

公司代码：601828

公司简称：美凯龙

债券代码：136490

债券简称：16 红美 01

债券代码：136491

债券简称：16 红美 02

债券代码：155458

债券简称：19 红美 02

债券代码：163259

债券简称：20 红美 01

债券代码：163587

债券简称：20 红美 02

债券代码：175330

债券简称：20 红美 03

# 红星美凯龙家居集团股份有限公司

## 2020 年年度报告



## 重要提示

- 一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 二、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人车建兴、主管会计工作负责人席世昌及会计机构负责人（会计主管人员）蔡惟纯声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。
- 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据《证券发行与承销管理办法》第十八条规定“上市公司发行证券，存在利润分配方案、公积金转增股本方案尚未提交股东大会表决或者虽经股东大会表决通过但未实施的，应当在方案实施后发行。相关方案实施前，主承销商不得承销上市公司发行的证券。”鉴于公司非公开发行股票工作正在有序推进中，若实施利润分配可能会与本次非公开发行股票的时间窗口产生冲突。根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》、《公司章程》等的有关规定，综合考虑公司长远发展战略及短期经营状况，为保证公司非公开发行股票的顺利实施，兼顾公司现有及未来投资资金需求、经营资金周转及其他重大资金安排，满足新冠疫情下公司流动资金需求等因素，公司2020年度拟不进行现金分红，也不进行资本公积金转增股本和其他形式的利润分配。

公司2020年度利润分配预案已经公司第四届董事会第五次会议（定期）审议通过，尚需公司股东大会审议通过。

## 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

## 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

## 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

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

否

十、 重大风险提示

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

十一、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	公司业务概要.....	11
第四节	经营情况讨论与分析.....	16
第五节	重要事项.....	48
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	78
第七节	优先股相关情况.....	92
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	93
第九节	公司治理.....	110
第十节	公司债券相关情况.....	121
第十一节	财务报告.....	127
第十二节	备查文件目录.....	345

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
红星美凯龙、股份公司、（本）公司、（本）集团	指	红星美凯龙家居集团股份有限公司及其控股子公司
红星控股、控股股东	指	红星美凯龙控股集团有限公司
实际控制人	指	车建兴
人民币普通股、A 股	指	获准在中国境内证券交易所发行上市、以人民币认购和进行交易的普通股股票，每股面值人民币 1.00 元
H 股	指	在中国境内注册登记的公司在大陆以外地区发行并在香港联合交易所挂牌交易的，以人民币标明面值，以港币认购和交易的普通股股票，是境外上市外资股
董事会	指	本公司董事会
董事	指	本公司董事
监事会	指	本公司监事会
监事	指	本公司监事
《公司章程》	指	《红星美凯龙家居集团股份有限公司章程》
证监会	指	中国证券监督管理委员会
《上交所上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
联交所	指	香港联合交易所有限公司
《联交所上市规则》	指	《香港联合交易所有限公司证券上市规则》
《中国企业会计准则》	指	中华人民共和国财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南，解释及其他相关规定
《企业管治守则》	指	《联交所上市规则》附录十四之《企业管治守则》及《企业管治报告》
（本）报告期	指	2020 年
元	指	人民币元（有特殊说明情况的除外）
自营商场	指	以下所有商场：（1）公司控股子公司所持有的商场；（2）回购商场；（3）公司租赁的商场；（4）公司经营且合并商场经营业绩并向相关业主支付固定金额年费的商场（“固定费用商场”）；（5）与联营企业或合营企业合作方共同持有且由公司经营的商场（“合营联营商场”）。就本报告而言，上述（1）和（2）为“自有商场”，上述（3）、（4）、（5）为“非自有商场”
委管商场	指	根据委管协议管理的商场
筹备中的自营商场	指	包括与当地政府机关订立确定性协议的自营商场，协议包括与当地政府机关订立的土地收购协议及与合作方订立的投资或合作协议
星和宅配	指	上海星和宅配家居服务有限公司，是本公司的一间全资子公司
郑州红星	指	郑州红星美凯龙国际家居有限公司
南京名都	指	南京名都家居广场有限公司
红星家具集团	指	红星家具集团有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

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

### 二、 联系人和联系方式

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

### 三、 基本情况简介

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

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	上海证券报、中国证券报、证券时报、证券日报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书处、上海证券交易所

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中国北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼16层
	签字会计师姓名	梁宏斌、王辉达
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中国国际金融股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2

		座 27 层及 28 层
	签字的保荐代表人姓名	谢晶欣、幸科
	持续督导的期间	2018 年 1 月 17 日至 2020 年 12 月 31 日

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

### (一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
营业收入	14,236,460,098.98	16,469,237,788.92	-13.56	14,239,792,500.44
归属于上市公司股东的净利润	1,730,581,791.56	4,479,681,652.61	-61.37	4,477,411,242.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,162,324,473.64	2,613,622,255.31	-55.53	2,566,153,840.44
经营活动产生的现金流量净额	4,159,732,441.59	4,093,981,030.60	1.61	5,857,930,704.35
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	47,563,218,943.87	45,714,637,942.01	4.04	41,714,060,715.39
总资产	131,547,918,635.49	122,294,418,558.66	7.57	110,860,717,818.56

### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
基本每股收益 (元 / 股)	0.44	1.15	-61.74	1.20
稀释每股收益 (元 / 股)	不适用	不适用	/	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.30	0.67	-55.22	0.68
加权平均净资产收益率 (%)	3.72	10.25	-6.53	10.63
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.51	6.11	-3.60	6.23

本期公司以资本公积向全体股东每10股转增1股。根据相关规定公司对上年同期的基本每股收益、扣除非经常性损益后的基本每股收益、按转增后的股数重新计算并列示。

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

## 九、2020 年分季度主要财务数据

单位:元币种:人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,556,242,675.51	3,468,198,190.50	3,502,710,450.83	4,709,308,782.14
归属于上市公司股东的净利润	393,105,082.68	708,211,405.23	628,761,031.91	504,271.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	204,824,179.65	495,959,755.05	459,927,182.74	1,613,356.20
经营活动产生的现金流量净额	-1,060,020,836.59	2,125,915,640.80	1,019,074,038.07	2,074,763,599.31

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	2020 年金额	附注(如适用)	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	-20,127,259.23		8,101,725.36	-656,552.23
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	184,249,900.19		104,900,495.94	111,159,889.42
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	260,502,445.46		183,069,575.56	238,677,360.90
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			2,940,219.22	9,857,414.57
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公				



司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	23,901,848.89		103,174,667.90	21,490,571.51
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	74,180,630.64		27,169,499.36	48,810,841.80
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	496,702,935.69		1,600,693,492.00	1,820,173,117.45
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-131,909,271.16		2,983,311.17	-121,335,609.02
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
企业享有的投资收益中联营企业及合营企业投资性房地产评估增值部分	7,374,824.07		8,533,962.26	78,705,000.00
处置对子公司投资产生的投资收益	-529,358.18		149,065,813.49	
处置联营公司投资产生的投资收益	24,917,078.30		49,509,818.23	-28,449,710.38
联合营收购成为子公司产生的收益	126,196,808.81		126,390,153.07	
联合营公司转换为其他权益工具投资产生的投资收益			251,948,143.37	
少数股东权益影响额	-235,173,866.92	注: 此处列示为税后金额	-77,900,947.36	-128,644,223.34
所得税影响额	-242,029,398.64		-674,520,532.27	-138,530,698.66
合计	568,257,317.92		1,866,059,397.30	1,911,257,402.02

## 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	233,385,470.05	247,611,072.73	14,225,602.68	-2,570,410.00
其他非流动金融资产	368,774,540.60	396,924,540.60	28,150,000.00	-
衍生金融资产	31,751,504.22	2,160,732.11	-29,590,772.11	-121,670,822.48
其他权益工具投资	3,999,157,825.44	4,206,678,046.54	207,520,221.10	-
应收款项融资	41,040,000.00	5,872,800.00	-35,167,200.00	-
投资性房地产	85,107,000,000.00	93,150,000,000.00	8,043,000,000.00	496,702,935.69
合计	89,781,109,340.31	98,009,247,191.98	8,228,137,851.67	372,461,703.21

交易性金融资产/其他非流动金融资产/衍生金融资产:

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

其他权益工具投资：

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

应收款项融资：

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

投资性房地产：

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

本公司对处于开发阶段早期的在建物业采用直接比较法进行估值：基于投资性房地产在当前状态下处置时的立即可获得的收益，并参考投资性房地产所在市场的可比交易的相关信息以及根据在建物业的特定情况进行调整。

本公司对处于其他开发阶段的投资性房地产采用假设开发法进行估值：假设该类投资性房地产将遵循既定的开发计划开发至可使用状态。为获取其公允价值，通过考虑相关市场中可获取且可比较的销售数据进行直接比较，并扣除在评估师预计在评估日至完成开发前将产生的建造成本及专业费用。

本公司投资性房地产在 2020 年 12 月 31 日的公允价值由与本公司无关联的独立评估师北京华亚正信资产评估有限公司进行评估。在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其当前使用方式。采用的估值方法未发生任何变化。

本年末，本公司按公允价值计量的投资性房地产账面价值为人民币 93,150,000,000.00 元。

## 十二、其他

适用 不适用

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

本公司是国内领先的家居装饰及家具商场运营商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，本公司还提供包括家装、设计、互联网零售等泛家居消费服务。

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

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

特许经营模式是指就特许经营家居建材项目而言，公司利用强大的品牌知名度和多年的经营经验，根据合作方要求提供招商服务，并授权合作方以公司同意的方式使用公司旗下品牌，但是不参与项目开业后的日常经营管理，公司收取合作方年度特许经营费和顾问服务费。

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

突如其来的新冠肺炎疫情在过去一年冲击了全国及全球经济。在党中央的领导下，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，在一系列政策作用下，中国经济运行先降后升、稳步复苏。2020年，我国全年国内生产总值同比增长2.3%，全国居民人均可支配收入比上年同期名义增长4.7%，扣除价格因素，实际增长2.1%。同期社会消费品零售同比下降3.9%。其中，消费品零售额同比下降2.3%，家具类同比下降7.0%，建筑及装潢材料类同比下降2.8%。家装及泛家居消费在去年第一季度受到疫情冲击后，从第二季度开始触底反弹，“五一”节和“618”大促活动都起到了催化剂作用，配合传统的“金九银十”家装及家具消费旺季，使得前期被抑制的刚性消费需求开始在下半年集中释放。此外，疫情也加速了大数据、云计算和人工智能等新业态的快速发展，有效地化解了现实生活中的一些堵点、难点，也为经济回升提供了有力支撑。在这些新业态方面，公司自2018起已经开始战略布局，在商场数字化运营和营销等方面取得显著成效，通过建立线上招商，同城新零售，数字化营销等远程服务客户的能力在疫情期间有效解决了消费者及商户的困

难。长期来看，持续推进的城镇化进程、居民收入水平的增长，将会继续推进国民对家居装饰及家具的消费需求；此外，家庭的二次装修和家居产品的消费升级也将为行业带来持续稳定的发展空间。

根据弗若斯特沙利文的数据，本公司是国内经营面积最大、商场数量最多以及地域覆盖面最广阔的全国性家居装饰及家具商场运营商。截至报告期末，公司经营了 92 家自营商场，273 家委管商场，通过战略合作经营 11 家家居商场<sup>(1)</sup>，此外，公司以特许经营方式授权开业 66 家特许经营家居建材项目<sup>(2)</sup>，共包括 476 家家居建材店/产业街<sup>(3)</sup>。我们经营的自营商场和委管商场，覆盖全国 30 个省、直辖市、自治区的 223 个城市，商场总经营面积 22,055,668 平方米。2020 年，就零售额而言，公司占中国连锁家居装饰及家具商场行业的市场份额为 17.1%，占家居装饰及家具商场行业（包括连锁及非连锁）的市场份额为 7.1%，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额。

(1) 本公司持有山东银座家居有限公司 46.5% 股权，与山东省商业集团有限公司并列为山东银座家居有限公司第一大股东。截至 2020 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 11 处家居商场。战略合作经营商场是指本公司基于战略目的考虑，通过与合作方共同投资、共同持有物业并且共同经营的家居商场。

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

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

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√ 适用 □ 不适用

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	重大变动说明
其他应收款	1,524,654,743.28	1.16	710,012,095.26	0.58	114.74	主要系代收代付货款以及往来款本期增加所致。
合同资产	1,375,364,101.48	1.05	1,039,368,953.49	0.85	32.33	主要系按履约进度确认的工程项目收款权增长所致。
其他流动资产	2,634,575,271.37	2.00	1,637,221,709.44	1.34	60.92	主要系预交税金及项目相关委托贷款及借款增长所致。
固定资产	2,737,965,196.94	2.08	897,496,154.61	0.73	205.07	主要系本期虹桥办公楼完工所致。

递延所得税资产	1,541,067,156.39	1.17	1,174,578,160.89	0.96	31.20	主要系本期末减值准备,可抵扣亏损等时间性差异增加所致。
---------	------------------	------	------------------	------	-------	-----------------------------

其中：境外资产 1,383,165,365.24（单位：元币种：人民币），占总资产的比例为 1.05%。

### 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

#### （一）公司具有国内家居装饰及家具行业备受赞誉的品牌

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

公司是少数有能力实施全国营销活动的家居装饰及家具商场运营商之一。另外，公司采取多种创新的市场营销计划，包括提升会员的招募与运营，精准的渠道投放，落实以会员服务、会员积分、会员商品、会员活动为核心的会员权益，通过线上、线下同步推出精品课程，主播训练营，结合智慧数据、流量及工具，深度与会员互动，打造内容创作平台，提升客户粘性。公司的集中式营销充分利用公司的全国规模实现成本协同效应，同时传达全国贯彻一致的营销信息。此外，公司参加了慈善事业和其他公益活动以推广品牌和市场认知度，例如我们与地方慈善机构进行合作，认捐款项与物资并组织一系列公益活动，发展教育事业、关注儿童成长、改善居民生计问题、助力青年创业、弘扬中国传统文化等。在疫情期间，我们向中国宋庆龄基金会捐款6600万元，发起设立中国宋庆龄基金会“红星美凯龙爱家基金”，首批2600万关爱金由宋庆龄基金会根据实际情况选择湖北省武汉市等地区新冠肺炎患者定点接收医院，用于对重症监护室医护人员的关爱，并确保关爱至ICU医护人员本人。

#### （二）公司经营国内最大的家居装饰及家具零售网络

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

#### （三）公司具有行业领先的服务与质量

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

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

**最大的商品选择范围。**通过提供一站式购物体验，公司尽力满足消费者购买家居装饰及家具商品的全部需求。公司商场品牌库拥有的产品品牌数量超过31,300个，均经过严格筛选，消费者不再需要走遍多个零售商场以购买同等丰富品类的产品。

**产品质量与绿色环保。**公司最重视的首先是产品质量与绿色环保。公司持续开展“绿色领跑”品牌评选，独创售前把控品牌准入、售中进行产品抽检、售后提供正品查询的全方位质量管理体系，努力保障每一位消费者的居家健康。

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

#### （四）公司具有难以被复制的双轮驱动扩张模式，物理边界更轻，安全边际充足

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

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

**混合扩张模式难以被复制。**公司所采取的“自营+委管”双轮驱动的混合扩张模式对行业内竞争对手构成了很高的进入壁垒。由于很难在一线及二线城市物色到优势区域位置，公司现有的

自营商场版图很难被复制。而公司的委管商场经营也受益于知名的“红星美凯龙”品牌、行业领先的产品和服务品质、深厚的行业关系和资源以及充足的人才储备。此外，公司拥有久经考验的管理体系，涵盖选地购地、开发商场、招租和经营商场的整个业务流程。委管商场合作方之所以选择与公司合作，是因为公司已开业委管商场能够达成业绩目标，并能为合作方创造价值。

由于该混合扩张的发展模式选择准确、起步较早，公司已经在行业中建立起了一定的先发优势。

#### **（五）公司具有强大的创新及数字化运营能力，率先推行线上线下一体化新零售模式**

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

公司于2019年引入阿里巴巴作为战略投资人，共同探索家居新零售领域的布局，率先推行线上线下一体化新零售模式。对于全国范围内的商场进行数字化升级，建立线上天猫同城站，推出主播训练营，并且利用淘宝直播，抖音等内容短视频营销工具提高用户心智，通过新零售团队的线上产品运营力及服务力，及时有效得将精准客流转化至线下商场进行体验及成交，赋能商户的同时也为消费者带来更好的家居购物体验。

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

根据前瞻产业研究院发布的《中国家居行业市场前瞻与投资战略规划分析报告》，2020年中国家居装修行业市场规模超2万亿元，市场预期未来将保持7%左右的年均复合增长率；并且市场整体呈现出大行业，小公司的竞争格局，根据中国建筑业协会资料，2018年我国建筑装饰企业达到12.5万家，其中全国性布局（指最少在三个省份开展业务）企业不足50家，不具备合格经营资质的小企业占比达到65%，且目前尚未出现一家全国性的家装公司，由此可见未来家装市场发展潜力巨大。

公司在去年成立装修产业集团并且装修业务提升为第一业务，通过三大品牌矩阵包括“美凯龙空间美学”“家倍得”“更好家”加速入局，争夺前端流量。依托自身强大的全品类运营能力，供应链整合能力、遍布全国的实体商场网络和数字化的家装业务管理系统平台，以解决消费者的痛点为己任，本公司致力于打造一个集设计、选材、施工、智能、环保和服务于一体的家装国民品牌，提供“选装修、买家居，都在红星美凯龙”的一站式、个性化的高品质服务，让消费者在全国区域的线下商场实现家装家居消费一体化。

#### **（七）公司具有创新能力及经验丰富的管理团队**

公司富有远见的管理团队对业务及经营贡献了丰富的经验及深入的行业知识。本公司实际控制人、创始人、董事长车建兴先生是一名在国内家居装饰及家具零售行业具有影响力且极富远见的企业家及商界领袖。车建兴先生于30余年前开创了国内现代家居装饰及家具零售模式，引领了市场潮流。自此，车建兴先生向本公司贡献了超过20年的商场发展及经营的行业经验及宝贵的专业知识。车建兴先生在多过行业组织中担任重要角色，是中华全国工商业联合会执行委员会成员，并在上海市政协十三届二次会议上被增补为政协常委。车建兴先生也获授予“中国优秀企业家”及“江苏省劳动模范”，以表彰他对行业和社会作出的巨大贡献。

公司的高级管理层团队主要人员在家居装饰及家具零售行业平均拥有超过 10 年的经验，在本公司的平均任期超过 8 年。在高级管理层的领导下，公司在国内家居装饰及家具零售行业内开设了首个一站式商场及首个全国连锁商场。公司亦为国内首家具备开展商场开发及管理整个流程的内部实力的家居装饰及家具企业。公司高级管理层团队稳定，具有多年家居装饰及家具零售行业的经验、丰富的行业资源和较强的执行力，从而能够准确把握行业发展趋势和公司实际情况，制定清晰可行的发展战略。未来管理团队将继续沿着既定战略方向带领公司持续稳健增长。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

#### 1.0 业务回顾

报告期内，本公司继续围绕「全渠道泛家居业务平台服务商」的战略定位，积极把握市场发展机会，制定了「新零售变革增强主业竞争力，家装业务打造第二增长曲线」的战略部署，重点发展同城零售、家装等新业态，旨在利用原有家居商场渠道能力、强大的供应链整合能力和积累多年的家居行业经营经验，借助自有的家装业务管理平台和IMP智慧营销平台以及天猫「家装同城站」，提升家装设计交付能力和线上线下流量转化能力，进而为顾客提供更加个性化、高质量的家装服务以及更加贴近终端消费者需求的购物体验。

在经营模式方面，本公司由“自营与委管商场双轮驱动”模式向“轻资产、重运营”模式转换，即通过快速扩大委管商场、战略合作经营商场和特许经营商场业务来降低自营商场的比例，从而大大降低公司的资本开支，加快开店效率和提升市场占有率；同时，本公司加大在天猫“家装同城站”和新一代家装平台系统项目的建设，进一步提升为消费者提供一站式泛家居消费产业链服务的能力，巩固公司在中国家居装饰及家具行业的市场领导地位。

在经营业务方面，报告期内，为更有效整合公司各条线资源，本公司成立了大营运中心，将原招商管理中心、企划管理中心和营运管理推进中心合并，旨在促进体系融合，协同增效。同时，通过推进公司全面数字化和智能化的信息化建设工作，本公司在商场智慧化、业务财务一体化、信息安全化以及大数据分析智能化方面都取得了一定的成绩。未来，本公司将继续以建成中国最领先、最专业的「全渠道泛家居业务平台服务商」为企业的长期发展目标。

此外，报告期内，受新型冠状病毒肺炎疫情影响，为了积极配合疫情防控及支持商户发展，



本公司主动免除符合条件的自营商场相关租户一个月的租金及管理费，并对部分受疫情影响严重的委管商场给予相应优惠支持，对受疫情影响最严重的个别自营商场的商户在免除一个月租金及管理费的基础上给予进一步的租金优惠。同时，疫情也使得公司项目前期品牌咨询委托管理服务以及建造施工业务的推进进度有所延缓。本次免租安排涉及公司2020年营业收入（租金及管理费总金额）为人民币6.03亿元，占2020年经审计的营业收入的比例约为4.2%；本次免租安排涉及的租金及管理费总金额对公司2020年归母净利润的影响约为人民币4.1亿元，占2020年经审计的归母净利润的比例约为23.7%。针对疫情，本公司通过远程办公、商场数字化营销、天猫同城零售、招商线上路演等举措在疫情期间有效解决了很多公司面临的实际困难，全国商场自2020年第二季度开始逐渐恢复至正常营业水平。

### 1.1 业务发展与布局：稳健的商场发展、覆盖全国的战略布局

截至报告期末，本集团经营了92家自营商场，273家委管商场，通过战略合作经营11家家居商场<sup>(1)</sup>，此外，本集团以特许经营方式授权开业66个特许经营家居建材项目<sup>(2)</sup>，共包括476家家居建材店/产业街<sup>(3)</sup>。本集团经营的自营商场和委管商场，覆盖全国30个省、直辖市、自治区的223个城市，商场总经营面积22,055,668平方米。本集团通过自营商场与委管商场双轮驱动的发展模式占领了一线城市、二线城市核心区域的物业，同时快速提高战略合作经营商场和特许经营商场的比重，积累了丰富的商场营运经验，不断提升品牌价值，并构建了较高的进入壁垒。截至报告期末，本集团经营着92家自营商场，总经营面积8,034,277平方米，平均出租率92.1%<sup>(4)</sup>。其中，有21家分布在北京、上海、天津、重庆四个直辖市，占自营商场总数量比例达到22.8%，上述自营商场的经营面积2,156,254平方米，占自营商场总经营面积比例达到26.8%。报告期内，成熟商场同店增长率<sup>(5)</sup>为-14.9%，主要是公司自营商场经营受疫情影响以及公司针对疫情推出免租政策的结果导致。

报告期内，本集团新开设了6家自营商场，关闭了2家自营商场，另有1家商场由委管商场转为自营商场。截至报告期末，本集团有24家筹备中的自营商场。截至报告期末，本集团经营着273家委管商场，总经营面积14,021,390平方米，平均出租率90.7%<sup>(6)</sup>。其中，有147家分布在华东、华北区域（不含上海、北京、天津），比例达到53.9%，上述委管商场的经营面积8,023,400平方米，比例达到57.2%。报告期内，本集团新开设了31家委管商场，关闭了7家委管商场。此外，有1家委管商场转为自营商场。

截至报告期末，本集团筹备的委管商场中，有348个签约项目已取得土地使用权证/已获得地块。随着全国社会经济的整体水平的平稳发展、城镇化战略持续推进和居民人均可支配收入不断提升，本集团将在全国范围内重点加快委管商场的发展步伐。

附注：

(1) 本公司持有山东银座家居有限公司46.5%股权，与山东省商业集团有限公司并列为山东银

座家居有限公司第一大股东。截至2020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11处家居商场。战略合作经营商场是指本公司基于战略目的考虑，通过与合作方共同投资、共同持有物业并且共同经营的家居商场。

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

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

(4) 有2个商场因经营规划调整，未纳入出租率统计。

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

(6) 有8个商场因经营规划调整，另有1个商场目前处于歇业状态，均未纳入出租率统计。

## 2.0 扩展性业务蓬勃发展：新零售变革增强主业竞争力，家装业务打造第二增长曲线

我国稳步推进的城镇化进程、房地产开发投资的增加及住宅施工带来的未来潜在住宅面积增加成为了未来家居装饰及家具行业发展的重要驱动力。同时，居民收入增长与消费升级趋势也为家居装饰及家具行业的升级带来新的阿点。此外，互联网、大数据等技术的发展与运用正带动行业新零售模式的发展，以线上线下融合、商品与服务融合、产业链融合的新零售模式正逐渐成为当前家居装饰及家具行业的发展新方向。在这样的外部环境下，自2019年开始，本公司积极谋求变革。2019年5月，公司与阿里签署了战略合作协议，共同拓展新零售领域布局，旨在将阿里在新零售领域先进的经营理念与技术支持引入到线上线下一体化平台，打通线上线下销售渠道，增强传统主业核心竞争力；同时，公司设立了红星美凯龙家装产业事业部，为消费者提供集装饰设计、工程施工与研发、主材家具与软装配饰、智能家居与住宅设备于一体的全案整装服务，业务涵盖别墅、住宅、酒店公寓、精装房、商业及办公空间等领域，全方位带动商场销售。2020年以来，新冠肺炎疫情给家居行业带来很多新的挑战，也带来很多机遇。如何应对多变的外部环境、如何在新的机遇中实现新的增长成为家居行业中每个公司迫切需要解决的问题。秉承“建设温馨和谐家园、提升消费者和居家生活品味”的长期愿景，顺应新的市场变化并结合自身优势，本公司制定了“新零售变革增强主业竞争力，家装业务打造第二增长曲线”的战略部署，重点发展同城站、家装、设计云等新业态，旨在利用原有家居商场渠道能力、强大的供应链整合能力和积累多年的家居行业经营经验，借助自有的家装业务管理平台和IMP智慧营销平台以及天猫“家装同城站”，提升家装设计交付能力和线上线下流量转化能力，进而为顾客提供更加贴近终端消费者需求的购物体验以及更加个性化、高品质的家装服务。

### 2.1 同城零售

公司于2019年与阿里巴巴签署了战略合作协议，共同拓展家居新零售领域布局，旨在借助阿里巴巴在新零售领域先进的经营理念与技术支持，进一步推动公司的泛家居消费产业链服务。公司与天猫的“家居同城新零售”项目是上述公司与阿里巴巴战略合作中的核心环节，旨在借助天猫线上赋能，结合美凯龙线下商场与服务，为用户带来更好的家居购物体验。家居同城新零售的主阵地是天猫平台的“红星美凯龙官方旗舰店”（以下简称“天猫同城站”），采用LBS（LocationBasedServices，基于位置的服务）技术进行本地化商品展示和服务承接，可根据用户地理位置向其线上推送所在区域的本地化数字卖场界面。用户进入“天猫同城站”界面后，后台系统会自动生成所在城市的美凯龙线下商场的商品和服务的信息。用户足不出户即可咨询或选购美凯龙商场中的家居产品，并通过图文、视频、三维场景等多种方式了解商品详情。选中特定商品后，用户可采用线上直接购买或到附近门店购买两种购买方式，并可同步选取延长保修、花呗分期等增值服务。完成下单后，用户可选择于线下商场自提产品或由品牌经销商上门配送安装。实现家居同城商品在线上的“上架、订单、支付、服务”一体化。

报告期内，公司本着“以用户需求为中心”的宗旨，继续深化与阿里巴巴的战略合作，围绕“天猫同城站”建立线上线下一体化运营体系，全面赋能线下经营，推动家居行业新零售转型。截至报告期末，天猫同城站累计上线22城56家商场，数字化升级覆盖176城241家商场。公司深耕数据分析，聚焦商品运营，在经历618理想生活狂欢季、全球家装狂欢季、双十一天猫全球购物狂欢季等多次促销活动后，不断推动商家的产品上线、服务上线、活动上线。天猫同城站累计覆盖品牌商家1.6万家，上线商品近50万件，实现全年同城站站内流量5,475万，各项业务指标行业领先。

2020年，为应对疫情的影响，天猫同城站利用网络平台对终端进行赋能，开展线上培训会382场，覆盖商场1.5万导购人员。积极推动商家线上直播卖货，总开播数78,293场，总计观看人次3,325万。发布内容短视频3,596条，累积播放次数超499万次。在技术方面，公司携手阿里巴巴，对天猫同城站进行产品升级，推出同城轻店小程序。商家在天猫旗舰店的所有商品、促销、直播等内容，会自动同步至轻店，用户可以通过轻店及时关注商家信息。通过轻店的数字化赋能，将粗放式运营变成人群精细化划分，大大提升了用户与商品匹配的效率。截至报告期末，申请开通轻店线上运营商家已超过1万家。

同时，公司与天猫品牌的合作也在进一步加深。本公司通过天猫同城站吸引天猫品牌在线下卖场落店，补充商品品类和价格体系，助力商场出租经营，从而提高卖场竞争力。截至报告期末，落店品牌数量近60家，面积近1.6万平方米。

## 2.2 家装业务

根据前瞻产业研究院发布的《中国家居行业市场前瞻与投资战略规划分析报告》，截止到2017年中国家居装修行业市场规模已突破2万亿元。根据预测，到2020年中国家居装修行业市场规模将达到2.6万亿元，保持7%左右的年均复合增长率。尽管市场发展潜力巨大，家装行业却准入门槛低，

以中小企业为主，存在着管理模式落后，标准化程度低，施工交付品质难保障、材料环保不过关、售后无保障等困难。根据中国建筑业协会资料，2018年我国建筑装饰企业达到12.5万家，其中全国性布局（指最少在三个省份开展业务）企业不足50家，不具备合格经营资质的小企业占比达到65%。面对这些家装问题和家装行业“大行业，小公司”的格局，依托自身强大的供应链整合能力、遍布全国的实体商场网络和自有的家装业务管理系统平台，以解决顾客的痛点为己任，本公司致力于打造一个集设计、选材、施工、智能、环保和服务于一体的家装国民品牌，提供“选装修、买家居，都在红星美凯龙”的一站式、个性化的高品质服务。

### 2.2.1 多样化渠道布局推动业务增长

本公司开拓了包括与地产商合作、家居商场内开设直营门店、实行合伙人制度拓展加盟门店等多样化渠道，为商场和商户引流，同时有效降低了家装和商场的获客成本，形成协同效应。截至报告期末，本公司已在全国开设了214家家装门店，分布在北京、天津、上海、重庆、南京、苏州、沈阳、成都、郑州、合肥、石家庄等城市的家居商场内，包括加盟和平台合作家装企业106家。此外，公司正在升级新一代家装平台系统，能助力公司运用现代化的信息技术手段对生产工具进行升级，以全面提升家装及批量精装的开展效率，从而获取更高的市场份额。同时，将全案设计师全面升级为项目总设计师，充分协调15大产品经销商，对接施工每一个环节，对设计、选材、工程、交付效果、艺术生活负全责。

报告期内，在全球疫情影响下，家装业务实现了逆势增长，全年签约合同金额超过45亿元，其中百万元以上订单超过131个。

### 2.2.2 解决顾客痛点

本公司通过集成上游多品类家装产品和丰富的设计师资源，建立自有的、经过专业培训与系统考核的施工员工体系，结合分布广泛的全国范围的门店网络的整合交付能力，打造让消费者信任的、省心的、符合生活美学的全国性家装公司品牌。通过整合上游多品类家装产品资源，将全国2200万平方米的家居建材商场，打造成场景展厅、售后展厅、服务展厅，提供一站式全案服务体验；与梁志天设计集团旗下品牌梁志天健康设计（SLW）、上海未来梦想公益基金会达成合作共识，共同推动“健康家居设计”理念，对每个家庭的居家环保负责任；通过M+高端室内设计大赛和“星设计”平台汇聚了36,000多名设计师人才库资源，提升思考全案设计的能力，为中国生活设计，截至报告期末，M+高端室内设计大赛共吸引了来自全国150座城市的2万多名设计师参赛。作为中国家居界绿色认证标准的制定者、国际WELL建筑研究院亚太地区首家家装行业会员，从源头管理家装材料，保证正品绿色环保；匠心研发30项国家专利、305道特色施工工艺、2项国家软件著作权等专业技能，潜心工艺工法的钻研与打磨；建立了统一的业务运营、供应链管理、施工管理标准流程，借助线上家装系统，对设计、供应链、交付等业务流程进行打通与整合，坚实空间美学的零售能力；建立完善的售后服务体系，可视化监控中心，让客户可随时参与管理，层层验

收，主动5阶段满意回访，保证交付品质并提升客户满意度，视客户口碑为企业的唯一生命线，打造超预期的服务，做有温度的装修。

## 2.3 设计云

根据最新统计，全国家装公司总量已经超过了10万家。家装行业存在着科技化、信息化程度不高，数字化进程较慢的问题。随着家装市场从增量市场转型为存量市场，这对于家装企业数字化而言是发展机遇，创新将是未来企业增长的核心动力。

传统家装设计业务在开展的过程主要是设计师通过调用本地化存储的通用模型，为顾客设计效果图。存在的问题就是制作周期长、无法买到效果图中的商品实物。针对这个家装设计痛点，公司自主研发了“设计云”软件，真正实现了“所见即所得”。通过多年来在行业内的经营积累，目前公司和1.3万家品牌商、4.6万家经销商保持着长期稳定的合作关系，其在售商品及时被数字化技术导入到设计云软件数据库，3D云设计可以根据消费者需求智能匹配不同的设计风格和可选商品，并按照消费者要求直接在真实的户型场景、房屋构造中进行呈现，待设计方案确定，消费者会得到一个包含硬装和软装的整体空间解决方案，红星美凯龙家装团队还会根据消费者要求提供后续报价、采购、配送和售后的一站式服务，从而实现用户体验和设计师效率的提升。mDesk是公司自主研发的设计云软件展示机器，顾客通过裸眼3D全景VR可以“身临其境”地体验家装设计整体方案。截至报告期末，设计云软件已在全国推广，软件已包含约80万来自全国各地的小区户型图、24万真实商品模型，使用设计师导购等人数超11万。同时，利用设计云平台设计软件打通从设计到商品购买的全链路服务目前已在多个城市进行推广，截至报告期末，公司已与上海多家知名中大型装修企业达成合作关系，平台带动商品销售金额达数百万元。

## 3.0 业务管理：体系融合，协同增效，运营管理持续升级

### 3.1 成立大营运中心，促进体系融合，协同增效。

为更有效整合公司各条线资源，加快提升全国各省营发中心及商场的经营效率，本公司将原招商管理中心、企划管理中心和营运管理推进中心合并，成立集团大营运中心，旨在促进体系融合，协同增效。2020年，大营运中心围绕“扎扎实实，聚焦经营，产品为王，流量为王”的主题来开展工作，采取了促进招商联合营销和企划部分团队融合，通过IMP智慧营销平台推动家居数字营销技术深度创新应用；设定有效的奖惩政策、考核体系，保障各条线核心业务有效落地；协同深入家装业务，全面推进家居家装一体化；协同新零售中心同城站项目，助力商场运营上线和线上线下一体化运营等措施，充分将公司的全域流量运营能力、远程服务客户的沟通能力，以及线下的渠道、供应链管理能力和相结合，成效显著。

#### 3.1.1 招商管理

### 3.1.1.1 持续优化品牌和品类布局，推动体验式消费

面对市场消费态势和市场竞争趋势，本公司持续加大引进符合消费者需求的主流品牌和品类，通过打造家居生活体验馆来优化商场品类布局，推动体验式消费。报告期内，公司提出“于未来三年打造五大主题馆”的战略规划，即从顾客体验出发，以家居商品为素材，注入不同风格元素，打造整体的沉浸式家居空间，从而引导消费行为。于报告期内，公司着重在一、二线城市和经济发达的三、四线城市的核心商场打造了“智能电器馆”、“高端定制馆”、“设计客厅馆”、“门窗主题馆”和“进口主题馆”，旨在用体验式消费引领消费升级。为了推动这一战略规划的实施，公司已在30个城市打造了“一城一样板店”，即“家居1号店”模式，推进品牌和热销商品升级。同时，公司提出了“打造高端家电第一流通渠道的行业战略”，打造更加场景化、智能化、体验化的高端家电购物场景，并计划于2021年在全国商场推行。截至报告期末，公司成功打造了55个门窗主题馆，39个高端定制主题馆，64个设计客厅馆，260个智能电器馆以及40个进口主题馆。

此外，本公司继续在全国各商场推动“家装设计体验中心”建设，以家装和设计作为客户流量入口的抓手，抓住客户的全链路消费，以此整合行业上下游产业链，增强与工厂、经销商、设计师的合作粘性，提升资源整合和服务能力。

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

报告期内，本公司继续通过龙翼大数据系统对商场日常租金定价和续签价格调整进行可视化分析和指导，并通过增加系统和人工校准功能进一步细化租金管理，及时发现管理漏洞，提升管理效率，保证整体租金健康持续增长。

同时，本公司借助IMP智慧营销平台创新营销模式，与经销商和品牌捆绑利益、共享资源，通过超级城市购、超级品类节、超级大促尖选王牌三大新开发营销类项目，实现品牌、品类销售倍增，显著提升了商户对红星美凯龙品牌的忠诚度，促进租金收入上升。报告期内，参与经销商和品牌数量同比倍增，销售额同比增长超过125%。

### 3.1.1.3 不断优化品牌工厂和经销商服务系统，搭建招商业务中台，提升对品牌和经销商的服务能力

报告期内，在品牌工厂服务端，本公司继续优化大客户服务系统，进一步升级大客户数据可视化、渠道推广精准对接等功能，同时继续上线和开放品牌、客户在线沟通的服务平台，建立专属服务账号，提升大客户服务效率和合作粘性。在经销商服务端，本公司继续借助龙翼系统加强对全国商场的经销商信息的调研并形成数据沉淀，进一步提升对经销商的服务能力。同时，于报告期内，公司完成品类品牌研究报告、各类指导手册、白皮书等400余份，实现对行业趋势及各品牌发展更为科学、全面及深入的分析，并提供咨询服务。

此外，自疫情爆发开始，本公司就快速搭建了招商业务中台，联动工厂、商场、经销商，开创线上路演招商新模式，推动线上线下招商一体化，提升效率。于报告期内，本公司总共为120多个品牌提供了线上路演服务，经销商浏览量达200多万，精准挖掘了4,000多个意向经销商实现线上商贸配对、线下业务对接，线上意向金达成3000多笔，全部派单至商场实现转化落位，在行业内形成了较好的口碑。同时，公司还在中台系统中积极整合、打通所有与招商业务相关的资源，包括整合和运营品牌商以及经销商的私域流量，进而整合更多的行业资源，提升招商效率和对商户的服务。

#### 3.1.1.4 以展会汇集全球优秀品牌，储备招商和业务整合资源

报告期内，本公司联合中国对外贸易广州展览总公司、中贸美凯龙成功举办中国家博会，打造出当代设计馆等拳头展馆、当代家居潮流观念展等特色展厅，助力落地品牌活动50余场，并有效实现展店联动，整合品牌资源赋能商场。

#### 3.1.2 营运管理

报告期内，本公司全面深度开展以“美誉度”为核心的营运管理提升项目，通过服务承诺升级、智能客服升级等方式，不断提升顾客服务能力；同时，通过完善疫情专项营运风控体系，持续运行商品质量管理体系、商户信用体系等，保障顾客家居消费满意度。

服务承诺方面，为了提升公司的服务竞争力，为顾客提供更优质的服务，本公司经过严谨的市场调研及行业研究，对“星承诺·心服务”全面升级，最大限度保障顾客消费权益。升级后的服务承诺新增2项服务、优化3项服务：新增设计家装一站式服务，即红星美凯龙为顾客提供定制化的原创家居设计和施工服务，致力于为顾客提供一站式拎包入住的家居服务体验；新增线上线下一体化服务，即顾客可在红星美凯龙APP上随时随地在线查找家装设计、家居商品，实现线上锁单、线下体验、满意下单的消费模式。提升商品价格保障体系，即将原有的同城比价3倍退差服务升级为5倍退差，并将原先比价时间的7天延迟至30天。升级退货服务保障体系，即将原先30天无理由退货服务的退货时长从支付定金之日起30天内延长至到货之日起30天内。升级送货服务保障体系，即在原有的送货安装准时达的服务基础上加大对于顾客延期送货的补偿力度。以上承诺已于2020年7月1日正式生效，符合条件的消费者享有如上承诺的权利。

智能客服系统方面，本公司进一步完善智能客服系统数据库并在全国商场推广使用。疫情期间和疫情后，以线上红星美凯龙app、官网(m.chinaredstar.com)、线上线下扫描二维码为入口，为全国消费者提供了及时、有效的业务咨询服务，提升了服务效率。于报告期内，智能客服的顾客接待处理占全部智能在线客服接待总量的近67%，智能客服转人工率仅为33%。

疫情专项营运风控体系方面，公司制定了《进口品类疫情风控管理要求》，开展线上线下一体化风控专项培训，优化先行赔付、售后服务费流程，确保全年无一起重大客诉事件。

在商品质量管理体系运行方面，本公司持续管控重点品类、品牌的环保质量。报告期内，全国商场共完成5,281批次常态化检测，并与四家权威第三方机构启动神秘买家抽样检测，覆盖30个主流品类。同时，利用线上直播平台，面向全国商场环保质量风控团队开展专项培训5次，参与人数突破3,500人次，课后评估通过率99%。

商户信用体系方面，本公司持续升级商户信用分类评价体系，综合消费者评价、销售指数、送装满意度等关键指标，推广升级新的商户信用管理视觉识别系统，提升消费者对于商户信用的辨识度、知晓率。报告期内，公司全面推广商户信用体系，对《红星美凯龙家居集团商场商户信用分类管理》制度进行了更新，实现商户信用小程序实时在线便捷查询覆盖285家商场，全年累计查询156.8万次，全国授牌及五星商户座谈789场，倾听商户反馈4258条。同时，公司积极融入社会信用体系建设，2020年4月，红星美凯龙《商户信用管理助力长三角信用一体化建设》获选由上海市发展和改革委员会指导，中国经济信息社主办的上海市2019年“十大优秀信用案例”，并获得政府网站、新华社APP等进行广泛报道，仅在新华社APP阅读量超过149万人次。同时，公司开展了“十佳诚信青年商户评选”活动，超200万人次参与，影响人群累计达780万人次。此外，公司进一步强化了黑名单建设，黑名单提报、审核、共享实现线上化，提升系统数据利用便捷度。

截至报告期末，顾客净推荐值67.53%，较去年同期上升6.87%；整体满意度95.18%，较去年同期上升2.34%，其中，服务满意度95.2%，同比上升2.74%，送货安装满意度94.6%，同比上升2.65%，商品满意度94.6%，同比上升2.32%，环境满意度96.0%，同比上升2.11%。

### 3.1.3 营销管理

#### 3.1.3.1 流量运营

本公司继续迭代全球家居智慧营销平台IMP (IntelligentMarketingPlatform)，将红星美凯龙从一个可以一站购齐的家居商场，升级成为一个辐射线上线下家居行业的全域型超级流量场，从依赖商场自然流量升级成为商户制造流量。

制造流量的本质是用户资产运营，从而带来营销效率的提升和营销成本的降低，其背后需要大数据能力和用户精准触达场景。为此，红星美凯龙在IMP平台上不仅自主研发了为家装家居行业数字化用户运营度身定制的2B(对经销商)和2E(对品牌端)的数字化营销系统——筋斗云，更在阿里云的战略加持之下构建了家居行业最大的数据中台，共同定制了2000多个家装家居行业专属用户标签，数十套用户画像模型和场景算法模型，为筋斗云装上了强大数据引擎，让红星美凯龙和平台内的家居品牌商从传统的营销模式升级为全域、全场景、全链路、全周期的数字化用户运营。依托大数据能力，红星美凯龙已成为家装家居行业的一个流量接口，通过IMP连接搜索、社交、电商、资讯、娱乐、工具等不同场景的各大线上流量平台，精准触达中高端家装用户，实现全域引流。



截至报告期末，IMP 已为9大品类、200余家头部家居品牌、2万多个经销商提供了DMP(DataManagementPlatform, 数据管理平台)广告投放服务，让转化率更高，效率更高。2020年全年平均获客成本较2019年下降41%，同时连续20个月环比下降，销售线索整体意向率达到55%，转化率高达行业平均水平3倍以上。

除了借助大数据能力提升公域流量获取和转化的效率，公司还依托强大的平台优势和筋斗云的数字营销系统，构建了全民营销、社群矩阵、自媒体矩阵、直播等用户精准触达场景，成为行业级流量入口。

报告期内，云集25万商场导购、家装设计师、家装KOL(KeyOpinionLeader, 关键意见领袖)的全民营销平台，全年为各大全场活动、品类节活动、品牌日活动、联盟活动带来精准参团人数超198万，带来互动传播近亿次。

由覆盖全国353万精准家装用户的28000个中高端楼盘业主群所构成的社群矩阵，在2020年，凭借高复购、高转化特性大幅提升红星美凯龙家装家居用户人均消费总额，社群渠道人均消费总额比非社群渠道高出47%，并为各类活动引流超过102.7万人。

在行业领先自媒体全民营销平台、社群矩阵的助阵下，依托约5000位家装家居专业主播，红星美凯龙还在2020年构建了行业领先的直播营销矩阵，用最短的营销链路为商家带来了线上推广、种草与转化效率的显著增长。2020年，公司共开播78,293场，其中与央视网合作的“惊喜狂欢夜”等全国超大规模级直播12场，刷新10项行业直播纪录，多次斩获淘宝直播家居行业总观看、每小时观看第一。同时通过搭建星直播平台，彻底解决数据不闭环、用户难留存的问题，实现整体直播营销效率提升300%。

此外，通过微信、微博、抖音、视频号、知乎、小红书、今日头条等平台的11个自媒体账号运营，以25亿曝光吸引近1亿阅读量，创5500万元传播价值（按CPM22元/千计算）。红星美凯龙官方微博数次登顶清博大数据指数家居行业排名，官方服务号在家装行业榜排名由去年的第6位跃升至第3位。

在IMP平台赋能下，公司正持续深化与商户线上互动引流、线下体验成交的全新的家居联合营销模式，赋能全行业快速构建数字化的全域全场景全链路全周期的用户运营共同体，逐步从根本上解决精准流量获取难、流量成本高、流量利用率低的营销痛点。

### 3.1.3.2 品牌管理

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

甄选彭于晏为品牌代言人。不仅是对明星效应的单纯追逐，更是在新的消费趋势下，对品牌新内涵的提炼与深化。公司坚信，彭于晏的代言将更好地把品牌高端、精致的居家生活理念展现给公众。

报告期内，本公司持续扩大自有IP（IntellectualProperty, 知识产权）“鲁班设计尖货节”的影响力。2020鲁班设计尖货节围绕“尖货弄潮”的主题，跨界联合《国家宝藏》甄选来自全球的顶尖设计好物，同步邀请了13个国家，近20位重量级外交官从世界各地拍摄短视频，为本国品牌背书。鲁班设计尖货节带来了全球的潮流家居文化，为品牌赢得较高的美誉度，彰显红星美凯龙设计尖货的美与价值。

同时，本公司持续打造爱家日品牌IP。在2020年的特殊背景下，爱家日11周年邀请脱口秀鬼才李雪琴，用一种活泼轻松的方式诠释“家的KPI(KeyPerformanceIndicator, 关键绩效指标)”内涵，定制脱口秀，将品牌关怀巧妙融入其中，打破套路化的情感营销模式，用快乐轻松的方式还原家本身的快乐，让用户顺利接受品牌表达的爱家主张，提升品牌美誉度。

此外，本公司跨界联合国家地理IP共同打造“大自然同款”品牌营销活动，开创了进口家居品牌营销的先河，为进口家居品牌在中国更好的本土化做出了范例。该活动产出符合进口家居高品质定位的视频、海报等，在5个实体商场举行了快闪店宣传和设计师沙龙等线下活动，实现了项目传播和创收效果双赢。

报告期内，红星美凯龙独家冠名“天猫618超级晚”和天猫双十一狂欢夜，抢占流量C位。“天猫618超级晚”荣登各大卫视收视榜首，最顶峰收视率破6位数字，设计尖货被巧妙植入晚会，造势的同时提升了品牌的社会形象高度。天猫双十一狂欢夜全民直播晚会，颠覆了传统晚会模式和舞台呈现，融合家居设计尖货和顶流明星，打造史上第一台全域情境式狂欢夜，让全民享受沉浸式娱乐消费体验，主话题“双十一狂欢夜”阅读量近百亿。

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

### 3.1.4 物业管理

#### 3.1.4.1 疫情爆发，快速开展全国各商场的商场防疫工作，确保商场正常经营

2020年初新冠疫情爆发，本公司快速反应，迅速成立防疫应急小组，对全国各商场及时开展疫情防控工作。一方面，公司严格执行各地方政府部门防疫管控要求；另一方面，公司制定《商场防疫期间的保洁及消毒规范》，及时购置、补充防疫物品，并制定防疫应急管控预案，模拟演练；同时，公司各职能部门针对各商场防疫管控情况进行不定时视频抽查，确保各商场防疫管控工作落实到位。

