汉市正凯物流有限公司	92,740,585.58			6,747,261.99					99,487,847.57	
上海嘉展建筑工程有限公司	1,887,467.11			-1,887,467.11					-	
西安佳和兴家居有限责任公司	42,604,451.39			-3,859,220.68					38,745,230.71	
美宅(上海)建筑科技有限公司										976,000.00
<b>小计</b>	<b>897,666,956.77</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2,726,791.90</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>894,940,164.87</b>	<b>976,000.00</b>
<b>合计</b>	<b>1,790,633,610.76</b>	<b>1,550,000.00</b>	<b>-</b>	<b>18,629,063.84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,700,000.00</b>	<b>-</b>	<b>1,809,112,674.60</b>	<b>976,000.00</b>

## (1). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	账面余额 (不包含减值金额)	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
美宅(上海)建筑科技有限公司	976,000.00	-	976,000.00	/	/	/
合计	976,000.00	-	976,000.00	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明:

无

## 4、 营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,006,767,688.53	167,003,680.85	871,046,582.01	212,490,419.41
其他业务	26,584,038.26	3,188,312.34	614,626,093.12	1,286,816.86
合计	1,033,351,726.79	170,191,993.19	1,485,672,675.13	213,777,236.27

## (2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

合同分类	委托经营管理分部		其他		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型						
按经营地						

区分类						
中国大陆	116,039,143.10	22,802,354.65	313,246,527.47	33,608,054.72	429,285,670.57	56,410,409.37
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	116,039,143.10	22,802,354.65	313,246,527.47	33,608,054.72	429,285,670.57	56,410,409.37

其他说明：

适用 不适用

### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
项目前期品牌咨询 委托管理服务收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询管理服务	是	/	无
项目年度品牌咨询 委托管理服务收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询管理服务	是	/	无
工程项目商业管理 咨询费收入	提供相关服务并获得客户出具的相关服务确认书时	按照合同约定的方式支付	咨询管理服务	是	/	无
商业咨询费收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询服务	是	/	无
招商佣金收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	招商服务	是	/	无
战略咨询费收入	提供相关服务期间	按照合同约定的方式支付	咨询服务	是	/	无

### (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2,816,850,291.67元，其中：

130,477,291.67元预计将于2025年度确认收入。

## (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

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	513,166,812.31	149,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	18,629,063.84	30,405,662.22
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	13,887,965.35	47,816,401.91
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	5,136,622.63	15,166.67
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益		-
处置/注销对子公司投资产生的投资收益	-165,153,225.20	-70,844,272.62
处置联营公司投资产生的投资收益	-	2,873,654.80
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		
合计	385,667,238.93	159,266,612.98

## 6、 其他

适用 不适用

## 二十、 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
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	165,720,016.39	

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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	55,830,736.28	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-77,997,757.27	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	90,238,317.67	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	45,673,277.82	
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-1,932,168,543.99	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	-204,794,185.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-78,052,703.04	包括:1>企业享有的投资收益中联营企业及合营企业投资性房地产评估增值部分；2>处置对子公司投资产生的投资收益；3>处置联营公司投资产生的投资收益。
减：所得税影响额	-443,126,978.67	
少数股东权益影响额（税后）	-188,553,512.06	
合计	-1,303,870,350.52	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明：

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	-6.21	-0.69	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.49	-0.39	不适用

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

### (1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	-2,983,497,056.49	-2,216,358,759.33	46,489,696,858.89	49,615,294,277.92
按国际会计准则调整的项目及金额：				
冲回中国准则下投资性房地产所计提折旧	430,707,994.06	499,919,289.59	-1,683,655,908.64	-2,921,706,818.66
投资性房地产公允价值变动	-946,852,749.08	-704,158,181.91	4,062,000,000.00	6,017,000,000.00
递延所得税	179,237,272.50	66,660,844.98	-594,586,022.84	-773,823,295.34
资产处置损益	-200,804,334.97	-62,404,487.59	-	-
少数股东损益	29,166,973.45	3,628,586.31	-75,202,648.43	-104,369,621.88
按国际会计准则	-3,492,041,900.53	-2,412,712,707.95	48,198,252,278.98	51,832,394,542.04

在中国企业会计准则下，使用权资产涉及转租赁，在租赁开始日后采用成本模式进行后续计量；在国际财务报告准则下，使用权资产涉及转租赁的情况，以及不能单独出售的固定资产用于出租以赚取租金的情况，符合投资性房地产的定义，采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或摊销。

### (2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

### (3). 境内外会计准则下会计数据差异说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的， 应注明该境外机构的名称

适用 不适用

本公司境外审计机构为先机会计师行有限公司

在国际财务报告准则下，使用权资产涉及转租赁的情况，以及不能单独出售的固定资产用于出租以赚取租金的情况，符合投资性房地产的定义，采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或摊销。

#### 4、 其他

适用 不适用

董事长：李玉鹏

董事会批准报送日期：2025 年 3 月 27 日

#### 修订信息

适用 不适用