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

报告期内，我们紧抓风险源头，以预防性管控为工作重点；针对突发疫情，制定疫情管控制度，建立疫情防控应急流程，在商场全面防控，有效控制疫情的发生；继续完善风险档案，将商场的

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

#### 3.1.4.3 持续改善商场环境，提升商户和顾客满意度

报告期内，为进一步提升环境品质和顾客体验，本公司组织了“焕然一新”、“用户导向、环境提升”、“保安全、提品质”等主题活动，提升了商场整体品质，改善了用户感受。同时，公司还组织了暖通空调、广场及停车场、卫生间、照明、公区等5个专项提升活动，梳理商场重点环境品质问题，开展用户回访满意度调研，重点问题专人跟踪，逐一推进问题整改，加强人员品质管理培训及评估，全面提升了商场环境品质和用户满意度。

#### 4.0 信息化建设持续升级，支持企业快速发展

报告期内，信息技术中心围绕集团“持续夯实信息化建设成果、逐步推进数字化和智能化”的建设目标，不忘初心，牢记使命，大力推进集团总部及全国商场的信息化建设工作，并通过财务数字化、数据智能化持续赋能业务发展，为集团的目标达成和快速发展保驾护航。

报告期内，公司全面融合家居和家装的战略，为集团业务部门提供信息化支持项目数87个，其中发掘、分析、确认需求并设计完成实施方案、上线项目数75个。

人资管理端，基于公司现有的用人方针，为了激发各单位的业绩增长，同步实现各级员工职业创业梦想，从员工角度，建立人才档案平台，集成人才评估体系、核心业绩管理、企业价值观、人才业绩考核等于一体的人才智能化分析决策平台，支撑同等人才多维度同指标横向对比，合理驱动公司人才发展；物业管理端，从物业巡检到智慧停车，再到设施设备与智能安防平台，通过互联网打破数据流通壁垒，使传统物业成功迈向智慧物业领域。大营运管理端，服务于公司商场经营的全生命周期。覆盖包括开业准备、商户遴选、预算编制、落位规划、合同签订、展位异动、年度续签、商户撤场以及全域营销的所有业务场景，将业务全链路打通，实现核心业务一体化，助力业务推进、管理、提效。发展管理端，以不断变化的形式紧贴业务脉络，强化数据应用与项目管控，拓展商场开业后跟踪，逐步闭环商业模式。职能管理端，为防范风险以达到保障企业安全运营的目的，通过建立合同管理、印章管理、档案管理、关联交易等后台职能管理系统的打造，

实现了关键业务流程与信息化管理的有效结合。此外，财务采购板块于报告期内完成了十余个重点项目的数字化项目上线，持续推动着集团财务采购职能的转型升级与战略创新。

在大数据战略方面，公司继续提升数据一体化驱动业务能力，通过打造服务业务应用的数据中台，为家装家居新零售的精准营销、智能招商和管理决策等应用提供全链路一站式的服务；通过汇聚全域流量数据，实现家装和家居的线上和线下的精准引流。同时，在助力业务经营管理方面，通过提升核心数据的实时可视化展示，以及对用户喜好和热销商品的数据挖掘，给业务决策及时提供依据；通过全民营销数据分析赋能员工、导购、经销商；并且通过风控引擎及时预警经营风险。在信息安全方面，报告期内，公司严格遵循国家在信息系统安全建设方面的技术保障和安全管理要求，同步建立起了长效安全的管理机制，提升企业信息安全防护能力。依据《中华人民共和国网络安全法》、《信息安全等级保护管理办法》和《红心美凯龙家居集团“个人信息”安全管理制度》等法律法规、内部制度的规定，公司针对主要系统进行了信息安全等级保护三级评测，评测结果全部合格。

#### 5.0 高效的人力资源管理政策：高效支持企业成长

报告期内，本公司人力资源政策以红星美凯龙的“十三字价值观”为重点导向，紧紧围绕公司2020年“扎扎实实聚焦经营流量为王产品为王”的工作主题，积极开展人力资源各项工作，支持家居家装健康发展。

在企业文化价值观推广方面，公司积极贯彻推行红星美凯龙的“十三字价值观”。公司对员工在“十三字价值观”的学习方面逐条展开考核，通过双向沟通、确认达成共识，同时促进员工不断总结、反思不足，螺旋式成长。

在绩效管理方面，公司围绕战略发展方向，持续升级迭代商场绩效体系。报告期内，以快速提升商场业绩为导向，公司创新绩效支持工具、方法，研发制定拎包入住、应收清缴、联金创收等多个专项绩效考核方案模板，并进行学习与推进，助力商场经营；快速响应家装是第一业务导向，推进家装家居一体化工作落地，研发与制定《商场全岗位关联家装绩效考核指标库》，并从如何更好快速帮助商场从获客、定单、合同等考核指标角度明确《家装家居一体化指标库操作说明》，从而更好地帮助商场推进落地及应用转化；持续提升常规绩效在家居体系落地性和应用，从常规绩效考核计件、社群营销运营、专项方案助力、外拓营销赋能、省中心统筹管理及家装家居一体化角度，全年度共计打捞122份绩效优秀案例，精选31份优秀案例快速下发与推进学习转化。在人才发展方面，公司建立人才继任计划的机制，将人才管理工作和关键岗位管理者的管理绩效进行密切挂钩，并聚焦实施培养计划。报告期内，公司共完成继任者培养计划168人，完成继任者未来2-3年储备计划523人，有效助力公司经营发展。公司建立了青年鲁班人才梯队发展项目，将“星动力”项目有机地进行了结合，形成高潜人才快速成长发展通道，共完成156名星动力大学生的引进，选拔191名经理级进入青年鲁班-后备梯队，63人高级经理进入青年鲁班-预

备役梯队，20 名优秀总经办人员进入青年鲁班梯队。于此同时，展开了由董事长担任总导师，各业务高管导师带教的培养发展工作，充分引领行业升级，加码组织人才建设，为企业多元业务发展和行业转型升级夯实人才需求。在业务支持方面，报告期内，公司招募扩展性业务人员及发展业务员工 1288 人。为集团公司原有业务单位和管理团队提供人才储备，也为多个新业务单位的搭建提供人才支持，并进一步优化升级组织体系、考核机制以及激励制度，为公司快速发展提供人力资源专业支持。人事运营及员工关系方面，公司扎扎实实做好基础人事运营工作，保证集团人力资源工作合法合规、保证员工权益；人力资源与工会、集团行政管理部积极配合，组织开展新型冠状病毒防疫防控工作、员工健康打卡、疫情捐款等工作。

报告期内，公司先后斩获雇主品牌五项权威大奖：“中国典范雇主”、“多元非凡雇主”、“中国年度最佳雇主”、“中国人力资源先锋雇主”、以及“2020 抗‘疫’民营企业 TOP100”。

截止报告期末，公司共有员工 25,201 人。

## 6.0 家居商场品牌组合建设

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

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

## 二、报告期内主要经营情况

详见第一部分经营情况讨论与分析。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	14,236,460,098.98	16,469,237,788.92	-13.56%
营业成本	5,480,170,024.86	5,735,611,011.50	-4.45%
销售费用	1,693,772,759.64	2,290,930,826.31	-26.07%
管理费用	1,680,856,568.05	1,751,866,715.59	-4.05%

研发费用	36,035,643.66	38,206,412.50	-5.68%
财务费用	2,464,418,667.68	2,260,079,805.40	9.04%
经营活动产生的现金流量净额	4,159,732,441.59	4,093,981,030.60	1.61%
投资活动产生的现金流量净额	-4,851,801,126.36	-4,082,774,044.60	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-181,898,109.56	-849,680,902.47	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 14,236,460,098.98 元，较上年同期下降 13.6%，变动主要系受疫情影响公司相应推出的免租政策所致。公司营业成本 5,480,170,024.86 元，较同期减少 4.5%，主要系公司进一步加强对各项成本的有效管控。

主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
家居商业服务业	10,262,878,581.72	3,004,417,211.24	70.7%	-17.9%	-8.4%	减少 3.1 个百分点
建造施工及设计服务业	1,668,238,075.14	1,123,349,218.85	32.7%	-25.9%	-23.0%	减少 2.4 个百分点
家装相关服务及商品销售业	1,224,005,416.99	956,135,495.38	21.9%	115.1%	117.2%	减少 0.7 个百分点
其他	1,081,338,025.13	396,268,099.39	63.4%	-5.9%	-28.8%	增加 11.8 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	6,682,413,448.77	1,566,523,960.01	76.6%	-14.3%	-5.3%	减少 2.2 个百分点
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	788,446,410.37	162,516,035.16	79.4%	-39.8%	-9.0%	减少 7.0 个百分点
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	2,061,485,740.21	1,172,045,728.88	43.1%	-5.9%	-8.4%	增加 1.5 个百分点
工程项目商业管理咨询费收入	126,415,095.61	8,849,056.69	93.0%	30.1%	30.1%	0
商业咨询费及招商佣金收入	604,117,886.76	94,482,430.50	84.4%	-45.4%	-41.0%	减少 1.1 个百分点
建造施工及设计收入	1,668,238,075.14	1,123,349,218.85	32.7%	-25.9%	-23.0%	减少 2.4 个百分点
家装相关服务及商品销售业	1,224,005,416.99	956,135,495.38	21.9%	115.1%	117.2%	减少 0.7 个百分点
其他收入	1,081,338,025.13	396,268,099.39	63.4%	-5.9%	-28.8%	增加 11.8 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	708,935,657.59	210,255,958.88	70.3%	-28.2%	-7.6%	减少 6.7 个

						百分点
上海	4,423,280,337.32	1,685,326,890.66	61.9%	5.6%	5.9%	减少0.1个百分点
天津	199,832,002.85	59,267,148.18	70.3%	-18.6%	-12.7%	减少2.1个百分点
重庆	555,029,907.02	111,898,725.38	79.8%	-7.7%	-10.7%	增加0.6个百分点
东北	822,752,073.48	267,868,051.35	67.4%	-12.2%	29.6%	减少10.6个百分点
华北（不含北京、天津）	458,851,024.04	277,812,267.75	39.5%	-8.5%	-6.4%	减少1.3个百分点
华东（不含上海）	3,925,514,708.23	2,001,203,813.61	49.0%	-16.7%	-12.7%	减少2.4个百分点
华中	809,837,451.19	373,466,388.46	53.9%	-19.8%	7.3%	减少11.6个百分点
华南	234,387,143.08	135,300,625.36	42.3%	8.0%	-1.0%	增加5.3个百分点
西部（不含重庆）	2,098,039,794.18	357,770,155.23	82.9%	-31.6%	-19.2%	减少2.7个百分点
合计	14,236,460,098.98	5,480,170,024.86	61.5%	-13.6%	-4.5%	减少3.7个百分点

#### 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

报告期内，公司实现营业收入 142.36 亿元，较上年同期下降 13.6%。其中：

自营商场：其中租赁及相关收入为 66.82 亿元，同比下降 14.3%，占营业收入 46.9%，变动主要由于公司自营商场受疫情影响以及公司推出免租政策使得自营商场收入较上年同期降低。

委管商场：其中委管业务收入（包括项目前期品牌咨询委托管理服务收入、项目年度品牌咨询委托管理服务收入、工程项目商业管理咨询费收入、商业咨询费及招商佣金收入）为 35.80 亿元，较上年同期下降 23.9%，主要系项目前期品牌咨询委托管理及商业咨询费及招商佣金项目收入降低所致。

1、项目前期品牌咨询委托管理服务收入 7.88 亿元，较上年同期减少 5.21 亿元，主要系本年度受疫情影响项目履约进度延缓，致使咨询服务确认收入项目较于 2019 年同期减少。

2、项目年度品牌咨询委托管理服务收入 20.61 亿元，较上年同期减少 1.28 亿元；主要系疫情影响及本年度公司免除部分委管商场委托经营管理费所致。

3、工程项目商业管理咨询费收入 1.26 亿元，较上年同期增加 0.29 亿元；其主要系本期已结算项目收益较高所致。

4、商业咨询费及招商佣金收入 6.04 亿元，较上年同期减少 5.01 亿元；其主要系商业咨询项目较上年同期减少。

建造施工及设计：报告期内，公司建造施工及设计收入合计为 16.68 亿元，相比上年同期减少 5.82 亿元，主要系项目受疫情影响工程进度延缓所致。

家装相关服务及商品销售：报告期内合计收入 12.24 亿元，相比同期增加 6.55 亿元，变动主要系本年度公司深耕家装业务，业务规模扩大，收入较上年增长。

其他：报告期内合计收入 10.81 亿元，相比同期减少 0.67 亿元，变动主要系部分新业务调整所致。

### (1). 产销量情况分析表

适用 不适用

#### 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
家居商业服务业		3,004,417,211.24	54.9%	3,279,622,880.30	57.2%	-8.4%	主要系家居商场增强管控，有效降低成本。
建造施工及设计服务业		1,123,349,218.85	20.5%	1,459,522,282.78	25.4%	-23.0%	主要系建筑施工业务工程进度减缓对应成本降低。
家装相关服务及商品销售业		956,135,495.38	17.4%	440,190,913.00	7.7%	117.2%	主要系家装项目增多对应成本上升。
其他		396,268,099.39	7.2%	556,274,935.42	9.7%	-28.8%	主要系部分新业务调整，及公司加强成本管控使得成本相应降低。
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
租赁及管理成本		1,566,523,960.01	28.6%	1,654,802,504.45	28.9%	-5.3%	主要系本年度自营商场加强控制各项成本支出，成本下降。
项目前期品牌咨询委托管理服务成本		162,516,035.16	3.0%	178,567,399.13	3.1%	-9.0%	主要系本报告期对项目成本加强管控，成本降低。
项目年度品牌咨询委托管理服务成本		1,172,045,728.88	21.4%	1,279,302,291.55	22.3%	-8.4%	主要系公司加强人工及各项成本控制，对应日常运营成本下降。
工程项目商业管理咨询费成本		8,849,056.69	0.2%	6,801,886.79	0.1%	30.1%	其主要是与工程项目商业管理咨询费相匹配的成本，报告期内对应收入增加，相应发生成本随之上升。
商业咨询费及招商佣金成本		94,482,430.50	1.7%	160,148,798.38	2.8%	-41.0%	主要公司对该业务模块增强项目成本管控，降低对应成本。
建造施工及设计成本		1,123,349,218.85	20.5%	1,459,522,282.78	25.4%	-23.0%	主要系建筑施工业务工程进度减缓对应成本降低。
家装相关服务及商品销售业		956,135,495.38	17.4%	440,190,913.00	7.7%	117.2%	主要系家装相关项目增多对应成本上升。
其他成本		396,268,099.39	7.2%	556,274,935.42	9.7%	-28.8%	主要系部分新业务调整，及公司加强成本管控使得成本相应降低。



成本分析其他情况说明  
无

## (2). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 58,545.63 万元，占年度销售总额 4.11%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 10,648.00 万元，占年度销售总额 0.75%。

前五名供应商采购额 60,696.16 万元，占年度采购总额 11.08%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 6,651.89 万元，占年度采购总额 1.21%。

其他说明  
无

## 3. 费用

√适用 □不适用

项目	本期金额	上期金额	变动比率	说明
销售费用	1,693,772,759.64	2,290,930,826.31	-26.07%	主要系公司严格控制品牌宣传推广等活动支出导致广告费用及宣传费用下降所致。
管理费用	1,680,856,568.05	1,751,866,715.59	-4.05%	主要系公司严格控制办公行政费用等下降所致。
研发费用	36,035,643.66	38,206,412.50	-5.68%	主要系本期研发项目减少所致。
财务费用	2,464,418,667.68	2,260,079,805.40	9.04%	主要系在疫情影响下，本公司为获得充足的流动性资金保障，导致有息负债规模上升所致。

## 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	36,035,643.66
本期资本化研发投入	10,801,375.41
研发投入合计	46,837,019.07
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.33%
公司研发人员的数量	117
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	0.46%
研发投入资本化的比重 (%)	23.06%

### (2). 情况说明

□适用 √不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

项目	本期金额	上期金额	变动比率	说明
经营活动产生的现金流量净额	4,159,732,441.59	4,093,981,030.60	1.61%	主要系上年公司代收代付货款为净流出，另外本年受疫情影响经营现金流入有所减少
投资活动产生的现金流量净额	-4,851,801,126.36	-4,082,774,044.60	不适用	主要系以往年度签约储备项目于本年内支付款项所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-181,898,109.56	-849,680,902.47	不适用	主要系本年度取得借款的现金流入增加。

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
衍生金融资产	2,160,732.11	0.00	31,751,504.22	0.03	-93.19	主要系本期衍生金融资产公允价值下跌所致。
应收款项融资	5,872,800.00	0.00	41,040,000.00	0.03	-85.69	主要系期末持有的应收票据减少所致。
其他应收款	1,524,654,743.28	1.16	710,012,095.26	0.58	114.74	主要系代收代付货款及往来款增加所致。
合同资产	1,375,364,101.48	1.05	1,039,368,953.49	0.85	32.33	主要系按履约进度确认的工程项目收款权增长所致。
一年内到期的非流动资产	248,704,377.99	0.19	555,066,245.64	0.45	-55.19	主要系一年内到期的委托贷款及借款减少所致。
其他流动资产	2,634,575,271.37	2.00	1,637,221,709.44	1.34	60.92	主要系预缴税金及项目相关委托贷款及借款增长所致。
长期应收款	532,498,896.89	0.40	800,494,682.51	0.65	-33.48	主要系长期项目借款减少所致。
固定资产	2,737,965,196.94	2.08	897,496,154.61	0.73	205.07	主要系本期虹桥办公楼完工所致。
在建工程	80,629,155.83	0.06	2,329,221,258.37	1.90	-96.54	主要系本期虹桥办公楼完工所致。
递延所得税资产	1,541,067,156.39	1.17	1,174,578,160.89	0.96	31.20	主要系本期末减值准备，可抵扣亏损等时间性差异增加所致。

应付账款	2,085,329,223.24	1.59	1,476,370,855.07	1.21	41.25	主要系应付工程款增加所致。
应付职工薪酬	563,788,624.24	0.43	830,362,911.55	0.68	-32.10	主要系期末已计提未支付薪酬余额减少所致。
其他流动负债	736,850,395.29	0.56	348,314,909.66	0.28	111.55	主要系本期新增资产支持证券所致。
长期借款	22,212,429,627.44	16.89	15,919,626,315.76	13.02	39.53	主要系本期1年以上银行借款增加所致。
应付债券	4,432,634,711.35	3.37	6,592,440,970.73	5.39	-32.76	主要系本期1年以上应付债券减少所致。
其他非流动负债	4,627,859,670.75	3.52	6,858,165,749.37	5.61	-32.52	主要系1年以上商业地产抵押贷款支持证券减少所致。

#### 其他说明

本公司持有的投资性房地产期末余额 93,150,000,000.00 元，较 2019 年末增长 9.45%，主要系报告期内开发中投资物业工程进度推进以及新购入物业所致。

#### 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用  不适用

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

#### 3. 其他说明

适用  不适用

#### (四) 行业经营性信息分析

适用  不适用

请参见本节三公司关于公司未来发展的讨论与分析（一）行业格局和趋势。

## 零售行业经营性信息分析

## 1. 报告期末已开业门店分布情况

√适用 □不适用

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积(万平米)
自有	北京	3	226,359
自有	上海	7	905,389
自有	天津	4	457,240
自有	重庆	4	317,145
自有	东北	10	1,030,696
自有	华北(不含北京、天津)	3	223,479
自有	华东(不含上海)	13	1,500,666
自有	华中	4	527,162
自有	华南	2	116,204
自有	西部(不含重庆)	8	628,037
合计:		58	5,932,377

注 1: 表中合计数尾差系四舍五入所致

注 2: 自营商场包含自有商场、合营联营商场、租赁商场三类。

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积(万平米)
合营联营	北京	-	-
合营联营	上海	-	-
合营联营	天津	-	-
合营联营	重庆	-	-
合营联营	东北	-	-
合营联营	华北(不含北京、天津)	-	-
合营联营	华东(不含上海)	3	247,702
合营联营	华中	-	-
合营联营	华南	1	15,857
合营联营	西部(不含重庆)	1	89,268
合计:		5	352,827

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积(万平米)
租赁	北京	1	117,369
租赁	上海	-	-
租赁	天津	-	-
租赁	重庆	2	132,752
租赁	东北	-	-
租赁	华北(不含北京、天津)	8	441,017
租赁	华东(不含上海)	11	544,912
租赁	华中	5	409,680
租赁	华南	2	103,345
租赁	西部(不含重庆)	-	-
合计:		29	1,749,074

经营业态	地区	期末商场	
		商场数量	经营面积(万平方米)
委管	北京	1	112,885
委管	上海	-	-
委管	天津	3	178,268
委管	重庆	8	265,218
委管	东北	14	714,635
委管	华北(不含北京、天津)	28	1,536,903
委管	华东(不含上海)	119	6,486,497
委管	华中	40	1,852,924
委管	华南	13	649,539
委管	西部(不含重庆)	47	2,224,522
合计:		273	14,021,390

## (1) 营业收入前 10 家门店的信息

序号	门店	物业权属	经营面积(平方米)	开业时间	地址
1	全球1号店	自有	244,542.03	2000.10.28	上海市普陀区真北路1208号
2	上海浦东沪南	自有	190,548.26	2010.05.08	上海市浦东新区临御路518号
3	上海汶水	自有	174,091.58	2007.04.26	上海市宝山区沪太路1801号
4	南京卡子门	自有	141,395.06	2008.12.06	南京市秦淮区卡子门大街29号
5	郑州商都	自有	159,754.62	2007.10.01	河南省郑州市郑东新区商都路一号
6	重庆江北	自有	106,473.83	2006.12.16	重庆渝北区新南路888号
7	济南天桥	自有	128,435.95	2010.10.01	济南市天桥区北园大街225号
8	北京东四环	自有	77,720.24	2006.10.01	北京市朝阳区东四环中路193号
9	沈阳铁西	自有	154,804.61	2008.06.27	沈阳市铁西区北二东路35号
10	北京北四环	自有	77,802.98	2008.09.29	北京市朝阳区德胜门外北沙滩1号院

## (2) 报告期内门店变动情况

## A. 报告期内门店增加情况

单位: 平方米

名称	地址	经营面积(平方米)	开业日期	取得方式	建造成本(元)
昆山前进路	江苏省苏州市昆山市前进西路505号	33,154	2020年6月20日	收购	313,457,252.62
太原国金	山西省太原市综改示范区太原学府园区南中环街455号云锦盛科技产业园一层至五层	55,317	2020年11月8日	自建	503,913,940.54
重庆渝北	重庆市渝北区金州大道118号	66,337	2020年12月25日	自建	786,309,810.50
成都美学中心	四川省成都市天府新区华阳天府大道南段2608号	51,795	2020年12月25日	自建	792,076,531.10
昆明盘龙	云南省昆明市盘龙区沣源路红星美凯龙家居生活广场	25,975	2020年12月31日	自建	174,350,315.69

注: 上述尚未完成工程成本决算

名称	地址	经营面积(平方米)	开业日期	取得方式	合同期限
常德东星	湖南省常德市武陵区南坪接到竹根潭社区常德大道3980号	38,402	2020年6月15日	受托管理	开业起10年

淄博欧丽洛雅	山东省淄博市张店区联通路 169 号红星欧丽洛雅商场	51,142	2020 年 9 月 28 日	租赁	截至 2040 年 7 月 31 日
亳州芍花路	安徽省亳州市谯城区华佗大道与芍花路交叉口亿都国际商城 A23 号楼(红星美凯龙亳州芍花路商场)	34,439	2020 年 7 月 18 日	受托管理	开业起 12 年
曲阳南环	河北省保定市曲阳县恒州镇南环路与朝阳街交口红星美凯龙	19,269	2020 年 7 月 18 日	受托管理	开业起 10 年
吉首乾州	湖南省湘西自治州吉首市乾州办事处狮子社区燕子路(原农贸市场)	56,150	2020 年 7 月 30 日	受托管理	开业起 10 年
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	合同生效起 5 年
沧州盐山	河北省沧州市盐山县千童大街与泰安路交口	21,512	2020 年 9 月 12 日	受托管理	开业起 10 年
拉萨顿珠	西藏自治区拉萨市柳梧新区顿珠金融城红星美凯龙	61,179	2020 年 9 月 19 日	受托管理	开业起 10 年
盐城范公路	江苏省盐城市开放大道 269 号红星至尊家居 MALL	15,994	2020 年 9 月 26 日	受托管理	开业起 10 年
惠山城铁	江苏省无锡市惠山区中惠大道 1777 号	31,507	2020 年 9 月 29 日	受托管理	截至 2024 年 04 月 06 日
泗县花园路	安徽省宿州市泗县花园路与虹乡路交汇处	25,704	2020 年 9 月 30 日	受托管理	开业起 10 年
祁阳环星	湖南省永州市祁阳县祁阳大道红星美凯龙商场	33,116	2020 年 9 月 30 日	受托管理	开业起 10 年
重庆江津	重庆市江津区德感街道南北大道南段 5 号 19-5	28,346	2020 年 9 月 30 日	受托管理	开业起 10 年
诸暨商场	浙江省诸暨市暨阳街道东二环路和祥安路交叉口	46,547	2020 年 10 月 1 日	受托管理	截至 2028 年 6 月 13 日
广德滨河	安徽省宣城市广德市经济开发区南塘路与滨河路交叉口	35,189	2020 年 11 月 15 日	受托管理	开业起 10 年
宝应安宜	江苏省扬州市宝应县淮江大道西侧、疏港路南侧	37,489	2020 年 12 月 12 日	受托管理	开业起 10 年
上饶弋阳	江西省上饶市弋阳县南岩镇白马大道与招贤路交汇处	12,409	2020 年 12 月 12 日	受托管理	开业起 10 年
霞浦新城	福建省宁德市霞浦县赤岸大道 96 号	27,491	2020 年 12 月 12 日	受托管理	开业起 10 年
重庆潼南	重庆市潼南区江南片区分区 E7-15-01 地块	28,526	2020 年 12 月 12 日	受托管理	开业起 10 年
烟台莱山	山东省烟台市莱山区轸大路与金滩南路交汇处北	34,158	2020 年 12 月 12 日	受托管理	开业起 10 年
镇江扬中	江苏省扬中市三茅街道新民路 258 号	30,568	2020 年 12 月 19 日	受托管理	开业起 10 年
渭南高新	陕西省渭南市临渭区双王街道红星美凯龙	45,393	2020 年 12 月 19 日	受托管理	开业起 10 年
峰峰响堂	河北省邯郸市峰峰矿区临水镇响堂大道 18 号	19,590	2020 年 12 月 25 日	受托管理	开业起 10 年
新昌商场	浙江省绍兴市新昌县泰坦大道 88 号	31,628	2020 年 12 月 26 日	受托管理	开业起 10 年
白银福门	甘肃省白银市白银区长通路红星美凯龙	31,778	2020 年 12 月 26 日	受托管理	开业起 10 年
安徽定远	安徽省滁州市定远县永康路与靠山路交叉口	34,932	2020 年 12 月 26 日	受托管理	开业起 10 年
南通欧丽洛雅	江苏省南通市开发区星湖大道 1999 号	36,408	2020 年 12 月 27 日	受托管理	截至 2030 年 06 月 30 日

广东河源	广东省河源市源城区建设大道东 88 号	28,398	2020 年 12 月 28 日	受托管理	开业起 10 年
郸城迎宾	河南省周口市郸城县科技大道与迎宾大道交叉口红星美凯龙	33,113	2020 年 12 月 30 日	受托管理	开业起 10 年
东海晶都	江苏省连云港市东海县晶都大道 916 号	35,367	2020 年 12 月 30 日	受托管理	开业起 10 年
昭通昭阳	云南省昭通市昭阳区昭通大道与国学路交叉口红星美凯龙家居商场	23,703	2020 年 12 月 31 日	受托管理	开业起 10 年
阳新兴富	湖北省黄石市阳新县阳新大道获田产业园鄂东南国际商贸城 J1 号	32,918	2020 年 12 月 31 日	受托管理	开业起 10 年

## B. 报告期内门店减少情况

单位：平方米

名称	地址	经营面积	开业日期	取得方式	合同期限 (适用租赁、委管业态)	停业原因	停业时间
鹤岗工农	黑龙江省鹤岗市工农区西解放路	25,400	2010 年 10 月 25 日	受托管理	开业起 15 年	经双方协商一致闭店	2020 年 3 月
沈阳大东	辽宁省沈阳市大东区滂江街 22 号	102,785	2010 年 9 月 30 日	租赁	截至 2022 年 5 月 31 日	公司因战略调整,经审慎考虑选择闭店	2020 年 5 月
寿光菜都	山东省寿光市文圣街新汽车站对面	37,278	2014 年 6 月 6 日	受托管理	开业起 10 年	合作方破产,无法持续合法拥有商场物业所有权和经营权	2020 年 6 月
大连金州	辽宁省大连市金州区光明街道永乐金庭 42 号	30,773	2017 年 8 月 31 日	受托管理	开业起 10 年	因合作方违约,我方已发函终止合同并撤场	2020 年 6 月
长沙永安	湖南省长沙市浏阳高新技术开发区永明路博大中央广场 A6 栋三楼	9,498	2017 年 12 月 29 日	受托管理	开业起 10 年	经双方协商一致闭店	2020 年 6 月
河北衡水	河北省衡水市桃城区红旗大街 2236 号	56,274	2016 年 12 月 24 日	受托管理	截至 2020 年 03 月 31 日	委管合同到期,双方未就续约达成一致	2020 年 7 月
廊坊二店	河北省廊坊市广阳区荣盛华府 14#商城	32,991	2017 年 6 月 30 日	受托管理	截至 2020 年 09 月 30 日	委管合同到期	2020 年 9 月

龙岩闽西	福建省龙岩市新罗区北城街道中兴路6号	68,193	2010年10月1日	受托管理	开业起10年	委管合同到期	2020年10月
云南曲靖	云南省曲靖市麒麟区翠峰路财富中心	37,623	2011年10月1日	租赁	截至2020年12月31日	租赁合同到期	2020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	赤峰商场	2010.08.18	华北地区（不含北京、天津）	2020.08.31	2020年续签，续签至2023.08.31
2	租赁	长沙韶山	2007.10.01	华中地区	2020.12.31	2020年续签，续签至2025.12.31
3	委管	张家港南二环	2010.06.12	华东地区（不含上海）	2020.06.12	2020年续签，续签至2030.6.30
4	委管	泉州华祥	2010.05.01	华东地区（不含上海）	2020.06.30	2020年续签，续签至2030.6.30
5	委管	成都金牛	2014.08.23	西部地区	2020.08.22	2020年续签，续签至2023.8.22
6	委管	嘉兴南湖	2010.10.01	华东地区（不含上海）	2020.09.30	2020年续签，续签至2030.9.30
7	委管	石家庄和平	2007.01.12	华北地区（不含北京、天津）	2020.12.31	2020年续签，续签至2030.12.31

## 2. 其他说明

√适用 □不适用

## (1) 业态绩效

单位：元币种：人民币

	2020 平均实际单位面积经营收入	2019 平均实际单位面积经营收入
自用	84.81	104.14
租赁	57.60	75.06
联营合营	64.11	81.69

按地区分布如下：

	2020 平均实际单位面积经营收入	2019 平均实际单位面积经营收入
北京	169.22	233.97
上海	140.77	180.79
天津	43.43	49.09
重庆	99.99	125.96
东北	53.13	68.94
华东（不含上海）	71.22	82.34
华北（不含北京、天津）	40.41	51.74
华南	61.31	54.74
华中	68.17	84.91
西部	66.18	86.73



2020 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 78.29 元/平方米/月，相比 2019 年的平均实际单位经营收入 97.85 元/每平方米/月有所下降。主要系公司自营商场受疫情影响以及公司推出疫情免租政策的结果导致。截至 2020 年末自营商场出租率已基本恢复到疫情前水平。

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）

#### （2）仓储物流情况

报告期内，出于公司战略调整，星和宅配物流服务业务从原有重资产的自营仓储配送服务逐步转变为轻资产的平台信息服务为主，赋能红星线上线下经销商和品牌工厂提升中后台库存及物流管理。

#### （3）自营模式下的商品采购与存货情况

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

#### （4）客户及会员情况

会员数量：截止 2020 年 12 月 31 日会员总数为 1893.7 万人，2020 全年通过全渠道招募新会员数量为 338.7 万人。

#### （5）主要促销或营销活动及其财务或业务效果

报告期内，公司统一规划了全国统一大促营销活动时间节点，共安排 9 档统一大促活动，全国统一大促实现商户销售额总计约 619.35 亿元。

序号	全国统一大促	活动期间 销售额
1	万群团尖货	13.98
2	超级家装节	18.47
3	20 亿消费券·五一壕派	87.06
4	周年宠粉节	76.12
5	鲁班设计尖货节	27.44
6	超级尖选王牌	32.16
7	全球家装狂欢季	112.11
8	天猫双 11 全球购物狂欢季	212.99
9	爱家日·为爱焕新	39.02
10	汇总	619.35

#### （6）线上销售情况

本公司的主营业务为家居商场经营及管理，自营业务在线上销售平台的交易额和营业收入占本公司业务经营和财务报表比重非常小，对公司不构成重大影响。

**(五) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

本公司主要投资于家居商场、家居产业上下游领域及仓储物流等。

**(1) 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**(2) 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

√适用 □不适用

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

**(六) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

公司名称	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	工程咨询服务；企业管理咨询；企业管理咨询；会展服务；商务咨询服务；物业管理；展览展示代理；建筑材料、装饰材料的批发。	5,000,000.00	1,354,147,788.42	846,932,792.45	428,278,021.92	444,637,020.49
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	工程咨询服务；企业管理咨询；商务咨询服务；物业管理；建筑材料、装饰材料的批发。	100,000,000.00	1,355,150,670.61	181,537,139.15	317,483,952.21	274,994,689.79
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	企业管理咨询；物业管理；家具、建筑材料、装饰材料的批发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。	505,000,000.00	2,167,069,681.45	293,159,143.23	447,112,842.40	218,502,886.33

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

√适用 □不适用

公司名称	总认缴额（元）	普通合伙人名称/姓名	有限合伙人名称/姓名	认缴出资额（元）	认缴比例
上海鼎识企业管理合伙企业(有限合伙)	180,851,064.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		1,808,511.00	1.00%
			红星美凯龙家居商场管理有限公司	179,042,553.00	99.00%
上海合祝企业管理合伙企业(有限	15,000,000.00	上海星凯程鹏企业管理有限公司		150,000.00	1.00%

合伙)			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%
			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%
			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%
			管爱萍	99,000,000.00	99.00%

### 三、公司关于未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

突如其来的新冠肺炎疫情在过去一年冲击了全国及全球经济。在党中央的领导下，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，在一系列政策作用下，中国经济运行先降后升、稳步复苏。根据国家统计局的相关数据显示，2020年，按可比价格计算国内生产总值同比增长2.3%，全国居民人均可支配收入同比增长4.7%，扣除价格因素，实际增长2.1%；同期社会消费品零售总额累计值同比下降3.9%，家具类同比下降7.0%，建筑及装潢材料类同比下降2.8%。根据弗若斯特沙利文的统计，2020年受疫情影响，我国连锁家居商场的市场零售额减少至人民币6,320亿元，复合年均增长率为3.0%。根据预测，连锁家居商场到2025年将可能占整体家居商场市场的45.7%。零售额达到1.1万亿元，未来五年的年复合增长率(CAGR)预计在11.6%。

根据弗若斯特沙利文的统计，2020年，就零售额而言，公司占中国连锁家居装饰及家具商场行业的市场份额为17.1%，占家居装饰及家具商场行业（包括连锁及非连锁）的市场份额为7.1%，在我国稳健增长的家居装饰及家具零售行业中占有最大的市场份额。

持续推进的城镇化进程及居民收入水平的增长为社会消费品市场的持续发展提供了有利的条件；疫情加速了家居行业数字化及智能化的发展进程；同时，国民对家居装饰及家具的消费需求日趋增加；家庭的二次装修和家居产品的消费升级也将为行业带来持续的发展空间。

#### (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司持续以“建设温馨和谐家园、提升消费和居家生活品位”为己任。2021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，包括进一步提升用户心智，聚焦经营，反腐倡廉，开源节流，旨在为消费者提供更好、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”的业务模式转型，加速委管及特许经营模式在下沉市场的渗透，通过全品牌及全渠道网络组合，进一步夯实市场领导地位。

商场网络建设方面，公司将充分把握城镇化加速、人民生活水平提升、人口流动性提高所带来的行业蓬勃发展趋势，继续有选择地在具有吸引力的城市拓展家居商场网络。我们将通过自营模式进一步巩固一、二线城市的市场领先地位，继续有选择性地地在核心城市开设新的家居商场；同时，公司将凭借在家居装饰及家具行业良好的品牌声誉、成熟的商场开发、招商和运营管理能力，通过轻资产的委管以及特许经营模式，战略合作经营模式等快速渗透三线城市及其他城市，进一步扩大我们在全国范围内的经营覆盖面，加快市场渗透。同时，公司将继续完善商场的数字化进程、加速推行线上线下一体化新零售模式，深入开展家装家居营销一体化。品牌组合建设方面，公司通过多元化品牌战略，覆盖更广泛的消费者群体和细分市场、服务我们的商户，进一步提升市场占有率。

2、深度聚焦家装业务，打通家装消费的全周期服务，强化“选装修买家居都在红星美凯龙”的用户心智

2021年公司将深入开展家装家居营销一体化，强化“选装修买家居都在红星美凯龙”的用户心智，进一步提升中高端的品牌形象，实现品牌形象年轻化。根据消费者全生命周期的需求，将业务条线扩张到除家居消费以外的设计、家装等环节。家装业务及家居设计方面，公司将针对中高端客户个性化需求，在原有互联网零售和互联网家装业务的基础上，将业务扩展到前端设计和终端服务，践行“高端家装就一站”的战略目标，为消费者提供从设计、装修、商品到服务的一站式解决方案。此外，将继续推进品牌升级，创建社交媒体矩阵，实现品牌年轻化，通过积极转型，一方面打开新流量入口全方位赋能经销商，另一方面深度运营好拥有的客户资源，塑造和强化“全渠道泛家居业务平台服务商”的品牌心智。

3、践行数字化改革，深耕新零售，致力于成为家居装饰及家具行业的新零售标杆

2021年将全面推进商场数字化改革，积极拥抱数字技术，深度推进线上线下一体化经营。随着消费群体的年轻化及消费行为更加贴近移动端，通过加快线上同城站的建设，加深消费者“线上预选，线下体验成交”的用户心智，通过新零售线上的深度运营，完成线上精准引流，线下转化成交的全链路服务链条，进一步在运营及营销端赋能经销商。

4、进一步强化绩效考核，深化人才储备

公司将持续优化人力资源流程系统，增强企业正气，强化绩效管理意识，提升绩效推进质量，持续做好人员的优胜劣汰。立体化打造青年鲁班项目，并通过深耕培养星动力，积极搭建青年鲁班后备梯队。研发修订省营发中心下辖区域管理中心兼岗人员职责，持续助力新业务单位团队搭建，完成招聘系统升级、招聘渠道优化等工作。持续推广红星美凯龙优质雇主品牌形象。

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

2021年公司将围绕“轻资产,重运营”稳步推荐主营及扩展性业务。通过轻资产模式继续在下沉市场进行网络扩张,夯实红星美凯龙的行业龙头地位。此外,扩展性业务加速发展,聚焦新零售,深耕家装业务;以新零售的变革提振主业竞争力,以家装业务打造公司的第二增长曲线。具体经营计划如下:

#### 1. 持续优化品牌和品类布局,推动体验式消费

公司提出“于未来三年打造五大主题馆”的战略规划,即从顾客体验出发,以家居商品为素材,注入不同风格元素,打造整体的沉浸式家居空间,从而引导消费行为。公司将着重在一、二线城市和经济发达的三、四线城市的核心商场打造了“智能电器馆”、“高端定制馆”、“设计客厅馆”、“门窗主题馆”和“进口主题馆”,旨在用体验式消费引领消费升级。此外,公司将提出“打造高端家电第一流通渠道的行业战略”,打造更加场景化、智能化、体验化的高端家电购物场景,并计划于2021年在全国商场推行。

#### 2. 继续提升租金精细化管理,利用智慧营销平台提升商户销售,实现租金收入的持续增长

本公司继续通过龙翼大数据系统对商场日常租金定价和续签价格调整进行可视化分析和指导,并通过增加系统和人工校准功能进一步细化租金管理,及时发现管理漏洞,提升管理效率,保证整体租金健康持续增长。

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

#### 3. 践行线上线下一体化模式,打造家居装饰及家具行业新零售标杆

公司将继续深化与阿里巴巴的战略合作,围绕“天猫同城站”建立线上线下一体化运营体系,全面赋能线下经营,推动家居行业新零售转型。公司将继续对天猫同城站进行产品升级,积极推动商家线上直播卖货,推出同城轻店小程序。商家在天猫旗舰店的所有商品、促销、直播等内容,会自动同步至轻店,用户可以通过轻店及时关注商家信息。通过轻店的数字化赋能,将粗放式运营变成人群精细化划分,大大提升了用户与商品匹配的效率。

#### 4. 多样化渠道布局推动家装业务增长,实现家装家居双向赋能

公司将继续依托遍布全国的实体网络,自身强大的供应链整合能力,以及自有的家装业务管理系统平台,以解决顾客的痛点为己任,本公司致力于打造一个集设计,选材,施工,智能,环保和服务于一体的家装国民品牌,提供“选装修,买家居,都在红星美凯龙”的一站式,个性化的高品质品牌。

本公司将继续开拓包括与地产商合作、家居商场内开设直营门店、实行合伙人制度拓展加盟门店等多样化渠道,为商场和商户引流,同时有效降低了家装和商场的获客成本,形成协同效应。

此外，公司将进一步升级家装平台系统，能助力公司运用现代化的信息技术手段对生产工具进行升级，以全面提升家装及批量精装的开展效率，从而获取更高的市场份额。

#### (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

根据国家统计局的相关数据显示，2020年，按可比价格计算国内生产总值同比增长2.3%，全国居民人均可支配收入同比增长4.7%，扣除价格因素，实际增长2.1%；同期社会消费品零售总额累计值同比下降3.9%，家具类同比下降7.0%，建筑及装潢材料类同比下降2.8%。宏观经济增长的放缓可能使中国原本预期的城镇化进程减慢，并对居民可支配收入及生活水平的提升产生不利影响。同时，房地产行业作为我国持续调控的基础产业，与国家宏观经济发展密切相关，并呈现较强的周期性特征。宏观经济增速放缓及房地产行业周期性波动所导致的不利变动都可能削弱家居装饰及家具零售行业的需求，从而给本公司的经营业绩带来一定的负面影响。

根据弗若斯特沙利文的数据，2020年受疫情影响，中国家居装饰及家具行业实现销售额人民币4.5万亿元，同比下降17.1%。未来，考虑到更加及时的疫情发现和阻断措施，以及新冠肺炎疫苗的推广，疫情在全国范围内的传播将得到更加有效的控制，中国经济发展有望实现快速恢复；同时在可支配收入增加、人们的生活水平提高以及城市化进程加快等驱动因素作用下，中国家居市场也将回暖，预计在2020到2025年将以10.2%的复合年均增长率增长至7.3万亿元。我们将积极把握家居装饰及家具行业发展较快的好机遇，通过快速稳健扩张商场网络加速提升市场份额，同时提升规模效益和经营效率，加强盈利能力的持续稳定性，从而更好应对和抵御宏观经济和行业波动的风险。

##### 2、人才短缺及流失的风险

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

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

##### 3、扩展性业务开拓的风险

基于全国性的零售平台和我国家居装饰及家具行业中最大的商户及消费者数据库，我们计划进一步开展具有吸引力的互联网相关产品及服务以及供应链相关产品与服务。与商场业务相比，扩展性业务的经营模式及风险可能有所不同，而我们可能不具备足够的运营经验来有效管理该等扩展性业务及相关风险。该等扩展性业务可能会使我们面临新的挑战及风险。如果扩展性业务未能取得预期成果，我们整体的业务、财务状况、经营业绩及前景可能会受到不利影响。

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

#### 4. 其他风险

截至2020年末，公司经营92家自营商场，其中自持物业58家，相关物业资产计入投资性房地产，并采用公允价值模式进行后续计量。截至报告期末，公司投资性房地产账面价值为931.50亿元，占资产总额的比例为70.8%，为公司最主要的长期经营性资产，并且随着公司继续投资建造新的自持物业，预计未来投资性房地产规模仍将继续增加。报告期内，公司投资性房地产公允价值变动收益为4.97亿元，占公司利润总额的比例为8.01%，占公司利润总额的比例较大。报告期内，公司投资性房地产公允价值总体保持增长，未对公司财务状况、经营业绩和股东分红造成不利影响。

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

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

#### (五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

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

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

《公司章程》关于利润分配政策、差异化现金分红政策、公司利润分配的条款

#### 1、公司的利润分配政策

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

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

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

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

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

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

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

#### 2、公司的差异化现金分红政策

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



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

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

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

公司董事会认为公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，适用本项规定。

### 3、公司利润分配的审议程序

(1) 公司董事会负责制定利润分配方案；

(2) 董事会审议通过的利润分配方案应提交股东大会审议通过后方可执行；

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

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

(5) 由于外部经营环境或者自身经营状况发生较大变化而需调整利润分配政策时，董事会应重新制定利润分配政策并由独立董事、外部监事发表意见。董事会重新制定的利润分配政策应提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过后方可执行；股东大会应当采用现场投票及网络投票相结合的方式进行，为中小股东参与利润分配政策的制定或修改提供便利。

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

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

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

单位：元币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率 (%)
2020 年	0	0	0	0	1,730,581,791.56	0
2019 年	0	2.53	1	898,150,000.00	4,479,681,652.61	20.05
2018 年	0	2.7	0	958,500,000.00	4,477,411,242.46	21.41

**(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况**

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
<p>根据《证券发行与承销管理办法》第十八条规定“上市公司发行证券，存在利润分配方案、公积金转增股本方案尚未提交股东大会表决或者虽经股东大会表决通过但未实施的，应当在方案实施后发行。相关方案实施前，主承销商不得承销上市公司发行的证券。”鉴于公司非公开发行股票工作正在有序推进中，若实施利润分配可能会与本次非公开发行股票的时间窗口产生冲突。根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》、《公司章程》等的有关规定，综合考虑公司长远发展战略及短期经营状况，为保证公司非公开发行股票的顺利实施，兼顾公司现有及未来投资资金需求、经营资金周转及其他重大资金安排，满足新冠疫情下公司流动资金需求等因素，公司2020年度拟不进行现金分红，也不进行资本公积金转增股本和其他形式的利润分配。</p>	<p>公司2020年度未分配利润累积滚存至下一年度，以满足公司生产经营和新冠疫情下公司发展对营运资金的需求。公司非公开发行A股股票完成后，公司将综合考虑公司业务发展需求及资金状况，择机考虑利润分配事宜</p>

## 二、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与首次公开发行的承诺	股份限售	控股股东	<p>在美凯龙首次公开发行人民币普通股股票并上市（以下简称“本次公开发行”）之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理本公司直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。本公司所持美凯龙股票在锁定期届满后两年内减持的，其减持价格不低于本次发行并上市时美凯龙股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整，下同）；美凯龙上市后6个月内如美凯龙股票连续20个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后6个月期末（如该日不是交易日，则该日后第一个交易日）收盘价低于发行价，本公司持有的美凯龙股票的锁定期将自动延长6个月。</p> <p>如本公司违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的，本公司承诺违规减持美凯龙股票所得（以下称“违规减持所得”）归美凯龙所有，同时本公司持有的剩余美凯龙股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长1年。如本公司</p>	上市之日起三十六个月内；以及所持股票在锁定期满后两年内	是	是	不适用	不适用

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

			人直接或间接持有的美凯龙股票的锁定期限将自动延长 6 个月。 如本人违反上述承诺或法律强制性规定减持美凯龙股份的，本人承诺违规减持所得归美凯龙所有，同时本人直接或间接持有的剩余美凯龙股份的锁定期在原股份锁定期届满后自动延长 1 年。					
股份限售	实际控制人		在本人所持美凯龙股份的锁定期届满后，且在不丧失对美凯龙实际控制人地位、不违反本人已作出的相关承诺的前提下，本人存在对所持美凯龙的股票实施有限减持的可能性，但减持幅度将以此为限：（1）在承诺的持股锁定期满后，本人每年转让美凯龙股份不超过上年末所持美凯龙股份总数的 10%；（2）在承诺的持股锁定期满后两年内减持的，减持价格不低于美凯龙首次公开发行并上市时股票的发行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整）。在承诺的持股锁定期满后两年后减持的，减持价格在满足本人已作出的各项承诺的前提下根据减持当时的市场价格而定；（3）本人在实施减持时，将提前三个交易日通过美凯龙进行公告，披露减持原因、拟减持数量、未来持股意向，以及减持行为对公司治理结构、股权结构以及持续经营的影响。未履行公告程序前不得减持。 如本人违反本承诺进行减持的，本人减持美凯龙股票所得归美凯龙所有。	任公司实际控制人期间；以及所持股票在锁定期满后两年内	是	是	不适用	不适用
股份限售	董事、高级管理人员车建芳、蒋小忠、刘源金、席世昌、李建宏、郭丙合，董事和高级管理人员近亲属储琴华、徐国兴、陈汝及已离任高级管理人员潘平、王伟、张		本次公开发行之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，在任职期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的美凯龙股份。 本人直接或间接持有的美凯龙股票在锁定期届满后两年内减持的，其减持价格不低于本次发行并上市时美凯龙股票的发	上市之日起十二个月内；任职期间及在离职后 6 个月内；以及所持股票在锁定期满后两年内	是	是	不适用	不适用

		培峰、谢坚、陈东辉、张贤和已离任董事、高级管理人员张琪	行价格（若美凯龙股票有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项的，发行价格将进行除权、除息调整，下同）；美凯龙上市后 6 个月内如美凯龙股票连续 20 个交易日的收盘价均低于发行价，或者上市后 6 个月期末（如该日不是交易日，则该日后第一个交易日）收盘价低于发行价，本人直接或间接持有的美凯龙股票的锁定期限将自动延长 6 个月。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。					
股份限售	监事潘宁、巢艳萍	本次公开发行之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理本人直接或间接持有的美凯龙本次公开发行股票前已发行的股份，也不由美凯龙回购该部分股份。在前述承诺锁定期满后，在任职期间每年转让的股份不超过本人所持有美凯龙股份的 25%；在离职后六个月内，不转让本人所持有的美凯龙股份。		上市之日起十二个月内；任职期间及在离职后 6 个月内	是	是	不适用	不适用
解决同业竞争	控股股东、实际控制人	公司控股股东红星控股、实际控制人车建兴已分别出具《关于避免同业竞争的承诺函》，承诺（1）在本承诺函签署之日，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司（不包括股份公司及其控股子公司，下同）均未直接或间接从事家居商场的经营管理和业务等与股份公司的主营业务及其他业务相同或相似的业务；（2）自本承诺函签署之日起，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不直接或间接从事竞争业务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业、直接或间接地以任何方式从事竞争业务或可能构成竞争的业务；（3）自本承诺函签署之日起，若本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将面临或可能取得任何与竞争业务有关的投资机会或其他商业机会，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将在同等条件下赋予股份公司该等投资机		长期有效	否	是	不适用	不适用

			会或其他商业机会；（4）自本承诺函签署之日起，如股份公司及其控股子公司进一步拓展其业务范围，本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将不与股份公司及其控股子公司拓展后的业务相竞争；若与股份公司及其控股子公司拓展后业务产生竞争；本公司/本人及本公司/本人拥有权益的附属公司及参股公司将以停止经营相竞争业务、将相竞争业务纳入到股份公司及其控股子公司经营或转让给无关联关系第三方等合理可行的方式避免同业竞争；（5）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本公司/本人将向股份公司及其控股子公司赔偿一切直接和间接损失。					
解决同业竞争	实际控制人关系密切之家庭成员车建林、车建国等	公司实际控制人关系密切之家庭成员车建林、车建国等已分别出具《承诺函》，承诺（1）于本承诺函签署之日，本人及本人的直系亲属直接或间接控制以及参股的部分企业拥有、租赁或在建部分用于家居商场经营的物业。为了规范管理，该等企业均与股份公司签订了相应的委托经营管理合同，委托股份公司对该企业拥有、租赁或建成后的物业进行经营管理，由股份公司统一派驻经营管理人员开展家居商场经营业务，并按照市场定价原则向股份公司支付相应的委托经营管理费用；本人及本人的直系亲属并未直接或间接从事家居商场的经营、管理和服务；（2）自本承诺函签署之日起，本人及本人的直系亲属将不会以任何方式直接或间接从事家居商场的经营、管理和服务，也不再新建或租赁用于家居商场经营的物业；（3）如本承诺函被证明是不真实或未被遵守，本人将向股份公司赔偿一切直接和间接损失。	长期有效	否	是	不适用	不适用	
解决关联交易	控股股东、实际控制人	公司控股股东红星控股、实际控制人车建兴已分别作出减少及规范关联交易的承诺，（1）本公司/本人不会利用对股份公司的控制地位操纵、指示股份公司或者股份公司的董事、监事、高级管理人员，使得股份公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或者从事任何损害股份公司利益的行为；（2）本公司/本人及本公司/本人现在及以后控制的下属企业（股份公司及股份公司控股子公司	长期有效	否	是	不适用	不适用	

			<p>除外，下同)将尽量避免与股份公司之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、合理及正常的商业交易条件进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定；(3)本公司/本人将遵守法律、行政法规、中国证券监督管理委员会、证券交易所及股份公司章程中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照股份公司关联交易决策程序进行，履行合法程序，并及时督促股份公司对关联交易事项进行信息披露；(4)自该承诺出具之日起，本公司/本人及本公司/本人现在及以后控制的下属企业亦将不会以任何理由和方式占用股份公司的资金或其他资产；(5)本公司/本人愿意承担因违反上述承诺而给股份公司造成的全部经济损失。公司控股股东红星控股、实际控制人车建兴已分别就避免关联方资金占用作出承诺，(1)本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业将不以代垫费用或其他支出、直接或间接借款、代偿债务等任何方式占用股份公司及其子公司的资金，且将严格遵守《公司法》、公司章程、《关联交易管理制度》等公司治理相关制度的规定，维护股份公司财产的完整和安全；(2)股份公司若因出具本承诺之日前与本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业之间发生的相互借款行为而被政府主管部门处罚的，本公司/本人愿意对股份公司因受到该等处罚而产生的经济损失予以全额赔偿；(3)本公司/本人将严格履行上述承诺事项，并督促本公司/本人直接或间接控制的其他企业严格履行本承诺事项。如本公司/本人及本公司/本人直接或间接控制的其他企业违反本承诺给股份公司及其子公司造成损失的，由本公司/本人赔偿一切损失。</p>					
解决土地等产	控股股东、实际控制人	关于北京北四环商场物业土地用途与实际用途不符的情况，公司实际控制人已承诺将督促中国农业机械化科学研究院依法办理土地变更手续并将在中国农业机械化科学研究院有需要的情况下通过提供借款等方式协助其尽快完成土地变更手	长期有效	否	是	不适用	不适用	



权瑕疵		续；公司控股股东已就上述情况可能给公司所造成的损失作出了补偿承诺。						
解决土地等产权瑕疵	控股股东、郑州红星、南京名都	关于公司控股子公司南京名都、郑州红星在未取得建设规划许可证等建设证照的情况下建造了面积共计约 4,000 平方米的物业用于商场办公的情况，南京名都、郑州红星承诺将根据主管部门的要求对上述违建物业采取相应的整改措施；控股股东已出具承诺，公司及其控股子公司南京名都、郑州红星如因前述事宜遭受处罚或支付其他赔偿金，该等罚金和赔偿金均由控股股东承担。	长期有效	否	是	不适用	不适用	
解决土地等产权瑕疵	控股股东	关于部分商场经营租赁房屋出租前设立抵押权且尚未解除的情形，控股股东承诺如果因上述租赁物业被抵押权人实现抵押权而导致公司及其控股子公司不能按照租赁合同的约定继续使用租赁物业进而使现有资产（不含基于租赁合同可能产生的预期收益）遭受损失的，除可以向出租方进行追偿的部分外，控股股东将足额补偿公司及其控股子公司所遭受的该等资产损失。	长期有效	否	是	不适用	不适用	
解决土地等产权瑕疵	控股股东	关于部分商场经营租赁房屋存在的瑕疵情况，控股股东承诺如果因为上述租赁物业的各种法律瑕疵（包括出租方未取得合法产权证明、占用土地为集体土地等）导致公司及其控股子公司遭受处罚或不能按照租赁合同的约定继续使用租赁物业进而使现有资产（不含基于租赁合同可能产生的预期收益）遭受损失的，除可以向出租方进行追偿的部分外，控股股东将承担该等罚金并足额补偿公司及其控股子公司所遭受的该等资产损失。	长期有效	否	是	不适用	不适用	
其他	公司	公司承诺将于上市后的定期报告中持续披露投资性房地产的公允价值，以及投资性房地产公允价值变化对公司财务状况、经营业绩和股东分红的影响。	长期有效	否	是	不适用	不适用	
其他	公司	公司已制定《自有商场租赁及管理费收入监控及信息披露制度》，根据该等制度规定，公司将于每月末汇总分析自有商场租金报表。如果发生当月公司所有自有商场的合计租赁及管理费收入较上月下滑的，公司将核查具体情形、原因，制	长期有效	否	是	不适用	不适用	

			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。					
	其他	公司、实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员	对招股说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的承诺，承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、六、对本招股说明书内容的承诺”相关披露内容。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	其他	控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员	关于填补回报措施切实履行的承诺，承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、八、关于填补回报措施切实履行的承诺”相关披露内容。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	其他	公司、实际控制人、控股股东、董事、监事、高级管理人员	关于未能履行承诺的约束措施的承诺，承诺具体内容请参见招股说明书“重大事项提示、九、关于未能履行承诺的约束措施”相关披露内容	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	董事、高级管理人员：蒋小忠、郭丙合；监事：潘宁；高级管理人员：刘源金、席世昌、李建宏；已离任高级管理人员：张培峰、陈东辉、张贤	公司部分董事、监事、高级管理人员自愿增持公司股份，承诺于本次增持计划其各自最后一笔股份增持完成后的6个月内将不出售本次所增持的股份。	各自最后一笔股份增持完成后的6个月内	是	是	不适用	不适用
	其他	公司	1、本公司目前不从事房地产开发业务，本公司对物业的建设及持有情况符合国家房地产宏观调控政策要求；未来本公司的经营活动将会遵守国家房地产宏观调控政策要求。 2、本公司目前持有的物业以及本公司2020年度非公开发行A股股票募投项目涉及物业均不存在用于房地产开发销售（含分割销售等）的情形，且本公司不会将该等物业用于涉及房地产开发销售业务的用途。	长期有效	否	是	不适用	不适用

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

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用  不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用  不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》，可以对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该会计处理规定选择采用简化方法。作为承租人，本集团对于2020年1月1日起发生的租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法，相关租金减让计入本年利润的金额为人民币25,534,672.80元。

财务报表列报方式变更

根据2020年12月财政部《企业会计准则实施问答》，本集团将利润表中原计入“信用减值损失”的合同资产减值损失重分类至“合同资产减值损失”，并相应追溯调整比较数据。该会计政策变更影响对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 其他说明

适用  不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

境内会计师事务所报酬	10,000,000.00
境内会计师事务所审计年限	3

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

#### 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司 2019 年年度股东大会审议批准，公司续聘安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务报告审计机构，续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）内部控制审计机构，任期至下届年度股东大会结束时止。

#### 审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

#### 七、面临暂停上市风险的情况

##### （一）导致暂停上市的原因

适用 不适用

##### （二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

#### 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

#### 九、破产重整相关事项

适用 不适用

#### 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项  
本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

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

适用 不适用

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

#### 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

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

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

## (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
2020年2月22日,公司召开第四届董事会第五次临时会议,审议通过了《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年股票期权激励计划(草案)>及其摘要的议案》等相关议案。	详见2020年2月24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。
2020年4月21日,公司召开2020年第一次临时股东大会,审议通过了《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年股票期权激励计划(草案)>及其摘要的议案》等相关议案。	详见2020年4月22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。
2020年5月13日,公司召开第四届董事会第九次临时会议,审议通过了《关于调整2020年股票期权激励计划首次授予激励对象名单及授予数量的议案》等相关议案。	详见2020年5月15日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的公告。
2020年6月17日,公司发布了《关于2020年股票期权激励计划首次授予登记完成的公告》	详见2020年6月17日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的公告。
2020年12月29日,公司发布了《关于第一期员工持股计划存续期即将届满的提示性公告》、《关于第二期员工持股计划存续期即将届满的提示性公告》	详见2020年12月29日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的公告。

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

## 十四、重大关联交易

## (一) 与日常经营相关的关联交易

## 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
<p>公司之全资子公司江苏苏南建筑安装工程有限公司（以下简称“苏南建筑”）于 2020 年 6 月 17 日收到关联方西宁爱琴海房地产开发有限公司（以下简称“西宁爱琴海”）关于西宁海湖路项目二期一标段总承包工程（以下简称“西宁海湖路项目”）邀请招标的中标通知书，确定苏南建筑为西宁海湖路项目的中标人。苏南建筑与西宁爱琴海计划于 2020 年 6 月 23 日签订施工合同协议，合同金额为 189,981,860.00 元（含税）（人民币元，下同）。</p> <p>公司之附属公司上海红星美凯龙星家居用品有限公司（以下简称“星家居”）与关联方丹阳市融锦宏星置业发展有限公司（以下简称“丹阳置业”）通过邀请招标、协议定价的方式获得丹阳红星天铂小区项目洁具采购项目、丹阳红星天铂小区项目龙头五金采购项目、丹阳红星天铂小区项目浴霸采购项目、丹阳红星天铂小区项目空调及新风分包项目。星家居与丹阳置业于 2020 年 6 月 23 日分别签订以上项目的采购合同及分包协议合同。上述项目合同金额合计为 37,183,062.30 元（含税）</p> <p>截止报告日，上述合同协议已完成签约，按合同进度正常履约中。</p>	<p>详见公司 2020 年 6 月 24 日于国内指定媒体披露的《关于公司之附属公司向关联方提供建筑施工服务及材料销售暨关联交易的公告》（公告编号：2020-059）</p>

## 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

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	2020 年度预计金额	2020 年实际发生金额	占同类交易金额的比 (%)	关联交易结算方式
红星控股及其下属子公司	控股股东	向关联方提供劳务	保洁服务	市场定价	862.30	482.28	2.28%	转账结算
红星控股及其下属子公司	控股股东	向关联方提供劳务	工程设计和/或室内设计	市场定价	9,500.00	3,668.82	17.33%	转账结算

红星控股及/或其下属子公司	控股股东	向关联方提供劳务	施工服务	市场定价	57,000.00	15,382.62	72.64%	转账结算
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司和徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务	市场定价	600.00	432.39	2.04%	转账结算
济宁鸿瑞市场管理有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务	市场定价	500.00	413.95	1.95%	转账结算
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务	市场定价	300.00	259.43	1.23%	转账结算
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务	市场定价	300.00	259.43	1.23%	转账结算

芜湖明辉商业管理有限公司	董监高对外投资或任职的企业	向关联方提供劳务	项目年度品牌咨询委托管理服务	市场价	300.00	275.16	1.30%	转账结算
小计					69,362.30	21,174.08	100.00%	
上海红星共赢云计算科技有限公司	控股股东控制的其他企业	接受关联方提供劳务	技术开发	市场价	6,500.00	3,830.12	76.06%	转账结算
上海星之域商业经营管理有限公司	控股股东控制的其他企业	接受关联方提供劳务	物业管理服务	市场价	1,300.00	1,205.31	23.94%	转账结算
小计					7,800.00	5,035.43	100.00%	
常州市红星装饰城	实际控制人控制的其他企业	承租关联方物业	承租商场	市场价	1,800.00	1,579.81	97.71%	转账结算
车国兴	实际控制人关系密切的家庭成员	承租关联方物业	员工宿舍	市场价	37.00	36.96	2.29%	转账结算
小计					1,837.00	1,616.77	100.00%	
上海星之域商业经营管理有限公司	控股股东控制的其他企业	向关联方出租物业	出租办公楼	市场价	4,600.00	4,325.70	68.71%	转账结算
上海星之域商业经营管理有限公司	控股股东控制的其他企业	向关联方出租物业	出租停车位	市场价	74.00	30.83	0.49%	转账结算



曹仲民	实际控制人关系密切的家庭成员	向关联方出租物业	出租商场铺位	市场价	81.50	23.60	0.37%	转账结算
张建芳	实际控制人关系密切的家庭成员	向关联方出租物业	出租商场铺位	市场价	20.70	17.94	0.28%	转账结算
上海新华成城资产管理有限公司	实际控制人控制的其他企业	向关联方出租物业	出租停车场	市场价	2,000.00	1,897.53	30.14%	转账结算
小计					6,776.20	6,295.60	100.00%	
红星控股及/或其下属子公司	控股股东	向关联方销售商品	销售材料	市场价	21,000.00	3,188.86	100.00%	转账结算
小计					21,000.00	3,188.86	100.00%	
合计					106,775.50	37,310.74		
大额销货退回的详细情况					不适用			
关联交易的说明					不适用			

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

## 3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
北京北苑星华综合市场有限公司/北京北苑实业发展有限公司	北京星凯京洲家具广场有限公司	建材馆租赁合同	1,089,664,677.40	2013/8/1	2029/6/30	不适用	不适用	不适用	否	其他
重庆嘉廷悦投资管理有限公司/重庆嘉廷润投资管理有限公司	重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	上海城二期 AB 区项目(1 号馆)租赁合同	684,258,604.00	2009/11/15	2029/11/15	不适用	不适用	不适用	否	其他
唐山银座国际灯具中心有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司唐山时代分公司	租赁合同	642,100,700.00	2019/4/1	2039/3/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
淄博宏程置业有限公司	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	612,956,177.32	2020/8/1	2040/7/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
南昌金融大街建设开发有限公司	南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	租赁合同	567,073,273.99	2019/2/1	2039/1/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
山东芙蓉集团	济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	租赁合同	468,663,000.00	2020/10/1	2040/9/30	不适用	不适用	不适用	否	其他
江苏信达置业有限	上海红星美凯龙品	凯旋城广场租	418,360,054.75	2016/6/28	2028/6/27	不适用	不适用	不适用	否	其他

公司	牌管理有限公司南京河西分公司	赁合同								
杭州紫金实业投资有限公司	杭州红星美凯龙世博家居有限公司	黄龙商贸综合楼租赁合同	412,959,399.04	2009/6/1	2029/5/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
兰州市南面滩工贸有限公司	兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	租赁合同	412,933,939.20	2016/1/1	2035/12/31	不适用	不适用	不适用	否	其他
威海乐源置业有限公司	上海红星美凯龙品牌管理有限公司威海经区分公司	租赁合同	340,547,835.70	2019/3/1	2039/2/28	不适用	不适用	不适用	否	其他
上海晶庭企业管理有限公司	上海山海艺术家俱有限公司	商场 5-6 层租赁合同	324,550,945.18	2016/1/1	2027/4/30	不适用	不适用	不适用	否	其他
湖南红星现代市场经营有限责任公司	长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	家居馆和建材馆租赁合同	298,030,458.00	2021/1/1	2025/12/31	不适用	不适用	不适用	否	其他

#### 租赁情况说明

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

## (二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

公司对外担保情况 (不包括对子公司的担保)													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计 (不包括对子公司的担保)							0						
报告期末担保余额合计 (A) (不包括对子公司的担保)							0						
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计							74,700						
报告期末对子公司担保余额合计 (B)							737,821						
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)													
担保总额 (A+B)							737,821						
担保总额占公司净资产的比例 (%)							14.44%						
其中:													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)							0						
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)							0						
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)							0						
上述三项担保金额合计 (C+D+E)							0						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							不适用						
担保情况说明							不适用						

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1. 委托理财情况

## (1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	自有资金	270.00	0	0
信托理财产品	自有资金	134,486.96	0	0
券商理财产品	自有资金	10,291.69	0	0

## 其他情况

□适用 √不适用

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

**(2) 单项委托理财情况**

适用  不适用

**其他情况**

适用  不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用  不适用

**2. 委托贷款情况**

**(1) 委托贷款总体情况**

适用  不适用

单位：万元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
委托贷款	自有资金	262,188	126,990	18,255

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 7,000 万元委托贷款主要系兰州商场建设资金。根据协议，其中人民币 2,500 万元已由兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司账面对应付合作方的租金进行抵扣，剩余款项将转为兰州商场物业购房款项，目前商场物业已开始办理不动产证。该笔委托贷款逾期不构成对公司的重大风险。
- 3) 逾期未收回金额人民币 6,500 万元的委托贷款主要系安徽腾辉商场相关的资金使用。根据公司与安徽腾辉投资集团有限公司控股子公司的协议，将以协议约定的部分房屋购房款进行偿还。该笔委托贷款逾期不构成对公司的重大风险。
- 4) 逾期未收回金额人民币 4,755 万元的委托贷款主要系用于对郑州大学路项目工程建设使用，根据项目协议约定，建设资金由公司提供，因项目合作方为房企企业，委贷到期且无法展期，后续将转为公司对合作方借款。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

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

**(3) 委托贷款减值准备**

适用  不适用

**3. 其他情况**

适用  不适用

#### (四) 其他重大合同

适用 不适用

#### 十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

期内重要事项

##### 1、免除自营商场商户一个月租金及管理费

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

##### 2、2020年度第一期中期票据发行结果

根据公司于2018年4月25日召开的2018年第一次临时股东大会审议通过的《关于公司发行境内债务融资工具一般性授权的议案》，公司股东大会授权董事会及董事会授权人士在合适的时机进行决策融资，在总额不超过人民币150亿元的范围内在境内发行债务融资工具（品种包括但不限于中期票据、公司债券以及境内监管机构认可的其他债务融资工具等）。公司已向中国银行间市场交易商协会申请注册发行中期票据，具体内容请详见公司在上海证券交易所官方网站及指定媒体披露的《红星美凯龙家居集团股份有限公司拟发行2018年第一期中期票据的公告》（公告编号：2018-052）。2018年9月12日，公司收到中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506号），同意接受公司中期票据注册，注册金额为50亿元，注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起2年内有效。

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

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

##### 3、2020年公开发行公司债券（第一期）发行结果

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

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

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

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

#### 4、2020年度第一期超短期融资券发行

根据公司于2018年4月25日召开的2018年第一次临时股东大会审议通过的《关于公司发行境内债务融资工具一般性授权的议案》，公司股东大会授权董事会及董事会授权人士在合适的时机进行决策融资，在总额不超过人民币150亿元的范围内在境内发行债务融资工具（品种包括但不限于中期票据、公司债券以及境内监管机构认可的其他债务融资工具等）。为优化公司财务结构，降低资金成本，拓宽融资渠道，满足公司经营发展资金需求，根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等有关规定，公司于2018年12月24日召开第三届董事会第四十二次临时会议审议通过了《关于拟发行2019年度超短期融资券的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行额度不超过人民币15亿元（含15亿元）的超短期融资券，具体内容详见公司于2018年12月25日在国内指定信息披露媒体和12月24日在香港联交所网站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）上披露的相关公告。2019年10月21日，中国银行间市场交易商协会印发《接受注册通知书》（中市协注[2019]SCP390号），同意接受公司超短期融资券注册，超短期融资券注册金额为人民币15亿元，注册额度自2019年10月21日起两年内有效，公司在注册有效期内可分期发行超短期融资券。

公司2020年度第一期超短期融资券已于2020年4月27日-4月28日成功发行，募集资金已于2020年4月29日全额到账。本期超短期融资券通过集中簿记、集中配售的方式在中国银行间市场交易商协会债券市场公开发行，现将发行结果公告如下：公司成功发行了2020年度第一期中期票据，实际发行总额5亿元，发行利率4.20%。详情请参阅本公司日期为2020年5月6日于国内指定媒体和5月5日于香港联交所网站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）披露的公告。本次中期票据发行相关文件详见中国货币网（[www.chinamoney.com.cn](http://www.chinamoney.com.cn)）及上海清算所网（[www.shclearing.com](http://www.shclearing.com)）。

#### 5、关于增加公司 2020 年度日常关联交易预计额度

公司 2020 年 4 月 17 日第四届董事会第一次会议通过了《关于公司 2020 年度预计日常关联交易的议案》，2020 年公司及子公司严格在董事会审议确定的日常关联交易范围内执行交易，交易公允且未对公司造成任何风险，亦不存在损害公司权益的情形。本次公司增加 2020 年度日常关联交易预计的具体情况见下表：

单位：万元



关联交易类别	关联人	交易内容	原 2020 年预计发生额	2020 年 1-6 月实际发生金额 (未经审计)	本次增加合同签订金额	增加后 2020 年的预计合同签订金额	新增原因
向关联方提供劳务	红星控股及/或其下属子公司	施工服务	8,012.30	2,378.99	48,988.00	57,000.00	因公司装饰装修工程等业务和供应链业务发展需要
向关联方销售商品	红星控股及/或其下属子公司	销售材料	0	11.43	21,000.00	21,000.00	
合计			8,012.30	2,390.42	69,988.00	78,000.00	

因公司装饰装修工程等业务和供应链业务发展需要，2020 年 8 月 6 日，公司与红星控股签订《装饰装修工程与建筑工程施工服务框架协议》，公司的子公司家倍得建筑科技有限公司与红星控股签订《装饰装修材料及家居用品采购框架协议》。具体内容请详见公司于 2020 年 8 月 7 日在国内指定信息披露媒体和 8 月 6 日在香港联交所网站（www.hkexnews.hk）披露的公告。

#### 6、关于公司发行境内债务融资工具一般性授权

公司于2020年6月23日召开第四届董事会第十二次临时会议审议通过了《关于公司发行境内债务融资工具一般性授权的议案》，同意董事会提请公司股东大会授权董事会及董事会授权人士在合适的时机进行决策融资，情况包括：发行主体可以为公司及公司合并报表范围内的下属子公司，债务融资工具的发行规模为合计不超过人民币40亿元，用于公司经营需要，调整债务结构，补充流动资金及(或)项目投资等用途。具体情况详见2020年6月24日于国内指定媒体和6月23日于香港联交所网站（www.hkexnews.hk）披露的公告。该议案已于2020年7月16日召开的2020年第二次临时股东大会审议通过。

#### 7、拟开展商业物业资产证券化业务

公司拟开展商业物业资产证券化业务。本次拟设立的浙商-红星美凯龙商业物业资产支持专项计划（名称以实际发行时的为准，以下简称“专项计划”）拟由本公司担任原始权益人，浙江浙商证券资产管理有限公司担任计划管理人，本公司的全资子公司长沙市银红家居有限公司作为基础债务人。本次专项计划发行的规模不超过人民币 11.6 亿元（以本次专项计划实际成立时的规模为准）。本次专项计划成立后，资产支持证券将在上海证券交易所上市交易。就进一步详情，请参阅本公司日期为 2020 年 9 月 18 日于国内指定媒体和 9 月 17 日于香港联交所网站（www.hkexnews.hk）披露的公告。

#### 8、发行北京金融资产交易所债权融资计划

根据公司于 2020 年 7 月 16 日召开的 2020 年第二次临时股东大会审议通过的《关于公司发行境内债务融资工具一般性授权的议案》，公司股东大会授权董事会及董事会授权人士在合适的时机进行决策融资，在总额不超过人民币 40 亿元的范围内在境内发行债务融资工具(品种包括但不限于

限于中期票据、公司债券以及境内监管机构认可的其他债务融资工具等),包括但不限于在股东大会及董事会授权范围内,依据监管部门的意见或市场条件对发行的具体方案等相关事项进行相应调整,或根据实际情况决定是否继续进行债务融资工具发行的全部或部分工作。为了进一步拓宽公司融资渠道,改善公司债务结构,补充公司经营所需流动资金,公司拟申请发行北京金融资产交易所债权融资计划(非公开定向债务融资),注册额度不超过5亿元。就进一步详情,请参阅本公司日期为2020年10月31日于国内指定媒体和10月30日于香港联交所网站(www.hkexnews.hk)披露的公告。

## 期后事项

### 9、非公开发行A股股票进展

公司于2020年6月3日召开的第四届董事会第十一次临时会议审议通过了公司2020年非公开发行A股股票相关事项,并于2020年6月18日召开的2019年年度股东大会、A股类别股东会及H股类别股东会审议通过该等事项,具体内容详见2020年6月4日公司于国内指定媒体和6月3日于香港联交所网站(www.hkexnews.hk)披露的相关公告。

为贯彻落实中国证券监督管理委员会2020年6月10日《关于发行审核业务问答部分条款调整事项的通知》提升企业信息披露质量的精神与《再融资业务若干问题解答(2020年6月修订)》的相关要求,公司于2020年6月23日召开第四届董事会第十二次临时会议,审议通过了《关于公司2020年非公开发行A股股票预案(修订稿)的议案》。本次修订在公司2019年年度股东大会、A股类别股东会、H股类别股东会对董事会的授权范围内。具体内容详见2020年6月24日公司于国内指定媒体和6月23日于香港联交所网站(www.hkexnews.hk)披露的相关公告。

于2020年7月初,公司收到中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)出具的《中国证监会行政许可申请受理单》(受理序号:201708)。中国证监会对公司提交的上市公司非公开发行新股核准事项申请材料予以受理。公司于2020年7月13日收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(201708号),于2020年8月4日发布了对反馈意见的回复,并分别于2020年8月28日、2020年9月24日、2020年11月7日和2021年1月9日对反馈意见进行了四次修订。具体内容详见2020年8月4日、2020年8月28日、2020年9月24日、2020年11月7日和2021年1月9日公司于国内指定媒体、2020年8月3日、2020年8月27日、2020年9月23日、2020年11月6日和2021年1月8日于香港联交所网站(www.hkexnews.hk)披露的相关公告。

于2021年2月初,公司收到中国证监会出具的《关于请做好美凯龙非公开发行股票发审委会议准备工作的函》(以下简称“《告知函》”),并于2021年2月6日对《告知函》进行了回复。

于2021年3月1日,中国证监会发行审核委员会对公司非公开发行股票申请进行了审核。根据审核结果,公司本次非公开发行股票申请获得审核通过。截至本公告日,公司尚未收到中国证监会的书面核准文件。

## 10、关于类金融业务的承诺

本公司于2021年2月出具关于类金融业务的承诺函，承诺包括：（1）、公司将根据本次非公开发行预案及其修订稿所披露的用途使用本次非公开发行的募集资金，不会将募集资金直接或变相用于类金融业务；（2）、公司承诺在本次非公开发行募集资金使用完毕前或募集资金到位36个月内（以两者中的较晚者为准），不再新增对类金融业务的资金投入；（3）、公司承诺自2021年1月7日起不再新增对融资租赁、商业保理等类金融业务的签约或对现有存量类金融业务进行续展；（4）、公司承诺将在2021年7月7日前终止上海红星美凯龙融资租赁有限公司、上海红星美凯龙商业保理有限公司的现有存量业务经营并将其注销，或将其全部股权转让予公司控股股东红星控股及其子公司或其他第三方；（5）、公司承诺将在定期报告中披露融资租赁、商业保理等类金融业务的处置情况。

以上类金融业务，系指除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌金融机构外，其他从事金融活动的机构（“类金融机构”）所开展的金融活动，包括但不限于：融资租赁、商业保理和小贷业务等。

公司控股股东红星控股已于2021年2月出具承诺函，承诺其将配合公司对类金融业务的处置安排，具体包括：本公司将在获悉美凯龙关于上海红星美凯龙融资租赁有限公司、上海红星美凯龙商业保理有限公司的具体处置安排后的5个工作日内启动对相关注销或转让安排的配合工作，包括但不限于根据美凯龙的要求在上述公司注销或转让过程中予以支持、在美凯龙履行相应决策程序后以合理公允的商业条款与美凯龙签署股权转让协议并收购上述公司全部股权（如需）等，以配合美凯龙在2021年7月7日前完成对上海红星美凯龙融资租赁有限公司、上海红星美凯龙商业保理有限公司的注销或股权转让。

截至本公告披露日，公司及控股股东红星控股均严格履行前述承诺事项。目前公司类金融业务的具体处置方案尚在论证过程中，相关处置程序尚未正式启动。

## 11、筹划第三期员工持股计划

公司拟推出第三期员工持股计划（「本次员工持股计划」），本次员工持股计划总规模不超过人民币3亿元，所持有的股票总数累计不超过公司股本总额的1%，单个员工所获股份权益对应的股票总数累计不超过公司股本总额的0.1%。本次员工持股计划的持有人主要范围为公司董事、监事、高级管理人员及下属公司管理及核心骨干人员。详情请参阅本公司日期为2021年2月8日于国内指定媒体和2021年2月7日于香港联交所网站（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）披露的公告。

## 12、首发限售股上市流通

公司于2018年1月17日在上海证券交易所上市，限售股份为由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一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）质押专户持有的共计2,728,347,349股股份，占公司总股本69.87%。于2021年1月17日，

锁定期届满，上述股东持有限售股上市流通。详情请参阅本公司日期为2021年1月13日于国内指定媒体和2021年1月12日于香港联交所网站（www.hkexnews.hk）披露的公告。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### （一）上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

#### 1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

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

#### 2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

2020年，我们在创业就业、教育、文化、生计等方面共投放了约人民币3,214.70万元。我们关注社会公众的要求，先后成立多种专项基金，扶持地方经济，坚持可持续发展，努力在社会、经济和环境等方面做出贡献。

#### 3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

指标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1. 资金	3,214.70

#### 4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

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

### （二）社会责任工作情况

√适用 □不适用

本公司同期发布《2020年度企业环境及社会责任报告》，报告期内本公司有关环境保护方面的详细数据或信息在企业环境及社会责任报告中向社会公众予以同步披露。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

经核查，公司及其附属公司不属于国家级重点监控排污单位。公司将绿色环保上升到企业的战略性层面，建立并严格执行“绿色环保管理体系”，将绿色环保理念贯穿于业务运营的每一个环节和阶段。关于具体环境信息情况参见《2020 年度企业环境及社会责任报告》。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	2,480,315,772	69.87	-	-	248,031,577	-	248,031,577	2,728,347,349	69.87
1、国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	2,480,315,772	69.87	-	-	248,031,577	-	248,031,577	2,728,347,349	69.87
其中：境内非国有法人持股	2,480,315,772	69.87	-	-	248,031,577	-	248,031,577	2,728,347,349	69.87
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、无限售条件流通股份	1,069,684,228	30.13	-	-	106,968,423	-	106,968,423	1,176,652,651	30.13
1、人民币普通股	395,788,197	11.15	-	-	39,578,820	-	39,578,820	435,367,017	11.15
2、境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	673,896,031	18.98	-	-	67,389,603	-	67,389,603	741,285,634	18.98
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、普通股股份总数	3,550,000,000	100.00	-	-	355,000,000	-	355,000,000	3,905,000,000	100.00

**2、普通股股份变动情况说明**

√适用 □不适用

2019 年度利润分配方案以 2019 年 12 月 31 日总股本 3,550,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 2.53 元（含税），同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。公司总股本由 3,550,000,000 股增至 3,905,000,000 股。

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

√适用 □不适用

2019 年度利润分配方案以 2019 年 12 月 31 日总股本 3,550,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 2.53 元（含税），同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。上述利润分配方案已于 2020 年 8 月 18 日实施完毕，公司总股本由 3,550,000,000 股增至 3,905,000,000 股。基本每股收益等指标被摊薄，详细数据参见“第二节公司简介和主要财务指标”之“七近三年主要会计数据和财务指标”。

**4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容**

□适用 √不适用

**(二) 限售股份变动情况**

□适用 √不适用

**二、证券发行与上市情况****(一) 截至报告期内证券发行情况**

√适用 □不适用

单位：股币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）	2015 年 11 月	4.5%	5,000,000,000	2015 年 12 月	5,000,000,000	2020 年 11 月
红星美凯龙家居集团股份有限公司 公开发行 2016 年公司债券（第一期）（5 年期）	2016 年 7 月	3.5%	1,500,000,000	2016 年 8 月	1,500,000,000	2021 年 7 月
红星美凯龙家居集团股份有限公司	2016 年 7 月	4.29%	1,500,000,000	2016 年 8 月	1,500,000,000	2023 年 7 月

公开发行 2016 年公司 债券（第一 期）（7 年 期）						
2017 年美元 债券(5 年期)	2017 年 9 月	3.38%	300,000,000 美元	2017 年 9 月	300,000,000 美元	2022 年 9 月
红星美凯龙 家居集团股 份有限公司 2018 年公开 发行公司债 券（第一 期）	2018 年 11 月	6.3%	3,000,000,000	2018 年 11 月	3,000,000,000	2021 年 11 月
红星美凯龙 家居集团股 份有限公司 2018 年度第 一期中期票 据	2018 年 10 月	6.18%	500,000,000	2018 年 10 月	500,000,000	2021 年 10 月
红星美凯龙 家居集团股 份有限公司 2019 年度第 一期中期票 据	2019 年 1 月	5.75%	500,000,000	2019 年 1 月	500,000,000	2022 年 1 月
红星美凯龙 家居集团股 份有限公司 2019 年公开 发行公司债 券（第一 期）	2019 年 6 月	5.35%	2,000,000,000	2019 年 6 月	2,000,000,000	2023 年 6 月
红星美凯龙 家居集团股 份有限公司 2020 年度第 一期中期票 据	2020 年 1 月	5.70%	500,000,000	2020 年 1 月	500,000,000	2023 年 1 月
红星美凯龙 家居集团股 份有限公司 2020 年公开 发行公司债 券（第一 期）	2020 年 3 月	4.95%	500,000,000	2020 年 3 月	500,000,000	2023 年 3 月
红星美凯龙 家居集团股 份有限公司 2020 年度第	2020 年 4 月	4.20%	500,000,000	2020 年 4 月	500,000,000	2023 年 4 月



一期超短期融资券						
红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）	2020年6月	5.16%	500,000,000	2020年6月	500,000,000	2023年6月
红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	2020年10月	6.2%	500,000,000	2020年11月	500,000,000	2023年10月
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

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

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

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

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

红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）利率为：自2020年3月10日至2022年3月9日，票面利率为4.95%；自2022年3月10日至2023年3月9日，票面利率为4.95%±调整基点。

红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）利率为：自2020年6月3日至2022年6月2日，票面利率为5.16%；自2022年6月3日至2023年6月2日，票面利率为5.16%±调整基点。

红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）利率为：自2020年10月30日至2022年10月29日，票面利率为6.20%；自2022年10月30日至2023年10月29日，票面利率为6.20%±调整基点。

## (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	54,593
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	49,325
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件 股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
红星美凯龙控股集团有限公司	176,824,477	2,154,052,349	55.16	2,154,052,349	质押	787,252,900	境内非国有法人
香港中央结算（代理人）有限公司	67,379,490	741,130,206	18.98	0	未知		境外法人
红星美凯龙控股集团有限公司—红星美凯龙控股集团有限公司2019年非公开发行可交换公司债券（第一期）质押专户	117,595,000	574,295,000	14.71	574,295,000	无		其他
常州美开信息科技有限公司	11,419,380	19,880,077	0.51	0	无		境内非国有法人
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙第二期员工持股集合资金信托计划	1,757,955	19,337,504	0.50	0	无		其他
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙第一期员工持股集合资金信托计划	1,605,036	17,655,392	0.45	0	无		其他
百年人寿保险股份有限公司—分红保险产品	12,544,567	12,544,567	0.32	0	无		其他
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	9,954,871	10,840,971	0.28	0	无		其他
香港中央结算有限公司	4,224,656	9,217,190	0.24	0	未知		其他

陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙控股股东及附属企业员工持股第一期集合资金信托计划	775,451	8,529,957	0.22	0	无	其他
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
香港中央结算（代理人）有限公司	741,130,206	境外上市外资股	741,130,206			
常州美开信息科技有限公司	19,880,077	人民币普通股	19,880,077			
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙第二期员工持股集合资金信托计划	19,337,504	人民币普通股	19,337,504			
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙第一期员工持股集合资金信托计划	17,655,392	人民币普通股	17,655,392			
百年人寿保险股份有限公司—分红保险产品	12,544,567	人民币普通股	12,544,567			
华夏人寿保险股份有限公司—万能保险产品	10,840,971	人民币普通股	10,840,971			
香港中央结算有限公司	9,217,190	人民币普通股	9,217,190			
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·美凯龙控股股东及附属企业员工持股第一期集合资金信托计划	8,529,957	人民币普通股	8,529,957			
华夏人寿保险股份有限公司—自有资金	8,040,120	人民币普通股	8,040,120			
百年人寿保险股份有限公司—百年传统	7,321,288	人民币普通股	7,321,288			
上述股东关联关系或一致行动的说明	红星美凯龙控股集团有限公司与常州美开信息科技有限公司构成《上市公司收购管理办法》规定下的一致行动关系。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	有限售条件股份可上市交易情况	限售条件
----	-----------	----------------	------

		持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	红星美凯龙控股集团有限公司	2,154,052,349	2021年1月17日	0	自本公司A股上市之日起满36个月
2	红星美凯龙控股集团有限公司—红星美凯龙控股集团有限公司2019年非公开发行可交换公司债券（第一期）质押专户	574,295,000	2021年1月17日	0	自本公司A股上市之日起满36个月
上述股东关联关系或一致行动的说明		无			

### 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>
红星美凯龙控股	A 股	实益拥有人	2,728,347,349 (好仓)	86.24%	69.87%
		受控法团权益	19,880,077 (好仓)	0.63%	0.51%
			355,000,000 (淡仓)	11.22%	9.09%
常州美开信息科技有限公司 <sup>(2)</sup>	A 股	实益拥有人	19,880,077 (好仓)	0.63%	0.51%
Alibaba Group Holding Limited <sup>(3)</sup>	A 股	受控法团权益	355,000,000 (好仓)	11.22%	9.09%

	H 股	受控法团权益	131,475,421 (好仓)	17.74%	3.37%
TaobaoChinaHoldingLimited <sup>(3)</sup>	A 股	受控法团权益	355,000,000 (好仓)	11.22%	9.09%
	H 股	实益拥有人	65,737,711 (好仓)	8.87%	1.68%
TaobaoHoldingLimited <sup>(3)</sup>	A 股	受控法团权益	355,000,000 (好仓)	11.22%	9.09%
	H 股	受控法团权益	65,737,711 (好仓)	8.87%	1.68%
浙江天猫技术有限公司 <sup>(4)</sup>	A 股	受控法团权益	355,000,000 (好仓)	11.22%	9.09%
淘宝(中国)软件有限公司 <sup>(4)</sup>	A 股	受控法团权益	355,000,000 (好仓)	11.22%	9.09%
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司 <sup>(4)</sup>	A 股	实益拥有人	355,000,000 (好仓)	11.22%	9.09%
AlibabaInvestmentLimited <sup>(3)</sup>	H 股	受控法团权益	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.68%
NewRetailStrategicOpportunitiesFundGP,L.P. <sup>(3)</sup>	H 股	受控法团权益	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.68%
NewRetailStrategicOpportunitiesFund,L.P. <sup>(3)</sup>	H 股	受控法团权益	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.68%
NewRetailStrategicOpportunitiesGPLimited <sup>(3)</sup>	H 股	受控法团权益	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.68%
NewRetailStrategicOpportunitiesInvestments4Limited <sup>(3)</sup>	H 股	实益拥有人	65,737,710 (好仓)	8.87%	1.68%

黄敏利 <sup>(5)</sup>	H 股	受控法团权益	47,904,600 (好仓)	6.46%	1.23%
ManWahInvestmentsLimited <sup>(5)</sup>	H 股	实益拥有人	47,904,600 (好仓)	6.46%	1.23%
许慧卿 <sup>(5)</sup>	H 股	配偶权益	47,904,600 (好仓)	6.46%	1.23%
黄联禧 <sup>(6)</sup>	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.55%
UBSTrustees(B.V.I.)Limited <sup>(6)</sup>	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.55%
NewFortuneStarLimited <sup>(6)</sup>	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.55%
FuhuiCapitalInvestmentLimited <sup>(6)</sup>	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.55%
ChinaLessoGroupHoldingsLimited <sup>(6)</sup>	H 股	受控法团权益	60,442,281 (好仓)	8.15%	1.55%
[UBSGroupAG	H 股	受控法团权益	23,587,462 (好仓)	3.18%	0.60%
			13,848,830 (淡仓)	1.87%	0.35%]

附注:

- (1) 于 2020 年 12 月 31 日, 本公司合共拥有 3,905,000,000 股已发行股份, 其中包括 3,163,714,366 股 A 股及 741,285,634 股 H 股。
- (2) 常州美开信息科技有限公司为红星美凯龙控股的全资附属公司。
- (3) NewRetailStrategicOpportunitiesInvestments4Limited 直接持有本公司 65,737,710H 股。

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

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

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

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

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

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

- (4) 于 2019 年 5 月 14 日, 红星美凯龙控股完成 2019 年非公开发行可交换债券(第一期)(「该可交债」)发行工作。阿里巴巴(中国)网络技术有限公司已认购该可交债全部份额。该可交债可兑换为本公司的缴足 A 股。以 2019 年 5 月 14 日发行完成时的初始换购价格 12.28 元/股计算, 该可交债对应股份为本公司 355,000,000 股 A 股。于 2020 年 12 月 31 日, 红星美凯龙控股仍持有该股份。

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



(5) 黄敏利先生直接持有 ManWahInvestmentsLimited 的 80% 股权，而 ManWahInvestmentsLimited 则直接持有本公司 47,904,600 股 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	红星美凯龙控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	车建兴
成立日期	2007 年 4 月 28 日
主要经营业务	实业投资，影视文化投资，艺术文化投资，投资管理，企业管理，投资咨询，从事教育科技领域内的技术咨询、技术开发、技术服务、技术转让，物业管理，各类广告的设计、制作，家具、建材、百货的销售（含网上销售）。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

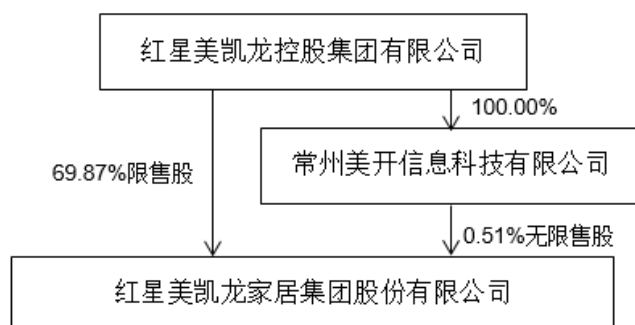
□适用 √不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## (二) 实际控制人情况

## 1 法人

□适用 √不适用

## 2 自然人

√适用 □不适用

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

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

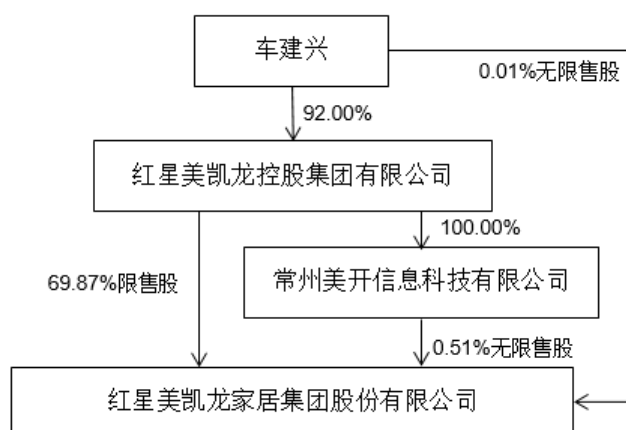
□适用 √不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

## (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

□适用 √不适用

## 六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

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

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
车建兴	董事长、总经理	男	54	2019.12.30	2022.12.29	396,000	435,600	39,600	转增股本	490.19	否
郭丙合	副董事长、副总经理、董事会秘书	男	47	2019.12.30	2022.12.29	58,800	288,420	229,620	自愿增持、转增股本	164.59	否
车建芳	董事、副总经理	女	52	2019.12.30	2022.12.29	112,200	123,420	11,220	转增股本	218.98	否
蒋小忠	董事、副总经理	男	51	2019.12.30	2022.12.29	837,500	1,607,800	770,300	自愿增持、转增股本	225.26	否
徐国峰	董事	男	54	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	0	是
陈淑红	董事	女	48	2019.12.30	2022.12.29	44,200	48,620	4,420	转增股本	131.19	否
靖捷	董事	男	46	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	0	否
徐宏	董事	男	47	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	0	否
刘金	董事	男	46	2020.11.16	2022.12.29	0	0	0	无	0	否
李均雄	独立董事	男	55	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	60	否
钱世政	独立董事	男	68	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	60	否
王啸	独立董事	男	46	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	60	否
赵崇佚	独立董事	女	46	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	60	否
秦虹	独立董事	女	57	2020.11.16	2022.12.29	0	0	0	无	7.62	否
潘宁	监事会主席、职工代表监事	男	54	2019.12.30	2022.12.29	848,700	1,187,967	339,267	自愿增持、转增股本	137.99	否
巢艳萍	职工代表监事		50	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	68.75	否

陈岗	独立监事	男	44	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	18	否
郑洪涛	独立监事	男	54	2019.12.30	2022.12.29	0	0	0	无	18	否
刘源金	副总经理	男	66	2019.12.30	2022.12.29	812,838	1,590,442	777,604	自愿增持、 转增股本	230.11	否
席世昌	副总经理	男	46	2019.12.30	2022.12.29	57,000	1,058,640	1,001,640	自愿增持、 转增股本	160.84	否
李建宏	副总经理	男	47	2019.12.30	2022.12.29	484,300	946,330	462,030	自愿增持、 转增股本	192.71	否
张贤	副总经理	男	42	2019.12.30	2022.12.29	113,900	173,250	59,350	自愿增持、 转增股本	154.19	否
合计	/	/	/	/	/	3,765,438	7,460,489	3,695,051	/	2,458.42	/

姓名	主要工作经历
车建兴	1966年6月出生，中国国籍，无境外居留权。80年代末，车先生开始了家具制造的职业生涯；1990年12月创办常州市红星家具城，且于1990年至1994年担任总经理；1994年6月创办红星家具集团有限公司，且于1994年至2007年担任董事长及总经理；于2007年创办本公司的前身上海红星美凯龙家居饰品有限公司，且于2007年至今担任董事长及总经理。车先生为陈淑红女士的丈夫及车建芳女士的哥哥。车先生是中华全国工商业联合会执行委员会会员、上海市工商业联合会副主席、上海市政协第十三届委员会常务委员。并于2006年4月获江苏省人民政府授予“江苏省劳动模范”的荣誉称号；于2007年6月被中华全国工商业联合会、中华全国总工会授予“全国关爱员工优秀民营企业家”荣誉称号；于2008年获“改革开放30年江苏省最受尊敬企业家”荣誉称号；于2012年1月获常州政府授予“常州优秀企业家”的荣誉称号；于2012年10月获上海市商业联合会“上海商业十大杰出人物”荣誉称号；于2013年6月荣获上海市工商联授予“上海市光彩之星”荣誉称号；于2014年2月获上海政府、上海工商业联合会及上海光彩事业促进会授予“上海杰出之星”的荣誉称号；于2018年3月获上海市商业联合会与上海市企业联合会授予“第三届上海市工商业领军人物”荣誉称号；于2018年12月获上海市统战部授予“上海市统一战线工作先进个人”荣誉称号。于2019年2月获上海市企业联合会授予“上海市优秀企业家”荣誉称号。
郭丙合	1973年10月出生，中国国籍，无境外居留权，研究生学历，获复旦大学经济学硕士学位、长江商学院高级工商管理硕士学位。郭先生于2007年6月加入本公司，自2011年10月以来一直担任本公司副总经理；自2013年12月以来一直担任董事会秘书并自2018年11月起一直担任公司副董事长，主要负责本公司的法律合规、企业管治、内部控制、投资者关系及信息披露，并在董事会履行其职责时提供支持协助。在加入本公司之前，郭丙合先生自2001年7月至2004年3月，任职于申银万国证券股份有限公司投资银行部；随后自2004年3月至2005年10月，任职于天一证券有限公司；2006年至2007年，担任红星家具集团首席财务官助理。
车建芳	1968年9月出生，中国国籍，无境外居留权。车女士于2007年6月加入本公司，自此一直担任本公司执行董事及副总经理，主要负责

	<p>本公司的招商管理。在加入本公司之前，车女士于 1990 年至 1993 年担任常州红星家具总厂总经理，主要负责业务的整体营运。1994 年至 2007 年，车女士担任红星家具集团总经理，负责全国性投资营运。车女士为徐国峰先生的妻子及车建兴先生的妹妹。车女士于 2007 年 12 月，完成中欧国际工商学院、哈佛商学院及清华大学经济管理学院联合推出的“高级经理人课程—中国”；2011 年 7 月完成长江商学院、哥伦比亚大学商学院、国际管理发展学院及伦敦商学院联合推出的中国企业首席执行官课程；2016 年 11 月完成长江商学院 CEO 校友人文课程第二期；2017 年 3 月完成上海高级金融学院引领未来 CEO 课程；2018 年 4 月完成清华大学五道口金融学院研读高级管理人员工商管理硕士（EMBA）课程。车女士目前担任上海市浦东新区政协委员、浦东新区工商联副主席、中国民主建国会上海市浦东新区委员会委员、中国民主建国会上海市委员会企业委员会执行主任、上海市企业家联合会副会长、上海市光彩事业促进会第四届理事会副会长，并一直热衷于社会公益事业，发起设立了“红星挚爱基金”。曾获全国妇联“巾帼建功”标兵、常州市“十佳企业家”、“2017 年上海市光彩之星”、“2017-2018 年度上海市三八红旗手称号”、“上海企联 2020 年会员活动积极分子”“上海民建十佳优秀企业家”、“民建上海市委新冠肺炎疫情防控工作先进个人”等殊荣。</p>
蒋小忠	<p>1969 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权。蒋先生于 2007 年 6 月加入本公司，并自 2012 年 12 月以来一直担任本公司执行董事及副总经理，主要负责本公司的业务发展及经营。在加入本公司之前，蒋先生于 1994 年 6 月至 2007 年 6 月于红星家具集团担任党支部书记、党委书记及副总裁等多个职位，主要负责业务经营、行政管理及党委的相关工作。于 1992 年 7 月，蒋先生完成江苏省委党校行政管理干部的三年函授课程；2011 年 9 月，蒋先生毕业于长江商学院，完成了高级管理人员工商管理硕士课程的学习。</p>
徐国峰	<p>1966 年 3 月出生，中国国籍，匈牙利长期居留权。徐先生于 2007 年 6 月加入本公司，自 2010 年 12 月以来一直担任本公司董事和副总经理，并自 2014 年 11 月辞任副总经理后一直担任本公司非执行董事，主要负责监督本公司管理及战略发展。在加入本公司之前，徐先生自 1991 年至 1994 年担任常州市红星家具总厂厂长，主要负责生产及业务经营；自 1994 年至 2007 年，担任红星家具集团副总裁，主要负责管理有关施工的工作并参与重大事件的决策。徐先生为车建芳女士的丈夫及徐国兴先生的哥哥。于 2002 年 8 月，徐先生完成常州工学院的经济管理成人高等教育课程；于 2004 年 7 月，徐先生完成北京经济管理函授学院的工商管理函授课程；于 2011 年 9 月，徐先生完成长江商学院高级管理人员工商管理硕士课程。</p>
陈淑红	<p>1972 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权。陈女士于 2007 年 6 月加入本公司，自此一直担任非执行董事，主要负责监督本公司管理及战略发展。在加入本公司之前，陈女士于 1992 年 7 月至 1993 年 12 月在常州市红星家具总厂工作，主要负责财会相关的工作；1994 年 1 月至 1999 年 6 月，在常州建材家具批发中心担任经理；1999 年 6 月至 2007 年 6 月，担任红星家具集团的财务总监。陈女士为车建兴先生的妻子及陈东辉先生的姐姐。陈女士于 2003 年毕业于江苏工业学院（现改为常州大学），获得成人高等教育会计学历；于 2012 年 6 月，毕业于香港科技大学，完成了高层管理人员工商管理硕士课程，获得高层管理人员工商管理硕士学位。</p>
靖捷	<p>1974 年 11 月出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于南京大学计算机科学与技术系，获工学硕士学位。靖先生曾任职于广州宝洁有限公司大中华区品牌运营副总裁、中粮食品营销有限公司品牌管理部总经理、方便食品类管理部总经理并负责中国食品电子商务业务。随后于 2015 年 6 月加入阿里巴巴集团控股有限公司（于纽约证券交易所上市，股份代号：BABA），曾先后负责天猫市场部、阿里巴巴集团大客户部、快速消费品事业组并自 2017 年 12 月起担任天猫总裁。靖先生现任阿里巴巴集团副总裁兼 CEO 助理，并自 2017 年 7 月起担任“五新”执行委员会成员。</p>
徐宏	<p>1973 年 5 月出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于复旦大学物理系，获理学学士学位，中国注册会计师。徐先生曾就职于普华永道</p>

	中天会计师事务所(特殊普通合伙)，并于 2007 年 7 月升为合伙人。随后于 2018 年 7 月加入阿里巴巴集团控股有限公司（于纽约证券交易所上市，股份代号：BABA），现任副首席财务官。徐先生兼任阿里健康信息技术有限公司（于香港联合交易所上市，股份代码：241）非执行董事、联华超市股份有限公司（于香港联合交易所上市，股份代码：980）非执行董事、苏宁易购集团股份有限公司（于深圳证券交易所上市，股份代码：2024）非独立董事。
刘金	1974 年 4 月出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于上海社会科学院，获经济学博士学位，高级经济师，曾在浙江大学博士后流动站从事理论经济学研究。刘先生曾先后就职于上海证券有限责任公司，海通证券股份有限公司，太平资产管理有限责任公司，格林基金有限责任公司，期间从事权益的投资与研究业务和相关的管理工作。随后于 2019 年 5 月加入百年保险资产管理有限责任公司，现任权益投资部总经理。刘先生兼任苏州胜利精密制造科技股份有限公司（于深圳证券交易所上市，股份代码：002426）董事。
李均雄	1965 年 9 月出生，中国国籍，无境外居留权。李先生自 2015 年 2 月以来一直担任本公司独立非执行董事，主要负责参与本公司重大事件的决策，并就董事及高级管理层的提名的相关事宜提供建议。自 1992 年 12 月至 1994 年 4 月，李先生于香港联交所上市科工作，先后担任经理及高级经理；自 2001 年 4 月至 2011 年 2 月，为胡关李罗律师行的合伙人。李先生目前为何韦律师行的顾问律师。李先生一直担任多家在香港联交所上市的公司的独立非执行董事，包括安莉芳控股有限公司（证券代码：1388）、网龙网络控股有限公司（证券代码：777）、新矿资源有限公司（证券代码：1231）、天福（开曼）控股有限公司（证券代码：6868）、中海石油化学股份有限公司（证券代码：3983）、宝新金融集团有限公司（证券代码：1282）、丰盛服务集团有限公司（证券代码：331）及天宝集团控股有限公司（证券代码：1979），任职起始时间分别为 2006 年 11 月、2008 年 6 月、2010 年 12 月、2011 年 8 月、2012 年 6 月、2015 年 11 月、2015 年 11 月及 2015 年 11 月。李先生曾任朗诗绿色集团有限公司（证券代码：106）的独立非执行董事（任期为 2013 年 7 月至 2020 年 6 月）李先生分别于 1988 年及 1989 年在香港大学获得法学学士（荣誉）学位及法律深造文凭；分别于 1991 年及 1997 年获得香港执业律师资格及英国律师资格。
钱世政	1952 年 8 月出生，中国国籍，无境外居留权。钱先生于 2016 年 4 月加入公司，并自此一直担任公司独立非执行董事，主要负责参与红星美凯龙家居集团股份有限公司重大事件的决策，并就企业管治、审计、董事及高级管理层薪酬与评估的相关事宜提供建议。钱先生在财务与会计理论及实务方面拥有逾三十多年经验。自 1983 年 8 月至 1997 年 12 月，钱先生担任复旦大学会计学系副主任；自 1998 年 1 月至 2012 年 6 月，钱先生调任上海实业控股有限公司（于香港联交所上市，证券代码：363），曾先后担任执行董事、副总裁；钱先生亦曾兼任海通证券股份有限公司（于上海证券交易所及香港联交所上市，证券代码：600837、6837）副董事长，上海城投控股股份有限公司（于上海证券交易所上市，证券代码：600649）独立董事、上海来伊份股份有限公司（于上海证券交易所上市，证券代码：603777）独立董事。钱先生于 2012 年 7 月返回复旦大学，现担任管理学院教授，现兼任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（于上海证券交易所上市，证券代码：600663）、春秋航空股份有限公司（于上海证券交易所上市，证券代码：601021）、瀚华金控股份有限公司（于香港联交所上市，股份代号：3903）、景瑞控股有限公司（于香港联交所上市，股份代号：1862）和中国龙工控股有限公司（于香港联交所上市，股份代号：3339）的独立董事。钱先生于 1983 年 7 月毕业于上海财经大学会计学系，获经济学学士学位；于 1993 年 1 月获复旦大学经济学硕士学位；于 2001 年 7 月获复旦大学管理学博士学位。
王啸	1975 年 1 月出生，中国国籍，无境外居留权，管理学博士学位，中国注册会计师，特许金融分析师（CFA），取得上海证券交易所独立董事任职资格。王先生曾先后担任中国银行总行经理、上海证券交易所高级经理、中国证券监督管理委员会调研员、上海陆家嘴国际金



	融资产交易市场股份有限公司副总经理及中国平安保险（集团）股份有限公司执委会委员。现为 IDG 资本（IDGCapital）合伙人，负责并购业务，兼任龙元建设集团股份有限公司（股票代码：600491）的独立董事，同时为中央财经大学中国精算研究院教授（兼职）以及财新网专栏作家。
赵崇佚	1974年10月出生，中国国籍，无境外居留权，工商管理学硕士学位。赵女士曾任ChateauMedicis(法国)品牌总经理，BarnesInternational（法国）的亚洲地区合伙人及副总裁以及 BarnesAsiaLimited（香港）的董事及总裁，现为 GrandParcDuPuyDuFou（法国）的亚洲区董事局副主席及高级执行副总裁、TandemPartnersLimited（香港）的联合创始人及董事、ChinaccessoryManufactoryCo.Limited（香港）的创始人及董事。
秦虹	1963年1月出生，中国国籍，无境外居留权，毕业于中国社会科学院研究生院基本建设经济系，获经济学硕士学位。秦虹女士曾就职于中国城乡建设经济研究所，住房和城乡建设部政策研究中心，并于2019年5月调入中国人民大学，现任中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员，2019年11月至2020年6月期间曾于房天下（于纽约交易所上市，股份代号：SFUN）担任独立非执行董事。
潘宁	1966年7月出生，中国国籍，无境外居留权。潘先生自2012年2月起一直担任本公司监事会主席。潘先生曾于2007年6月至2011年12月担任本公司副总经理，主要负责监督本公司的审计工作及评估本公司的投资决策。在加入本公司之前，自1983年11月至2002年3月，潘先生先后于中国人民银行常州支行、中国工商银行常州支行及常州市商业银行担任高级管理人员。自2002年至2007年，潘先生担任红星家具集团副总裁，主要负责企业融资工作。潘先生于1991年7月在江苏广播电视大学（现称为江苏开放大学）完成了金融学的非全日制课程，并于1998年6月在苏州大学完成了货币银行学的研究生课程；于2009年12月，完成了由中欧国际工商学院、哈佛商学院及清华大学经济管理学院联合推出的“高级经理人课程—中国”；于2016年6月，完成了上海交通大学上海高级金融学院金融高级管理人员工商管理硕士课程，并获得高级管理人员工商管理硕士学位；1992年6月，获中国工商银行江苏分行认定为经济师。
巢艳萍	1970年11月出生，中国国籍，无境外居留权。巢女士自2010年12月起一直担任本公司的职工代表监事。巢女士自2007年6月起一直担任本公司发展一中心的总经理，主要负责监督本公司的业务发展及经营状况。在加入本公司前，巢女士自2002年至2007年在红星家具集团担任上海区总经理，主要负责项目投资及开发。巢女士于2010年1月完成上海理工大学工商管理专业的非全日制课程。
陈岗	1976年1月出生，中国国籍，无境外居留权。陈先生于2016年1月加入本公司，任本公司独立监事。加入本公司前，陈先生曾于2001年7月到2006年8月，在联合证券（已更名为华泰联合证券）投资银行总部，先后担任高级经理、业务董事、投行四部（上海）总经理；2006年8月到2007年2月，在中信建投证券并购融资总部，任总经理助理兼上海部负责人；2007年2月到2010年1月，在齐鲁证券（已更名为中泰证券）投资银行总部，先后担任副总经理、执行总经理。2010年2月到2016年12月，先后担任中山证券有限责任公司总裁助理兼投资银行总部总经理；2017年1月到2018年9月担任联储证券有限责任公司副总裁兼投资银行总部总经理；2018年10月到2020年11月担任上海蓝爵投资管理有限公司管理合伙人，2020年12月到目前担任上海凤璟科创融合产业基金管理有限公司（筹）创始合伙人。陈先生于1998年7月于北京邮电大学科技英语专业毕业，获工学学士学位；2001年7月于复旦大学经济学院完成金融学课程，获经济学硕士学位；2009年7月于复旦大学经济学院完成世界经济课程，获经济学博士学位；于2012年7月在复旦大学国际关系与公共事务学院从事政治学博士后研究并出站。陈先生兼任鹿得医疗、鸿辉光通、奕通信息、上海生农、创至股份独立董事、复旦大学经济学院硕士生导师、复旦大学泛海国际金融学院硕士生导师、亚洲人文与自然研究院（澳门）艺术品金融研究所所长、中国民主建国会上海金融工作委员会副主任委员，陈先生于2004年11月获得上海注册会计师协会认证的注册会计师，2018年3月被中国

	注册会计师协会认定为资深注册会计师（中国第三批）；于 2004 年成为中国证券市场首批保荐代表人；于 2009 年 9 月，获江苏省人事厅认定为高级经济师；2017 年国际会计师公会 AIA 认定陈先生为国际注册审计师；于 2018 年 9 月获得 APMI 管理会计师（资深级）资格。
郑洪涛	1966 年 10 月出生，中国国籍，无境外居留权。郑先生于 2016 年 1 月加入本公司，任本公司独立监事。郑先生在北京国家会计学院从事教学和科研工作，担任法人治理与风险控制中心主任。自 1995 年 7 月至 1996 年 12 月，郑先生在广东仲恺技术经济学院担任教师；自 1997 年 1 月至 1997 年 10 月，郑先生在农业部农村经济研究中心担任研究人员；自 1997 年 10 月至 1998 年 9 月，郑洪涛先生在光大证券股份有限公司投资银行部担任投资项目经理；郑洪涛先生现兼任中核苏阀科技实业股份有限公司、启明星辰信息技术集团股份有限公司、中水集团远洋股份有限公司、浙江宏伟供应链集团股份有限公司的独立董事。郑先生曾担任北京无线天利移动信息技术股份有限公司（股份代号：300399）的独立董事（任期至 2020 年 4 月止）。郑先生于 2010 年 2 月被中华人民共和国财政部评为教授。郑先生自 2002 年 7 月至 2006 年 12 月在中南财经政法大学从事金融学博士后研究工作；于 2001 年 6 月毕业于华中农业大学，获得农业经济管理学博士学位；于 1995 年 6 月，获得农学硕士学位。
刘源金	1954 年 8 月出生，中国国籍，无境外居留权。刘先生于 2007 年 6 月加入本公司，担任本公司副总经理，主要负责本公司的业务发展及经营。在加入本公司之前，1971 年 9 月至 1977 年 1 月，刘先生在常州市局前街小学工作；1977 年 1 月至 1981 年 9 月，担任常州市天宁区团委干事及副书记；1985 年 7 月至 1997 年 8 月，在常州市天宁区政府工作，先后担任工业科科长、计经委主任及副区长；1997 年 8 月至 2003 年 12 月，历任常州市国家高新技术开发区管委会副主任、副书记及党委委员，并兼任常州市新北区副区长及区委副书记；2004 年至 2007 年，担任红星家具集团副总裁，2007 年至 2017 年，担任红星美凯龙家居集团股份有限公司执行总裁，2017 年至今，担任红星美凯龙家居集团股份有限公司总裁，主要负责项目开发。刘先生于 1985 年 7 月在天津大学完成工程管理的学习；于 2007 年 12 月完成由中欧国际工商学院、哈佛商学院及清华大学经济管理学院联合推出的“高级经理人课程—中国”。于 2014 年完成长江商学院 EMBA 课程。2017 年完成中欧国际商学院 CEO 班课程。目前长江商学院 CEO 课程在读。
席世昌	1974 年 6 月出生，中国国籍，无境外居留权，系中国注册会计师协会认证的注册会计师（非执业会员）、澳大利亚公共会计师协会会员。席先生于 2010 年 7 月加入本公司，自 2010 年 12 月以来一直担任本公司首席财务官，主要负责本公司的企业融资及财务管理。在加入本公司之前，1999 年 10 月至 2002 年 12 月，于上海中永信会计师事务所工作；2003 年 1 月至 2010 年 7 月，在德勤华永会计师事务所有限公司工作。席先生于 1995 年 7 月毕业于上海财经大学，获得金融学学士学位，并于 2013 年 10 月完成中欧国际工商学院高级管理人员工商管理硕士课程，获得高级工商管理硕士学位。
李建宏	1973 年 9 月出生，中国国籍，具有香港永久居留权，系中国注册会计师协会认证的注册会计师（非执业会员）。李先生于 2013 年 2 月加入本公司，并自 2013 年 3 月以来一直担任本公司副总经理，主要负责本公司的投资及融资。在加入本公司之前，在 20 世纪 90 年代，李先生担任厦门海关财务科科长；2000 年 9 月，加入敏华控股有限公司（一家于香港联交所上市的公司，证券代码：1999），并于 2005 年 4 月至 2011 年 10 月担任其执行董事、首席运营官。李先生于 1994 年 7 月毕业于厦门大学，获得会计学学士学位，于 2007 年 1 月获得北京大学高级管理人员工商管理硕士学位，并于 2010 年 3 月获得芝加哥大学布斯商学院工商管理硕士学位。
张贤	1978 年 2 月出生，中国国籍，无境外居留权。张先生于 2007 年 6 月加入本公司。自 2015 年 3 月以来一直担任本公司副总经理。张先生自加入本公司以来已先后担任多个职位，包括负责商场总体运营及管理本公司的预付卡、建筑材料采购及物流业务。自 2007 年 6 月

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

其它情况说明

适用 不适用

## (二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

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

### (二) 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
车建兴	常州市红星装饰城有限公司	董事长	1998 年 11 月	
	常州凯利投资有限公司	执行董事	2007 年 3 月	
	香港凯利家居有限公司	董事	2012 年 4 月	
	香港红星美凯龙国际家居有限公司	董事	2008 年 1 月	

	深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	副董事长		
	若观文化发展(上海)有限公司	董事长	2018年11月	
	上海元真文化传媒有限公司	董事长	2018年8月	
	上海歆玺信息科技有限公司	董事	2019年7月	
	常州盈鸿投资有限公司	执行董事	2017年5月	
	上海家金所金融信息服务有限公司	执行董事、总经理	2017年5月	
	重庆凯幸商业管理有限公司	执行董事	2017年7月	
	三亚红美梦之涯商旅投资有限公司	执行董事	2019年6月	
	常州红凯商务信息咨询有限公司	执行董事	2018年8月	
	西藏奕盈企业管理有限公司	执行董事、总经理	2017年6月	
	上海昕凯影院管理有限公司	董事	2018年7月	
	上海红星美凯龙影业发展有限公司	董事	2013年1月	
	江苏美膳龙饮食文化发展有限公司	董事长	2018年12月	
	大连红星美凯龙投资发展有限公司	董事	2010年8月	
	上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	董事长	2018年9月	
	上海华臻拓企业管理有限公司	董事	2010年7月	2020年8月
	上海星琴海品牌管理有限公司	董事长	2018年8月	
	福建红星美凯龙置业有限公司	副董事长	2010年8月	
	上海曙香商务管理有限公司	董事	2020年1月	
	中外博海(北京)文化艺术有限公司	执行董事	2019年6月	
	海南晖瑞投资有限公司	董事	2019年7月	
	上海红星美凯龙房地产集团有限公司	董事长	2010年6月	
	廊坊市红星美凯龙房地产开发有限公司	董事	2014年12月	
	上海星山投资管理有限公司	董事	2019年2月	
	重庆梦享岛海洋公园管理有限公司	董事长	2019年4月	
	常州美开信息科技有限公司	执行董事	2018年8月	
	上海红星美凯龙置业有限公司	副董事长	2015年4月	
	天津市华运商贸物业有限公司	董事	2015年4月	

	上海爱琴海商业集团股份有限公司	董事	2016 年 3 月	
	上海红星美凯龙寰宇置业有限公司	董事长	2014 年 3 月	
	江苏龙冠影视文化科技有限公司	董事长	2018 年 8 月	
	沈阳红星美凯龙世博家居广场置业有限公司	董事	2015 年 4 月	
	上海红星星龙商业管理有限公司	董事长	2019 年 11 月	
	成都东泰商城有限公司	董事长	2014 年 12 月	2020 年 6 月
	上海名艺商业企业发展有限公司	董事长	2009 年 2 月	2020 年 7 月
	芜湖明辉商业管理有限公司	董事长	2009 年 3 月	2020 年 7 月
	上海热一网络科技有限公司	董事	2017 年 3 月	2020 年 9 月
	悠悠草影视文化有限公司	监事	2018 年 8 月	
	深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	监事	2019 年 3 月	
郭丙合	超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	监事	2017 年 2 月	
	芜湖美和资产管理有限公司	监事	2017 年 2 月	
	上海爱琴海商业集团股份有限公司	董事	2018 年 4 月	
	上海璞逸酒店餐饮管理有限公司	监事	2020 年 1 月	
	上海路捷鲲鹏集团股份有限公司	独立董事	2020 年 11 月	
车建芳	上海旦艺商务咨询有限公司	执行董事	2014 年 6 月	
	上海灵策企业管理有限公司	监事	2017 年 12 月	
	上海鼎幸投资管理有限公司	监事	2013 年 11 月	
	深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	董事	2019 年 3 月	
	榆林市慧美大通实业有限公司	监事	2014 年 5 月	
	中国国际陈设文化发展集团有限公司	董事	2015 年 12 月	
	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	董事长	2019 年 12 月	
徐国峰	常州市红星家具总厂有限公司	监事	1990 年 12 月	
	上海红星美凯龙嵘天投资有限公司	董事长	2015 年 4 月	
	上海延城房地产开发有限公司	执行董事	2019 年 7 月	
	上海红星美凯龙置业有限公司	董事长	2015 年 4 月	

	慈溪洪美置业有限公司	董事	2018年1月	
	盐城凯龙置业有限公司	董事	2017年9月	
	上海昕凯影院管理有限公司	董事	2018年7月	
	天津凯龙置业有限公司	董事长	2017年8月	
	上海红星美凯龙影业发展有限公司	董事	2013年1月	
	慈溪星凯置业有限公司	董事	2018年6月	
	象山凯胜置业有限公司	董事长	2018年3月	
	太原双明凯龙房地产开发有限公司	董事	2017年4月	
	长春红星美凯龙置业有限公司	董事	2017年12月	
	象山美龙置业有限公司	董事长	2018年3月	
	重庆红星美凯龙企业发展有限公司	董事	2015年6月	
	宁波凯龙置业有限公司	董事	2014年3月	
	象山星龙置业有限公司	董事长	2018年3月	
	绍兴星凯置业有限公司	董事	2018年12月	
	山西红星新世界置业有限公司	董事	2017年5月	
	上海红星美凯龙房地产集团有限公司	董事	2015年4月	
	西安美凯龙置业有限责任公司	董事	2017年7月	
	南通南景房地产开发有限公司	董事	2017年12月	
	象山洪美置业有限公司	董事长	2018年3月	
	上海红星美凯龙影院管理有限公司	董事	2016年9月	
	天津雍鑫红星置业有限公司	董事	2013年11月	
	宁波汇鑫置业有限公司	董事	2017年10月	
	太原双明智坤房地产开发有限公司	董事	2018年7月	
	六安凯龙置业有限公司	董事	2017年12月	
	重庆红星美凯龙影业发展有限公司	董事	2016年9月	
	上海爱琴海商业集团股份有限公司	董事	2016年3月	
	上海洪美置业有限公司	董事	2014年1月	
	慈溪凯胜置业有限公司	副董事长	2018年1月	
	宝鸡东尚房地产开发有限责任公司	董事	2019年4月	
	太原双明美凯房地产开发有限公司	董事	2017年4月	

	慈溪皓瑞置业有限公司	董事	2020 年 6 月	
陈淑红	常州凯利投资有限公司	监事	2012 年 2 月	
	深圳市爱加智能教育科技有限公司	董事	2018 年 6 月	
	常州红凯商务信息咨询有限公司	监事	2018 年 8 月	
	重庆红星美凯龙企业发展有限公司	董事	2015 年 6 月	
	上海黄浦红星小额贷款有限公司	监事	2016 年 8 月	
	红星家具集团有限公司	监事	1994 年 6 月	
	常州美开信息科技有限公司	监事	2018 年 8 月	
	上海爱琴海商业集团股份有限公司	董事	2017 年 12 月	
靖捷	阿里巴巴集团	副总裁	2015 年 7 月	
	纽仕兰新云（上海）电子商务有限公司	董事	2017 年 12 月	2020 年 12 月
	上海易果电子商务有限公司	董事	2017 年 9 月	2020 年 8 月
	斑马网络技术有限公司	董事	2020 年 11 月	
徐宏	阿里巴巴集团	副首席财务官	2018 年 7 月	
	联华超市股份有限公司	非执行董事	2018 年 8 月	
	苏宁易购集团股份有限公司	非独立董事	2019 年 5 月	
	阿里健康信息技术有限公司	非执行董事	2019 年 6 月	
	美年大健康产业控股股份有限公司	非独立董事	2019 年 12 月	
	上海逸刻新零售网络科技有限公司	董事	2018 年 11 月	
	阿里巴巴影业集团有限公司	非执行董事	2020 年 1 月	
	阿里巴巴迅犀（宿州）数字科技有限公司	监事	2020 年 6 月	
	玖成资本合伙普通合伙有限公司	董事	2019 年 2 月	
	玖成资本合伙顾问有限公司	董事	2020 年 2 月	
	北京锐讯灵通科技有限公司	监事	2020 年 3 月	
	杭州多蟹电子商务有限公司	监事	2019 年 9 月	
	金华昊超电子商务有限公司	监事	2019 年 8 月	2020 年 12 月
	嘉兴昊超电子商务有限公司	监事	2019 年 10 月	2020 年 12 月
	杭州淘宝营销管理有限公司	监事	2019 年 8 月	

	杭州猫悦企业管理有限公司	监事	2020 年 5 月	
	杭州昊超电子商务有限公司	监事	2020 年 5 月	2020 年 12 月
	舟山美速达进出口贸易有限公司	监事	2019 年 11 月	
	西安昊超电子商务有限公司	监事	2019 年 10 月	2020 年 12 月
	杭州传赋健康科技有限公司	董事	2019 年 7 月	
	西安传神物联网技术有限公司	董事	2019 年 6 月	
	杭州天猫进出口有限公司	监事	2019 年 10 月	
	杭州今日卖场供应链管理有限公司	监事	2019 年 8 月	2020 年 11 月
	阿里巴巴（河南）有限公司	监事	2019 年 9 月	
	福州无尾熊电子商务有限公司	监事	2020 年 6 月	
	合肥无尾熊电子商务有限公司	监事	2020 年 5 月	
	青岛无尾熊电子商务有限公司	监事	2020 年 5 月	
	上海悟世国际贸易服务有限公司	监事	2020 年 7 月	
	天津无尾熊电子商务有限公司	监事	2020 年 7 月	
	郑州无尾熊电子商务有限公司	监事	2020 年 6 月	
	重庆无尾熊电子商务有限公司	监事	2020 年 6 月	
	杭州传柏物联网技术有限公司	董事	2019 年 9 月	
	阿里巴巴（湖北）有限公司	监事	2019 年 9 月	
	阿里巴巴（山东）有限公司	监事	2019 年 9 月	
	张北昊超电子商务有限公司	监事	2020 年 6 月	
	唐山考拉海购电子商务有限公司	监事	2020 年 1 月	
	西安考拉海购电子商务有限公司	监事	2020 年 3 月	
	浙江鸟潮供应链管理有限公司	监事	2020 年 6 月	2020 年 12 月
	南京传泰物联网技术有限公司	董事	2020 年 4 月	
	南京昊超电子商务有限公司	监事	2019 年 10 月	
	广州昊超电子商务有限公司	监事	2019 年 10 月	2020 年 12 月
	魅力惠（上海）贸易有限公司	监事	2020 年 6 月	
	魅惠所贸易（上海）有限公司	监事	2020 年 5 月	
	成都昊超电子商务有限公司	监事	2019 年 11 月	2020 年 12 月
	杭州魅丽信息技术有限公司	监事	2019 年 2 月	



	浙江点淘好物网络有限公司	监事	2019 年 11 月	
	浙江阿里巴巴闲鱼网络科技有限公司	监事	2019 年 9 月	
刘金	苏州胜利精密制造科技股份有限公司	董事	2020 年 7 月	
李均雄	何韦律师行	顾问律师	2014 年 7 月	
	天福（开曼）控股有限公司	独立非执行董事	2011 年 8 月	
	中海石油化学股份有限公司	独立非执行董事	2012 年 6 月	
	宝新金融集团有限公司	独立非执行董事	2015 年 11 月	
	丰盛服务集团有限公司	独立非执行董事	2015 年 11 月	
	天宝集团控股有限公司	独立非执行董事	2015 年 11 月	
	新矿资源有限公司	独立非执行董事	2010 年 12 月	
	安莉芳控股有限公司	独立非执行董事	2006 年 11 月	
	网龙网络控股有限公司	独立董事	2008 年 6 月	
	朗诗绿色集团有限公司	独立非执行董事	2013 年 7 月	2020 年 6 月
钱世政	复旦大学	教授	2012 年 7 月	
	瀚华金控股份有限公司	独立非执行董事	2013 年 6 月	
	上海东方网股份有限公司	独立董事	2015 年 4 月	
	上海仪电(集团)有限公司	董事	2015 年 9 月	
	苏州新建元控股集团有限公司	董事	2013 年 1 月	
	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	独立董事	2014 年 4 月	
	春秋航空股份有限公司	独立董事	2017 年 2 月	
	景瑞控股有限公司	独立董事	2014 年 2 月	
	中国龙工控股有限公司	独立董事	2005 年 2 月	
王啸	北京云游天下科技投资管理有限公司	执行董事	2015 年 9 月	
	深圳市前海雪球零售科技有限责任公司	董事	2017 年 4 月	2020 年 9 月
	木林森股份有限公司	董事	2018 年 12 月	2020 年 4 月
	龙元建设集团股份有限公司	独立董事	2016 年 5 月	
巢艳萍	上海红美投资管理有限公司	执行董事、总经理	2010 年 6 月	
陈岗	江苏鹿得医疗电子股份有限公司	独立董事	2020 年 5 月	

	奕通信息科技（上海）股份有限公司	独立董事	2019 年 9 月	
	上海鸿辉光通科技股份有限公司	独立董事	2020 年 12 月	
	上海创至计算机科技股份有限公司	独立董事	2020 年 12 月	
	上海生农生化制品股份有限公司	独立董事	2020 年 6 月	
	上海京颐科技股份有限公司	董事	2015 年 12 月	
	广西龙胜紫琦玉材开发有限公司	董事	2010 年 5 月	
郑洪涛	中核苏阀科技实业股份有限公司	独立董事	2016 年 2 月	
	北京无线天利移动信息技术股份有限公司	独立董事	2014 年 10 月	2020 年 4 月
	启明星辰信息技术集团股份有限公司	独立董事	2014 年 12 月	
	北京国家会计学院	教授	2001 年 6 月	
	中水集团远洋股份有限公司	独立董事	2017 年 8 月	
	浙江宏伟供应链集团股份有限公司	独立董事	2018 年 11 月	
席世昌	海尔消费金融有限公司	董事	2014 年 12 月	
	上海海优威新材料股份有限公司	董事	2017 年 2 月	
	芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	总经理	2016 年 3 月	
李建宏	金雅典床具制造（深圳）有限公司	副总经理	2000 年 11 月	
张贤	海尔消费金融有限公司	监事	2014 年 12 月	
在其他单位任职情况的说明	无			

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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

报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	约为人民币 2,458.42 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
秦虹	独立董事	选举	新任
刘金	董事	选举	新任

#### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用  不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	2,861
主要子公司在职员工的数量	22,340
在职员工的数量合计	25,201
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	0
技术人员	0
财务人员	2,735
行政人员	0
开发人员	214
施工咨询人员	755
招商人员	954
经营管理人员	5,007
市场经营及品牌推广人员	2,867
商场维护及安保人员	7,491
人力资源人员	1,099
其他	4,079
合计	25,201
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	464
本科	7,912
大专	9,167
高中/中专	5,562
初中以下	2,096
合计	25,201

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

公司由公司管理学院负责培训计划的制订和组织实施。培训计划包含项目时间、课程内容、参与人员、培训形式等；培训项目内容包括公司高层管理人员培训、公司关键人才梯队培养、新业务培训体系建立、全员培训体系、企业文化宣讲培训、知识案例沉淀萃取、专业业务培训认证体系、新员工入职体系化培训等；培训方式涵盖线上移动化学习、内部面授培训、外部培训等多

种形式。其中，商场总经理研修班承接公司战略，培训主题定位于新开店专项培训，聚焦新店开业过程中，商场总经理需要掌握的核心业务技能及管理能力，引入行动学习工作坊，设定行动计划，从而促进培训效果转化为工作中的绩效。中坚力量培训项目，针对商场中基层骨干人员，为业务一线提供持续、标准化的人员梯队培训，帮助商场中层人员从专业业务骨干向全能型管理者晋升，增强了公司复合型人才的培养和储备。

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

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	300,744
劳务外包支付的报酬总额	4,990,461

#### 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

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

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

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 4 月 21 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>	2020 年 4 月 22 日
A 股类别股东会	2020 年 4 月 21 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>	2020 年 4 月 22 日
H 股类别股东会	2020 年 4 月 21 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>	2020 年 4 月 22 日
2019 年年度股东大会	2020 年 6 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> <a href="http://www.hkexnews.hk">http://www.hkexnews.hk</a>	2020 年 6 月 19 日
A 股类别股东会	2020 年 6 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> <a href="http://www.hkexnews.hk">http://www.hkexnews.hk</a>	2020 年 6 月 19 日
H 股类别股东会	2020 年 6 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> <a href="http://www.hkexnews.hk">http://www.hkexnews.hk</a>	2020 年 6 月 19 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 7 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> <a href="http://www.hkexnews.hk">http://www.hkexnews.hk</a>	2020 年 7 月 17 日
2020 年第三次临时股东大会	2020 年 9 月 11 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>	2020 年 9 月 12 日
2020 年第四次临时股东大会	2020 年 11 月 16 日	<a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> <a href="http://www.hkexnews.hk">http://www.hkexnews.hk</a>	2020 年 11 月 17 日

### 股东大会情况说明

适用 不适用

报告期内，公司共召开股东大会 9 次，其中年度股东大会 1 次，临时股东大会 4 次，A 股类别股东会 2 次，H 股类别股东会 2 次，会议情况和决议内容如下：

1、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会于 2020 年 4 月 21 日召开，会议审议通过了《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年股票期权激励计划（草案）>及其摘要的议案》、《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年股票期权激励计划实施考核管理办法>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理 2020 年股票期权激励计划相关事宜的议案》、《关于向董事会授出特定授权发行最多 30,850,000 股 A 股，以满足公司根据<红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年股票期权激励计划>向激励对象授予股票期权的议案》；

2、红星美凯龙家居集团股份有限公司 A 股类别股东会于 2020 年 4 月 21 日召开，会议审议通过了《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年股票期权激励计划（草案）>及其摘要的议案》、《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年股票期权激励计划实施考核管理办法>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理 2020 年股票期权激励计划相关事宜的议案》、《关于向董事会授出特定授权发行最多 30,850,000 股 A 股，以满足公司根据<红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年股票期权激励计划>向激励对象授予股票期权的议案》；

3、红星美凯龙家居集团股份有限公司 H 股类别股东会于 2020 年 4 月 21 日召开，会议审议通过了《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年股票期权激励计划（草案）>及其摘要的议案》、《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年股票期权激励计划实施考核管理办法>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理 2020 年股票期权激励计划相关事宜的议案》、《关于向董事会授出特定授权发行最多 30,850,000 股 A 股，以满足公司根据<红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年股票期权激励计划>向激励对象授予股票期权的议案》；

4、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年年度股东大会于 2020 年 6 月 18 日召开，会议审议通过了《公司 2019 年度董事会工作报告》、《公司 2019 年度监事会工作报告》、《公司 2019 年度财务决算报告》、《公司 2020 年度财务预算报告》、《公司截至 2019 年 12 月 31 日止年度报告及年度业绩》、《公司 2019 年度利润分配预案》、《关于公司 2019 年度董事薪酬的议案》、《关于公司 2019 年度监事薪酬的议案》、《关于续聘公司 2020 年度财务报告审计机构及内部控制审计机构的议案》、《关于为董事、监事、高级管理人员和公司购买责任保险的议案》、《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》、《关于公司 2020 年非公开发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司 2020 年非公开发行 A 股股票预案的议案》、《关于公司非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告的议案》、《关于前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于公司非公开发行 A 股股票摊薄即期回报填补措施的议案》、《关于公司未来三年（2020-2022 年）股东回报规划的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司 2020 年非公开发行 A 股股票相关事项的议案》；

5、红星美凯龙家居集团股份有限公司 A 股类别股东会于 2020 年 6 月 18 日召开，会议审议通过了《公司 2019 年度利润分配预案》、《关于公司 2020 年非公开发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司 2020 年非公开发行 A 股股票预案的议案》、《关于公司非公开发行 A 股股票

募集资金使用的可行性分析报告的议案》、《关于前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于公司非公开发行 A 股股票摊薄即期回报填补措施的议案》、《关于公司未来三年（2020-2022 年）股东回报规划的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司 2020 年非公开发行 A 股股票相关事项的议案》；

6、红星美凯龙家居集团股份有限公司 H 股类别股东会于 2020 年 6 月 18 日召开，会议审议通过了《公司 2019 年度利润分配预案》、《关于公司 2020 年非公开发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司 2020 年非公开发行 A 股股票预案的议案》、《关于公司非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告的议案》、《关于前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于公司非公开发行 A 股股票摊薄即期回报填补措施的议案》、《关于公司未来三年（2020-2022 年）股东回报规划的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司 2020 年非公开发行 A 股股票相关事项的议案》；

7、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年第二次临时股东大会于 2020 年 7 月 16 日召开，会议审议通过了《关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司 2020 年公开发行公司债券的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次公开发行公司债券相关事项的议案》、《关于公司发行境内债务融资工具一般性授权的议案》；

8、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年第三次临时股东大会于 2020 年 9 月 11 日召开，会议审议通过了《关于修订<红星美凯龙家居集团股份有限公司章程>的议案》、《关于修订<红星美凯龙家居集团股份有限公司股东大会议事规则>的议案》、《关于修订<红星美凯龙家居集团股份有限公司董事会议事规则>的议案》；

9、红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年第四次临时股东大会于 2020 年 11 月 16 日召开，会议审议通过了《关于修订<红星美凯龙家居集团股份有限公司章程>的议案》、《关于选举独立董事的议案》、《关于选举董事的议案》。

### 三、董事履行职责情况

#### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
车建兴	否	22	22	18	0	0	否	9
郭丙合	否	22	22	18	0	0	否	9
车建芳	否	22	22	19	0	0	否	9



蒋小忠	否	22	22	18	0	0	否	9
陈淑红	否	22	22	18	0	0	否	9
徐宏	否	22	22	21	0	0	否	9
靖捷	否	22	22	22	0	0	否	9
刘金	否	2	2	2	0	0	否	1
LEE, KwanHungEddie (李均雄)	是	22	22	22	0	0	否	9
钱世政	是	22	22	20	0	0	否	9
王啸	是	22	22	22	0	0	否	9
赵崇佚	是	22	22	20	0	0	否	9
秦虹	是	2	2	2	0	0	否	1
徐国峰 (已辞任)	否	22	22	19	0	0	否	9

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	22
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	18
现场结合通讯方式召开会议次数	4

报告期内，公司董事会共召开 22 次会议，会议情况和决议内容如下：

1、2020 年 1 月 13 日，召开公司第四届董事会第二次临时会议，会议审议通过了《关于公司为子公司上海红星美凯龙融资租赁有限公司向宁波通商银行上海分行申请综合授信额度提供担保的议案》、《关于公司为子公司盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司向海通恒信国际租赁股份有限公司申请融资回租提供担保的议案》、《关于公司之子公司与关连人士红星控股签订装饰装修工程施工服务框架协议的议案》、《关于公司及子公司与上海星之域商业经营管理有限公司有关持续关连交易的议案》、《关于公司向华夏银行股份有限公司上海分行申请贷款的议案》；

2、2020 年 2 月 1 日，召开公司第四届董事会第三次临时会议，会议审议通过了《关于免除自营商场商户一个月租金及管理费相关事宜的议案》、《关于授权总经理推进免除其他家居商场商户一个月租金及管理费的议案》；

3、2020 年 2 月 10 日，召开公司第四届董事会第四次临时会议，会议审议通过了《关于子公司为公司向交通银行股份有限公司上海普陀支行申请并购贷款提供担保的议案》、《关于子公司为公司向招商银行股份有限公司申请贷款提供担保的议案》、《关于公司向招商银行股份有限公司苏州分行申请流动资金贷款的议案》；

4、2020 年 2 月 22 日，召开公司第四届董事会第五次临时会议，会议审议通过了《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年股票期权激励计划（草案）>及其摘要的议案》、《关于<红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年股票期权激励计划实施考核管理办法>的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理 2020 年股票期权激励计划相关事宜的议案》；

5、2020年3月6日，召开公司第四届董事会第六次临时会议，会议审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》、《关于调整公司向全资子公司红星美凯龙家居集团财务有限责任公司申请贷款相关事宜的议案》；

6、2020年3月25日，召开公司第四届董事会第七次临时会议，会议审议通过了《关于向董事会授出特定授权发行最多30,850,000股A股，以满足公司根据<红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年股票期权激励计划>向激励对象授予股票期权的议案》、《关于召开公司2020年第一次临时股东大会、A股类别股东会及H股类别股东会的议案》；

7、2020年3月30日，召开公司第四届董事会第八次临时会议，会议审议通过了《公司截至2019年12月31日止年度业绩（未经审计）》；

8、2020年4月17日，召开公司第四届董事会第一次会议，会议审议通过了《公司2019年度董事会工作报告》、《独立董事2019年度述职情况报告》、《公司董事会审计委员会2019年度履职情况报告》、《公司2019年度财务决算报告》、《公司2020年度财务预算报告》、《公司截至2019年12月31日止年度财务报表》、《公司截至2019年12月31日止年度报告及年度业绩》、《公司2019年度利润分配预案》、《公司2019年度内部控制评价报告》、《公司2019年度企业环境及社会责任报告》、《公司2019年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于公司2019年度董事、高级管理人员薪酬的议案》、《关于续聘公司2020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2020年度预计日常关联交易的议案》、《关于为董事、监事、高级管理人员和公司购买责任保险的议案》、《关于公司2019年度计提资产减值准备的议案》、《关于召开公司2019年年度股东大会的议案》；

9、2020年4月29日，召开公司第四届董事会第二次会议，会议审议通过了《公司2020年第一季度报告》；

10、2020年5月13日，召开公司第四届董事会第九次临时会议，会议审议通过了《关于调整2020年股票期权激励计划首次授予激励对象名单及授予数量的议案》、《关于向激励对象首次授予股票期权的议案》；

11、2020年5月15日，召开公司第四届董事会第十次临时会议，会议审议通过了《关于召开公司A股类别股东会及H股类别股东会的议案》；

12、2020年6月3日，召开公司第四届董事会第十一次临时会议，会议审议通过了《关于公司符合非公开发行A股股票条件的议案》、《关于公司2020年非公开发行A股股票方案的议案》、《关于公司2020年非公开发行A股股票预案的议案》、《关于公司非公开发行A股股票募集资金使用的可行性分析报告的议案》、《关于前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于公司非公开发行A股股票摊薄即期回报填补措施的议案》、《关于公司未来三年（2020-2022年）股东回报规划的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司2020年非公开发行A股股票相关事项的议案》；

13、2020年6月23日，召开公司第四届董事会第十二次临时会议，会议审议通过了《关于公司2020年非公开发行A股股票预案（修订稿）的议案》、《关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司2020年公开发行公司债券的议案》、《关于提请股东大会授权董事会及董事会授权人士全权办理本次公开发行公司债券相关事项的议案》、《关于公司发行境内债务融资工具一般性授权的议案》、《关于公司之全资子公司拟与关连人士签订施工合同协议的议案》、《关于公司之附属公司拟与关连人士签订采购合同协议的议案》、《关于子公司为公司向华夏银行上海分行申请流动资金贷款提供担保的议案》、《关于子公司为公司向平安银行股份有限公司上海市分行申请流动资金贷款提供担保的议案》、《关于召开公司2020年第二次临时股东大会的议案》；

14、2020年8月6日，召开公司第四届董事会第十三次临时会议，会议审议通过了《关于增加公司2020年度日常关联交易预计额度的议案》；

15、2020年8月19日，召开公司第四届董事会第十四次临时会议，会议审议通过了《关于修订<红星美凯龙家居集团股份有限公司章程>的议案》、《关于修订<红星美凯龙家居集团股份有限公司股东大会议事规则>的议案》、《关于修订<红星美凯龙家居集团股份有限公司董事会议事规则>的议案》、《关于召开公司2020年第三次临时股东大会的议案》；

16、2020年8月27日，召开公司第四届董事会第三次会议，会议审议通过了《公司截至2020年6月30日止半年度财务报表》、《公司截至2020年6月30日止半年度报告及半年度业绩》、《公司2020年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》；

17、2020年9月17日，召开公司第四届董事会第十五次临时会议，会议审议通过了《关于公司向华夏银行股份有限公司上海分行申请流动资金贷款的议案》、《关于公司向厦门国际银行股份有限公司上海分行申请流动资金贷款的议案》、《关于公司拟开展商业物业资产证券化业务的议案》、《关于公司为子公司南京名都家居广场有限公司向上海云城融资租赁有限公司申请融资租赁提供担保的议案》；

18、2020年9月27日，召开公司第四届董事会第十六次临时会议，会议审议通过了《关于调整公司2020年非公开发行A股股票方案的议案》、《关于公司2020年非公开发行A股股票预案（二次修订稿）的议案》、《关于公司非公开发行A股股票募集资金使用的可行性分析报告（修订稿）的议案》、《关于公司非公开发行A股股票摊薄即期回报填补措施（修订稿）的议案》、《关于前次募集资金使用情况报告（修订稿）的议案》；

19、2020年10月20日，召开公司第四届董事会第十七次临时会议，会议审议通过了《关于修订<红星美凯龙家居集团股份有限公司章程>的议案》、《关于增补秦虹女士为公司第四届董事会独立非执行董事的议案》、《关于修订<红星美凯龙家居集团股份有限公司信息披露管理制度>的议案》、《关于修订<董事、监事和高级管理人员持股变动管理制度>的议案》、《关于召开公司2020年第四次临时股东大会的议案》；

20、2020年10月30日，召开公司第四届董事会第四次会议，会议审议通过了《公司2020年第三季度报告》、《关于发行北京金融资产交易所债权融资计划（非公开定向债务融资）的议案》；

21、2020年11月25日，召开公司第四届董事会第十八次临时会议，会议审议通过了《关于签订<非执行董事服务合同>的议案》、《关于公司为子公司沈阳名都家居广场有限公司向盛京银行股份有限公司申请贷款提供担保的议案》、《关于公司为子公司长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司向盛京银行股份有限公司申请贷款提供担保的议案》；

22、2020年12月29日，召开公司第四届董事会第十九次临时会议，会议审议通过了《关于豁免全资子公司上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司债务的议案》、《关于公司及子公司为子公司重庆红星美凯龙物流有限公司向中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝支行申请贷款提供担保的议案》、《关于公司向平安银行股份有限公司上海分行申请流动资金贷款的议案》。

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

## (三) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

### (一) 董事会专门委员会构成

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

董事会专门委员会设置情况如下：

委员会	成员	主席
战略与投资委员会 <sup>(注1)</sup>	车建兴、郭丙合、蒋小忠、徐宏、赵崇佚、秦虹	车建兴
审计委员会	钱世政、李均雄、王啸	钱世政
薪酬与考核委员会	车建兴、钱世政、王啸	钱世政
提名委员会	车建兴、李均雄、赵崇佚	李均雄

注1：公司于2020年11月16日召开2020年第四次临时股东大会审议通过《关于增补秦虹女士为公司第四届董事会独立非执行董事的议案》，选举秦虹女士为公司第四届董事会独立非执行董事，并同意在秦虹女士当选为公司独立非执行董事后，担任公司董事会下属战略与投资委员会委员职务，任期为自股东大会选举通过之日起至公司第四届董事会任期届满之日止。

### (二) 董事会专门委员会职责及召开会议情况

#### 1、战略与投资委员会

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

报告期内，战略与投资委员会召开了1次会议，时任委员均亲自出席了本次会议，会议情况如下：

(1) 2020年4月17日，战略与投资委员会审议通过了《关于公司发展战略及2020年经营计划的议案》。

## 2、审计委员会

审计委员会的主要职责是提议聘请或更换外部审计机构，负责内部审计与外部审计之间的沟通；审核公司的财务信息及其披露情况；监督公司的风险管理及内部监控系统、财务申报制度；监控公司财务报告和内部控制中的不当行为；未能就外部审计机构达成一致意见时的职责；履行企业管治职责；审核公司及各子公司、分公司的内控制度的科学性、合理性、有效性以及执行情况，并对违规责任人的责任追究提出建议；根据董事会的委托对重大关联交易进行审核；法律、法规、规范性文件、《香港上市规则》、香港证券监督管理机构和公司章程、公司董事会议事规则规定的以及董事会授权的其他事宜。

报告期内，审计委员会召开了6次会议，各委员均亲自出席了所有会议，会议情况如下：

(1) 2020年3月30日，审计委员会审议通过了《公司截至2019年12月31日止年度业绩（未经审计）》；

(2) 2020年4月17日，审计委员会审议通过了《内控审计机构就公司2019年年度内控报告审计事项致审计委员会之报告》、《公司2019年度内部控制评价报告》、《财务报告审计机构就公司2019年年度财务报告审计事项致审计委员会之报告》、《公司截至2019年12月31日止年度财务报表》、《公司截至2019年12月31日止年度报告及年度业绩》、《公司2019年度利润分配预案》、《公司2019年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《关于公司2019年度计提资产减值准备的议案》、《关于续聘公司2020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2020年度预计日常关联交易的议案》、《公司董事会审计委员会2019年度履职情况报告》、《公司2019年度内部审计工作总结及2020年度工作计划》、《公司2019年度企业环境及社会责任报告》、《公司截至2019年12月31日止企业管治报告》；

(3) 2020年4月29日，审计委员会审议通过了《公司2020年第一季度报告》；

(4) 2020年8月6日，审计委员会审议通过了《关于增加公司2020年度日常关联交易预计额度的议案》；

(5) 2020年8月27日，审计委员会审议通过了《公司截至2020年6月30日止半年度财务报表》、《公司截至2020年6月30日止半年度报告及半年度业绩》、《公司2020年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》；

(6) 2020年10月30日，审计委员会审议通过了《公司2020年第三季度报告》。

### 3、薪酬与考核委员会

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

报告期内，薪酬与考核委员会召开了3次会议，各委员均亲自出席了会议，会议情况如下：

(1) 2020年2月22日，薪酬与考核委员会审议通过了《关于〈红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》、《关于〈红星美凯龙家居集团股份有限公司2020年股票期权激励计划实施考核管理办法〉的议案》、《关于核查公司2020年股票期权激励计划首次授予激励对象名单的议案》；

(2) 2020年4月17日，薪酬与考核委员会审议通过了《关于公司2019年度董事、高级管理人员薪酬的议案》、《关于2019年度内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况》；

(3) 2020 年 10 月 20 日，薪酬与考核委员会审议通过了《关于审核第四届董事会独立非执行董事候选人秦虹女士薪酬的议案》。

#### 4、提名委员会

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

报告期内，提名委员会召开了 3 次会议，各委员均亲自出席了会议，会议情况如下：

(1) 2020 年 4 月 17 日，提名委员会审议通过了《关于公司 2019 年度董事会的架构、人数、组成及成员多元化》；

(2) 2020 年 10 月 20 日，提名委员会审议通过了《关于增补秦虹女士为公司第四届董事会独立非执行董事的议案》；

(3) 2020 年 10 月 27 日，提名委员会审议通过了《关于增补刘金先生为公司第四届董事会非执行董事的议案》。

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

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

适用 不适用

公司严格执行高级管理人员的目标责任考评机制。根据 2020 年战略规划、全面预算目标，结合高级管理人员的岗位职责说明书，公司与高级管理人员签订目标责任书，全面考评高级管理人员的业绩、能力和价值观。

公司非常重视目标责任考评结果的运用，高级管理人员的绩效奖金根据目标责任完成情况进行核发；并采用期权激励的形式，鼓励高级管理人员与公司长期共同发展。薪酬调整、留用任用等也与目标责任考评密切相关。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。

公司持续推动高级管理人员年轻化和高级管理人员学习型组织建设，要求高级管理人员学习了解最新的业务知识和技能。

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

#### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司内部控制自我评价报告的具体内容详见公司与本报告同期在上交所网站披露的《红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

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

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

#### 十、内部控制建设及其执行情况

适用 不适用

公司建立了风险管理与内部控制“三道防线”管理架构并明确了部门岗位职责。公司发展、大营运管理（招商、营运、企划）、物业管理、人力资源、投融资管理、财务管理、信息管理、法务支持、行政支持等部门作为风险管理与内部控制体系的“第一道防线”，负责在日常经营过程中直接识别和管理各自职能范围内的各类风险。内控合规部作为风险管理与内部控制体系的



“第二道防线”，负责搭建、维护公司全面风险管理与内部控制框架，统筹和指导集团各部门、省营发中心、商场开展风险管理与内部控制体系建设。审计监察中心作为风险管理与内部控制体系的“第三道防线”，负责独立开展监督，对公司是否能够按照风险管理与内部控制的制度、流程开展相关工作以及对工作效果开展检查与评估，以保障公司内部控制与风险管理有效运行。

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

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

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

## 十一、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)(品种一)	16 红美 01	136490	2016-07-13	2021-07-13	0.468	5.4	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行2016年公司债券(第一期)(品种二)	16 红美 02	136491	2016-07-13	2023-07-13	15	5.29	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行2019年公司	19 红美 02	155458	2019-06-10	2023-06-10	20	5.35	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，	上海证券交易所

债券（第一期）（品种二）							最后一期利息随本金一起支付。	
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）	20 红美 01	163259	2020-03-10	2023-03-10	5	4.95	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行2020年公司债券（第二期）	20 红美 02	163587	2020-06-03	2023-06-03	5	5.16	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	20 红美 03	175330	2020-10-30	2023-10-30	5	6.20	按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。	上海证券交易所

#### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内，“20 红美 01”、“20 红美 02”和“20 红美 03”不涉及付息兑付。“15 红美 01”按时、足额完成了本金和付息兑付。“18 红美 01”按时、足额完成了回售和付息兑付。“16 红美 01”、“16 红美 02”和“19 红美 02”按时、足额完成了付息兑付。

#### 公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中国国际金融股份有限公司
	办公地址	北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
	联系人	王壮胜
	联系电话	010-65051166
债券受托管理人	名称	中山证券有限责任公司
	办公地址	深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方大厦21层、22层
	联系人	彭雯
	联系电话	0755-82520746
资信评级机构	名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
	办公地址	上海市杨浦区控江路1555号A座103室
资信评级机构	名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
	办公地址	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢60101

其他说明：

□适用 √不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

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

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

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）发行规模 5 亿元，募集资金净额为 4.97 亿元，全部用于偿还公司及下属子公司借款。截至报告期末，本期债券募集资金已全部使用完毕。

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）发行规模 5 亿元，募集资金净额为 4.97 亿元，全部用于偿还公司及下属子公司借款。截至报告期末，本期债券募集资金已全部使用完毕。

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行规模 5 亿元，募集资金净额为 4.97 亿元，全部用于偿还公司及下属子公司借款。截至报告期末，本期债券募集资金已全部使用完毕。

#### 四、公司债券评级情况

√适用 □不适用

##### （一）跟踪评级情况

2020年6月16日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具《红星美凯龙家居集团股份有限公司及其发行的15红美01、16红美01与16红美02跟踪评级报告》，维持本公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。跟踪评级报告已于上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露。2020年5月27日，中诚信证券评估有限公司出具《红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行2016年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2020）》、《红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行2018年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2020）》和《红星美凯龙家居集团股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）、2020年公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告（2020）》，维持公司AAA主体信用等级，评级展望维持稳定。跟踪评级报告已于上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露。

##### （二）主体评级差异

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

**五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况**

√适用 □不适用

报告期内，16 红美 01、16 红美 02、19 红美 02、20 红美 01、20 红美 02 以及 20 红美 03 债券偿债计划及偿债保障措施未发生变更。公司严格按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。

**六、公司债券持有人会议召开情况**

□适用 √不适用

**七、公司债券受托管理人履职情况**

√适用 □不适用

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

受托管理人中国国际金融股份有限公司已于 2020 年 6 月 29 日披露《红星美凯龙家居集团股份有限公司公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》，报告内容详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

2018 年第一期公司债券、2019 年第一期公司债券、2020 年第一期公司债券及 2020 年年第二期公司债券存续期内，债券受托管理人中山证券有限责任公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人中山证券有限责任公司已于 2020 年 6 月 30 日披露《红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年公开发行债券（第一期）受托管理事务报告（2019 年度）》和《红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公开发行债券（第一期）受托管理事务报告（2019 年度）》，报告内容详见上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

**八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标**

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期 增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	622,047.30	930,942.63	-33.2	主要系本期受疫情及疫情免租影响所致。
流动比率	0.48	0.50	-4.8	
速动比率	0.47	0.49	-4.6	
资产负债率 (%)	61.16	59.95	2.0	

EBITDA 全部债务比	0.14	0.23	-40.0	主要系息税折摊前利润下降及有息负债规模上升所致。
利息保障倍数	1.84	3.22	-42.8	主要系息税前利润下降所致。
现金利息保障倍数	2.80	3.13	-10.4	
EBITDA 利息保障倍数	2.13	3.48	-38.6	主要系息税折摊前利润下降及有息负债规模上升所致。
贷款偿还率 (%)	100	100		
利息偿付率 (%)	100	100		

### 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

债券类型	代码	简称	报告期内付息兑付情况
美元债券	5278	HKREDSTARB2209	按期付息
中期票据	101801197	18 红星家居 MTN001	按期付息
中期票据	101900126	19 美凯龙 MTN001	按期付息
中期票据	102000090	20 美凯龙 MTN001	按期付息
超短期融资券	012001637	20 美凯龙 SCP001	已完成兑付

### 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

2020 年 12 月末银行授信情况

单位：万元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	剩余额度
工商银行	831,275	141,256
建设银行	177,000	60,000
交通银行	383,600	23,088
民生银行	495,000	27,362
招商银行	482,821	51,663
邮储银行	90,000	0
农业银行	117,326	11,950
盛京银行	258,000	35,000
中国银行	202,500	2,400
中信银行	110,000	20,000
华夏银行	110,700	16,320
乌鲁木齐商业银行	50,000	0
星展银行	55,000	50,196
平安银行	160,000	18,913
华商银行	50,000	20,000
大新银行	5,000	0
中原银行	130,000	70,000
南商银行	48,391	0
光大银行	20,000	0

浦发银行	51,500	22,663
上海农商行	7,500	0
恒生银行	5,400	625
厦门国际银行	20,000	0
中国进出口银行	17,100	7,800
<b>银行授信合计:</b>	<b>3,878,113</b>	<b>579,236</b>

#### 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

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

#### 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

安永华明（2021）审字第 60954737\_B01 号

红星美凯龙家居集团股份有限公司

红星美凯龙家居集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2020 年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、关键审计事项

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

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

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
投资性房地产公允价值的确定	
截至 2020 年 12 月 31 日，集团投资性房	我们执行的审计程序包括：

<p>地产公允价值人民币 931.50 亿元，约占集团账面总资产的 71%。投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。</p> <p>由于投资性房地产金额重大，且投资性房地产公允价值的评估涉及重大的管理层估计、假设和判断，包括预计租金收入、折现率、空置率、投资性房地产所在地区的经济环境及未来趋势分析等，不确定性较高。因此，我们将投资性房地产公允价值的确定作为关键审计事项。</p> <p>财务报表附注中对该事项的披露详见“财务报告五、22. 投资性房地产，五、44. 重要会计政策和会计估计的变更，七、20. 投资性房地产，七、70. 公允价值变动收益”。</p>	<p>(1) 对管理层聘请的第三方评估机构的客观性、独立性、专业胜任能力进行评价；</p> <p>(2) 我们抽取样本，邀请内部评估专家协助我们对评估师估值方法、采用的主要假设和估计，包括折现率、出租空置率等进行评价；我们通过检查历史数据和公开市场资料测试相关的主要估计和假设的合理性；</p> <p>(3) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值相关的披露充分性。</p>
---	--

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
项目前期品牌咨询委托管理服务收入（“项目前期收入”）及建造收入的确认	
<p>2020 年度集团确认的项目前期品牌咨询委托管理服务收入及建造施工及设计收入分别为人民币 7.88 亿元和人民币 16.68 亿元。集团分别根据各项目的履约进度及工程进度确认上述两项收入。</p> <p>项目前期品牌咨询委托管理服务收入金额较大，合同履约义务的拆分、交易对价的分摊、项目的履约进度等均涉及管理层的重大估计和判断。集团对项目前期品牌咨询委托管理服务收入的合同中所包含的履约义务进行识别，并根据履约进度确认收入。</p> <p>此外，建造施工及设计收入金额较大，项目的预算总成本、履约进度的确定等均涉及管理层的重大估计和判断。因此我们将上述两项收入的确认作为关键审计事项。</p> <p>财务报表附注中对该事项的披露详见“财</p>	<p>我们执行的审计程序包括：</p> <p>(1) 复核管理层对项目前期收入和建造收入采用的收入确认方法的合理性，并测试与项目前期收入及建造收入流程相关的部分关键控制；</p> <p>(2) 检查集团签署的服务、工程协议及其他资料，并了解相关条款和服务；</p> <p>(3) 复核管理层识别和确定项目前期收入和建造收入的履约义务，检查交易对价分摊基础和方法的合理性；</p> <p>(4) 获取管理层据以评估有关项目履约进度的证据，对各项目的预算成本、合同金额以及履约进度情况进行分析和测试；</p> <p>(5) 复核财务报表中项目前期收入以及建造收入本年披露的充分性。</p>



务报告五、38. 收入，五、43. 其他重要的会计政策和会计估计，七、61. 营业收入和营业成本”。	
关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
应收账款、合同资产以及其他以摊余成本计量的金融资产减值准备的估计	
<p>截至 2020 年 12 月 31 日，应收账款、其他应收款、其他流动资产中委托贷款和资金拆借、应收融资租赁款及应收保理款、长期应收款、一年内到期的非流动资产、其他非流动资产中委托贷款和资金拆借部分及合同资产的原值分别为人民币 30.96 亿元、人民币 18.13 亿元、人民币 17.72 亿元、人民币 5.43 亿元、人民币 2.51 亿元、人民币 18.57 亿元和人民币 16.34 亿元。减值准备余额分别为人民币 11.61 亿元、人民币 2.89 亿元、人民币 1.05 亿元、人民币 0.11 亿元、人民币 0.03 亿元、人民币 0.72 亿元和人民币 2.77 亿元。</p> <p>根据《企业会计准则第 22 号-金融工具的确认和计量》的要求，集团在对应收款项和合同资产的减值准备进行估计时，以预期信用损失作为基础。</p> <p>管理层根据应收款项和合同资产的构成以及近年来不同类型的客户回款及信用情况，将应收款项和合同资产划分成不同的信用风险特征组合类别。针对每个信用风险特征组合类别，管理层根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项和合同资产的实际损失率为基础，结合前瞻性考虑，分别估计应收款项和合同资产的预期信用损失率。对于各个不同的风险等级分别制定不同的减值准备计提比例，据此计提减值准备。</p> <p>对于应收款项的不同信用风险特征组合</p>	<p>我们执行的审计程序包括：</p> <p>(1) 了解集团应收款项及合同资产减值准备的政策和管理层估计信用减值损失的方法，并对应收款项和合同资产减值流程有关的流程和内部控制执行穿行测试；</p> <p>(2) 复核并评价管理层用以估计应收款项和合同资产减值准备的“预期信用损失模型”的合理性，以及计提的减值准备的充分性；评估预期信用损失所采用的关键假设和参数，包括根据行业情况评价前瞻性系数选取的合理性；</p> <p>(3) 与管理层讨论、评估存在违约、减值迹象的应收款项和合同资产。检查相关的支持性证据，包括期后收款、评价客户的信用历史、经营情况和还款能力等，判断集团管理层计提减值准备的合理性；</p> <p>(4) 复核管理层对应收款项及合同资产减值准备相关披露的充分性。</p>

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。

财务报表附注中对该事项的披露详见“财务报告五、10. 金融工具，五、16. 合同资产与五、32. 合同负债，七、5. 应收账款，七、8. 其他应收款，七、10. 合同资产，七、12. 一年内到期的非流动资产，七、13. 其他流动资产，七、16. 长期应收款，七、31. 其他非流动资产，七、71. 信用减值损失、七、72. 资产减值损失”。

#### 四、其他信息

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

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督红星美凯龙家居集团股份有限公司的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	6,511,092,198.09	7,229,239,369.35
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	247,611,072.73	233,385,470.05
衍生金融资产	七、3	2,160,732.11	31,751,504.22
应收票据			
应收账款	七、5	1,934,826,113.43	1,805,663,937.18
应收款项融资	七、6	5,872,800.00	41,040,000.00
预付款项	七、7	323,626,340.62	340,717,638.07
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	1,524,654,743.28	710,012,095.26
其中: 应收利息	七、8	44,648,521.46	31,717,766.99
应收股利	七、8	31,000,000.00	31,000,000.00
买入返售金融资产			
存货	七、9	328,295,668.02	330,978,528.99
合同资产	七、10	1,375,364,101.48	1,039,368,953.49
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、12	248,704,377.99	555,066,245.64
其他流动资产	七、13	2,634,575,271.37	1,637,221,709.44
流动资产合计		15,136,783,419.12	13,954,445,451.69
<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	532,498,896.89	800,494,682.51
长期股权投资	七、17	3,703,895,492.49	3,654,279,035.20
其他权益工具投资	七、18	4,206,678,046.54	3,999,157,825.44
其他非流动金融资产	七、19	396,924,540.60	368,774,540.60
投资性房地产	七、20	93,150,000,000.00	85,107,000,000.00
固定资产	七、21	2,737,965,196.94	897,496,154.61
在建工程	七、22	80,629,155.83	2,329,221,258.37
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	3,852,597,418.85	3,087,184,216.82
无形资产	七、26	343,768,582.72	449,262,332.89
开发支出	七、27	30,837,675.61	34,245,602.45
商誉	七、28	97,597,047.85	97,597,047.85
长期待摊费用	七、29	454,054,803.22	489,797,913.40

递延所得税资产	七、30	1,541,067,156.39	1,174,578,160.89
其他非流动资产	七、31	5,282,621,202.44	5,850,884,335.94
非流动资产合计		116,411,135,216.37	108,339,973,106.97
资产总计		131,547,918,635.49	122,294,418,558.66
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	3,448,371,909.45	3,387,894,541.95
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			
应付账款	七、36	2,085,329,223.24	1,476,370,855.07
预收款项	七、37	960,787,153.16	1,159,059,013.47
合同负债	七、38	2,287,548,874.89	2,221,835,457.96
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	563,788,624.24	830,362,911.55
应交税费	七、40	671,338,917.19	739,393,813.25
其他应付款	七、41	8,987,388,645.49	7,799,973,358.09
其中：应付利息			
应付股利	七、41	11,079,608.27	48,000,000.00
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	11,897,443,643.72	9,804,740,633.43
其他流动负债	七、44	736,850,395.29	348,314,909.66
流动负债合计		31,638,847,386.67	27,767,945,494.43
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	22,212,429,627.44	15,919,626,315.76
应付债券	七、46	4,432,634,711.35	6,592,440,970.73
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	4,082,933,276.21	3,321,817,733.91
长期应付款	七、48	712,856,318.61	634,392,235.62
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	224,943,229.90	225,902,560.47
递延所得税负债	七、30	12,517,571,618.93	11,989,277,103.64
其他非流动负债	七、52	4,627,859,670.75	6,858,165,749.37
非流动负债合计		48,811,228,453.19	45,541,622,669.50
负债合计		80,450,075,839.86	73,309,568,163.93
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	3,905,000,000.00	3,550,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	七、55	3,648,120,125.82	4,239,976,571.04
减：库存股			
其他综合收益	七、57	1,720,585,961.74	1,483,127,041.17
专项储备			
盈余公积	七、59	2,076,486,432.95	1,954,818,567.23
一般风险准备			
未分配利润	七、60	36,213,026,423.36	34,486,715,762.57
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		47,563,218,943.87	45,714,637,942.01
少数股东权益		3,534,623,851.76	3,270,212,452.72
所有者权益（或股东权益）合计		51,097,842,795.63	48,984,850,394.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计		131,547,918,635.49	122,294,418,558.66

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

### 母公司资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,299,963,274.29	1,502,580,503.54
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	359,697,091.95	374,306,184.09
应收款项融资		1,000,000.00	-
预付款项		36,345,965.67	14,042,379.45
其他应收款	十七、2	32,459,976,718.24	27,799,335,169.97
其中：应收利息	十七、2	9,069,537.32	26,680,567.53
应收股利	十七、2	2,958,106,450.36	3,441,696,949.26
存货		1,851,919.04	3,491,408.88
合同资产		63,508,968.26	169,943,462.92
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		47,074,500.00	59,571,919.34
其他流动资产		184,119,809.78	92,655,842.80
流动资产合计		34,453,538,247.23	30,015,926,870.99
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款		261,383,468.63	603,405,420.76
长期股权投资	十七、3	20,540,883,665.40	18,193,185,632.84
其他权益工具投资		2,342,809,849.82	1,776,972,212.84

其他非流动金融资产		20,100,000.00	20,100,000.00
投资性房地产			
固定资产		28,332,687.63	28,606,895.74
在建工程		46,854,205.04	35,442,008.00
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		276,668,672.03	384,703,190.10
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		21,338,386.32	14,533,500.89
递延所得税资产		483,196,562.20	509,709,532.68
其他非流动资产		2,300,721,882.18	2,367,454,507.25
非流动资产合计		26,322,289,379.25	23,934,112,901.10
资产总计		60,775,827,626.48	53,950,039,772.09
<b>流动负债：</b>			
短期借款		5,012,438,306.13	4,237,377,875.28
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		83,576,930.85	221,760,282.01
预收款项		41,012,002.24	54,101,614.24
合同负债		848,611,175.36	618,427,748.99
应付职工薪酬		95,905,952.50	231,968,635.96
应交税费		-	121,007,223.65
其他应付款		24,924,966,658.16	18,679,067,797.62
其中：应付利息		2,076,555.52	-
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,223,833,969.14	4,162,825,656.09
其他流动负债		114,419,192.48	13,933,962.28
流动负债合计		37,344,764,186.86	28,340,470,796.12
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,784,000,770.48	3,569,253,000.00
应付债券		2,489,414,936.19	4,522,713,663.49
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		156,770,759.24	75,165,757.56
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		71,800.18	4,047,017.30
递延所得税负债			
其他非流动负债		363,303,705.22	568,578,630.13
非流动负债合计		5,793,561,971.31	8,739,758,068.48
负债合计		43,138,326,158.17	37,080,228,864.60
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）		3,905,000,000.00	3,550,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,825,621,385.84	5,163,201,262.03
减：库存股			
其他综合收益		789,631,598.82	357,819,908.70
专项储备			
盈余公积		1,896,667,865.72	1,775,000,000.00
未分配利润		6,220,580,617.93	6,023,789,736.76
所有者权益（或股东权益）合计		17,637,501,468.31	16,869,810,907.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计		60,775,827,626.48	53,950,039,772.09

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

### 合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		14,236,460,098.98	16,469,237,788.92
其中：营业收入	七、61	14,236,460,098.98	16,469,237,788.92
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,732,668,446.16	12,505,735,373.06
其中：营业成本	七、61	5,480,170,024.86	5,735,611,011.50
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	377,414,782.27	429,040,601.76
销售费用	七、63	1,693,772,759.64	2,290,930,826.31
管理费用	七、64	1,680,856,568.05	1,751,866,715.59
研发费用	七、65	36,035,643.66	38,206,412.50
财务费用	七、66	2,464,418,667.68	2,260,079,805.40
其中：利息费用		2,548,719,302.83	2,411,290,093.44
利息收入		194,886,018.04	195,395,541.15
加：其他收益	七、67	184,249,900.19	104,900,495.94
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	222,015,867.89	786,438,650.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		44,959,080.07	137,729,826.00



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	494,132,525.69	1,632,073,263.93
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-126,335,204.00	-252,135,593.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-333,165,778.40	-45,726,468.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	1,368,758.55	8,101,725.36
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,946,057,722.74	6,197,154,489.16
加：营业外收入	七、74	57,938,296.96	46,074,966.28
减：营业外支出	七、75	189,847,568.12	40,151,435.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,814,148,451.58	6,203,078,019.55
减：所得税费用	七、76	750,071,048.61	1,516,836,338.46
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,064,077,402.97	4,686,241,681.09
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,064,077,402.97	4,686,241,681.09
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）		1,730,581,791.56	4,479,681,652.61
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		333,495,611.41	206,560,028.48
六、其他综合收益的税后净额	七、57	1,261,871,486.11	1,004,835,312.35
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,253,005,655.52	940,241,172.07
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		1,081,989,482.82	964,367,163.82
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		1,081,989,482.82	964,367,163.82
（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		171,016,172.70	-24,125,991.75

(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 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		1,272,569.21	
(7) 其他		169,743,603.49	-24,125,991.75
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		8,865,830.59	64,594,140.28
七、综合收益总额		3,325,948,889.08	5,691,076,993.44
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		2,983,587,447.08	5,419,922,824.68
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		342,361,442.00	271,154,168.76
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.44	1.15
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

### 母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七、4	1,551,920,353.44	1,944,484,730.12
减：营业成本	十七、4	268,533,477.13	375,459,858.64
税金及附加		10,399,473.73	10,513,868.88
销售费用		119,579,492.09	512,257,603.02
管理费用		766,337,863.48	720,933,268.35
研发费用			
财务费用		786,516,523.63	869,433,879.40
其中：利息费用		1,684,980,624.11	1,603,894,050.00
利息收入		917,075,966.42	917,499,114.58
加：其他收益		40,131,571.94	21,393,032.25
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	1,653,505,575.18	3,101,818,926.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		46,570,464.70	75,297,069.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			

信用减值损失（损失以“-”号填列）		69,224,323.43	-200,248,801.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-195,174,790.28	-45,726,468.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-1,575,513.62	2,849,584.11
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,166,664,690.03	2,335,972,524.74
加：营业外收入		627,636.33	4,745,529.94
减：营业外支出		79,319,670.53	7,114,888.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,087,972,655.83	2,333,603,166.27
减：所得税费用		-128,706,001.39	-18,201,391.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,216,678,657.22	2,351,804,558.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,216,678,657.22	2,351,804,558.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		431,741,779.79	278,194,945.64
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		431,741,779.79	278,194,945.64
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		431,741,779.79	278,194,945.64
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		1,648,420,437.01	2,629,999,503.86
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

## 合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019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		13,689,086,481.94	15,976,483,700.60
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)	1,103,050,559.56	513,089,771.81
经营活动现金流入小计		14,792,137,041.50	16,489,573,472.41
购买商品、接受劳务支付的现金		2,526,024,923.73	2,438,524,528.45
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		3,512,090,114.51	3,734,852,012.21
支付的各项税费		2,056,853,550.87	2,141,155,342.25
支付其他与经营活动有关的现金	七、78(2)	2,537,436,010.80	4,081,060,558.90
经营活动现金流出小计		10,632,404,599.91	12,395,592,441.81
经营活动产生的现金流量净额		4,159,732,441.59	4,093,981,030.60
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		1,664,085,777.48	1,262,890,808.25
取得投资收益收到的现金		58,257,357.43	158,223,578.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,293,793.12	11,336,105.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	七、79(3)	1.00	1,603,859.25
收到其他与投资活动有关的现金	七、78(3)	2,958,669,428.19	3,174,566,366.76
投资活动现金流入小计		4,693,306,357.22	4,608,620,718.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,897,045,105.81	4,320,280,659.00
投资支付的现金		821,691,902.94	1,015,105,552.64
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	七、79(2)	1,601,155,020.77	840,465,673.12
支付其他与投资活动有关的现金	七、78(4)	4,225,215,454.06	2,515,542,878.47
投资活动现金流出小计		9,545,107,483.58	8,691,394,763.23
投资活动产生的现金流量净额		-4,851,801,126.36	-4,082,774,044.60

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		19,851,620.02	58,362,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		19,851,620.02	58,362,500.00
取得借款收到的现金		18,606,921,576.10	16,788,107,694.57
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78(5)	1,027,475,244.93	250,234,500.54
筹资活动现金流入小计		19,654,248,441.05	17,096,704,695.11
偿还债务支付的现金		14,605,037,153.80	12,597,171,256.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,790,180,349.49	3,400,640,301.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		206,450,575.50	146,789,832.60
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78(6)	1,440,929,047.32	1,948,574,038.86
筹资活动现金流出小计		19,836,146,550.61	17,946,385,597.58
筹资活动产生的现金流量净额		-181,898,109.56	-849,680,902.47
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-1,064,656.34	80,048.26
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	七、79(4)	-875,031,450.67	-838,393,868.21
加：期初现金及现金等价物余额	七、79(4)	6,776,093,360.48	7,614,487,228.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七、79(4)	5,901,061,909.81	6,776,093,360.48

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

### 母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,765,783,013.30	1,961,285,493.03
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		345,713,306.42	40,240,989.63
经营活动现金流入小计		2,111,496,319.72	2,001,526,482.66
购买商品、接受劳务支付的现金		246,700,509.80	65,317,579.12
支付给职工及为职工支付的现金		634,080,637.15	787,762,194.50
支付的各项税费		139,670,750.64	212,746,217.36
支付其他与经营活动有关的现金		644,284,091.49	713,892,070.26
经营活动现金流出小计		1,664,735,989.08	1,779,718,061.24
经营活动产生的现金流量净额		446,760,330.64	221,808,421.42
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		55,781,394.59	1,281,390,000.00
取得投资收益收到的现金		2,125,578,892.76	1,299,886,867.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,591,259.12	91,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		735,498,158.86	47,074,601.00
收到其他与投资活动有关的现金		4,468,886,284.65	18,358,142,154.50
投资活动现金流入小计		7,389,335,989.98	20,986,584,723.35

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		376,599,623.89	247,304,021.45
投资支付的现金		1,420,955,929.00	2,669,896,602.02
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,732,409,618.94	933,459,443.50
支付其他与投资活动有关的现金		7,563,026,900.00	21,081,219,645.67
投资活动现金流出小计		11,092,992,071.83	24,931,879,712.64
投资活动产生的现金流量净额		-3,703,656,081.85	-3,945,294,989.29
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		9,776,509,225.00	9,723,157,439.22
收到其他与筹资活动有关的现金		8,247,222,081.70	23,205,930,050.19
筹资活动现金流入小计		18,023,731,306.70	32,929,087,489.41
偿还债务支付的现金		9,926,772,458.44	9,592,326,870.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,819,770,909.25	1,811,379,802.36
支付其他与筹资活动有关的现金		3,460,879,184.09	17,571,835,558.68
筹资活动现金流出小计		15,207,422,551.78	28,975,542,231.04
筹资活动产生的现金流量净额		2,816,308,754.92	3,953,545,258.37
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		16,469,767.04	555,111.24
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-424,117,229.25	230,613,801.74
加：期初现金及现金等价物余额		1,494,580,503.54	1,263,966,701.80
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,070,463,274.29	1,494,580,503.54

法定代表人：车建兴 主管会计工作负责人：席世昌 会计机构负责人：蔡惟纯

**合并所有者权益变动表**  
2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	3,550,000,000.00				4,239,976,571.04		1,483,127,041.17		1,954,818,567.23		34,486,715,762.57		45,714,637,942.01	3,270,212,452.72	48,984,850,394.73
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	3,550,000,000.00				4,239,976,571.04		1,483,127,041.17		1,954,818,567.23		34,486,715,762.57		45,714,637,942.01	3,270,212,452.72	48,984,850,394.73
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	355,000,000.00				-591,856,445.22		237,458,920.57		121,667,865.72		1,726,310,660.79		1,848,581,001.86	264,411,399.04	2,112,992,400.90
(一)综合收益总额							1,253,005,655.52				1,730,581,791.56		2,983,587,447.08	342,361,442.00	3,325,948,889.08
(二)所有者投入和减少资本					-236,856,445.22								-236,856,445.22	91,580,140.54	-145,276,304.68
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额					17,420,123.81								17,420,123.81		17,420,123.81
4.其他					-254,276,569.03								-254,276,569.03	91,580,140.54	-162,696,428.49
(三)利润分配									121,667,865.72		-1,019,817,865.72		-898,150,000.00	-169,530,183.50	-1,067,680,183.50
1.提取盈余公积									121,667,865.72		-121,667,865.72		-		-
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配											-898,150,000.00		-898,150,000.00	-169,530,183.50	-1,067,680,183.50
4.其他															
(四)所有者权益内部结转	355,000,000.00				-355,000,000.00		-1,015,546,734.95				1,015,546,734.95		-		-





2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额				12,782,188.75						12,782,188.75		12,782,188.75
4. 其他				-262,824,513.14						-262,824,513.14	-409,367,470.81	-672,191,983.95
(三) 利润分配							137,971,445.67	-1,096,471,445.67		-958,500,000.00	-223,004,196.13	-1,181,504,196.13
1. 提取盈余公积							137,971,445.67	-137,971,445.67		-		-
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配								-958,500,000.00		-958,500,000.00	-223,004,196.13	-1,181,504,196.13
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	3,550,000,000.00			4,239,976,571.04	1,483,127,041.17		1,954,818,567.23	34,486,715,762.57		45,714,637,942.01	3,270,212,452.72	48,984,850,394.73

法定代表人：车建兴主管会计工作负责人：席世昌会计机构负责人：蔡惟纯

母公司所有者权益变动表  
2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2020 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,550,000,000.00	-	-	-	5,163,201,262.03	-	357,819,908.70	-	1,775,000,000.00	6,023,789,736.76	16,869,810,907.49
加：会计政策变更											
前期差错更正											

2020 年年度报告

其他											
二、本年期初余额	3,550,000,000.00	-	-	-	5,163,201,262.03	-	357,819,908.70	-	1,775,000,000.00	6,023,789,736.76	16,869,810,907.49
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	355,000,000.00	-	-	-	-337,579,876.19	-	431,811,690.12	-	121,667,865.72	196,790,881.17	767,690,560.82
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	431,741,779.79	-	-	1,216,678,657.22	1,648,420,437.01
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	17,420,123.81	-	-	-	-	-	17,420,123.81
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额					17,420,123.81						17,420,123.81
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	121,667,865.72	1,019,817,865.72	-898,150,000.00
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	121,667,865.72	-121,667,865.72	-
2.对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-898,150,000.00	-898,150,000.00
3.其他											
(四)所有者权益内部结转	355,000,000.00	-	-	-	-355,000,000.00	-	69,910.33	-	-	-69,910.33	-
1.资本公积转增资本(或股本)	355,000,000.00	-	-	-	-355,000,000.00	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	69,910.33	-	-	-69,910.33	-
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	3,905,000,000.00	-	-	-	4,825,621,385.84	-	789,631,598.82	-	1,896,667,865.72	6,220,580,617.93	17,637,501,468.31

2020 年年度报告

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

法定代表人：车建兴主管会计工作负责人：席世昌会计机构负责人：蔡惟纯

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

经公司 2019 年年度股东大会、A 股及 H 股类别股东会审议，公司以 2019 年度利润分配方案实施前的总股本 3,550,000,000 股为基数，以资本公积金向全体股东每股转增 0.1 股，共计转增 355,000,000 股。本次分配后实收资本(股本)为人民币 39.05 亿元，增加人民币 3.55 亿元，同时冲减资本公积人民币 3.55 亿元。新增无限售条件流通股份已于 2020 年 7 月 7 日上市。公司已于 2021 年 1 月 20 日完成工商变更登记。

本公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要经营范围是为所投资企业提供管理服务，企业管理咨询，商品信息咨询；为经营家居卖场提供设计规划及管理服务，家具、建筑材料(钢材除外)、装饰材料的批发，并提供相关配套服务；展览展示服务。

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

本财务报表业经本公司董事会于 2021 年 3 月 31 日决议批准。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

## 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见“财务报告八、合并范围的变更”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

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

## 2. 持续经营

√适用 □不适用

截至 2020 年 12 月 31 日止，本集团流动负债合计金额超过流动资产合计金额人民币 165.02 亿元。本集团管理层对自 2020 年 1 月 1 日起 12 个月的持续经营活动进行了评估，考虑到截至 2020 年 12 月 31 日本集团持有尚未使用的银行授信额度和本集团预期经营现金流入及融资安排，本集团认为截至 2020 年 12 月 31 日的流动资产小于流动负债而承担的流动性风险保持在可控范围内，对本集团的持续经营和财务报表不构成重大影响。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用 □不适用

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

### 4. 记账本位币

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

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

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

### 同一控制下企业合并

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

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

### 非同一控制下企业合并

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

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

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用



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

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

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

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

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

### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

### 金融资产分类和计量

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

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

## 金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

### 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### 金融工具减值

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

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

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

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

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

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

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

### 金融工具抵销

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

### 衍生金融工具

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

除与套期会计有关外，衍生工具公允价值变动产生的利得或损失直接计入当期损益。

### 金融资产转移

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

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

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

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

应收票据的相关会计政策已包含至“财务报告五、10. 金融工具”。

## 12. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

应收账款的相关会计政策已包含至“财务报告五、10. 金融工具”。

### 13. 应收款项融资

适用 不适用

应收款项融资的相关会计政策已包含至“财务报告五、10. 金融工具”。

### 14. 其他应收款

#### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

其他应收款的相关会计政策已包含至“财务报告五、10. 金融工具”。

### 15. 存货

适用 不适用

存货主要包括库存商品、低值易耗品等。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

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

### 16. 合同资产

#### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

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

#### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“财务报告五、10. 金融工具”。

### 17. 持有待售资产

适用 不适用

### 18. 债权投资

#### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本集团对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“财务报告五、10. 金融工具”。

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本），合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转；购买日之前持有的股权投资作为金融工具计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时全部转入留存收益。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；通过非货币性资产交换取得的，按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定初始投资成本。

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

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

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

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

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

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



## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

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

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

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

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

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

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

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

### (2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	40	5%	2.38%
专用设备	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%

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

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

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

适用 不适用

**24. 在建工程**

适用 不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

**25. 借款费用**

适用 不适用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

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

**26. 生物资产**

适用 不适用

**27. 油气资产**

适用 不适用

## 28. 使用权资产

√适用 □不适用

本集团使用权资产类别主要包括房屋建筑物、机器设备。

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

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

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
商标使用权	30 年
软件	2-10 年
其他	3 年

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

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

资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

## (2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

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

## 30. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者

资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 31. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
租入固定资产改良	3-10 年
其他	3-5 年

### 32. 合同负债

#### (1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

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

### 33. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

#### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

### 34. 租赁负债

适用 不适用

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

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

### 35. 预计负债

适用 不适用

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

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

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

### 36. 股份支付

适用 不适用

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

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积，权益工具的公允价值采用二项式模型确定。

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

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

## 38. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

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

#### 与委托经营管理商场相关收入

##### *项目前期品牌咨询委托管理服务收入*

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

##### *项目年度品牌咨询委托管理服务收入*

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

##### *招商佣金收入*

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

##### *工程项目商业管理咨询费收入*

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

##### *商业咨询费收入*

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

#### 建造施工及设计收入

本集团与客户之间的建造施工合同，由于客户能够控制本集团履约过程中的在建资产，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

#### 家装及商品销售收入

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

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

#### 其他收入

##### 战略咨询费收入

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

##### 联合营销收入

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

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

适用 不适用

#### 39. 合同成本

适用 不适用



本集团与合同成本有关的资产包括合同履约成本。根据其流动性，列报在存货中。

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

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

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

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

#### 40. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

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

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

作为承租人

本集团作为承租人的一般会计处理见“财务报告五、28. 使用权资产和五、34. 租赁负债”。

#### *租赁变更*

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

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

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

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

就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：

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

(2) 其他租赁变更，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

#### *短期租赁和低价值资产租赁*

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

#### *新冠肺炎疫情引发的租金减让*

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本集团与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本集团对家居商场租赁采用简化方法：

- (1) 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；
- (2) 减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额；
- (3) 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

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

#### 作为出租人

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

#### *作为经营租赁出租人*

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

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

### 售后租回交易

本集团按照附注三、23 评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本集团作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本集团作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，按照附注三、9 对该金融负债进行会计处理。

#### 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本集团作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述规定对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本集团作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注三、9 对该金融资产进行会计处理。

## (2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

#### 作为融资租赁出租人

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

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

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

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

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

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

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

(2) 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照“财务报告五、28. 使用权资产”关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

#### 租赁的识别

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

#### 单独租赁的识别

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

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

#### 租赁期的评估

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

#### 作为承租人

本集团作为承租人的一般会计处理见“财务报告五、28. 使用权资产和 34. 租赁负债”。

### 租赁变更

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

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

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

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

就上述租赁负债调整的影响，本集团区分以下情形进行会计处理：

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

### 短期租赁和低价值资产租赁

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

### 新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本集团与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本集团对家居商场租赁采用简化方法：

- (1) 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；
- (2) 减让仅针对 2021 年 6 月 30 日前的应付租赁付款额；
- (3) 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

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

### 作为出租人

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

### 作为经营租赁出租人

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

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

### 作为融资租赁出租人

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

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

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

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

- (1) 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

(2) 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

(2) 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照财务报告五、28 关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

### 售后租回交易

本集团按照附注三、23 评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

#### 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本集团作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本集团作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，按照附注三、9 对该金融负债进行会计处理。

#### 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本集团作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述规定对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本集团作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注三、9 对该金融资产进行会计处理。

## 43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

### **套期会计**

就套期会计方法而言，本集团的套期分类为：

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

在套期关系开始时，本集团对套期关系有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和风险管理策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具、被套期项目，被套期风险的性质，以



及本集团对套期有效性评估方法。套期有效性，是指套期工具的公允价值变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值的程度。此类套期在初始指定日及以后期间被持续评价符合套期有效性要求。

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

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

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

满足套期会计方法条件的，按如下方法进行处理：

#### 公允价值套期

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

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

#### 套期成本

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

#### 利润分配

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

## 公允价值计量

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

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

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

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

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

## 重大会计判断和估计

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

### 判断

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

#### *经营租赁——作为出租人*

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

### 单项履约义务的确定以及将交易价格分摊至各单项履约义务

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

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

### 建造合同履约进度的确定方法

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

### 业务模式

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

### 合同现金流量特征

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

### 投资性房地产与固定资产的划分

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

#### *未决诉讼*

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

#### *对被投资企业重大影响的判断*

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

#### *套期有效性判断*

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

#### 估计的不确定性

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

#### *金融工具和合同资产减值*

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

### 非上市股权投资的公允价值

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

### 投资性房地产公允价值计量

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

### 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见“财务报告五、19. 其他债权投资”。

### 商誉减值

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

### 递延所得税资产

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

### 承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借

款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

#### 44. 重要会计政策和会计估计的变更

##### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理		作为承租人,本集团对于2020年1月1日起发生的租赁的相关租金减让,采用了该会计处理规定中的简化方法(参见附注五、42),相关租金减让计入本年税前利润的金额为人民币25,534,672.80元。
财务报表列报方式变更		

其他说明

财务报表列报方式变更

根据2020年12月财政部《企业会计准则实施问答》，本集团将利润表中原计入“信用减值损失”的合同资产减值损失重分类至“资产减值损失”，并相应追溯调整比较数据。该会计政策变更影响对合并及公司净利润和所有者权益无影响。

##### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

##### (3). 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

##### (4). 2020年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

#### 45. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	租赁收入	应税收入按5%(满足简易计税条件)或9%的税率计算销项税
增值税	现代服务业收入	6%
增值税	建筑服务收入	9%

增值税	商品销售收入	13%
增值税	小规模纳税人	3%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额计缴	城市市区 7%，县城、建制镇 5%，其他地区 1%
企业所得税	应纳税所得额	25%（除税收优惠所述的公司外）

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	15%
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	15%
成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	15%
红星美凯龙成都商业管理有限公司	15%
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	15%
红星喜兆投资有限公司	15%
红星美凯龙家居商场管理有限公司	15%
红星众盈投资有限公司	15%
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	15%
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	0%
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	0%
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	0%
霍尔果斯红居企业管理有限公司	0%
红星美凯龙世博商业管理有限公司	0%
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、成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司、红星美凯龙成都商业管理有限公司、红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司，根据财税[2011]58号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》以及国家税务总局2012年第12号公告《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》享受企业所得税优惠政策，上述公司满足相关条件，经主管税务机关核准，本年度适用税率为15%。

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

本公司下属红星美凯龙企业管理咨询有限公司、红星欧丽洛雅企业管理有限公司、霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司、霍尔果斯红居企业管理有限公司、红星美凯龙世博商业管理有限公司，根据财税[2011]112号《关于新疆喀什霍尔果斯两个特殊经济开发区企业所得税优惠政策的

通知》及财税[2016]85号《关于完善新疆困难地区重点鼓励发展产业企业所得税优惠目录的通知》的文件规定，本年度暂免征收企业所得税。

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

### 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	8,615,723.97	10,745,522.74
银行存款	5,918,419,429.26	6,947,110,542.57
其他货币资金	584,057,044.86	271,383,304.04
合计	6,511,092,198.09	7,229,239,369.35
其中：存放在境外的款项总额	42,686,514.22	58,757,995.45

其他说明

于2020年12月31日，本集团其他货币资金中，人民币320,515,556.83元系用作借款担保的保证金及质押存单（2019年12月31日：人民币5,000,000.00元系用于长期借款的保证金）；人民币30,343,913.91元系被冻结的款项（2019年12月31日：人民币448,837.00元）；人民币119,156,554.03元为本集团存放于中国人民银行的存款准备金（2019年12月31日：人民币164,245,962.21元）；人民币20,273,548.18元系存放于证券户的存出投资款（2019年12月31日：人民币10,141,501.53元）；人民币93,767,471.91元为保证金（2019年12月31日：人民币91,547,003.30元）。

于2020年12月31日，本集团存放于境外的货币资金折合人民币42,686,514.22元（2019年12月31日：折合人民币58,757,995.45元）。

于2020年12月31日，本集团人民币银行存款中三个月以上到期的定期存款金额为人民币25,973,243.42元（2019年12月31日：181,762,704.83元）。

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

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

### 2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币



项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	247,611,072.73	233,385,470.05
其中:		
权益工具投资	175,575,264.98	108,027,022.00
债权工具投资	72,035,807.75	125,358,448.05
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	247,611,072.73	233,385,470.05

其他说明:

适用 不适用

### 3、衍生金融资产

适用 不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
套期保值工具	2,160,732.11	31,751,504.22
合计	2,160,732.11	31,751,504.22

其他说明:

对该套期工具的说明详见“财务报告七、83、套期”的披露。

### 4、应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

#### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

#### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

#### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

#### (5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

适用 不适用

## (6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

## (7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 5、 应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,268,780,662.38
1 至 2 年	500,460,774.30
2 至 3 年	382,305,782.14
3 年以上	944,105,876.69
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减：应收账款坏账准备	-1,160,826,982.08
合计	1,934,826,113.43

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	814,054,233.01	26.30	794,579,233.01	97.61	19,475,000.00	861,591,858.42	28.96	855,591,858.42	99.30	6,000,000.00
其中：										
按组合计提坏账准备	2,281,598,862.50	73.70	366,247,749.07	16.05	1,915,351,113.43	2,113,059,595.50	71.04	313,395,658.32	14.83	1,799,663,937.18
其中：										
合计	3,095,653,095.51	/	1,160,826,982.08	/	1,934,826,113.43	2,974,651,453.92	/	1,168,987,516.74	/	1,805,663,937.18

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	31,000,000.00	31,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
北京海寓公寓管理有限公司	28,089,136.34	28,089,136.34	100.00	预计应收款项无法收回
广西晟力装饰工程有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
深圳市天意恒业投资发展有限公司	23,600,000.00	23,600,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
其他	652,365,096.67	632,890,096.67	97.47	
合计	814,054,233.01	794,579,233.01	97.61	/

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10. 金融工具”。

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 项目前期品牌咨询委托管理服务

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	214,405,555.56	21,762,163.87	10.15
1 至 2 年	273,303,986.37	42,608,091.48	15.59
2 至 3 年	236,200,000.00	50,168,880.00	21.24
3 至 4 年	155,266,619.10	45,834,705.96	29.52
4 至 5 年	73,290,000.00	37,905,588.00	51.72
5 至 6 年	22,500,000.00	14,190,750.00	63.07
6 年以上	19,250,000.00	19,250,000.00	100.00
合计	994,216,161.03	231,720,179.31	23.31

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10. 金融工具”。

组合计提项目: 建筑施工及设计服务

单位: 元币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	633,420,008.67	30,087,450.41	4.75

1 至 2 年	73,615,966.48	6,625,436.98	9.00
2 至 3 年	22,915,575.84	3,437,336.38	15.00
合计	729,951,550.99	40,150,223.77	5.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10. 金融工具”。

组合计提项目：其他类咨询服务

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	136,386,293.79	21,576,311.68	15.82
1 至 2 年	68,536,760.53	23,007,790.51	33.57
2 至 3 年	9,132,590.94	5,195,530.99	56.89
3 年以上	30,519,178.08	30,519,178.08	100.00
合计	244,574,823.34	80,298,811.26	32.83

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10. 金融工具”。

组合计提项目：租赁及相关收入

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
租赁及相关收入	110,899,863.74	4,990,493.87	4.50
合计	110,899,863.74	4,990,493.87	4.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10. 金融工具”。

组合计提项目：其他

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
其他	201,956,463.40	9,088,040.86	4.50
合计	201,956,463.40	9,088,040.86	4.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10. 金融工具”。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	1,168,987,516.74	212,041,980.32	144,180,630.64	76,021,884.34		1,160,826,982.08
合计	1,168,987,516.74	212,041,980.32	144,180,630.64	76,021,884.34		1,160,826,982.08

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

## (4). 本期实际核销的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	76,021,884.34

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

	年末余额	占应收账款 余额合计数的 比例 (%)	坏账准备年末余额
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	1.78	55,000,000.00
凤阳中置建设发展有限公司	42,000,000.00	1.36	8,626,200.00
江苏省建筑工程集团有限公司	34,152,855.60	1.10	28,816,603.65
泰安恒地玉都房地产开发有限公司	33,415,154.88	1.08	1,587,063.61
中国建筑第八工程局有限公司	31,759,312.59	1.03	1,508,567.35

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**6、 应收款项融资**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	5,872,800.00	41,040,000.00
商业承兑汇票		
合计	5,872,800.00	41,040,000.00

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据：人民币 31,500,000.00 元（2019 年：人民币 12,973,807.93 元）。

**7、 预付款项****(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	287,698,948.69	88.90	319,453,894.61	93.76
1 至 2 年	22,432,541.88	6.93	17,090,684.39	5.02
2 至 3 年	9,850,680.60	3.04	1,978,363.17	0.58
3 年以上	3,644,169.45	1.13	2,194,695.90	0.64
合计	323,626,340.62	100.00	340,717,638.07	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 2020 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

	年末余额	占预付款项余额合计数的比例 (%)
EasternCharmLimited	16,171,250.00	5.00
北京中展伟宏投资管理公司	10,000,000.00	3.09
南昌五色金属制品有限公司	7,348,516.12	2.27
万和紫荆集团有限公司	5,000,000.00	1.54
Gozcsolimited	4,979,285.55	1.54

其他说明

适用 不适用

## 8、其他应收款

### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	44,648,521.46	31,717,766.99
应收股利	31,000,000.00	31,000,000.00
其他应收款	1,449,006,221.82	647,294,328.27
合计	1,524,654,743.28	710,012,095.26

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	44,648,521.46	31,717,766.99
合计	44,648,521.46	31,717,766.99

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### (4). 应收股利

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
成都东泰商城有限公司	31,000,000.00	31,000,000.00
合计	31,000,000.00	31,000,000.00

#### (5). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用



## (6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (7). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	1, 217, 275, 281. 24
1 至 2 年	93, 885, 092. 39
2 至 3 年	107, 751, 690. 89
3 年以上	318, 618, 495. 53
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减: 其他应收款坏账准备	-288, 524, 338. 23
合计	1, 449, 006, 221. 82

## (8). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款及代垫款	871, 981, 239. 12	417, 486, 046. 46
代收代付商家款	395, 455, 585. 15	93, 108, 529. 97
定金及保证金	107, 860, 274. 61	58, 350, 162. 76
其他	73, 709, 122. 94	78, 349, 589. 08
合计	1, 449, 006, 221. 82	647, 294, 328. 27

## (9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	101,184,008.04		154,888,749.02	256,072,757.06
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-24,260,000.00		24,260,000.00	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	41,976,398.51		1,394,490.00	43,370,888.51
本期转回				
本期转销				
本期核销	-54,539.35		-10,864,767.99	-10,919,307.34
其他变动				
2020年12月31日余额	118,845,867.20		169,678,471.03	288,524,338.23

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动包括：往来款及代垫款增加人民币 454,495,192.66 元，应收代收代付商家款增加人民币 302,347,055.18 元导致账面余额整体上升，并相应导致未来 12 个月预期信用损失的上升。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

(10). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
	256,072,757.06	43,370,888.51	-	10,919,307.34		288,524,338.23
合计	256,072,757.06	43,370,888.51	-	10,919,307.34		288,524,338.23

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	10,919,307.34

其中重要的其他应收款核销情况:

适用 不适用

其他应收款核销说明:

适用 不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
柳州红星美凯龙家居有限公司	往来款及代垫款	349,165,000.00	1 年以内	20.10	-
上海名艺商业企业发展有限公司	往来款及代垫款	149,960,000.50	最长至 5 年以上	8.63	7,498,000.03
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	往来款及代垫款	42,827,237.50	1 年至 2 年	2.46	10,511,344.89
刘鹏	往来款及代垫款	41,000,000.00	最长至 5 年以上	2.36	41,000,000.00
上海尼凯置业发展有限公司	往来款及代垫款	40,000,000.00	1 年以内	2.30	40,000.00

合计	/	622,952,238.00	/	35.85	59,049,344.92
----	---	----------------	---	-------	---------------

## (13). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 9、存货

## (1). 存货分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品	273,469,402.96		273,469,402.96	282,732,321.01		282,732,321.01
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
低值易耗品	54,826,265.06		54,826,265.06	48,246,207.98		48,246,207.98
合计	328,295,668.02		328,295,668.02	330,978,528.99		330,978,528.99

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 10、合同资产

## (1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建筑施工及设计服务	953,234,676.14	5,431,765.55	947,802,910.59	436,148,818.58	1,345,306.39	434,803,512.19
项目前期品牌咨询委托管理服务	699,327,038.00	271,765,847.11	427,561,190.89	676,113,269.93	71,547,828.63	604,565,441.30
合计	1,652,561,714.14	277,197,612.66	1,375,364,101.48	1,112,262,088.51	72,893,135.02	1,039,368,953.49

## (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	512,999,398.40	新增项目以及原有项目进度的进一步推动所致
项目前期品牌咨询委托管理服务	-177,004,250.41	项目减值金额增加所致
合计	335,995,147.99	/

## (3). 本期合同资产计提减值准备情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
	224,769,471.13		20,464,993.49	本期项目状态变动所致
合计	224,769,471.13		20,464,993.49	/

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

√适用 □不适用

	预计发生信用损失的账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期信用损失
建筑施工及设计	953,234,676.14	0.57	5,431,765.55
项目前期品牌咨询委托管理服务	699,327,038.00	38.86	271,765,847.11
	1,652,561,714.14	16.77	277,197,612.66

其他说明：

□适用 √不适用

## 11、持有待售资产

□适用 √不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资		
一年内到期的其他债权投资		
一年内到期的委托贷款及借款	235,375,000.00	560,672,975.39
一年内到期的应收融资租赁款	15,841,543.42	-
减：一年内到期的非流动资产减值准备	-2,512,165.43	-5,606,729.75
合计	248,704,377.99	555,066,245.64

期末重要的债权投资和其他债权投资：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
韩城市鑫鼎房地产开发有限责任公司	90,000,000.00	9.00	9.00	2021年5月				
安徽腾辉投资集团有限公司（注1）	65,000,000.00	6.00	6.00	逾期	65,000,000.00	6.00	6.00	逾期
河南中亨建设开发有限公司（注2）	47,550,000.00	5.23	5.23	逾期	47,550,000.00	5.23	5.23	2020年8月
浙江名都投资有限公司	20,655,000.00	5.78	5.78	2021年1月				
宜宾华泓置业有限公司	8,223,027.34	不适用	不适用	2021年9月				
合计	231,428,027.34	/	/	/	112,550,000.00	/	/	/

其他说明

注1：截至2020年12月31日，集团对安徽腾辉投资集团有限公司（以下简称“安徽腾辉”）委托贷款本金人民币65,000,000.00元已逾期。该笔委托贷款以安徽腾辉30%股权作为质押。集团已与安徽腾辉的子公司宿州市盛通置业有限公司签订了《商品房买卖框架协议》，拟通过债权抵购房款的方式来实现债权的回收，集团管理层认为该笔委托贷款预期可以收回。

注2：截至2020年12月31日，集团对河南中亨建设开发有限公司（以下简称“河南中亨”）委托贷款人民币47,550,000.00元已逾期。该笔委托贷款系集团与河南中亨于2018年11月签订委托贷款合同产生，借款到期日为2020年8月24日，以河南德润置业有限公司（以下简称“河南德润”）的土地作为抵押。管理层认为，该笔借款不存在特殊减值风险。

## 13、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税金（注1）	967,502,970.87	719,119,392.12
应收保理款（注2）	181,117,083.33	209,145,833.34
应收融资租赁款	1,028,387.00	69,717,778.19
委托贷款及借款	1,589,735,767.27	731,207,998.63
减：其他流动资产坏账准备	-104,808,937.10	-91,969,292.84
合计	2,634,575,271.37	1,637,221,709.44

其他说明

注1：本集团的预缴税金主要系待抵扣的增值税，预计未来一年内可以抵扣。

注2：本集团通过上海市商务委员会批准成立商业保理公司，于2018年起开展商业保理业务。

**14、 债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**15、 其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 16、长期应收款

## (1). 长期应收款情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中： 未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
保证金	215,110,000.00	-215,110.00	214,894,890.00	233,060,000.00	-233,060.00	232,826,940.00	/
项目贷款	229,949,719.40	-10,219,497.19	219,730,222.21	426,332,962.28	-4,263,329.62	422,069,632.66	/
租赁保证金	85,787,990.26	-85,788.00	85,702,202.26	117,407,410.26	-117,407.41	117,290,002.85	/
融资租赁款	12,294,527.69	-122,945.27	12,171,582.42	28,594,047.47	-285,940.47	28,308,107.00	/
合计	543,142,237.35	-10,643,340.46	532,498,896.89	805,394,420.01	-4,899,737.50	800,494,682.51	/

## (2). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	4,899,737.50			4,899,737.50
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-80,000.00		80,000.00	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	482,716.28	1,102,005.00	7,920,000.00	9,504,721.28
本期转回	-3,761,118.32			-3,761,118.32
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	1,541,335.46	1,102,005.00	8,000,000.00	10,643,340.46

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用



(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
成都东泰商城有限公司	792,828,772.46			15,432,439.29						808,261,211.75	
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	100,762,144.50			205,916.43			-2,600,000.00			98,368,060.93	
上海名艺商业企业发展有限公司	59,792,554.09			5,080,612.18						64,873,166.27	
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,742,396.17			1,270,913.71						11,013,309.88	
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	9,632,034.92			-232,830.76						9,399,204.16	
SleepMaker (HongKong) Company Limited	5,178,705.00			-48,854.45						5,129,850.55	

深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	1,528,388.04			-981,891.21					546,496.83	
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	1,224,716.68	4,620,000.00		-2,733,078.66					3,111,638.02	
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	214,147.64	11,000,000.00		-3,126,860.95					8,087,286.69	
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	-								-	
小计	980,903,859.50	15,620,000.00		14,866,365.58			-2,600,000.00		1,008,790,225.08	
二、联营企业										
海尔消费金融有限公司	358,898,925.67			30,717,271.95					389,616,197.62	
山东银座家居有限公司	348,464,343.58			38,166,772.51			-7,520,550.59		379,110,565.50	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	185,636,621.29			-4,641,188.52					180,995,432.77	
亚细亚建筑材料股份有限公司	168,845,194.79	150,000,000.00		5,829,139.85					324,674,334.64	
广东三维家信息科技有限公司	144,801,482.91			-26,114,610.29					118,686,872.62	
Sunseaparking Inc	144,031,972.83			-5,996,131.36					138,035,841.47	
武汉市正凯物流有限公司	129,892,159.18			783,542.56			-3,600,000.00		127,075,701.74	
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	94,378,784.70		-91,723,981.35	-2,654,803.35					-	

广东威法定制家居股份有限公司	90,576,230.40		-40,000,000.00	6,707,772.14			-2,925,000.50			54,359,002.04	
潍坊滨星置业有限公司	89,847,896.52			-326,124.43						89,521,772.09	
浙江中广电器股份有限公司	87,523,050.01			4,487,009.09						92,010,059.10	
克拉斯国际家居有限公司	79,249,208.32		-65,271,386.22	-13,977,822.10						-	
上海鑫诚安建设有限公司	69,121,511.58			7,485,397.02						76,606,908.60	
上海天合智能科技股份有限公司	65,588,151.69			1,856,255.97						67,444,407.66	
四川良木道门窗型材有限公司	63,960,679.60			913,746.32						64,874,425.92	
苏州市苏品宅配文化有限公司	61,811,051.20			-1,933,012.98						59,878,038.22	
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	46,645,850.91			-1,322,177.89						45,323,673.02	
蚁安居(天津)网络技术有限公司	43,446,999.80			-1,516,766.14						41,930,233.66	
北京比邻弘科科技有限公司	40,720,002.31			-608,469.27						40,111,533.04	
上海墙尚环保科技有限公司	36,130,798.25			2,152,349.70						38,283,147.95	
上海开装建筑科技有限公司	34,341,952.62	1,292,130.07		-430,258.51						35,203,824.18	
IcolorPrivate Limited	34,236,320.87	7,904,899.13		-2,783,299.30						39,357,920.70	
超级智慧家(上海)物联	33,807,572.48			2,662,008.94						36,469,581.42	

网科技有限公司										
成都艾格家具有限公司	31,918,184.28			-1,503,942.23					30,414,242.05	
江苏佰丽爱家居科技有限公司	31,290,567.38			-2,245,680.25					29,044,887.13	
上海锦江联采供应链有限公司	29,999,889.03			139,014.72					30,138,903.75	
大域信息科技有限公司(上海)有限公司	19,125,711.28			-828.85					19,124,882.43	
上海湾寓投资管理有限公司	17,518,018.12		-17,518,018.12	-					-	
美屋三六五(天津)科技有限公司	15,268,421.15		-14,844,225.94	-424,195.21					-	
爱菠萝网络科技有限公司(北京)有限公司	13,480,433.70			-84,126.43				-13,396,307.27	-	-13,396,307.27
晟葆(上海)家具有限公司	13,141,921.57			4,999.99					13,146,921.56	
北京康力优蓝机器人科技有限公司	12,454,221.36			693,353.13					13,147,574.49	
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	10,353,869.40			-1,012,158.22					9,341,711.18	
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	7,824,586.00			79,241.39			-2,551,239.00		5,352,588.39	
陕西红星和记家居购物广场有限公司	5,207,920.29		-3,795,016.62	-1,412,903.67					-	

广州火数银花 信息科技有限公司	4,746,336.80			-343,509.59					4,402,827.21	
深圳华生大家 居集团有限公司	3,617,858.52			67,218.45					3,685,076.97	
谊美吉斯光电 科技(福建) 有限公司	2,475,000.00			87,615.88					2,562,615.88	
安咖家居用品 (上海)有限 公司	1,922,408.97			1,001,577.22					2,923,986.19	
深圳市朗乐福 睡眠科技有限 公司	1,073,066.34			679,484.02			-367,000.00		1,385,550.36	
邯郸市峰峰矿 区皇室房地产 开发有限公司				-						
邯郸市红星皇 室置业有限公司				-						
芜湖美和资产 管理有限公司				606,800.33					606,800.33	
上海智谛智能 科技有限公司				-						
上海振洋建筑 装潢工程有限 公司		20,003,073.63		1,282,440.15					21,285,513.78	
美尚(广州) 化妆品股份有 限公司		58,500,000.00		-4,020,977.06					54,479,022.94	
上海威来适装 饰科技有限公 司		4,000,000.00		-214,012.92					3,785,987.08	

上海世茂美凯龙家居科技有限公司		2,450,000.00		-2,450,000.00								
中装集采(北京)信息技术有限公司		1,000,000.00		-293,298.27						706,701.73		
AibbeInc.		10,000,000.00								10,000,000.00		
小计	2,673,375,175.70	255,150,102.83	-233,152,628.25	30,092,714.49	-	-	-16,963,790.09	-13,396,307.27	-	2,695,105,267.41	-13,396,307.27	
合计	3,654,279,035.20	270,770,102.83	-233,152,628.25	44,959,080.07	-	-	-19,563,790.09	-13,396,307.27	-	3,703,895,492.49	-13,396,307.27	

## 其他说明

\*2020 年更名的联合营公司如下：辽宁诚安建设有限公司更名为上海鑫诚安建设有限公司。

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	1,174,454,153.25	524,766,670.29
Dingdong(Cayman)Limited	619,983,773.00	261,895,819.07
成都新潮传媒集团有限公司	248,200,000.00	273,582,903.00
奥普家居股份有限公司	227,416,847.59	231,992,639.19
OrientalStandardHumanResourcesHoldingsLimited	185,173,630.96	84,770,661.80
北京八亿时空液晶科技股份有限公司	172,817,400.00	141,615,600.00
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	171,188,383.78	180,175,339.60
麒盛科技股份有限公司	167,731,098.81	230,919,052.00
浙江亿田智能厨电股份有限公司	150,300,000.00	68,826,085.92
慕思健康睡眠股份有限公司	130,500,000.00	-
广东中旗新材料股份有限公司	122,032,981.86	92,266,684.04
深圳远超智慧生活股份有限公司	101,219,000.00	-
广州市诗尼曼家居股份有限公司	79,092,562.97	69,142,902.57
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	75,969,915.56	45,993,246.66
箭牌家居集团股份有限公司	54,106,600.00	-
云丁网络技术(北京)有限公司	52,357,455.79	48,079,600.58
德施曼机电(中国)有限公司	50,106,947.38	25,167,490.62
浙江星月电器有限公司	48,979,433.07	31,153,338.51
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	48,788,372.39	37,250,000.00
浙江喜尔康智能家居有限公司	47,050,800.00	-
青岛易来智能科技股份有限公司	40,061,909.25	20,137,319.75
深圳市安思疆科技有限公司	24,898,128.73	-
广东皇派定制家居集团股份有限公司	24,205,696.00	-
北京停简单信息技术有限公司	22,050,123.50	31,367,126.43
杭州水秀文化集团有限公司	19,970,498.39	20,809,641.29
浙江明度智控科技有限公司	19,000,237.00	12,444,141.80
美材(武汉)科技有限公司	15,911,821.89	22,000,000.00
金牌厨柜家居科技股份有限公司	15,842,741.40	-
深圳市欧瑞博科技股份有限公司	13,998,136.03	10,000,000.00
西安佳和兴家居有限责任公司	11,400,000.00	11,400,000.00
BlackSesameInternationalHoldingLimited	8,956,271.72	12,493,744.08
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业(有限合伙)	5,383,929.00	-
北京蓝海华业科技股份有限公司	3,231,562.40	16,157,812.00
北京好租科技发展有限公司	-	19,357,497.66
广州酷漫居动漫科技有限公司	-	11,323,291.92
欧派家居集团股份有限公司	-	1,162,925,361.00
喜临门家具股份有限公司	-	119,171,598.00
探路者控股集团股份有限公司	-	25,013,372.28
璞勒仕建筑工程(上海)股份有限公司	-	68,888,510.57
其他	54,297,634.82	88,070,374.81
合计	4,206,678,046.54	3,999,157,825.44



## (2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	1,132,150.24	974,454,153.25	-			
Dingdong(Cayman)Limited	-	358,087,953.93	-			
成都新潮传媒集团有限公司	-	48,200,000.00	-			
奥普家居股份有限公司	5,034,251.70	-	-13,110,627.01			
OrientalStandardHumanResourcesHoldingsLimited	-	129,669,970.30	-			
北京八亿时空液晶科技股份有限公司	1,159,200.00	87,380,048.00	-			
济南财金复星惟实股权投资基金合伙企业(有限合伙)	15,146,189.37	36,188,383.78	-			
麒盛科技股份有限公司	5,028,725.00	92,300,223.81				
浙江亿田智能厨电股份有限公司	-	87,300,000.00	-			
慕思健康睡眠股份有限公司	-	-	-			
广东中旗新材料股份有限公司	2,473,500.00	89,052,981.86	-			
深圳远超智慧生活股份有限公司	-	-	-			
广州市诗尼曼家居股份有限公司	709,030.60	45,482,562.97	-			
上海檀叙企业管理咨询中心(有限合伙)	713,968.26	56,009,915.56	-			
箭牌家居集团股份有限公司	-	-	-			
云丁网络技术(北京)有限公司	-	40,509,535.43	-			
德施曼机电(中国)有限公司	-	28,406,947.38	-			

浙江星月电器有限公司	-	20,037,433.07	-		
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	-	26,416,022.39	-		
浙江喜尔康智能家居有限公司	-	5,750,800.00	-		
青岛易来智能科技股份有限公司	-	25,361,909.25	-		
深圳市安思疆科技有限公司	-	4,898,128.73	-		
广东皇派定制家居集团股份有限公司	-	-	-		
北京停简单信息技术有限公司	-	-	-20,449,876.50		
杭州水秀文化集团有限公司	-	6,497,498.39	-		
浙江明度智控科技有限公司	-	4,000,237.00	-		
美材(武汉)科技有限公司	-	-	-6,088,178.11		
金牌厨柜家居科技股份有限公司	-	1,495,569.32	-		
深圳市欧瑞博科技股份有限公司	-	3,998,136.03	-		
西安佳和兴家居有限责任公司	-	-	-		
BlackSesameInternationalHoldingLimited	-	-	-3,537,472.36		
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-		
北京蓝海华业科技股份有限公司	-	-	-40,919,658.89		
北京好租科技发展有限公司	-	-	-	180,701.96	处置
广州酷漫居动漫科技有限公司	-	-	-24,740,000.00		
欧派家居集团股份有限公司	5,465,790.83	-	-	975,717,260.60	处置
上海湾寓投资管理有限公司	-	-	-17,518,018.12		
喜临门家具股份有限公司	-	-	-	12,492,491.38	处置
探路者控股集团股份有限公司	-	-	-	11,971,980.49	处置
璞勒仕建筑工程(上海)股份有限公司	-	-	-		
其他	1,390,724.13	7,225,870.69	-40,882,207.52	15,184,300.52	

其他说明：

适用 不适用

本集团以非交易为目的持有上述投资，因此将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的投资。

本集团处置了账面价值为人民币 1,463,597,379.68 元的其他权益工具投资（2019 年：人民币 892,152,950.99 元），共计人民币 1,015,546,734.95 元从其他综合收益转入留存收益（2019 年：人民币 684,890,970.17 元）。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团持有的价值为人民币 183,573,840.21 元的其他权益工具投资用于质押担保以取得借款人民币 65,000,000.00 元，参见“财务报告七、81、所有权或使用权受到限制的资产”。

## 19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	396,924,540.60	368,774,540.60
合计	396,924,540.60	368,774,540.60

其他说明：

适用 不适用

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地 使用 权	在建工程	合计
一、期初余额	75,574,000,000.00		9,533,000,000.00	85,107,000,000.00
二、本期变动	5,908,000,000.00		2,135,000,000.00	8,043,000,000.00
加：外购	2,057,201,474.02		1,548,763,987.95	3,605,965,461.97
存货\固定 资产\在建工程转入	3,603,000,000.00		-2,782,000,000.00	821,000,000.00
企业合并增加				
资产收购	206,227,107.71		3,020,104,494.63	3,226,331,602.34
减：处置	107,000,000.00		-	107,000,000.00
其他转出				
公允价值变动	148,571,418.27		348,131,517.42	496,702,935.69
三、期末余额	81,482,000,000.00		11,668,000,000.00	93,150,000,000.00

**(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
南京国际家居广场	1,258,000,000.00	不动产证正在办理
兰州世博家居商场	452,000,000.00	不动产证正在办理
杭州世博家居商场	280,000,000.00	不动产证正在办理
虹桥办公楼出租部分	855,000,000.00	不动产证正在办理
太原全球家居广场	561,000,000.00	不动产证正在办理
重庆欧丽洛雅家居商场	993,000,000.00	不动产证正在办理

**其他说明**

√适用 □不适用

该投资性房地产以经营租赁形式租给第三方。

本年计入投资性房地产的利息资本化金额为人民币 365,745,604.27 元。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团持有的价值为人民币 79,865,000,000.00 元的投资性房地产用于抵押担保以取得借款及商业地产抵押贷款支持证券合计人民币 32,299,507,997.37 元，参见“财务报告七、81、所有权或使用权受到限制的资产”。

于 2020 年 12 月 31 日，本集团持有的公允价值为人民币 1,911,000,000.00 元的投资性房地产在项目合作方拥有使用权的土地上。土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地。本集团根据与项目合作方的相关协议将该投资性房地产确认为以融资租赁方式租入的投资性房地产，本集团不持有该类投资性房地产的产权证。

本集团于本年将虹桥办公楼部分区域对外出租，由在建工程转换为以公允价值计量的投资性房地产。于转换日该出租部分公允价值与账面价值差异为人民币 77,663,553.11 元，计入其他综合收益；

本集团于本年处置一栋物业，影响损失金额人民币 21,496,017.78 元。

**21、 固定资产****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,737,965,196.94	897,496,154.61
固定资产清理		
合计	2,737,965,196.94	897,496,154.61

**其他说明：**

□适用 √不适用

**固定资产****(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备、器具及家具	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	549,918,707.57	138,090,150.38	161,881,716.10	369,989,814.27	1,219,880,388.32
2. 本期增加金额	1,857,540,167.88	40,081,592.22	12,465,103.61	95,159,531.79	2,005,246,395.50
(1) 购置	278,530,328.25	40,081,592.22	12,465,103.61	95,159,531.79	426,236,555.87
(2) 在建工程转入	1,579,009,839.63	-	-	-	1,579,009,839.63
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	-	2,306,886.52	37,424,634.49	25,200,087.71	64,931,608.72
(1) 处置或报废	-	2,306,886.52	37,424,634.49	25,200,087.71	64,931,608.72
4. 期末余额	2,407,458,875.45	175,864,856.08	136,922,185.22	439,949,258.35	3,160,195,175.10
二、累计折旧					
1. 期初余额	-	16,223,754.35	109,665,816.46	196,494,662.90	322,384,233.71
2. 本期增加金额	53,472,298.75	12,844,115.16	15,900,392.94	65,141,244.30	147,358,051.15
(1) 计提	53,472,298.75	12,844,115.16	15,900,392.94	65,141,244.30	147,358,051.15
3. 本期减少金额	-	4,505.33	30,446,649.94	17,061,151.43	47,512,306.70
(1) 处置或报废	-	4,505.33	30,446,649.94	17,061,151.43	47,512,306.70
4. 期末余额	53,472,298.75	29,063,364.18	95,119,559.46	244,574,755.77	422,229,978.16
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	2,353,986,576.70	146,801,491.90	41,802,625.76	195,374,502.58	2,737,965,196.94
2. 期初账面价值	549,918,707.57	121,866,396.03	52,215,899.64	173,495,151.37	897,496,154.61

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值
工程设备	133,306,764.03

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

虹桥办公楼 2 号楼 5 号楼	1,812,427,783.61	不动产证正在办理
-----------------	------------------	----------

其他说明：

适用 不适用

于 2020 年 12 月 31 日，本集团持有的价值为人民币 2,353,986,576.70 元的固定资产用于抵押担保以取得借款人民币 981,916,500.00 元，参见“财务报告七、81、所有权或使用权受到限制的资产”。

#### 固定资产清理

适用 不适用

## 22、在建工程

### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	80,629,155.83	2,329,221,258.37
工程物资		
合计	80,629,155.83	2,329,221,258.37

其他说明：

适用 不适用

### 在建工程

#### (1). 在建工程情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	80,629,155.83	-	80,629,155.83	2,329,221,258.37	-	2,329,221,258.37
合计	80,629,155.83	-	80,629,155.83	2,329,221,258.37	-	2,329,221,258.37

#### (2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
办公楼	2,923,029,780.84	2,310,501,272.84	12,948,837.69	1,579,009,839.63	744,440,270.90	-	98%	/	-	-	/	自有资金及贷款
合计	2,923,029,780.84	2,310,501,272.84	12,948,837.69	1,579,009,839.63	744,440,270.90	-	/	/	-	-	/	/

**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**工程物资****(4). 工程物资情况**

□适用 √不适用

**23、生产性生物资产****(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

**(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**24、油气资产**

□适用 √不适用

**25、使用权资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	房屋及建筑物	其他设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	5,353,184,766.99	24,321,055.16	5,377,505,822.15
2. 本期增加金额	1,382,309,339.29		1,382,309,339.29
3. 本期减少金额	127,535,541.65		127,535,541.65

4. 期末余额	6,607,958,564.63	24,321,055.16	6,632,279,619.79
二、累计折旧			
1. 期初余额	2,277,958,402.29	12,363,203.04	2,290,321,605.33
2. 本期增加金额	564,665,867.84	1,216,052.76	565,881,920.60
(1) 计提	564,665,867.84	1,216,052.76	565,881,920.60
3. 本期减少金额	76,521,324.99		76,521,324.99
(1) 处置	76,521,324.99		76,521,324.99
4. 期末余额	2,766,102,945.14	13,579,255.80	2,779,682,200.94
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	3,841,855,619.49	10,741,799.36	3,852,597,418.85
2. 期初账面价值	3,075,226,364.70	11,957,852.12	3,087,184,216.82

其他说明：

无

## 26、无形资产

### (1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地 使用 权	专 利 权	非 专 利 技 术	软件	商标使用权	其他	合计
一、账面原值							
1. 期初余额				185,991,243.68	525,000,000.00	12,725,691.68	723,716,935.36
2. 本期增加 金额				30,948,173.34		146,002.24	31,094,175.58
(1) 购置				5,568,361.08		27,722.77	5,596,083.85
(2) 内部研 发				14,209,302.25			14,209,302.25



(3) 企业合并增加							
(4) 在建工程转入			11,170,510.01		118,279.47		11,288,789.48
3. 本期减少金额			587,131.91				587,131.91
(1) 处置			587,131.91				587,131.91
4. 期末余额			216,352,285.11	525,000,000.00	12,871,693.92		754,223,979.03
二、累计摊销							
1. 期初余额			77,711,231.31	86,794,682.97	9,948,688.19		174,454,602.47
2. 本期增加金额			26,349,852.06	13,852,583.58	896,471.10		41,098,906.74
(1) 计提			26,349,852.06	13,852,583.58	896,471.10		41,098,906.74
3. 本期减少金额			98,112.90				98,112.90
(1) 处置			98,112.90				98,112.90
4. 期末余额			103,962,970.47	100,647,266.55	10,845,159.29		215,455,396.31
三、减值准备							
1. 期初余额				100,000,000.00			100,000,000.00
2. 本期增加金额				95,000,000.00			95,000,000.00
(1) 计提				95,000,000.00			95,000,000.00
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额				195,000,000.00			195,000,000.00
四、账面价值							
1. 期末账面价值			112,389,314.64	229,352,733.45	2,026,534.63		343,768,582.72
2. 期初账面价值			108,280,012.37	338,205,317.03	2,777,003.49		449,262,332.89

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 4.13%

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

中使用许可商标，同时本公司有权授予任何第三方在家居商场产业中使用许可商标，许可期限自2014年6月1日至2044年5月30日止。

本公司除一次性支付商标许可使用费人民币525,000,000.00元外，另需就使用许可商标开设的商场按一定标准缴纳年费，缴纳期间为商场开业日至商场不再使用许可商标品牌经营之日止。本集团对该商标许可使用权自2014年6月起在合同约定的许可年限30年内按照直线法摊销。本集团本年确认了人民币95,000,000.00元的无形资产减值损失，是由于对吉盛伟邦商标使用权提取了减值准备。可收回金额是根据资产组的预计未来现金流量的现值确定的。该资产组由吉盛伟邦商标使用权构成。在确定资产组的预计未来现金流量的现值时，采用了16%作为折现率。截至本年末，吉盛伟邦商标使用权减值准备余额为人民币195,000,000.00元。

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 27、开发支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
家装、数据平台	34,245,602.45	10,801,375.41			14,209,302.25			30,837,675.61
合计	34,245,602.45	10,801,375.41			14,209,302.25			30,837,675.61

其他说明

无

## 28、商誉

### (1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司	16,592,357.41					16,592,357.41
鑫笙物业管理（上海）有限公司	81,004,690.44					81,004,690.44
合计	97,597,047.85					97,597,047.85

**(2). 商誉减值准备**

适用 不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

适用 不适用

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

适用 不适用

**(5). 商誉减值测试的影响**

适用 不适用

由于上述子公司产生的主要现金流均独立于本集团的其他子公司，且本集团对上述子公司均单独进行生产活动管理，因此，每个子公司就是一个资产组，企业合并形成的商誉被分配至相对应的子公司以进行减值测试。该等资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确认的资产组一致。

计算资产组于 2020 年 12 月 31 日和 2019 年 12 月 31 日的预计未来现金流量现值采用了关键假设。以下详述了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

- 1) 假设被评估单位持续经营，并在经营范围、模式和渠道、管理层等影响到生产和经营的关键方面与目前情况无重大变化；
- 2) 假设被评估单位所处的社会经济环境不产生较大的变化，国家及公司所在地区有关法律、法规、政策法规与现时无重大变化；
- 3) 假设被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着经济的发展进行适时的调整与创新；
- 4) 假设利率、汇率、赋税基准及税率，在国家规定的正常范围内无重大变化等。

**预算毛利率** 确定基础是在预算年度前一年实现的平均毛利率基础上，根据预计效率的提高及预计市场情况适当提高该平均毛利率。

**折现率** 系反映相关资产组或者资产组组合特定风险的税前折现率。

分配至各资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

苏州工业园区中翔美通仓储销售有限公司（“苏州中翔”）

商誉所属子公司被认定为一个资产组进行商誉减值测试。商誉所在资产组的可收回金额按照资产组的预计未来现金流量的现值确定，其未来现金流量基于管理层批准的预测期（2021 年至 2025 年）的财务预算确定。该预测期间资产组现金流量预测所用的税前折现率是 6.5%，用于推断预测期以后现金流量增长率为 0%。经测算苏州中翔预计未来现金流量的现值高于资产组组合账面价值，本集团认为收购苏州中翔形成的商誉不存在减值。

## 鑫笙物业管理（上海）有限公司（“上海鑫笙”）

商誉所属子公司被认定为一个资产组进行商誉减值测试。商誉所在资产组的可收回金额按照资产组的公允价值减去处置费用后的净额确定，纳入减值测试的上海鑫笙的资产组账面价值为扣除因确认递延所得税负债而形成的非核心商誉后的资产组账面价值。经测算上海鑫笙的公允价值减去处置费用后的净额与资产组账面价值相等，本集团认为收购上海鑫笙形成的商誉不存在减值。

其他说明

适用 不适用

## 29、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良支出（注）	328,902,726.05	19,565,921.33	121,818,504.99	-	226,650,142.39
其他	160,895,187.35	129,210,556.22	62,701,082.74	-	227,404,660.83
合计	489,797,913.40	148,776,477.55	184,519,587.73	-	454,054,803.22

其他说明：

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

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,227,639,729.59	512,485,268.83	1,852,105,223.01	442,995,107.89
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	3,170,200,028.44	789,008,202.63	1,595,772,514.14	398,072,306.19
计提尚未支付的费用	1,404,482,483.51	348,840,824.81	1,365,643,156.99	311,791,221.75
与资产相关的递延收益	200,067,948.24	50,016,987.06	206,266,686.48	51,566,671.62
广告费用超支	474,494,060.39	115,473,746.04	501,281,736.97	123,495,312.88
集团内部交易资本化的长期资产	301,282,830.56	75,320,707.64	258,543,175.84	64,635,793.96
合计	7,778,167,080.73	1,891,145,737.01	5,779,612,493.43	1,392,556,414.29

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动	2,161,396,379.42	448,527,870.87	2,223,390,803.09	384,033,088.42
投资性房地产公允价值变动	47,468,635,085.08	11,867,158,771.27	45,085,034,844.84	11,271,258,711.21
企业合并产生的公允价值调整	2,207,854,229.64	551,963,557.41	2,207,854,229.64	551,963,557.41
合计	51,837,885,694.14	12,867,650,199.55	49,516,279,877.57	12,207,255,357.04

## (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	350,078,580.62	1,541,067,156.39	217,978,253.40	1,174,578,160.89
递延所得税负债	350,078,580.62	12,517,571,618.93	217,978,253.40	11,989,277,103.64

## (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	130,912,171.79	113,328,222.95
可抵扣亏损	5,195,494,528.08	4,418,853,167.03
合计	5,326,406,699.87	4,532,181,389.98

## (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
2020 年	-	590,599,367.55	
2021 年	313,262,425.16	504,987,710.68	
2022 年	697,344,643.06	880,688,302.72	
2023 年	987,331,882.97	1,114,328,364.37	
2024 年	1,420,405,450.42	1,328,249,421.71	
2025 年	1,777,150,126.47	-	
合计	5,195,494,528.08	4,418,853,167.03	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付工程及土地补偿代垫款	1,388,067,804.18	-61,491,076.95	1,326,576,727.23	1,178,095,042.62	-59,666,682.29	1,118,428,360.33
土地整理相关收益权（注1）	1,835,867,940.18		1,835,867,940.18	1,835,867,940.18		1,835,867,940.18
预付物业购置款（注2）	401,627,213.28		401,627,213.28	1,126,150,960.96		1,126,150,960.96
委托贷款及借款（注3）	1,012,483,677.15	-10,124,836.77	1,002,358,840.38	1,233,494,852.24	-12,334,948.52	1,221,159,903.72
预付股权转让款（注4）	318,600,000.00		318,600,000.00	230,549,000.00		230,549,000.00
预付回购款	247,705,000.00		247,705,000.00	247,705,000.00		247,705,000.00
预付土地款（注5）	132,664,000.00		132,664,000.00	32,923,170.75		32,923,170.75
保证金	17,221,481.37		17,221,481.37	38,100,000.00		38,100,000.00
合计	5,354,237,116.16	-71,615,913.72	5,282,621,202.44	5,922,885,966.75	-72,001,630.81	5,850,884,335.94

其他说明：

注1：本集团于2018年8月，以人民币10亿元取得了银泰（永清）新城投资有限公司70%股权，同时取得了一项土地整理相关收益权；

注2：截至2020年12月31日，预付物业购置款主要为集团本年为购置数栋商业物业和办公楼所支付的预付款项；

注3：截至2020年12月31日，委托贷款及资金拆借主要包括如下款项：

本集团向西安佳和兴家居有限责任公司提供资金，利率为11%，用于土地建设配套费用及前期费用。年末本息余额为人民币410,756,313.73元，于本年末全部列示为其他非流动资产；

本集团向山西崇康房地产开发有限公司发放的借款余额为人民币205,403,063.42元，利率为9%，委托贷款的期限为2020年12月至2022年3月，于本年末全部列示为其他非流动资产；

本集团向浙江名都投资有限公司发放的借款利率为5.78%，截止至2020年12月31日，借款本金余额为人民币137,700,000.00元，期限为2020年9月至2030年1月，根据合同还款计划人民币117,045,000.00元于本年末列示为其他非流动资产；

注 4：截至 2020 年 12 月 31 日，预付股权转让款主要包括：

本集团与爱笔(北京)智能科技有限公司签定协议，认购 3,918,671 股优先股，截止至 2020 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 100,000,000.00 元；

本集团与上海弘郡投资有限公司签订协议，收购柳州红星美凯龙家居有限公司 100%的股权，截止至 2020 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 23,000,000.00 元；

本集团与陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司签订协议，收购陕西佳鑫伟业实业发展有限责任公司持有的西安佳和兴家居有限责任公司 18.6%股权，截止至 2020 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 18,600,000.00 元；

本集团增资并购买股东张寒辅持有的斑斓信息科技（上海）有限公司共计 8.88%的股权，截止至 2020 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 10,000,000.00 元；

本集团与上海正辉康居环保科技股份有限公司签定增资协议，收购其拟发行的 5.26%股权，截止至 2020 年 12 月 31 日，本集团根据合同预付股权转让款人民币 5,000,000.00 元。

注 5：预付土地款系因所购地块的土地证尚在办理中，该部分土地款计入其他非流动资产，在取得土地证后，该部分预付土地款将转入投资性房地产。

其他非流动资产减值准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	本年重分类（注1）	年末余额
2020年	72,001,630.81	7,327,646.43	-7,713,363.52	-	71,615,913.72
2019年	32,356,447.32	34,800,279.03	-695,500.00	5,540,404.46	72,001,630.81

其他非流动资产按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

2020年

	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	已发生信用减值金融资产（整个存续期预期信用损失）	
年初余额	71,251,630.81	750,000.00	-	72,001,630.81
年初余额在本年				
-转入第二阶段	-	-	-	-
本年计提	7,327,646.43	-	-	7,327,646.43
本年转回	-7,513,363.52	-200,000.00	-	-7,713,363.52
年末余额	71,065,913.72	550,000.00	-	71,615,913.72



**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	153,978,641.66	-
抵押借款	2,948,438,306.13	2,434,380,441.26
保证借款	30,000,000.00	302,428,750.00
信用借款	250,563,239.75	350,568,684.02
质押及保证	65,391,721.91	300,516,666.67
合计	3,448,371,909.45	3,387,894,541.95

短期借款分类的说明：

于 2020 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 3.00%-6.50%（2019 年 12 月 31 日：2.78%-6.20%）。

于 2020 年 12 月 31 日，无逾期借款（2019 年 12 月 31 日：无）。

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**33、交易性金融负债**

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据****(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,565,661,468.95	945,247,859.30
应付工程物资或广告款	519,667,754.29	531,122,995.77
合计	2,085,329,223.24	1,476,370,855.07

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 37、预收款项

## (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租金及相关款项	960,787,153.16	1,159,059,013.47
合计	960,787,153.16	1,159,059,013.47

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 38、合同负债

## (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
项目前期品牌咨询委托管理费	755,247,615.66	1,079,808,561.64
项目年度品牌咨询委托管理费	193,732,370.47	182,152,701.27
工程项目商业管理咨询费	-	95,283,018.87
商业咨询费及招商佣金	282,693,224.81	302,550,032.20
建造施工及设计	149,778,072.89	162,578,534.73
营销服务及其他	906,097,591.06	399,462,609.25
合计	2,287,548,874.89	2,221,835,457.96

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
项目前期品牌咨询委托管理服务	-324,560,945.98	项目进度的进一步推动所致
工程项目商业管理咨询费	-95,283,018.87	项目进度的进一步推动所致
营销服务及其他	506,634,981.81	本年新增营销服务合同
合计	86,791,016.96	/

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	814,175,023.67	3,134,330,529.43	3,395,490,689.85	553,014,863.25
二、离职后福利-设定提存计划	14,209,355.88	76,606,517.87	83,297,560.00	7,518,313.75
三、辞退福利	1,978,532.00	34,578,779.90	33,301,864.66	3,255,447.24
四、一年内到期的其他福利				
合计	830,362,911.55	3,245,515,827.20	3,512,090,114.51	563,788,624.24

**(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	793,311,238.44	2,640,018,126.59	2,904,468,933.97	528,860,431.06
二、职工福利费	7,349.00	165,914,776.59	165,609,337.07	312,788.52
三、社会保险费	8,151,228.10	130,096,939.64	127,395,770.47	10,852,397.27
其中：医疗保险费	7,158,573.55	121,599,839.91	118,469,507.01	10,288,906.45
工伤保险费	438,815.80	2,810,133.25	3,132,072.98	116,876.07
生育保险费	553,838.75	5,686,966.48	5,794,190.48	446,614.75
四、住房公积金	9,726,323.00	151,924,858.38	151,697,292.29	9,953,889.09
五、工会经费和职工教育经费	2,978,885.13	46,375,828.23	46,319,356.05	3,035,357.31
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	814,175,023.67	3,134,330,529.43	3,395,490,689.85	553,014,863.25

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	13,669,951.43	73,986,625.76	80,477,434.43	7,179,142.76
2、失业保险费	539,404.45	2,619,892.11	2,820,125.57	339,170.99
3、企业年金缴费				
合计	14,209,355.88	76,606,517.87	83,297,560.00	7,518,313.75

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	113,288,129.30	187,446,869.35
消费税		
营业税		
企业所得税	472,026,330.75	479,574,541.33
个人所得税		
城市维护建设税		
其他	31,890,672.91	31,447,882.67
房产税	54,133,784.23	40,924,519.90
合计	671,338,917.19	739,393,813.25

其他说明：

无

#### 41、其他应付款

##### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	11,079,608.27	48,000,000.00
其他应付款	8,976,309,037.22	7,751,973,358.09
合计	8,987,388,645.49	7,799,973,358.09

其他说明：

适用 不适用

##### 应付利息

###### (1). 分类列示

适用 不适用

##### 应付股利

###### (2). 分类列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利		
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-吴业添	-	48,000,000.00
应付股利-上海燎曼企业管理咨询服务中心(有限合伙)	156,566.15	-
应付股利-上海燎凯企业管理咨询服务中心(有限合伙)	234,849.22	-

应付股利-上海楚森商务咨询中心（有限合伙）	10,688,192.90	-
合计	11,079,608.27	48,000,000.00

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：  
无

#### 其他应付款

##### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合作方往来款项	2,633,408,701.43	1,907,521,251.46
商户质量保证金及押金	2,394,737,162.29	2,226,343,504.62
代收商户货款	1,176,979,759.01	703,358,452.32
应付建筑商款项	839,211,748.32	902,975,131.35
商户租赁定金	580,980,073.12	681,454,337.68
应付物业购置款	371,429,592.85	-
预提费用	346,424,787.39	330,712,588.52
应付股权转让款	142,937,133.94	756,899,618.95
应付预付卡款项	14,705,587.76	9,996,855.95
其他	475,494,491.11	232,711,617.24
合计	8,976,309,037.22	7,751,973,358.09

##### (2). 账龄超过1年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
郑州华商汇控股有限公司	105,717,326.87	尚未支付
大庆旭生房地产开发有限公司	84,645,637.43	尚未支付
合计	190,362,964.30	/

其他说明：

适用 不适用

#### 42、持有待售负债

适用 不适用

#### 43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	4,258,554,857.19	3,407,200,952.18
1年内到期的应付债券	4,033,264,470.43	3,157,772,715.57
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	696,027,069.47	548,397,168.84

1 年内到期的商业地产抵押贷款支持证券	2,451,753,879.27	2,426,270,000.00
1 年内到期的长期借款-利息	51,864,659.11	38,733,650.00
1 年内到期的应付债券-利息	213,894,153.03	171,858,690.41
1 年内到期的商业地产抵押贷款支持证券-利息		54,507,456.43
1 年内到期的应付融资租赁款	192,084,555.22	-
合计	11,897,443,643.72	9,804,740,633.43

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	297,567,165.99	204,086,142.79
资产支持证券（注 1）	439,283,229.30	144,228,766.87
合计	736,850,395.29	348,314,909.66

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

注 1：本集团于 2020 年 3 月 6 日，通过上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台分发行“平安-联易融-红星美凯龙家居供应链金融 3 号资产支持专项计划”。3 号资产支持专项计划发行资产支持证券约人民币 4.1 亿元，到期日为 2021 年 2 月 25 日，固定利率为 5.90%。

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	602,350,000.00
抵押借款	8,654,687,256.72	7,219,210,000.03
保证借款		
信用借款	97,000,000.00	-
抵押及质押借款	5,757,725,594.28	5,176,096,029.92
抵押及保证借款	5,592,041,776.44	2,777,970,285.81
抵押及质押及保证	2,110,975,000.00	144,000,000.00
合计	22,212,429,627.44	15,919,626,315.76

长期借款分类的说明：

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

抵押借款：系以投资性房地产为抵押取得的借款。

信用借款：系由本集团内公司提供保证担保取得的借款或本集团凭借自己的信誉从银行取得的借款。

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

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

抵押、质押及保证借款：系以投资性房地产抵押、以货币资金和商场在贷款期内全部营业收入质押并由关联方提供保证取得的借款。

本年末，长期借款中无逾期借款。

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于 2020 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 4.28%-7.36%（2019 年 12 月 31 日：4.28%-7.00%）。

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（7 年期）	-	1,491,578,398.86
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年度第一期中期票据	-	496,730,654.98
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	499,052,038.99	498,226,329.56
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 公开发行公司债券（第一期）（品种二）	-	1,989,378,280.09
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（5 年期）	-	46,800,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据	498,227,243.10	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）	498,108,717.15	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）	497,655,522.60	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	496,371,414.35	-
香港红星美凯龙 2017 美元债（5 年期）	1,943,219,775.16	2,069,727,307.24
合计	4,432,634,711.35	6,592,440,970.73

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

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益影响	期末余额
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2015 年公司债券(第一期) (注：1)	100.00	2015 年 11 月 10 日	5 年	4,958,670,000.00	168,002,000.00	-	9,912,118.00	-	168,002,000.00	-	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)(5 年期) (注：2)	100.00	2016 年 7 月 13 日	5 年	1,483,202,830.19	46,800,000.00	-	2,527,200.00	-	-	-	46,800,000.00
红星美凯龙家居集团股份有限公司公开发行 2016 年公司债券(第一期)(7 年期) (注：2)	100.00	2016 年 7 月 13 日	7 年	1,476,127,358.48	1,491,578,398.86	-	79,350,000.00	4,104,725.18	-	-	1,495,683,124.04
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年度第一期中期票据 (注：5)	100.00	2018 年 10 月 24 日	3 年	494,828,301.89	496,730,654.98	-	30,900,000.00	1,740,428.60	-	-	498,471,083.58
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年公开发行公司债券(第一期)(品种一) (注：4)	100.00	2018 年 11 月 6 日	3 年	2,976,304,150.94	2,989,770,715.57	-	189,000,000.00	10,229,284.43	3,000,000,000.00	-	-
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期中期票据 (注：5)	100.00	2019 年 1 月 25 日	3 年	497,508,490.57	498,226,329.56	-	28,750,000.00	825,709.43	-	-	499,052,038.99
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公开发行公司债券(第一期)(品种二) (注：6)	100.00	2019 年 6 月 10 日	4 年	1,987,756,792.45	1,989,378,280.09	-	107,000,000.00	2,931,982.72	-	-	1,992,310,262.81
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据 (注：7)	100.00	2020 年 1 月 20 日	3 年	497,414,150.94	-	497,414,150.94	26,125,000.00	813,092.16	-	-	498,227,243.10



2020 年年度报告

红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（注：8）	100.00	2020 年 3 月 10 日	3 年	496,793,301.89	-	496,793,301.89	20,625,000.00	1,315,415.26	-	-	498,108,717.15
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）（注：9）	100.00	2020 年 6 月 3 日	3 年	496,726,320.75	-	496,726,320.75	15,050,000.00	929,201.85	-	-	497,655,522.60
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）（注：10）	100.00	2020 年 10 月 30 日	3 年	496,053,063.27	-	496,053,063.27	5,166,666.67	318,351.08	-	-	496,371,414.35
香港红星美凯龙 2017 美元债（5 年期）（注 3）	1,000.00	2017 年 9 月 21 日	5 年	1,937,306,895.63	2,069,727,307.24	-	66,064,612.50	8,882,467.92	-	-135,390,000.00	1,943,219,775.16
减：一年内到期的应付债券					-3,157,772,715.57						-4,033,264,470.43
合计	/	/	/	17,798,691,657.00	6,592,440,970.73	1,986,986,836.85	580,470,597.17	32,090,658.63	3,168,002,000.00	-135,390,000.00	4,432,634,711.35

**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

适用 不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

注 1：本集团于 2015 年 11 月发行“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）”共计人民币 50 亿元，债券简称“15 红美 01”，债券代码 136032，发行价为人民币 100 元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率 4.5%，债券的期限为 5 年，按年付息，并附第 3 年末本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。15 红美 01 于 2018 年回售申报有效数量为 48,319,980 张，回售金额为人民币 4,831,998,000.00 元（不含利息），剩余托管数量为 1,680,020 张，面值金额为人民币 168,002,000.00 元，在债券期限最后 2 年（2018 年 11 月 10 日至 2020 年 11 月 9 日）债券票面利率调整为 5.90%。上述剩余债券已于 2020 年到期并偿还。

注 2：本集团于 2016 年 7 月发行了“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）”。上述债券由两类组成，其中，第一类债券简称“16 红美 01”，发行价为人民币 100 元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率 3.5%，债券存续期为 5 年，按年付息，附第 3 年末本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。16 红美 01 本年回售申报有效数量为 14,532,000 张，回售金额为人民币 1,453,200,000 元（不含利息），剩余托管数量为 468,000 张，面值金额为人民币 46,800,000.00 元，在债券期限最后 2 年（2019 年 7 月 13 日至 2021 年 7 月 12 日）债券票面利率调整为 5.40%，将于 2021 年 7 月到期，已重分类至一年内到期非流动负债人民币 46,800,000.00 元。

第二类债券简称“16 红美 02”，发行价为人民币 100 元/百元面值，以付息式固定利率计息，票面利率 4.29%，债券存续期为 7 年，按年付息，自 2018 年 7 月 13 日起，票面利率由 4.29%调整为 5.29%，附第 5 年末（2021 年）本公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权，重分类至一年内到期的非流动负债人民币 1,495,683,124.04 元。

注 3: 本集团之子公司香港红星美凯龙全球家居有限公司于 2017 年发行美元债券, 面值共计美元 3 亿元, 债券代码 B2022(5278), 以付息式固定利率计息, 票面利率 3.375%, 债券存续期为 5 年, 按半年付息。

注 4: 本集团于 2018 年发行“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2018 年公司债券(第一期)”分为两个品种, 合计基础发行规模为人民币 10 亿元, 并设有超额配售选择权, 其中超额配售额度不超过人民币 20 亿元(含 20 亿元)。发行价格 100 元/张, 采取网下向合格投资者簿记建档的方式发行。品种一为 3 年期(附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权)、品种二为 5 年期(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权)。2018 年公司债券品种一实际发行规模为人民币 30 亿元, 票面利率 6.30%; 品种二未发行。上述剩余债券已于 2020 年到期并偿还。

注 5: 2018 年 9 月 12 日, 本集团收到中国银行间市场交易商协会(以下简称“交易商协会”)出具的《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN506 号), 同意接受本集团中期票据注册, 注册金额为 50 亿元, 注册额度自交易商协会发出《接受注册通知书》之日起 2 年内有效。2019 年 5 月 22 日, 为更好的发挥非金融企业债务融资工具对公司整体资金运用的作用, 经本公司重新评估自身债务融资工具结构后, 本公司向交易商协会申请核减前述《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN506 号)项下中期票据注册金额。2019 年 6 月 6 日, 本集团收到交易商协会出具《中市协注(2019)567 号-关于核减红星美凯龙家居集团股份有限公司中期票据注册金额的函》, 核减本集团中期票据注册金额人民币 30 亿元, 剩余有效注册额度 20 亿元。本集团于 2018 年发行了“2018 年度第一期中期票据”, 债券简称“18 红星家居 MTN001”, 债券代码 101801197, 发行价为人民币 100 元/百元面值, 发行利率 6.18%, 债券存续期 3 年。重分类至一年内到期的非流动负债人民币 498,471,083.58 元。

本集团于 2019 年发行“2019 年度第一期中期票据”, 债券简称“19 美凯龙 MTN001”, 债券代码 101900126, 发行价为人民币 100 元/百元面值, 面值共计 5 亿元, 发行利率 5.75%, 债券存续期 3 年。

注 6: 本集团 2019 年发行“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年公司债券(第一期)”(以下简称“2019 年公司债券”)分为两个品种, 品种一、品种二合计发行规模不超过人民币 20 亿元(含 20 亿元), 本期债券引入品种间回拨选择权, 回拨比例不受限制。发行价格 100 元/张, 采取网下向合格投资者簿记建档的方式发行。品种一为 5 年期(附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权), 品种二为 4 年期(附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权)。2019 年公司债券品种二实际发行规模为人民币 20.00 亿元, 票面利率

为 5.35%；品种一未发行。2021 年 6 月 11 日，开始登记回售，已经重分类至一年内到期的非流动负债人民币 1,992,310,262.81 元。

注 7：本集团 2020 年发行，2019 年 6 月 6 日，公司收到交易商协会出具的《关于核减红星美凯龙家居集团股份有限公司中期票据注册金额的函》（中市协函[2019]567 号），同意将公司前述《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号）项下中期票据 30 亿元注册金额予以核减。《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN506 号）原注册金额 50 亿元，经核减 30 亿元，剩余有效注册额度 20 亿元。2020 年 1 月 16 日-2020 年 1 月 17 日，公司成功发行了 2020 年度第一期中期票据“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年度第一期中期票据”，简称“20 美凯龙 MN001”，期限 3 年起息日 2020 年 1 月 20 日兑付日 2023 年 1 月 20 日计划发行总额 5 亿元，实际发行总额 5 亿元，发行利率 5.70%，发行价格 100 元/百元面值。

注 8：本集团于 2020 年 3 月发行“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）”，债券简称为“20 红美 01”，发行价为人民币 100 元/张，债券存续期为 3 年，按年付息，附第 2 年末（2022 年）发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，实际发行规模为人民币 5 亿元，票面利率为 4.95%。

注 9：本集团于 2020 年 6 月发行“红星美凯龙家居集团股份有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）”，债券简称为“20 红美 02”。发行价为人民币 100 元/张，债券存续期为 3 年，按年付息，附第 2 年末（2022 年）发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权，实际发行规模为人民币 5 亿元，票面利率为 5.16%。

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

#### 47、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	4,082,933,276.21	3,321,817,733.91
合计	4,082,933,276.21	3,321,817,733.91

其他说明：

无

**48、长期应付款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	712,856,318.61	634,392,235.62
专项应付款		
合计	712,856,318.61	634,392,235.62

其他说明：

□适用 √不适用

**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
合作方往来款项（注1）	569,846,252.96	634,392,235.62
应付融资租赁款	143,010,065.65	-
合计	712,856,318.61	634,392,235.62

其他说明：

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

**专项应付款****(2). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

**49、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**50、预计负债**

□适用 √不适用

**51、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	206,268,250.13	-	6,198,738.24	200,069,511.89	
增值税加计抵扣（注1）	19,634,310.34	26,876,182.49	21,636,774.82	24,873,718.01	
合计	225,902,560.47	26,876,182.49	27,835,513.06	224,943,229.90	/

注 1：增值税加计抵减系各单家无足够的销项税可以抵扣，对应的增值税进项税的 10%加计扣除确认为递延收益。该部分递延收益可使用期间为 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
土地配套补贴款	206,268,250.13			6,198,738.24		200,069,511.89	与资产相关

其他说明：

适用 不适用

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
项目前期品牌咨询委托管理服务（注 1）	794,760,971.72	1,111,057,378.24
商业地产抵押贷款支持证券（注 2）	3,833,098,699.03	5,747,108,371.13
合计	4,627,859,670.75	6,858,165,749.37

其他说明：

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

注 2：公司于 2018 年 7 月 12 日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以本集团位于北京、烟台的两处家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先 A 类（证券简称：“18 红美 A1”，证券代码：156486）、优先 B 类（证券简称：“18 红美 A2”，证券代码：156487）及次级类（证券简称：“18 红美次”，证券代码：156488）。18 红美 A1 发行规模为人民币 22.89 亿元，年收益率 5.80%，存续期为 18 年，每年固定偿还本金及利息。18 红美 A2 发行规模为 2.11 亿元，年收益率 6.30%，存续期为 18 年，到期一次性偿还本金。18 红美次集团作为劣后投资人，认购金额为人民币 1 亿元，无收益率，存续期为 18 年。一年内到期的 18 红美 A1 和 18 红美 A2 人民币 2,413,151,879.27 元已经计入一年内到期的非流动负债。

公司于 2019 年 5 月 7 日发行红星美凯龙家居集团股份有限公司 2019 年度第一期资产支持票据。该资产支持票据以本集团位于常州的两家家居商场资产抵押及其租金收益权质押，该计划包

括优先级票据（证券简称：“19 美凯龙 ABN001 优先”，证券代码：081900208）、次级票据（证券简称：“19 美凯龙 ABN001 次”，证券代码：081900209）。19 美凯龙 ABN001 优先发行规模为人民币 12.90 亿元，年收益率 6.30%，存续期为 18 年，每年固定偿还本息。19 美凯龙 ABN001 次本集团作为劣后投资人，认购金额为人民币 0.10 亿元，无收益率，存续期为 18 年。一年内到期的 19 美凯龙 ABN001 优先人民币 17,000,000.00 元已经计入一年内到期的非流动负债。

公司于 2019 年 8 月 1 日发行家居商场资产支持证券“红星美凯龙资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以本集团位于北京、武汉的两处家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先 A 类（证券简称：“19 红美 A”，证券代码：159557）、优先 B 类（证券简称：“19 红美 B”，证券代码：159558）及次级类（证券简称：“19 红美次”，证券代码：159559）。19 红美 A 发行规模为人民币 17 亿元，年收益率 5.80%，存续期为 21 年，每半年固定偿还本金及利息。19 红美 B 发行规模为 4.1 亿元，年收益率 7%，存续期为 21 年，每半年付息，到期一次性还本。19 红美次集团作为劣后投资人，认购金额为人民币 1.5 亿元，无收益率，存续期为 21 年。一年内到期的 19 红美 A 和 19 红美 B 人民币 14,210,000.00 元已经计入一年内到期的非流动负债。

公司于 2020 年 9 月 22 日发行,家居商场资产支持证券“德邦-无锡红星美凯龙家居卖场一号馆资产支持专项计划”。该资产支持专项计划以本集团位于无锡的家居商场资产抵押及其租金收益权质押，专项计划包括优先 A 类、优先 B 类。优先 A 类发行规模为人民币 4.2 亿元，年收益率 5.50%，存续期为 18 年，每半年固定偿还本金及利息。优先 B 类发行规模为人民币 1.1 亿元，年收益率 6%，存续期为 18 年，到期一次性归还本金。一年内到期的优先 A，已经计入一年内到期的非流动负债人民币 7,392,000.00 元。

### 53、股本

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,550,000,000.00	-	-	355,000,000.00	-	355,000,000.00	3,905,000,000.00

其他说明：

	年初余额	本年增减变动					年末余额
		发行新股	送股	公积金转增	其他	小计	
一、有限售条件股份							

1、国家持股	-	-	-	-	-	-
2、国有法人持股	-	-	-	-	-	-
3、其他内资持股	2,480,315,772.00	-	-	248,031,577.00	248,031,577.00	2,728,347,349.00
其中：境内非国有法人持股	2,480,315,772.00	-	-	248,031,577.00	248,031,577.00	2,728,347,349.00
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	2,480,315,772.00	-	-	248,031,577.00	248,031,577.00	2,728,347,349.00
二、无限售条件股份						
1、人民币普通股	395,788,197.00	-	-	39,578,820.00	39,578,820.00	435,367,017.00
2、境外上市的外资股	673,896,031.00	-	-	67,389,603.00	67,389,603.00	741,285,634.00
无限售条件股份合计	1,069,684,228.00	-	-	106,968,423.00	106,968,423.00	1,176,652,651.00
股份总数	3,550,000,000.00	-	-	355,000,000.00	355,000,000.00	3,905,000,000.00

#### 54、其他权益工具

##### (1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

##### (2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 55、资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	4,293,381,742.02	-	609,276,569.03	3,684,105,172.99
其他资本公积	-53,405,170.98	17,420,123.81	-	-35,985,047.17
合计	4,239,976,571.04	17,420,123.81	609,276,569.03	3,648,120,125.82

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2020 年本集团资本公积减少系收购沈阳名都家居广场有限公司等公司少数股东股权的对价与子公司净资产账面价值的差额以及资本公积转增股本所致。

经本集团 2019 年年度股东大会、A 股及 H 股类别股东会审议，本集团以 2019 年度利润分配方案实施前的总股本 3,550,000,000 股为基数，以资本公积金向全体股东每股转增 0.1 股，共计转增 355,000,000 股。本次分配后实收资本（股本）为人民币 39.05 亿元，增加人民币 3.55 亿



元，同时冲减资本公积人民币 3.55 亿元。新增限售条件流通股份已于 2020 年 7 月 7 日上市。公司已于 2021 年 1 月 20 日完成工商变更登记。

其他资本公积增加系本集团实施员工持股计划的影响。本集团分别于 2019 年 1 月 14 日和 2019 年 5 月 15 日审议通过第一期和第二期员工持股计划（以下称“员工持股计划”），目的是提供职工凝聚力、吸引和保留管理人才及核心骨干等。符合条件的人士包括公司及其下属公司管理及核心骨干人员。两期员工持股计划分别于 2019 年 1 月 14 日和 2019 年 5 月 15 日起生效。2019 年相关员工持股计划的公允价值为人民币 38,257,300.00 元，其中本集团于 2020 年确认的股份期权费用为人民币 17,420,123.81 元。

两期员工持股计划于授予日权益工具的公允价值，采用二叉树模型，是根据本公司授予日股票单价、无风险利率及股票波动率等关键性参数，结合授予权益工具的条款和条件所作出估计。

## 56、 库存股

适用 不适用

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	1,507,253,032.92	1,273,988,736.39		1,015,546,734.95	183,133,422.98	66,442,747.87	8,865,830.59	1,573,695,780.79
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	1,507,253,032.92	1,273,988,736.39		1,015,546,734.95	183,133,422.98	66,442,747.87	8,865,830.59	1,573,695,780.79
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	-24,125,991.75	196,904,023.74			25,887,851.04	171,016,172.70		146,890,180.95
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额		1,272,569.21				1,272,569.21		1,272,569.21
套期保值公允价值变动	-24,125,991.75	92,080,050.37				92,080,050.37		67,954,058.62
自用房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产		103,551,404.16			25,887,851.04	77,663,553.12		77,663,553.12

---

其他综合收益合计	1,483,127,041.17	1,470,892,760.13		1,015,546,734.95	209,021,274.02	237,458,920.57	8,865,830.59	1,720,585,961.74
----------	------------------	------------------	--	------------------	----------------	----------------	--------------	------------------

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

无

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**59、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,954,818,567.23	121,667,865.72	-	2,076,486,432.95
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	1,954,818,567.23	121,667,865.72	-	2,076,486,432.95

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金，法定盈余公积累计额已达到注册资本的50%时可以不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。

**60、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	34,486,715,762.57	30,629,417,859.13
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-210,803,273.67
调整后期初未分配利润	34,486,715,762.57	30,418,614,585.46
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,730,581,791.56	4,479,681,652.61
减：提取法定盈余公积	121,667,865.72	137,971,445.67
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	898,150,000.00	958,500,000.00
转作股本的普通股股利		
加：其他综合收益结转留存收益	1,015,546,734.95	684,890,970.17
期末未分配利润	36,213,026,423.36	34,486,715,762.57

调整期初未分配利润明细：

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

## 61、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,786,398,901.41	5,344,684,426.43	16,174,655,103.66	5,505,195,120.22
其他业务	450,061,197.57	135,485,598.43	294,582,685.26	230,415,891.28
合计	14,236,460,098.98	5,480,170,024.86	16,469,237,788.92	5,735,611,011.50

## (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	委管相关-分部	建造施工及设计收入-分部	家装相关及商品销售收入-分部	其他-分部	合计
商品类型					
按经营地区分类					
中国大陆	3,580,465,132.95	1,668,238,075.14	1,224,005,416.99	1,081,338,025.13	7,554,046,650.21
市场或客户类型					
合同类型					
按商品转让的时间分类					
按合同期限分类					
按销售渠道分类					
合计	3,580,465,132.95	1,668,238,075.14	1,224,005,416.99	1,081,338,025.13	7,554,046,650.21

合同产生的收入说明：

√适用 □不适用

	2020 年	2019 年
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	788,446,410.37	1,309,885,306.76
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	2,061,485,740.21	2,189,581,485.87
工程项目商业管理咨询费收入	126,415,095.61	97,169,811.33
商业咨询费及招商佣金收入	604,117,886.76	1,105,611,582.62
建造施工及设计收入	1,668,238,075.14	2,250,505,124.04
家装相关及商品销售收入	1,224,005,416.99	568,999,157.09
其他收入	1,081,338,025.13	1,148,724,663.09
合计	7,554,046,650.21	8,670,477,130.78

### (3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

项目前期品牌咨询委托管理服务收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

项目年度品牌咨询委托管理服务收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

工程项目商业管理咨询费收入

在提供相关服务并获得客户出具的相关服务确认书时履行履约义务完毕。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

商业咨询费收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

招商佣金收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

建造施工及设计收入

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项，在工程结算后按合同条款支付。通常客户保留一定比例的质保金，质保金通常在质保期满后支付。

商品销售收入

在向客户交付商品时履行履约义务。合同价款通常需要预付。

家装收入

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项，在项目结算后按合同条款支付。

**战略咨询费收入**

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

**联合营销收入**

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

**(4). 分摊至剩余履约义务的说明**

适用 不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 18,490,026,738.86 元，其中：4,010,929,612.40 元预计将于 2021 年度确认收入

其他说明：

无

**62、税金及附加**

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	41,448,545.51	45,397,485.94
教育费附加	22,762,175.30	37,803,733.37
资源税		
房产税	246,382,435.21	290,133,122.41
土地使用税	22,835,651.40	26,982,731.21
车船使用税		
印花税	12,370,905.34	13,561,816.70
其他	31,615,069.51	15,161,712.13
合计	377,414,782.27	429,040,601.76

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	953,948,821.11	1,599,900,465.91
能源及维修费用	478,987,583.59	458,457,126.20
职工薪酬及福利费	126,610,432.31	73,609,099.43
售后服务费用	43,557,632.21	54,116,114.43

办公及行政费用	38,205,086.49	28,284,770.57
折旧及摊销	17,822,601.66	38,446,684.21
其他费用	34,640,602.27	38,116,565.56
合计	1,693,772,759.64	2,290,930,826.31

其他说明：

无

#### 64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及福利费	854,698,037.03	990,808,570.15
办公及行政费用	394,343,198.11	431,822,807.54
其他专业服务费用	143,584,512.71	143,858,698.41
折旧及摊销	148,167,974.44	65,109,886.61
审计费用	18,348,251.47	15,493,248.61
网络通讯费	95,275,353.19	63,464,453.78
其他费用	26,439,241.10	41,309,050.49
合计	1,680,856,568.05	1,751,866,715.59

其他说明：

2020 年本集团审计师年度审计服务薪金为人民币 7,500,000.00 元（2019 年：人民币 7,500,000.00 元）。

#### 65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及福利费	32,847,160.63	33,474,544.63
折旧及摊销	991,214.27	923,936.26
其他费用	2,197,268.76	3,807,931.61
合计	36,035,643.66	38,206,412.50

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	2,914,464,907.10	2,677,320,391.98
减：利息收入	-194,886,018.04	-195,395,541.15
减：利息资本化金额	-365,745,604.27	-266,030,298.54
汇兑损益	66,960,466.83	15,630,888.33
其他	43,624,916.06	28,554,364.78
合计	2,464,418,667.68	2,260,079,805.40

其他说明：



借款费用资本化金额已计入投资性房地产。

## 67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地配套费补贴款及燃气空调设备补贴款	6,198,738.24	6,187,794.30
与日常经营活动相关的政府补助	178,051,161.95	98,712,701.64
合计	184,249,900.19	104,900,495.94

其他说明：

与日常活动相关的政府补助如下：

	2020 年	2019 年	与资产/收益相关
补贴款（注 1）	92,028,673.09	27,741,639.59	与收益相关
政府专项补助（注 2）	82,603,176.84	33,873,327.48	与收益相关
奖励扶持金（注 3）	3,419,312.02	37,097,734.57	与收益相关
	178,051,161.95	98,712,701.64	

注1：补贴款主要系从政府收到的税收返还款及补贴。

注2：政府专项补助主要系从政府收到的专项产业扶持资金等。

注3：奖励扶持金主要系从政府收到的其他政策奖励扶持资金等。

## 68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	44,959,080.07	137,729,826.00
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	38,253,530.13	29,787,198.84
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	-12,221,307.95	37,010,675.51
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		
转换联营公司投资产生的投资收益		251,948,143.37
本年收购联营公司产生的投资收益	126,196,808.81	126,390,153.07
处置对子公司投资产生的投资收益	-529,358.18	149,065,813.49
处置联营公司产生的投资收益	24,917,078.30	49,509,818.23
收到其他非流动金融资产分红	440,036.71	4,997,021.62
合计	222,015,867.89	786,438,650.13

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	-7,207,210.00	16,355,231.33
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	496,702,935.69	1,600,693,492.00
其他非流动金融资产	4,636,800.00	15,024,540.60
合计	494,132,525.69	1,632,073,263.93

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	67,861,349.68	157,518,531.49
其他应收款坏账损失	43,370,888.51	62,262,214.38
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	5,743,602.96	-3,849,305.22
合同资产减值损失		
其他流动资产减值损失	12,839,644.26	-2,278,396.82
一年内到期的非流动资产减值损失	-3,094,564.32	4,377,770.86
其他非流动资产减值损失	-385,717.09	34,104,779.03
合计	126,335,204.00	252,135,593.72

其他说明：

无

**72、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	224,769,471.13	45,726,468.34
三、长期股权投资减值损失	13,396,307.27	-
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		

六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失	95,000,000.00	-
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	333,165,778.40	45,726,468.34

其他说明：

无

### 73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损益	1,368,758.55	8,101,725.36
合计	1,368,758.55	8,101,725.36

其他说明：

无

### 74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约补偿收入	10,877,503.91	2,435,068.44	10,877,503.91
项目终止收入	3,018,867.96	6,886,792.44	3,018,867.96
其他（注）	44,041,925.09	36,753,105.40	44,041,925.09
合计	57,938,296.96	46,074,966.28	57,938,296.96

注：其他主要系无需支付的款项等其他与日常经营无关的收入。

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**75、营业外支出**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	32,147,040.00	5,759,200.00	32,147,040.00
赔付金	123,687,842.36	18,829,460.94	123,687,842.36
其他	34,012,685.76	15,562,774.95	34,012,685.76
合计	189,847,568.12	40,151,435.89	189,847,568.12

其他说明：

赔付金支出主要系本年向银行支付的“家装贷”补偿款人民币 23,000,000 元；股权收购延期支付的赔款人民币 36,282,100.00 元；租赁商场因提前退租向出租方支付的赔偿金人民币 15,000,000 元；因合同纠纷向合作方支付的赔偿款 47,700,000.00 元。

公益性捐赠支出主要系母公司红星家居集团爱家基金会向宋庆龄基金会捐款人民币 26,000,000 元用于抗击新冠肺炎。

**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	678,648,161.51	997,629,354.82
递延所得税费用	71,422,887.10	519,206,983.64
合计	750,071,048.61	1,516,836,338.46

**(2). 会计利润与所得税费用调整过程**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	2,814,148,451.58
按法定/适用税率计算的所得税费用	703,537,112.90
子公司适用不同税率的影响	-204,066,655.47
调整以前期间所得税的影响	-12,153,978.01
非应税收入的影响	-52,462,364.06
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	23,244,967.48

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-163,951,226.65
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	455,923,192.42
所得税费用	750,071,048.61

其他说明：

适用 不适用

## 77、其他综合收益

适用 不适用

详见“财务报告七、57.其他综合收益”。

## 78、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到的定金、保证金及押金	231,112,087.58	231,382,368.48
代收代付货款净额	554,160,045.64	-
营业外收入及政府补助	183,290,569.62	161,481,759.05
利息收入	89,398,448.54	78,046,648.94
存放于央行的准备金	45,089,408.18	42,178,995.34
合计	1,103,050,559.56	513,089,771.81

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付的费用等款项	2,367,813,099.41	2,870,495,184.62
银行手续费等支出	26,945,343.27	11,597,815.32
营业外支出	142,677,568.12	40,151,435.89
代收代付货款净额	-	1,158,816,123.07
合计	2,537,436,010.80	4,081,060,558.90

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目相关的资金往来款	1,164,574,805.97	1,856,759,735.80
收回项目相关的委托贷款	1,232,720,872.63	423,600,000.00
资金拆借利息收入	185,557,027.72	180,427,153.81
理财产品赎回	164,739,626.85	52,225,200.00
受限制资金赎回	29,314,390.19	397,324,277.15
到期日三个月以上银行定期存款赎回	181,762,704.83	264,230,000.00
合计	2,958,669,428.19	3,174,566,366.76

收到的其他与投资活动有关的现金说明：  
无

#### (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	3,160,416,360.28	1,413,775,885.29
发放项目相关的委托贷款	705,442,536.62	732,650,000.00
购买理财产品	71,305,774.55	125,358,448.05
受限制资金的支付	267,077,539.19	75,995,840.30
到期日三个月以上的银行定期存款	20,973,243.42	167,762,704.83
合计	4,225,215,454.06	2,515,542,878.47

支付的其他与投资活动有关的现金说明：  
无

#### (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	1,027,475,244.93	95,850,000.00
股东承诺支付的补偿款	-	154,384,500.54
合计	1,027,475,244.93	250,234,500.54

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：  
无

#### (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
项目相关的资金往来款	707,899,793.24	834,721,988.46
贷款手续费	-	16,201,832.48
收购少数股东股权	189,380,872.36	351,349,001.00
支付的租赁商场租金	543,648,381.72	726,776,480.92
支付衍生工具相关款项	-	19,524,736.00
合计	1,440,929,047.32	1,948,574,038.86

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：  
无

## 79、现金流量表补充资料

## (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	2,064,077,402.97	4,686,241,681.09
加：资产减值准备	459,500,982.40	297,862,062.06
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	147,358,051.15	72,261,441.77
使用权资产摊销	565,881,920.60	435,144,116.27
无形资产摊销	41,098,906.74	36,113,438.94
长期待摊费用摊销	184,519,587.73	151,539,151.88
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）	-1,368,758.55	-8,101,725.36
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-494,132,525.69	-1,632,073,263.93
财务费用（收益以“-”号填列）	2,365,683,494.16	2,147,302,563.99
投资损失（收益以“-”号填列）	-222,015,867.89	-786,438,650.13
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-366,488,995.50	-262,821,911.31
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	319,299,415.03	686,003,134.77
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,682,860.97	-79,626,026.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-732,089,027.53	-37,640,962.63
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-174,275,005.00	-1,611,784,020.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,159,732,441.59	4,093,981,030.60
<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	5,901,061,909.81	6,776,093,360.48
减：现金的期初余额	6,776,093,360.48	7,614,487,228.69
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	-875,031,450.67	-838,393,868.21

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	908,906,850.12
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	27,651,448.30
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	719,899,618.95
取得子公司支付的现金净额	1,601,155,020.77

其他说明：

无

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	-
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	1.00

其他说明：

无

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,901,061,909.81	6,776,093,360.48
其中：库存现金	8,615,723.97	10,745,522.74
可随时用于支付的银行存款	5,892,446,185.84	6,765,347,837.74
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		



二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	5,901,061,909.81	6,776,093,360.48
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

#### 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### 81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	320,515,556.83	用于借款的保证金或存单
货币资金	3,430,500.00	工程保证金
货币资金	30,343,913.91	法院冻结款项
货币资金	20,273,548.18	存放于证券户的存出投资款
货币资金	119,156,554.03	存放于中国人民银行的存款准备金
货币资金	52,400,000.00	套期保值保证金
货币资金	13,063,674.47	保函保证金
货币资金	24,873,297.44	农民工保证金
应收票据		
存货		
固定资产	2,353,986,576.70	借款抵押
无形资产		
其他权益工具投资	183,573,840.21	借款质押
投资性房地产	79,865,000,000.00	借款、CMBS、信托质/抵押
合计	82,986,617,461.77	/

其他说明：

上海真北商场、上海吴中路商场、济南红星商场、郑州商都、上海金桥商场、南京浦口商场、南京名都商场、哈尔滨西客站商场、合肥四里河商场、金山杭州湾商场、天津河东、上海浦江、西安浐灞、上海金山在相关贷款期间的营业收入被用于借款质押；北京东四环、烟台红星、武汉额头湾、北京西四环、常州家世界、常州美凯龙、无锡红星，在相关期间的物业运营收入被用于资产支持证券(CMBS)质押。

**82、 外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	5,174,366.50	6.5249	33,762,223.98
欧元	20,799.05	8.0250	166,912.38
港币	766,624.47	0.8416	645,191.15
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
应付债券			
美元	297,816,024.02	6.5249	1,943,219,775.16
短期借款			
欧元	166,044,763.24	8.0250	1,332,509,225.00

其他说明：

无

**(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因**

□适用 √不适用

**83、 套期**

√适用 □不适用

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的相关的定性和定量信息：

## 公允价值套期

本集团之子公司（功能性货币为人民币）香港红星美凯龙全球家居有限公司（以下简称“香港红星美凯龙”）于2017年9月21日发行美元300,000,000.00长期债券，到期日为2022年9月21日，年利率为3.375%，利息自2018年3月21日起，于每年3月21日及9月21日每半年分期支付。为应对此部分长期债券面临人民币兑美元的变动产生的汇率风险敞口，于2019年4月2日，本集团购买了1笔结构性货币掉期（可取消区间远期），对香港红星美元债权中的美元150,000,000进行套期；于2019年5月9日，本集团购买了1笔由签出期权和购入期权组成的期权组合产品，对香港红星美元债权中的美元100,000,000进行套期。本集团通过定性分析，确定套期工具与被套期项目的数量比例为1:1。套期无效部分主要来自外汇基差。本年度公允价值套期无效部分并不重大。

套期工具的账面价值以及公允价值变动如下：

2020 年

	套期工具的名义金额	套期工具的账面价值资产	包含套期工具的资产负债表列示项目	2020 年用作确认套期无效部分基础的套期工具公允价值变动
结构性货币掉期	150,000,000 美元	-5,371,397.29	衍生金融工具	
期权组合	100,000,000 美元	7,532,129.40	衍生金融工具	
		2,160,732.11		

被套期项目的账面价值以及相关调整如下：

	被套期项目的账面价值	被套期项目公允价值套期调整的累计金额（计入被套期项目的账面价值）	包含被套期项目的资产负债表列示项目	2020 年用作确认套期无效部分基础的被套期项目公允价值变动
	负债	负债		
美元债	1,744,050,000.00	114,125,000.00	应付债券	6,810,000.00

#### 84、政府补助

##### (1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	3,419,312.02	奖励扶持金	3,419,312.02
与收益相关	82,603,176.84	政府专项补助	82,603,176.84
与收益相关	92,028,673.09	补贴款	92,028,673.09
与资产相关	200,069,511.89	土地配套补贴款	6,198,738.24

##### (2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

#### 85、其他

适用 不适用

### 八、合并范围的变更

#### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

#### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

#### 3、反向购买

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	股权 处置 价款	股权处置 比例 (%)	股权处置 方式	丧失控制 权的时点	丧失控制权 时点的确定 依据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额	丧失控制 权之日剩 余股权的 比例 (%)	丧失控制权 之日剩余股 权的账面价 值	丧失控制权 之日剩余股 权的公允价 值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	与原子 公司股 权投资 相关的 其他综 合收益 转入投 资损益 的金额
上海星聚供应链 管理有限公司	1.00	60	丧失控制 权	2020 年 3 月 20 日	丧失控制权 的时点	579,845.37						
上海威来适装饰 科技有限公司	0.00	60	丧失控制 权	2020 年 5 月 26 日	丧失控制权 的时点	455,671.64	40					

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

### 资产收购

本年度本集团完成的资产收购如下：

2020年1月，本集团与杭州红星美凯龙环球家居有限公司（“杭州环球”）原股东上海弘郡投资有限公司（“弘郡投资”）签订股权转让协议，受让目标公司杭州环球81%的股权。收购完成后，本集团对杭州环球持股比例为100%。

2020年6月，本集团与陕西红星和记家居购物广场有限公司（“陕西和记”）其他股东决议通过修改公司章程，章程约定由本集团向陕西和记增资人民币95,500,000.00元，增资完成后，本集团对陕西和记持股比例由18%上升至80%。

2020年6月，本集团与九坤房地产集团有限公司签订股权转让协议，以人民币79,500,000.00元的对价受让武汉瑞鑫欣科技有限责任公司100%的股权。

2020年7月，本集团与香港玫湾资本有限公司签订股权转让协议，以人民币41,437,134.00元受让佳德AG物流投资（香港）有限公司（“香港佳德”）100%的股权。成都空港物流投资有限公司（“成都空港”）是由香港佳德100%控制的子公司。收购完成后，本集团对成都空港和香港佳德持股比例为100%。

本集团管理层认为上述交易均不构成业务合并，将该些收购视为资产收购。

### 新设成立

公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例直接（%）	持股比例间接（%）	变更原因
眉山红星美凯龙世博家居广场有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	100%		新设公司
南昌家倍得装饰工程有限公司	江西省	江西省	家装设计		41%	新设公司
红星美凯龙凯撒至尊（香港）家居有限公司	香港	香港	自营销售	100%		新设公司
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	重庆市	重庆市	管理咨询	100%		新设公司
上海倍宝物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流		100%	新设公司
上海倍达物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流		100%	新设公司
上海倍昇物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流		100%	新设公司
上海龙猫先森新零售家居有限公司	上海市	上海市	电子商务		70%	新设公司
上海美凯龙文商商务企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100%		新设公司
上海红星美凯龙爱木乐装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计		68%	新设公司
天津红居供应链科技有限公司	天津市	天津市	供应链管理		100%	新设公司

天津红美供应链科技有限公司	天津市	天津市	供应链管理		100%	新设公司
红星美凯龙商业经营管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100%		新设公司
上海美颖实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		100%	新设公司
上海荣美实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询		100%	新设公司
红星美凯龙世博商业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	100%		新设公司
红星美凯龙管理咨询服务有限公司	海南省	海南省	企业管理咨询	100%		新设公司
北京盈创时讯科技有限公司	北京市	北京市	技术咨询		100%	新设公司
上海美凯龙星尚模数装饰科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	100%		新设公司
合肥爱广物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流		100%	新设公司
龙之惠(常州)设施管理科技有限公司	江苏省	江苏省	企业管理咨询		30%	新设公司
上海红星美凯龙科技发展有限公司	上海市	上海市	家装设计	80.00%		新设公司
上海美凯龙更好家建筑科技有限公司	上海市	上海市	家装设计		90.00%	新设公司
上海科米实业有限公司	上海市	上海市	家装设计		100.00%	新设公司
上海铂洋企业发展有限公司	上海市	上海市	家装设计		100.00%	新设公司
成都红星美凯龙全球家居有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	63.00%		新设公司
怀化星欣商业管理有限公司	湖南省	湖南省	企业管理咨询		100.00%	新设公司
厦门红星美凯龙博览家居广场有限公司	福建省	福建省	家装设计		100.00%	新设公司

### 注销的子公司

本年本集团注销的子公司为成都红星美凯龙物流有限公司、深圳市红星美凯龙高盛产城发展有限公司、孝感家倍得建筑装饰科技有限公司、佛山红星美凯龙家居生活广场有限公司、上海峰迪沱装饰设计工程有限公司、广州红星美凯龙家居建材有限公司、上海聚钦企业管理合伙企业（有限合伙）、上海集彬企业管理合伙企业（有限合伙）、上海集慈企业管理合伙企业（有限合伙）、上海聚楚企业管理合伙企业（有限合伙）和上海合增企业管理合伙企业（有限合伙）。

### 6、其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙环球家居设计博览有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	0%	97%	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	浙江省	浙江省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京星凯京洲家具广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	0%	51%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙全球家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
烟台红星美凯龙家居有限公司	山东省	山东省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳名都家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	60%	40%	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京世纪欧美商业投资有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	0%	80%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙市银红家居有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海晶都投资有限公司	上海市	上海市	投资管理	51%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	上海市	上海市	投资管理	65%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳红星美凯龙家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙商贸有限公司	上海市	上海市	投资管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星家装饰建材有限公司	上海市	上海市	建材超市	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	55%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司

西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	75%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	黑龙江省	黑龙江省	场地租赁管理	70%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京红星美凯龙家居市场有限公司	北京市	北京市	品牌管理	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	湖北省	湖北省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京世纪凯隆商业投资有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	安徽省	安徽省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙亿家装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星易通汇商务服务有限公司	上海市	上海市	商业服务	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙家品会电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海悠美家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	65%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美昊装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	哈尔滨	哈尔滨	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	吉林省	吉林省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星喜兆投资有限公司	西藏	西藏	投资管理	90%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居商场管理有限公司	西藏	西藏	投资管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家鼎建筑装饰设计工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	0%	80%	通过设立或投资等方式取得的子公司
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆家欣装饰设计工程有限公司	重庆市	重庆市	家装设计	0%	70%	通过设立或投资等方式取得的子公司
河南西西里亚物业管理有限公司	河南省	河南省	物业管理	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	甘肃省	甘肃省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司



上海红星美凯龙装饰家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	云南省	云南省	场地租赁管理	87%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	新疆	新疆	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	70%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海安家网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海爱逛家电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家聚信息技术有限公司	上海市	上海市	电子商务	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红美网络科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	成都市	成都市	品牌管理	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
山西星易通汇网络科技有限公司	山西省	山西省	电子商务	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙资产管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星和宅配家居服务有限公司	河北省	河北省	家装设计	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居集团(上海)物流有限公司	上海市	上海市	物流服务	60%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙成都商业管理有限公司	成都市	成都市	管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙成都企业管理咨询有限公司	成都市	成都市	管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙楷恒家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	长沙市	长沙市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	江西省	江西省	场地租赁管理	51%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
昆明红星美凯龙世博家居广场有限公司	云南省	云南省	场地租赁管理	0%	87%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安红星美凯龙世博家居有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	成都市	成都市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	成都市	成都市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
香港红星美凯龙全球家居有限公司	香港	香港	投资管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司

红星美凯龙(上海)企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥红星美凯龙物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙物流有限公司	天津市	天津市	仓储物流	0%	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家金所投资控股有限公司	上海市	上海市	投资管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
郑州隼铠企业管理咨询有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星众盈投资有限公司	西藏	西藏	投资管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宇慕企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宇煦企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宇筑企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宇霄企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
郑州东晟企业管理有限公司	河南省	河南省	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海英太翡思营销策划有限公司	上海市	上海市	劳务派遣	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
烟台欣欢企业管理有限公司	山东省	山东省	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	青海省	青海省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星欧丽洛雅企业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯红星美凯龙商业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海泛居网络科技有限公司	上海市	上海市	网络技术	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星美凯龙物流有限公司	重庆市	重庆市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西红星美凯龙物流有限公司	陕西省	陕西省	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家金所金融科技信息服务有限公司	上海市	上海市	投资管理	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	上海市	上海市	贷款业务	95%	5%	通过设立或投资等方式取得的子公司
龙之惠(上海)设施管理服务服务有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	0%	50%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙国际贸易有限公司	上海市	上海市	进出口业务	55%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
贵州红星美凯龙物流有限公司	贵州	贵州	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	上海市	上海市	设备租赁	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙美居商贸有限公司	上海市	上海市	进出口业务	0%	28%	通过设立或投资等方式取得的子公司

霍尔果斯红居企业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	70%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	四川省	四川省	企业管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯雅睿创业投资有限公司	新疆	新疆	投资管理	90%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宁波梅山保税港区星凯赢资产管理有限公司	浙江省	浙江省	资产管理	0%	51%	通过设立或投资等方式取得的子公司
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	新疆	新疆	投资管理	90%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海家倍得实业有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	0%	68%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海凯淳投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙商业保理有限公司	上海市	上海市	应收账款融资	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津津瑞企业管理有限公司	天津市	天津市	企业管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆星凯科家居有限公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海好记星数码科技有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合燊投资有限公司	香港	香港	市场服务、投资	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆红星欧丽洛雅家居有限公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海怀星文化发展有限公司	上海市	上海市	文化艺术交流	80%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	上海市	上海市	信息科技技术开发	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	西藏	西藏	企业管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍美物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙展览服务有限公司	上海市	上海市	展览展示服务	55%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	51%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海星艺佳品牌管理有限公司	上海市	上海市	品牌管理	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
吉林红星美凯龙物流有限公司	吉林省	吉林省	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
常州美龙贸易有限公司	江苏省	江苏省	家居销售	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍茂物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍迈物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海梦晟实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍皓物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽红星美凯龙物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司

上海倍邦物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙住建装修设计有限公司	上海市	上海市	家装设计	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙住建装配科技有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍耀物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	55%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海缔图家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	0%	30%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍跃物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍朗物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通红美世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	广西省	广西省	展览展示服务	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宏岳物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
赣州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江西省	江西省	场地租赁管理	70%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙(浙江)信息技术有限公司	浙江省	浙江省	电子商务	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江星卓装饰有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	江西省	江西省	场地租赁管理	70%	30%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红星美凯龙供应链管理有限公司	天津市	天津市	供应链管理	0%	60%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海阪珑商业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海英太利金科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	80%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通龙美国际家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京星美永盛信息咨询有限公司	北京市	北京市	企业管理咨询	0%	70%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海枢雅管理咨询有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙(浙江)企业管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	95%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海归翎企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广州红星美凯龙家居博览中心有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安舒适美佳家政服务有限责任公司	陕西省	陕西省	企业管理咨询	65%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	浙江省	浙江省	企业管理咨询	95%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江星易盛实业发展有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	0%	75%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍正物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司

上海美凯龙装饰工程集团有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
石家庄博宸实业有限公司	石家庄	石家庄	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	安徽省	安徽省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
家倍得建筑科技有限公司	浙江省	浙江省	建筑装饰	90%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海丽浩创意设计有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	0%	90%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广州红星美凯龙市场经营管理有限公司	广东省	广东省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
海口檀宫实业有限公司	海南省	海南省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
香港红星美凯龙商业管理有限公司	香港	香港	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海简柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙美学装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙凯撒至尊(海南)家居科技有限公司	海南省	海南省	电子商务	0%	70%	通过设立或投资等方式取得的子公司
RedstarGlobalHoldingsLimited	维尔京群岛	维尔京群岛	其他	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
太原红星美凯龙世贸家居广场有限公司	山西省	山西省	场地租赁管理	60%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星到家(上海)科技有限公司	上海市	上海市	电子商务	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宿州星通企业管理咨询有限公司	安徽省	安徽省	企业管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海葱柳企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海资程企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海迹赛企业管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
河北红星美凯龙物流有限公司	河北省	河北省	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
佛山郡达企业管理有限公司	广东省	广东省	企业管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	上海市	上海市	电子商务	51%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
RedStarMacallineGmbH	德国慕尼黑	德国慕尼黑	其他	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍讯物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍博物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙星家居用品有限公司	上海市	上海市	自营销售	0%	54%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	天津市	天津市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
昆山红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京红星美凯龙企业管理有限公司	北京市	北京市	品牌管理	90%	10%	通过设立或投资等方式取得的子公司

无锡红星美凯龙经营管理有限公司	江苏省	江苏省	品牌管理	70%	30%	通过设立或投资等方式取得的子公司
衢州红星美凯龙世博市场管理服务有限公司	浙江省	浙江省	品牌管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
常熟红星美凯龙全球家居有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州红星美凯龙世博家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	60%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
眉山红星美凯龙世博家居广场有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南昌家倍得装饰工程有限公司	江西省	江西省	家装设计	0%	41%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙凯撒至尊(香港)家居有限公司	香港	香港	自营销售	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆两江新区红星美凯龙商业管理有限公司	重庆市	重庆市	管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍宝物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍达物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海倍昇物流有限公司	上海市	上海市	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海龙猫先森新零售家居有限公司	上海市	上海市	电子商务	0%	70%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙文商商务企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙爱木乐装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	0%	68%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红居供应链科技有限公司	天津市	天津市	供应链管理	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津红美供应链科技有限公司	天津市	天津市	供应链管理	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙商业经营管理有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美颖实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海荣美实业有限公司	上海市	上海市	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
红星美凯龙世博商业管理有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	100%	0%	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	海南省	企业管理咨询	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京盈创时讯科技有限公司	北京市	北京市	电子商务	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海美凯龙星尚模数装饰科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉瑞鑫欣科技有限责任公司	湖北省	湖北省	电子商务	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
JadeAGLogisticsInvestment(HongKong)Limited	香港	香港	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都空港物流投资有限公司	四川省	四川省	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥爱广物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
龙之惠(常州)设施管理科技有限公司	江苏省	江苏省	企业管理咨询	0%	30%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海红星美凯龙科技发展有限公司	上海市	上海市	家装设计	80%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司

上海美凯龙更好家建筑科技有限公司	上海市	上海市	家装设计	0%	90%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海科米实业有限公司	上海市	上海市	家装设计	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海铂洋企业发展有限公司	上海市	上海市	家装设计	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都红星美凯龙全球家居有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	63%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
怀化星欣商业管理有限公司	湖南省	湖南省	企业管理咨询	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
厦门红星美凯龙博览家居广场有限公司	福建省	福建省	家装设计	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	杭州市	杭州市	场地租赁管理	100%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
杭州伟量机电五金市场有限公司	杭州市	杭州市	场地租赁管理	0%	100%	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西红星和记家居购物广场有限公司	陕西省	陕西省	场地租赁管理	80%	0%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海虹欣欧凯家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	50%	0%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海新伟置业有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	40%	58%	非同一控制下企业合并取得的子公司
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	51%	9%	非同一控制下企业合并取得的子公司
成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	四川省	四川省	场地租赁管理	0%	50%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙建筑设计有限公司	上海市	上海市	工程设计	0%	100%	非同一控制下企业合并取得的子公司
无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100%	0%	非同一控制下企业合并取得的子公司
廊坊市凯宏家居广场有限公司	河北省	河北省	场地租赁管理	70%	0%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙知识产权代理有限公司	上海市	上海市	知识产权	0%	100%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海家倍得装饰工程有限公司	上海市	上海市	家装设计	0%	68%	非同一控制下企业合并取得的子公司
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	呼和浩特市	呼和浩特市	场地租赁管理	100%	0%	非同一控制下企业合并取得的子公司
昆明迪肯商贸有限公司	昆明市	昆明市	场地租赁管理	63%	0%	非同一控制下企业合并取得的子公司
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	55%	0%	非同一控制下企业合并取得的子公司
安徽盛世鼎通物流有限公司	安徽省	安徽省	仓储物流	0%	100%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海星艺佳商业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	0%	100%	非同一控制下企业合并取得的子公司
宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	浙江省	浙江省	场地租赁管理	80%	20%	非同一控制下企业合并取得的子公司
上海增敏企业管理有限公司	上海市	上海市	管理咨询	0%	100%	非同一控制下企业合并取得的子公司
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	62%	0%	非同一控制下企业合并取得的子公司
永清银通建设开发有限公司	河北省	河北省	产业投资	0%	70%	非同一控制下企业合并取得的子公司
永清银泰新城建设开发有限公司	河北省	河北省	产业投资	0%	70%	非同一控制下企业合并取得的子公司
银泰(永清)新城投资有限公司	河北省	河北省	产业投资	0%	70%	非同一控制下企业合并取得的子公司

乾智(上海)家居有限公司	上海市	上海市	自营销售	60%	0%	非同一控制下企业合并取得的子公司
鑫笙物业管理(上海)有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100%	0%	非同一控制下企业合并取得的子公司
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
常州世界家具家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	90%	10%	同一控制下的企业合并取得的子公司
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	60%	40%	同一控制下的企业合并取得的子公司
南京红星国际家具装饰城有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	100%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
南京名都家居广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	60%	40%	同一控制下的企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	92%	5%	同一控制下的企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙全球家居有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	100%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
上海山海艺术家俱有限公司	上海市	上海市	场地租赁管理	0%	90%	同一控制下的企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙家居市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	90%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	湖南省	湖南省	场地租赁管理	100%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	山东省	山东省	场地租赁管理	70%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	四川省	四川省	场地租赁管理	100%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	河南省	河南省	场地租赁管理	51%	9%	同一控制下的企业合并取得的子公司
常州红星美凯龙装饰家居用品市场有限公司	江苏省	江苏省	市场公司	0%	100%	同一控制下的企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	上海市	上海市	市场公司	45%	53%	同一控制下的企业合并取得的子公司
上海隽迈广告有限公司	上海市	上海市	广告公司	0%	100%	同一控制下的企业合并取得的子公司
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	重庆市	重庆市	场地租赁管理	100%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
上海星凯程鹏企业管理有限公司	上海市	上海市	投资管理	100%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
上海红美电子商务有限公司	上海市	上海市	电子商务	100%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
常州红阳家居生活广场有限公司	江苏省	江苏省	场地租赁管理	0%	75%	同一控制下的企业合并取得的子公司
江苏苏南建筑安装工程有限公司	江苏省	江苏省	建筑建设	0%	100%	同一控制下的企业合并取得的子公司
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	辽宁省	辽宁省	场地租赁管理	100%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
上海红星美凯龙实业有限公司	上海市	上海市	投资管理	100%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	100%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	100%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
北京美凯龙家具建材市场有限公司	北京市	北京市	市场公司	20%	80%	同一控制下的企业合并取得的子公司



北京红星美凯龙世博家具建材广场有限公司	北京市	北京市	市场公司	0%	100%	同一控制下的企业合并取得的子公司
包头红星美凯龙家居生活广场有限责任公司	内蒙古	内蒙古	场地租赁管理	100%	0%	同一控制下的企业合并取得的子公司
红星美凯龙环球(北京)家具建材广场有限公司	北京市	北京市	场地租赁管理	0%	100%	同一控制下的企业合并取得的子公司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

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

根据本公司与北京世纪欧美商业投资有限公司(“北京世纪欧美商业”)的股东北京市朝阳区北花园农工商公司签署的相关合同, 在项目合作期限内由本集团承包经营北京欧美商业, 并从项目正式开工满 12 个月之日起, 由本集团向北京市朝阳区北花园农工商公司支付固定承包利润。合作经营期限为 50 年(2011 年至 2060 年)。合作经营期限届满, 项目公司所有土地、房屋及不可拆除设施由双方股东按注册资本比例分享。根据相关合同约定, 本集团将北京市朝阳区北花园农工商公司出资重分类至负债, 不作为权益工具处理。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

注释 1: 龙之惠(上海)设施管理服务股份有限公司的其他股东不参与公司具体经营管理, 本集团有权决定其财务和经营政策, 能对其实施控制。

注释 2: 本集团控制的上海红星美凯龙国际贸易有限公司占上海红星美凯龙美居商贸有限公司股权比例 51%, 根据公司章程, 公司设执行董事 1 名, 由本集团委派, 本集团能对其实施控制。

注释 3: 本集团控制的上海红星美凯龙国际贸易有限公司占上海缔图家居有限公司股权比例 55%, 根据公司章程, 股东会决议须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过, 本集团能对其实施控制。

注释 4: 本集团控制的上海家倍得装饰工程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二分之一以上表决权的股东通过, 本集团能对其实施控制。

注释 5: 本集团控制的龙之惠(上海)设施管理服务股份有限公司占龙之惠(常州)设施管理科技有限公司股权比例 60%, 根据公司章程, 股东会决议须经代表全体股东二分之一以上表决权的股东通过, 本集团能对其实施控制。

注释 6: 上海虹欣欧凯家居有限公司董事会共设 5 席, 其中 3 席由本集团委派, 车建兴任董事长, 根据公司章程, 董事会决议需经全体董半数以上通过, 本集团能对其实施控制。

注释 7：成都长益红星美凯龙家居市场经营管理有限公司董事会共设 5 席，其中 3 席由本集团委派，车建兴任董事长，根据公司章程，董事会决议需经全体董半数以上通过，本集团能对其实施控制。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：  
无

确定公司是代理人还是委托人的依据：  
无

其他说明：  
无

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
郑州红星	39.69%	124,332,487.63	90,281,990.96	949,331,541.47
银泰新城投资	30.00%	-1,391,010.65	-	424,932,238.84
苏州红星	45.00%	156,855,412.98	-	461,730,088.94

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	863,508,684.86	3,713,465,513.60	4,576,974,198.46	201,489,865.64	1,787,897,827.29	1,989,387,692.93	752,962,728.87	3,405,005,332.95	4,157,968,061.82	172,778,507.44	1,507,280,034.05	1,680,058,541.49
银泰新城投资	294,785,944.25	2,466,774,402.88	2,761,560,347.13	637,288,758.43	459,251,811.26	1,096,540,569.69	267,818,818.76	2,366,138,026.10	2,633,956,844.86	753,627,535.30	459,251,811.26	1,212,879,346.56
苏州红星	467,057,381.54	1,650,726,001.73	2,117,783,383.27	170,500,590.90	921,215,928.06	1,091,716,518.96	386,361,019.44	1,299,386,941.37	1,685,747,960.81	514,459,311.14	493,789,369.75	1,008,248,680.89

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	311,515,470.02	313,258,976.16	313,258,976.16	156,081,904.01	353,974,827.57	235,842,779.79	235,842,779.79	200,743,924.32
银泰新城投资	-	-4,636,702.16	-4,636,702.16	-20,656,835.22	-	-19,088,882.30	-19,088,882.30	-7,432,284.56
苏州红星	174,372,909.49	348,567,584.39	348,567,584.39	99,372,400.98	138,272,284.44	209,223,581.35	209,223,581.35	137,153,665.35

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

2020年1月，本集团子公司上海红星美凯龙实业有限公司以人民币184,124,517.79元向沈阳名都家居广场有限公司之少数股东浙江博瑞控股集团有限公司收购其持有的沈阳名都家居广场有限公司40%的股权，收购完成后，本集团享有的沈阳名都家居广场有限公司所有者权益份额由60%上升至100%，调减资本公积人民币143,018,336.13元。

2019年9月12日至2019年10月15日，本集团通过在交易所公开挂牌，以人民币32,830,000.00元取得锦江国际（集团）有限公司持有的鑫笙物业管理（上海）有限公司4.9%的股权，以人民币34,170,000.00元取得上海新长征（集团）有限公司持有的鑫笙物业管理（上海）有限公司5.1%的股权。工商变更登记日期为2020年3月12日。收购完成后，本集团享有的鑫笙物业管理（上海）有限公司所有者权益份额由90%上升至100%，调减资本公积人民币35,424,355.59元。

2020年4月，本集团以人民币1.00元受让广州中堂控股集团有限公司持有的广州红星美凯龙家居建材有限公司5%的份额，收购完成后，本集团享有的广州红星美凯龙家居建材有限公司所有者权益份额由95%上升至100%，调减资本公积人民币216,122.83元。

2020年4月，本集团子公司上海红美电子商务有限公司以人民币727,101.36元受让合伙人持有的上海合增企业管理合伙企业（有限合伙）99%的份额，收购完成后，本集团享有的上海合增企业管理合伙企业（有限合伙）所有者权益份额由1%上升至100%，调减资本公积人民币77,248.64元。

2020年4月，本集团子公司上海红星美凯龙悦家互联网科技有限公司（“悦家”）以人民币0.00元受让上海合柔企业管理合伙企业（有限合伙）持有的上海泛居网络科技有限公司20%的份额，收购完成后，本集团享有的上海泛居网络科技有限公司所有者权益份额由53.688%上升至100%，调减资本公积人民币3,781,612.61元。

2020年本集团以人民币4,704,196.27元取得上海合祝企业管理合作企业（有限合伙）、上海集量企业管理合伙企业（有限合伙）、上海聚尊企业管理合伙企业（有限合伙）及上海鼎识企

业管理合伙企业（有限合伙）的少数股东股权，收购完成后，本集团享有的悦家所有者权益份额由 66.86% 上升至 100%。同时悦家享有的上海红星美凯龙装修公网络技术有限公司（“装修公网络技术”）、上海安家网络科技有限公司（“安家网络”）、上海红星美凯龙网络技术有限公司（“美凯龙网络技术”）的所有者权益份额由 66.86% 上升至 100%，合计调减资本公积人民币 71,836,141.87 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

	沈阳名都家居广场有限公司	鑫笙物业管(上海)有限公司	广州红星美凯龙家居建材有限公司	上海合增企业管理合伙企业(有限合伙)	上海泛居网络科技有限公司	悦家相关
购买成本/处置对价						
--现金	184,124,517.79	70,166,300.00	1.00	727,101.36		4,704,196.27
--非现金资产的公允价值						
购买成本/处置对价合计	184,124,517.79	70,166,300.00	1.00	727,101.36		4,704,196.27
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	41,106,181.66	34,741,944.41	-216,121.83	649,852.72	-3,781,612.61	-67,131,945.60
差额	143,018,336.13	35,424,355.59	216,122.83	77,248.64	3,781,612.61	71,836,141.87
其中:调整资本公积	143,018,336.13	35,424,355.59	216,122.83	77,248.64	3,781,612.61	71,836,141.87
调整盈余公积						
调整未分配利润						

其他说明

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
成都东泰商城有限公司	四川	四川	场地租赁管理	50.00	-	权益法
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	40.00	权益法
上海名艺商业企业发展有限公司	上海	上海	租赁和商务服务业	50.00	-	权益法
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	安徽	安徽	租赁和商务服务业	-	50.00	权益法
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	福建	福建	批发和零售业	50.00	-	权益法
SleepMaker (HongKong) Company Limited	香港	香港	批发和零售业	-	30.00	权益法
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东	广东	批发和零售业	-	43.00	权益法
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	60.00	-	权益法
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	广东	广东	批发和零售业	-	50.00	权益法
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	福建	福建	批发和零售业	50.00	-	权益法
海尔消费金融有限公司	山东	山东	金融业	-	25.00	权益法
山东银座家居有限公司	山东	山东	租赁和商务服务业	46.50	-	权益法
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	海南	海南	居民服务、修理和其他服务业	35.00	-	权益法
亚细亚建筑材料股份有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	20.00	权益法
广东三维家信息科技有限公司	广东	广东	信息传输、软件和信息技术服务业	-	11.04	权益法
SunseaparkingInc	开曼	开曼	交通运输、仓储和邮政业	-	8.43	权益法
武汉市正凯物流有限公司	湖北	湖北	交通运输、仓储和邮政业	18.00	-	权益法
广东威法定制家居股份有限公司	广东	广东	制造业	-	6.50	权益法
潍坊滨星置业有限公司	山东	山东	房地产业	-	30.00	权益法
浙江中广电器股份有限公司	浙江	浙江	批发和零售业	-	8.14	权益法
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
四川良木道门窗型材有限公司	四川	四川	制造业	-	24.20	权益法
苏州市苏品宅配文化有限公司	江苏	江苏	制造业	-	15.00	权益法
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	广东	广东	批发和零售业	-	37.00	权益法
蚁安居(天津)网络技术有限公司	天津	天津	科学研究和技术服务业	-	16.67	权益法
北京比邻弘科科技有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	-	10.00	权益法
上海墙尚环保科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	8.00	权益法
上海开装建筑科技有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	14.61	权益法
IcolorPrivateLimited	开曼	开曼	建筑业	-	8.00	权益法

超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	12.38	权益法
成都艾格家具有限公司	四川	四川	制造业	-	29.56	权益法
江苏佰丽爱家居科技有限公司	江苏	江苏	科学研究和技术服务业	-	10.00	权益法
上海锦江联采供应链有限公司	上海	上海	交通运输、仓储和邮政业	10.00	-	权益法
大域信息科技（上海）有限公司	上海	上海	科学研究和技术服务业	-	14.29	权益法
爱菠萝网络科技（北京）有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	-	15.00	权益法
晟葆（上海）家具有限公司	上海	上海	建筑业	-	10.00	权益法
北京康力优蓝机器人科技有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	-	6.00	权益法
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	广东	广东	批发和零售业	49.00	-	权益法
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	上海	上海	建筑业	4.90	-	权益法
广州火数银花信息科技有限公司	广东	广东	信息传输、软件和信息技术服务业	-	11.66	权益法
深圳华生大家居集团有限公司	广东	广东	租赁和商务服务业	-	9.00	权益法
谊美吉斯光电科技（福建）有限公司	福建	福建	科学研究和技术服务业	-	4.95	权益法
安咖家居用品（上海）有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	10.00	权益法
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	广东	广东	批发和零售业	-	10.00	权益法
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	河北	河北	房地产业	-	10.00	权益法
邯郸市红星皇室置业有限公司	河北	河北	房地产业	-	10.00	权益法
芜湖美和资产管理有限公司	安徽	安徽	金融业	-	49.00	权益法
上海智谛智能科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	30.00	权益法
上海振洋建筑装潢工程有限公司	上海	上海	建筑业	-	22.41	权益法
美尚（广州）化妆品股份有限公司	广东	广东	批发和零售业	-	8.73	权益法
上海威来适装饰科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	40.00	权益法
上海世茂美凯龙家居科技有限公司	上海	上海	批发和零售业	-	49.00	权益法
中装集采（北京）信息技术有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务业	-	35.00	权益法
AibbeInc.	开曼	开曼	科学研究和技术服务业	-	4.61	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：  
本集团向公司派驻董事，能对其产生重大影响。



## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	成都东泰商城有限公司		成都东泰商城有限公司	
流动资产	292,186,568.64		232,771,069.04	
其中: 现金和现金等价物	54,771,534.60		82,922,776.17	
非流动资产	1,818,589,277.40		1,855,864,202.07	
资产合计	2,110,775,846.04		2,088,635,271.11	
流动负债	95,790,932.62		100,917,890.69	
非流动负债	398,462,489.92		402,059,835.49	
负债合计	494,253,422.54		502,977,726.18	
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	808,261,211.75		792,828,772.46	
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	808,261,211.75		792,828,772.46	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	108,339,808.84		148,568,293.19	
财务费用	-6,364,529.01		-4,805,744.93	
所得税费用	10,443,191.46		18,517,995.32	
净利润	30,864,878.58		55,528,291.55	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	30,864,878.58		55,528,291.55	
本年度收到的来自合营企业的股利	-		102,233,703.73	

其他说明

无

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	9,751,892,599.04	166,567,593.71	9,804,002,262.03	126,216,930.08
其中：现金和现金等价物	1,030,545,996.65	151,610,378.25	1,057,184,405.39	102,659,660.62
非流动资产	398,486,246.38	1,184,755,354.97	485,899,783.38	1,120,759,159.87
资产合计	10,150,378,845.42	1,351,322,948.68	10,289,902,045.41	1,246,976,089.95
流动负债	5,057,892,054.96	446,138,386.97	2,668,672,679.91	395,048,125.57
非流动负债	3,534,022,000.00	223,239,348.76	6,185,633,662.84	235,888,605.02
负债合计	8,591,914,054.96	669,377,735.73	8,854,306,342.75	630,936,730.59
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额	389,616,197.62	317,104,524.02	358,898,925.67	286,458,302.10
调整事项		62,006,041.48		62,006,041.48
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他		62,006,041.48		62,006,041.48
对联营企业权益投资的账面价值	389,616,197.62	379,110,565.50	358,898,925.67	348,464,343.38
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	1,175,527,332.16	343,805,387.31	1,389,189,609.67	397,489,375.06
净利润	122,555,157.45	82,079,080.67	204,611,052.92	-1,945,188.90
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	122,555,157.45	82,079,080.67	204,611,052.92	-1,945,188.90
本年度收到的来自联营企业的股利		7,520,550.59		-

其他说明

调整事项：投资的账面价值与按持股比例享有的净资产份额之间的差异系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。

#### (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
<b>合营企业：</b>		
投资账面价值合计	200,529,013.33	188,075,087.04
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-566,073.71	19,923,290.70
--其他综合收益		
--综合收益总额	-566,073.71	19,923,290.70
<b>联营企业：</b>		
投资账面价值合计	1,926,378,504.29	1,966,011,906.45
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-38,791,329.97	39,341,882.72
--其他综合收益		
--综合收益总额	-38,791,329.97	39,341,882.72

其他说明

无

## (5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

□适用 √不适用

## (6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	-8,217,795.84	-15,040,933.12	-23,258,728.96
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	-12,742,730.48	-12,609,129.28	-25,351,859.76
邯郸市红星皇室置业有限公司	-5,839,146.49	-3,868,096.47	-9,707,242.96
芜湖美和资产管理有限公司	-392,707.25	999,507.58	-
上海智谛智能科技有限公司	-682,472.51	-695,011.43	-1,377,483.94
上海世茂美凯龙家居科技有限公司		-1,824,419.58	-1,824,419.58

其他说明

无

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

□适用 √不适用

## (8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

□适用 √不适用

## 4、重要的共同经营

□适用 √不适用

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十、与金融工具相关的风险

√适用 □不适用

## 1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2020年

## 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	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		合计
			准则要求	指定	
货币资金		6,511,092,198.09			6,511,092,198.09
交易性金融资产	247,611,072.73				247,611,072.73
衍生金融资产	2,160,732.11				2,160,732.11
应收账款		1,934,826,113.43			1,934,826,113.43
应收款项融资			5,872,800.00		5,872,800.00
其他应收款		1,493,654,743.28			1,493,654,743.28
一年内到期的非流动资产		248,704,377.99			248,704,377.99
其他流动资产		1,667,072,300.50			1,667,072,300.50
长期应收款		532,498,896.89			532,498,896.89
其他权益工具投资				4,206,678,046.54	4,206,678,046.54
其他非流动金融资产	396,924,540.60				396,924,540.60
其他非流动资产		1,019,580,321.75			1,019,580,321.75
	646,696,345.44	13,407,428,951.93	5,872,800.00	4,206,678,046.54	18,266,676,143.91

## 金融负债

	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	3,448,371,909.45
应付账款	2,085,329,223.24

其他应付款	8,976,309,037.22
一年内到期的非流动负债	11,897,443,643.72
其他流动负债	439,283,229.30
长期借款	22,212,429,627.44
应付债券	4,432,634,711.35
租赁负债	4,082,933,276.21
长期应付款	712,856,318.61
其他非流动负债	3,833,098,699.03
	62,120,689,675.57

## 2. 金融资产转移

### 已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于 2020 年 12 月 31 日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为人民币 26,500,000.00 元，商业承兑汇票的账面价值为人民币 5,000,000.00 元。于 2020 年 12 月 31 日，其到期日为 2 至 10 个月，根据《票据法》相关规定，若承兑银行拒绝付款的，其持有人有权向本集团追索（“继续涉入”）。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。

2020 年，本集团于其转移日未确认利得或损失。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书在本年度大致均衡发生。

## 3. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险（包括汇率风险、利率风险和价格风险）。本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、衍生金融资产、应收账款、应收款项融资、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、其他非流动资产、应付账款、其他应付款、长期应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、其他非流动负债、租赁负债等。与这些金融工具相关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本集团的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本集团其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本集团内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本集团的审计委员会。

本集团通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

## 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本集团信用控制部门特别批准，否则本集团不提供信用交易条件。

由于货币资金和应收银行承兑汇票和衍生金融工具的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产和长期应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本集团在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去减值准备后的金额。

由于本集团的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本集团内不存在重大信用风险集中。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

### 信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量或定性标准时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等；

### 已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

#### 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以迁徙率模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；
- 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。针对应收账款、其他应收款、合同资产、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、长期应收款和其他非流动资产的风险矩阵详见“财务报告七、5，8，10，12，13，16 和 31”。

#### 流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团的目标是运用银行借款、债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。于2020年12月31日，本集团39.3%（2019年12月31日：37.9%）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：

### 2020年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付账款	2,085,329,223.24	-	-	-	2,085,329,223.24
其他应付款	8,976,309,037.22	-	-	-	8,976,309,037.22
长期应付款	-	76,615,005.35	497,162,694.85	841,474,985.22	1,415,252,685.42
短期借款	3,493,263,394.18	-	-	-	3,493,263,394.18
一年内到期的非流动负债	12,029,085,303.41	-	-	-	12,029,085,303.41
其他流动负债	463,340,681.26	-	-	-	463,340,681.26
长期借款	1,159,349,814.30	4,263,619,193.63	10,764,903,207.36	12,356,625,214.17	28,544,497,429.47
应付债券	205,490,337.50	1,173,358,830.65	3,537,762,144.35	-	4,916,611,312.50
租赁负债	251,356,986.86	882,800,122.28	2,200,950,458.76	5,834,463,292.29	9,169,570,860.19
其他非流动负债	243,715,320.00	3,485,798,258.96	524,386,877.04	-	4,253,900,456.00
	28,907,240,098.12	9,882,191,410.87	17,525,165,382.36	19,032,563,491.68	75,347,160,383.03

### 市场风险

#### 利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益（通过对浮动利率借款的影响）的税后净额产生的影响。

### 2020年

	基点	净损益	股东权益合计
	增加/（减少）	增加/（减少）	增加/（减少）
银行借款	50.00	-63,136,806.62	-63,136,806.62
银行借款	-50.00	63,136,806.62	63,136,806.62

#### 汇率风险



汇率风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与美元、港币和欧元有关。本集团位于境内子公司主要业务活动均以人民币计价结算，有少量外币存款、借款以及债券。本集团位于香港的子公司主要以港币或美元计价结算。

本集团的政策是将套期衍生工具的期限与被套期项目的期限协商匹配，从而使套期最为有效。本集团存在源于发行美元债券的汇率风险敞口。本集团采用结构性货币掉期和由签出期权和购入期权组成的期权组合产品减少汇率风险敞口。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，美元、欧元和港币汇率发生合理、可能的变动时，将对净损益的税后净额产生的影响。

#### 2020年

	基点	净损益	股东权益合计
	增加/（减少）	增加/（减少）	增加/（减少）
人民币对美元贬值	-5.00	-11,608,875.12	-11,608,875.12
人民币对美元升值	5.00	11,608,875.12	11,608,875.12
人民币对港元贬值	-5.00	27,098.03	27,098.03
人民币对港元升值	5.00	-27,098.03	-27,098.03
人民币对欧元贬值	-5.00	-49,962,836.72	-49,962,836.72
人民币对欧元升值	5.00	49,962,836.72	49,962,836.72

#### 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2020年12月31日，本集团暴露于因分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在上海和深圳的证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

以下证券交易所的、在最接近资产负债表日的交易日的收盘时的市场股票指数，以及年度内其各自的最高收盘点和最低收盘点如下：

	2020年末	2020年 最高/最低	2019年末	2019年 最高/最低
上海—上证指数	3,473	3,475/2,647	3,050	3,271/2,464
深圳—深证成指	14,471	14,477/9,531	10,431	10,541/7,011

下表说明了，在所有其他变量保持不变的假设下，本集团的净损益和其他综合收益的税后净额对权益工具投资的公允价值的每10%的变动（以资产负债表日的账面价值为基础）的敏感性。

#### 2020年

	权益工具投资账面价值	净损益	其他综合收益的税后净额	股东权益合计
		增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
权益工具投资				
上海—以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资	94,104,570.98	7,998,888.53/ -7,998,888.53		7,998,888.53/ -7,998,888.53
—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	1,761,493,803.34		137,950,116.13/ -137,950,116.13	137,950,116.13/ -137,950,116.13
深圳—以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资	81,470,694.00	6,925,008.99/ -6,925,008.99		6,925,008.99/ -6,925,008.99
—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	150,300,000.00		12,775,500.00/ -12,775,500.00	12,775,500.00/ -12,775,500.00
以公允价值计量的非上市权益工具投资				
—以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资	2,294,884,243.20		172,116,318.24/ -172,116,318.24	172,116,318.24/ -172,116,318.24

#### 4. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2020年度和2019年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。净负债包括银行贷款、应付债券及应付融资租赁款（扣除现金及现金等价物），调整后资本是集团归属于母公司的权益，本集团于资产负债表日的杠杆比率如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
短期借款	3,448,371,909.45	3,387,894,541.95
一年内到期的非流动负债	11,897,443,643.72	9,804,740,633.43
其他流动负债	439,283,229.30	144,228,766.87
长期借款	22,212,429,627.44	15,919,626,315.76
应付债券	4,432,634,711.35	6,592,440,970.73
应付融资租赁款	143,010,065.65	-
其他非流动负债	3,833,098,699.03	5,747,108,371.13
租赁负债	4,082,933,276.21	3,321,817,733.91
现金及现金等价物	5,901,061,909.81	6,776,093,360.48
净负债	44,588,143,252.34	38,141,763,973.30
调整后资本	45,842,632,982.13	44,231,510,900.84

资本和净负债	90,430,776,234.47	82,373,274,874.14
杠杆比率	49%	46%

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	175,575,264.98	2,160,732.11	72,035,807.75	249,771,804.84
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	175,575,264.98	2,160,732.11	72,035,807.75	249,771,804.84
(1) 债务工具投资			72,035,807.75	72,035,807.75
(2) 权益工具投资	175,575,264.98			175,575,264.98
(3) 衍生金融资产		2,160,732.11		2,160,732.11
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	1,908,562,241.05	3,231,562.40	2,294,884,243.09	4,206,678,046.54
(四) 投资性房地产			93,150,000,000.00	93,150,000,000.00
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物			93,150,000,000.00	93,150,000,000.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 应收款项融资		5,872,800.00		5,872,800.00
(七) 其他非流动金融资产			396,924,540.60	396,924,540.60
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>2,084,137,506.03</b>	<b>11,265,094.51</b>	<b>95,913,844,591.44</b>	<b>98,009,247,191.98</b>

(八) 交易性金融 负债				
1. 以公允价值计量 且变动计入当期损 益的金融负债				
其中：发行的交易 性债券				
衍生金融负 债				
其他				
2. 指定为以公允价 值计量且变动计入 当期损益的金融负 债				
持续以公允价值计 量的负债总额				
二、非持续的公允 价值计量				
(一) 持有待售资 产				
非持续以公允价值 计量的资产总额				
非持续以公允价值 计量的负债总额				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

本集团持有的交易性金融资产及部分其他权益工具投资为持有的上市公司股票，其市价以股票当日收盘价作为依据。

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

本集团持有的部分其他权益工具投资为新三板股票，对于有序交易者，其公允价值以期末收盘价作为依据；对于非有序交易者，其公允价值以期末收盘价作为基础，进行调整。

## 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

非上市的权益工具投资，采用折现估值模型估计公允价值，采用的假设并非由可观察市场价格或利率支持。本集团需要就预计未来现金流量（包括预计未来股利和处置收入）作出估计。本集团相信，以估值技术估计的公允价值及其变动，是合理的，并且亦是于资产负债表日最合适的价值。

对于不能采用折现估值的非上市的权益工具投资的公允价值，本集团估计并量化了采用其他合理、可能的假设作为估值模型输入值的潜在影响：采用较为不利的假设，公允价值减少约人民币 588,268,571.42 元；采用较为有利的假设，公允价值增加约人民币 556,992,294.76 元。

本集团与多个交易对手（主要是有着较高信用评级的金融机构）订立了衍生金融工具合同。衍生金融工具，包括外汇远期合同和利率互换，采用类似于远期定价和互换模型以及现值方法的估值技术进行计量。模型涵盖了多个市场可观察到的输入值，包括交易对手的信用质量、即期和远期汇率和利率曲线。外汇远期合同和利率互换的账面价值，与公允价值相同。于 2020 年 12 月 31 日，衍生金融资产的盯市价值，是抵销了归属于衍生工具交易对手违约风险的信用估值调整之后的净值。交易对手信用风险的变化，对于套期关系中指定衍生工具的套期有效性的评价和其他以公允价值计量的金融工具，均无重大影响。

#### 采用公允价值模式投资性房地产公允价值

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

对处于开发阶段早期的在建物业采用直接比较法进行估值：基于投资性房地产在当前状态下处置时的立即可获得的收益，并参考投资性房地产所在市场的可比交易的相关信息以及根据在建物业的特定情况进行调整。

对处于其他开发阶段的投资性房地产采用假设开发法进行估值：假设该类投资性房地产将遵循既定的开发计划开发至可使用状态。为获取其公允价值，通过考虑相关市场中可获取且可比较的销售数据进行直接比较，并扣除在评估师预计在评估日至完成开发前将产生的建造成本及专业费用。

本集团投资性房地产在 2020 年 12 月 31 日的公允价值由与本集团无关联的独立评估师北京华亚正信资产评估有限公司进行评估。

在对房地产的公允价值作出估计时，投资性房地产的最佳用途为其当前使用方式。采用的估值方法未发生任何变化。

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

2020年12月31日		公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间
-------------	--	------	------	---------	------

					(加权平均值)
投资性房地产-建成物业	2020年	81,482,000,000.00	收益法/直接比较法/假设开发法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	2020年: 人民币15元至246元 2019年: 人民币14元至245元
	2019年	75,574,000,000.00		资本化率	2020年: 5.5%至8.0% 2019年: 5.5%至7.5%
投资性房地产-处于开发阶段早期的在建物业	2020年	8,510,000,000.00	直接比较法	投资性房地产单位面积价格(每平方米)	2020年: 人民币354元至20,797元 2019年: 人民币343元至19,544元
	2019年	6,224,000,000.00			
投资性房地产-其他在建物业	2020年	3,158,000,000.00	假设开发法	单位可出租面积价格(每平方米/月)	2020年: 人民币25元至70元 2019年: 人民币28元至85元
	2019年	3,309,000,000.00		资本化率	2020年: 6.5%至7.5% 2019年: 6.5%至7.5%
其他权益工具投资	2020年	2,294,884,243.09	可比公司法	流动性折扣率	2020年: 80%至90%
	2019年	1,503,137,980.68			2019年: 80%至82%
其他非流动金融资产	2020年	396,924,540.60	现金流量折现法	风险调整折现率	2020年: 11.3%至17.9%
	2019年	368,774,540.60			2019年: 12.7%至19.5%
交易性金融资产-债权工具投资	2020年	72,035,807.75	现金流量折现法	风险调整折现率	2020年: 2.1%
	2019年	125,358,448.05			2019年: 2.4%

## 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

√适用 □不适用

	年初	转入	转出	当期利得或损失总额		新增/转换	出售	余额	计入损益的
	余额	第三层次	第三层次	计入损益	计入其他综合收益				当期未实现利得或损失的变动
交易性金融资产	125,358,448.05	-	-	-	-	5,638,770,203.83	- 5,692,092,844.13	72,035,807.75	-
其他权益工具投资	1,503,137,980.68	37,250,000.00	-73,816,085.92	-	543,092,331.56	382,466,025.00	-97,246,008.23	2,294,884,243.09	-
其他非流动金融资产	368,774,540.60	-	-20,800,000.00	-	-	69,050,000.00	-20,100,000.00	396,924,540.60	-
投资性房地产	85,107,000,000.00	-	-	496,702,935.69	77,663,553.11	7,575,633,511.20	-107,000,000.00	93,150,000,000.00	496,702,935.69
	87,104,270,969.33	37,250,000.00	-94,616,085.92	496,702,935.69	620,755,884.67	13,665,919,740.03	- 5,916,438,852.36	95,913,844,591.44	496,702,935.69

## 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

√适用 □不适用

	转入	转出	原因
第一层次	68,826,085.92		注1
第二层次		37,250,000.00	注2
第三层次	37,250,000.00	94,616,085.92	注1/注3
	106,076,085.92	131,866,085.92	

注1：相较于2019年，2020年有人民币68,826,085.92元的其他权益工具投资上市，公允价值计量层次由第三层次转入第一层次。

注2：相较于2019年，2020年有人民币37,250,000.00元的其他权益工具投资由新三板退市，公允价值计量层次由第二层次转入第一层次。

注3：相较于2019年，2020年有人民币4,990,000.00元的其他权益工具投资收购为联合营公司，人民币20,800,000.00元的其他非流动金融资产已转入其他应收款，由第三层次转出，不再以公允价值计量。

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

	账面价值		公允价值	
	2020年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
应付债券	8,679,793,334.81	9,922,072,376.71	8,742,562,657.75	10,250,949,721.15
长期借款	26,522,849,143.74	19,365,560,917.94	27,645,534,946.49	20,040,351,335.38
其他非流动负债	6,284,852,578.30	8,227,885,827.56	6,488,139,813.87	8,584,628,195.82
	41,487,495,056.85	37,515,519,122.21	42,876,237,418.11	38,875,929,252.35

## 9、其他

□适用 √不适用

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币



母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
红星美凯龙控股集团有限公司 (“红星控股”)	中国上海	投资管理	20,000 万元	69.87	69.87

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是车建兴。

其他说明：

无

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本企业子公司的情况详见“财务报告九、1. 在子公司中的权益”。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本企业合营企业和联营企业的情况详见“财务报告九、3. 在合营企业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
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
常州市红星家具总厂有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州菲氏浴厨用品有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
扬州凯龙管理咨询有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
南京市浦口区立力成家具经营部	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
常州市艺致国际贸易有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海景帝餐饮管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
徐州红星美凯龙全球家居生活广场物业管理有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海苏宁易购销售有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海猎户管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
车国兴	与实际控制人关系密切的家庭成员

钱玉梅	与实际控制人关系密切的家庭成员
车玉琴	与实际控制人关系密切的家庭成员
车建国	与实际控制人关系密切的家庭成员
张建芳	与实际控制人关系密切的家庭成员
陈淑红	与实际控制人关系密切的家庭成员
曹仲民	与董监高关系密切的家庭成员
太原双明凯龙房地产开发有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制或投资的企业
上海新华成城资产管理有限公司	实际控制人任职的企业
阿里巴巴（中国）网络技术有限公司	对本集团有重大影响公司
宁波墙尚家居有限公司	联营企业之子公司
北京阳光海天停车管理有限公司	联营企业之子公司
江阴提尚家居有限公司	联营企业之子公司
布鲁斯特墙纸国际贸易（上海）有限公司	联营企业之子公司
北京阳光海天企业管理咨询有限公司	联营企业之子公司
北京智泊停车服务有限公司	联营企业之子公司
上海谛邦智能科技有限公司	联营企业之子公司
爱笔（北京）智能科技有限公司	联营公司之子公司
重庆金科中俊房地产开发有限公司	控股股东有重大影响的企业
义乌美龙置业有限公司	控股股东有重大影响的企业
河南宸博置业有限公司	控股股东有重大影响的企业
保山红星城乡投置业有限公司	控股股东有重大影响的企业
上海爱琴海商务管理有限公司	控股股东有重大影响的企业
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	控股股东有重大影响的企业
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	控股股东有重大影响的企业
重庆金科房地产开发有限公司	控股股东有重大影响的企业
南通星龙房地产开发有限公司	控股股东有重大影响的企业
徐州茂星置业有限公司	控股股东有重大影响的企业
江苏红星大卫茂商业管理集团有限公司	控股股东有重大影响的企业
凯乾嘉（上海）餐饮管理有限公司	控股股东及其控制的其他企业
扬州星龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海威来适装饰科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
柳州红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津星凯房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海星诚艺佳家居有限责任公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津美龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
宁波凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
云南红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
济南星龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
象山美龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海乔彤企业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津红星太平洋影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津莱纳华开影业公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州红美影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
苏州红美影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
宁波凯星影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
宜兴逸美影城有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州星琛娱乐科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海星琛互动娱乐科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业

天津卡美奥影业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
金华市佳艺影业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
南京美凯龙商务信息咨询有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海云绅智能科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
昆明红星海汇房地产有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州市金坛维亿建设工程有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
盐城凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
江苏龙冠影视文化科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
江苏美膳龙饮食文化发展有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
青岛红星国际置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
红星美凯龙控股集团有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
南昌浩然置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
沭阳星龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
西宁爱琴海房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海爱琴海商业集团股份有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
青岛德纳国际影城有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
青岛红影影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红听影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海或京商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海凯红影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海凯听影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海林赛健身俱乐部有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海林戊健身俱乐部有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海玲思健身俱乐部有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海龙红影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海美影企业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海昕红影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海星凯影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海星龙影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
苏州凯美影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
孝感泓河影城管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
宜兴市晨兴数字影院有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
象山凯胜置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
象山星龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
余姚星凯置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
长兴荣皓贸易有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
湛江市海新美凯投资有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
西宁红星美凯龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
衡水星龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
太原双明智坤房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
长春红星美凯龙房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
宁波汇鑫置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海洪美置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星共赢云计算科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业

昆明星琴商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海星之域商业经营管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
北京星琴商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
成都万福星凯商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
温州星龙房地产开发有限责任公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海洛昶企业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
成都红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星美凯龙企业经营管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海美凯龙七星酒店管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
郑州星铂房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州龙耀股权投资管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州市红星装饰城	控股股东或实际控制人控制的企业
上海暄妍企业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
昆明广远房地产开发有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海恣星餐饮管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
凯乾嘉企业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
重庆红星太平洋影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
海南晖瑞投资有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
云南红星美凯龙物业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海跃影科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
苏州凯琴商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
重庆市南岸区红美影院管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
福建红星美凯龙物业服务服务有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
红星美凯龙家居集团股份有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
慈溪皓瑞置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
天津凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
山西红星新世界置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
苏州美凯龙爱家互联网科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
合肥美凯龙爱家互联网科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星美凯龙房地产集团有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海星银海实业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星晶海商业管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
重庆梦享岛海洋公园管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海曙香商务管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
慈溪星凯置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
赣州凯越置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海红星美凯龙置业有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海逸萃企业发展有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海美凯龙爱家互联网科技有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海黄浦红星小额贷款有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
上海觅星餐饮管理有限公司	控股股东或实际控制人控制的企业
芜湖明辉商业管理有限公司	合营企业之子公司
造梦者家居(深圳)有限公司	合营企业之子公司
杭州阿里妈妈软件服务有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
淘宝(中国)软件有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
浙江天猫技术有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司

阿里云计算有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
上海盒马网络科技有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
支付宝(中国)网络技术有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
浙江阿里巴巴通信技术有限公司	对本集团有重大影响公司之子公司
济宁凯星购物广场有限公司	董监高任职的企业
宜兴市苏宁易购销售有限公司	董监高任职的企业
常州市艺致家具有限公司	董监高关系密切的家庭成员任职的企业

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
上海鑫诚安建设有限公司	商品购买	24,701,913.87	72,891,907.25
上海红星共赢云计算科技有限公司	商品购买	10,874,205.17	9,230,158.00
上海智谛智能科技有限公司	商品购买	5,892,229.70	2,778,275.22
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司及其分公司	商品购买	2,875,812.40	3,267,496.90
上海云绅智能科技有限公司	商品购买	1,395,000.00	3,906,000.00
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	商品购买	832,588.80	-
上海苏宁易购销售有限公司	商品购买	680,623.03	-
上海跃影科技有限公司	商品购买	522,000.00	-
重庆金科中俊房地产开发有限公司	商品购买	254,469.73	-
北京阳光海天停车管理有限公司及其分公司	商品购买	195,000.00	-
晟葆(上海)家具有限公司	商品购买	142,887.62	-
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	商品购买	102,398.23	-
上海盒马网络科技有限公司	商品购买	70,000.00	-
宜兴市苏宁易购销售有限公司	商品购买	26,495.00	-
凯乾嘉(上海)餐饮管理有限公司	商品购买	13,754.74	-
北京康力优蓝机器人科技有限公司	商品购买	-	16,000.00
天津红星太平洋影院管理有限公司	商品购买	-	11,960.00
上海红听影院管理有限公司	商品购买	-	7,040.00
上海龙红影院管理有限公司	商品购买	-	4,000.00
芜湖明辉商业管理有限公司	存款结息	18,976.89	17,611.95
成都东泰商城有限公司	存款结息	6,215.15	924.06
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	存款结息	4,110.50	3,714.82
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	存款结息	3,967.42	16,231.18
安徽腾辉投资集团合肥有限公司	存款结息	92.86	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	存款结息	61.13	2,015.73
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	联合营销	499,101.88	141,226.43
武汉市正凯物流有限公司	联合营销	455,452.82	217,735.85
成都东泰商城有限公司	联合营销	451,877.84	180,471.69
芜湖明辉商业管理有限公司	联合营销	337,173.58	309,176.40
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	联合营销	241,509.43	-
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	联合营销	144,026.42	-
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	联合营销	13,886.79	-
扬州凯龙管理咨询有限公司	联合营销	-	407,830.17
芜湖明辉商业管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	540,388.37	548,564.74

陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	223,016.03	458,994.53
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	277,777.68	793,029.88
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	214,285.64	394,920.75
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	12,232.36	184,989.86
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	空间广告位租赁/管理费	1,608.48	-
成都东泰商城有限公司	空间广告位租赁/管理费	-	200,372.27
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	空间广告位租赁/管理费	-	182,852.15
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	空间广告位租赁/管理费	-	81,904.69
武汉市正凯物流有限公司	空间广告位租赁/管理费	-	17,237.99
上海振洋建筑装饰工程有限公司及其分公司	接受劳务	68,025,985.65	不适用
上海红星共赢云计算科技有限公司	接受劳务	27,426,971.70	-
上海星之域商业经营管理有限公司	接受劳务	12,053,132.23	-
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	接受劳务	11,655,887.06	-
阿里云计算有限公司	接受劳务	3,190,614.40	-
北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	接受劳务	2,561,347.65	-
上海或京商业管理有限公司及其分公司	接受劳务	2,078,622.00	631,800.00
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	接受劳务	1,766,800.00	220,800.00
支付宝(中国)网络技术有限公司	接受劳务	1,095,658.42	-
常州市红星家具总厂有限公司	接受劳务	649,876.07	-
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司及其分公司	接受劳务	648,000.00	648,000.00
浙江阿里巴巴通信技术有限公司	接受劳务	566,037.74	-
谊美吉斯光电科技(福建)有限公司	接受劳务	197,020.71	-
芜湖明辉商业管理有限公司	接受劳务	171,700.57	44,759.00
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	接受劳务	142,264.15	-
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	接受劳务	141,509.43	-
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	接受劳务	94,930.14	-
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	接受劳务	90,000.00	-
福建红星美凯龙物业服务有限公司	接受劳务	87,389.50	-
成都东泰商城有限公司	接受劳务	52,373.23	60,000.00
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	接受劳务	28,709.75	-
海南晖瑞投资有限公司	接受劳务	24,752.48	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	接受劳务	3,301.89	70,018.88
上海新华成城资产管理有限公司	接受劳务	-	137,800.00
昆明星琴商业管理有限公司	接受劳务	-	69,583.32
苏州凯琴商业管理有限公司	接受劳务	-	47,169.81
上海爱琴海商务管理有限公司	接受劳务	-	33,077.00
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	接受劳务	-	18,867.92
重庆市南岸区红美影院管理有限公司	接受劳务	-	5,095.00

注：自关联方商品购买：本年，本集团以市场价为基础与关联方进行商品交易。

#### 出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	出售商品	17,165,388.11	-

河南宸博置业有限公司	出售商品	4,120,432.37	-
湛江市海新美凯投资有限公司	出售商品	3,136,419.36	-
长兴荣皓贸易有限公司	出售商品	2,775,592.35	-
济南星龙房地产开发有限公司	出售商品	2,759,571.11	-
慈溪皓瑞置业有限公司	出售商品	2,526,711.00	-
上海美凯龙七星酒店管理有限公司	出售商品	1,274,336.28	-
象山美龙置业有限公司	出售商品	610,000.00	-
象山星龙置业有限公司	出售商品	539,822.96	-
红星美凯龙控股集团有限公司	出售商品	507,411.50	-
上海暄妍企业管理有限公司	出售商品	473,168.14	-
余姚星凯置业有限公司	出售商品	392,706.27	-
山西红星新世界置业有限公司	出售商品	260,310.00	-
天津美凯龙置业有限公司	出售商品	260,176.91	-
武汉市正凯物流有限公司	出售商品	253,716.81	51,690.26
成都东泰商城有限公司	出售商品	223,686.72	89,161.07
上海猎户管理咨询中心(有限合伙)	出售商品	105,015.93	-
扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	出售商品	97,345.13	-
衡水星龙房地产开发有限公司	出售商品	92,527.39	-
柳州红星美凯龙置业有限公司	出售商品	75,000.00	280,267.26
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	出售商品	60,723.00	-
苏州美凯龙爱家互联网科技有限公司	出售商品	53,097.35	-
合肥美凯龙爱家互联网科技有限公司	出售商品	53,097.35	-
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	出售商品	46,745.47	-
芜湖明辉商业管理有限公司	出售商品	38,074.94	-
上海觅星餐饮管理有限公司	出售商品	29,938.05	-
上海恣星餐饮管理有限公司	出售商品	29,938.05	-
上海威来适装饰科技有限公司	出售商品	25,105.85	-
山东银座家居有限公司	出售商品	16,603.77	-
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	出售商品	13,528.30	-
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	出售商品	11,314.24	-
上海世茂美凯龙家居科技有限公司	出售商品	9,725.62	-
天津凯龙置业有限公司	出售商品	8,490.48	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	出售商品	2,654.87	-
克拉斯国际家居有限公司	出售商品	743.36	-
杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	出售商品	12.00	-
安咖家居用品(上海)有限公司	出售商品	-	11,411,793.12
上海乔彤企业管理有限公司	出售商品	-	198,000.00
河南宸博置业有限公司	提供劳务	9,536,852.92	-
西宁红星美凯龙房地产开发有限公司	提供劳务	9,178,261.23	-
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	提供劳务	7,699,291.25	-
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	提供劳务	6,838,489.43	20,361,884.36
沭阳星龙房地产开发有限公司	提供劳务	3,020,796.86	-
衡水星龙房地产开发有限公司	提供劳务	2,980,169.91	-
上海星之域商业经营管理有限公司	提供劳务	2,272,861.09	-
昆明红星海汇房地产有限公司	提供劳务	1,825,952.14	3,275,539.66
柳州红星美凯龙置业有限公司	提供劳务	1,630,389.10	-
浙江中广电器股份有限公司	提供劳务	1,650,943.38	1,650,943.38
象山美龙置业有限公司	提供劳务	1,603,541.18	-
浙江天猫技术有限公司	提供劳务	1,467,981.20	-
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	提供劳务	1,411,862.18	-
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	提供劳务	1,155,065.47	1,375,786.16
太原双明凯龙房地产开发有限公司	提供劳务	1,000,422.88	-

深圳华生大家居集团有限公司	提供劳务	786,163.52	2,358,490.56
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	提供劳务	565,500.31	-
昆明广远房地产开发有限公司	提供劳务	448,582.64	-
上海凯昕影院管理有限公司	提供劳务	330,660.42	-
上海林茂健身俱乐部有限公司	提供劳务	321,033.97	-
上海红星美凯龙置业有限公司	提供劳务	202,707.52	247,850.00
上海林赛健身俱乐部有限公司及其分公司	提供劳务	166,660.52	-
上海或京商业管理有限公司及其分公司	提供劳务	139,313.93	4,109.38
上海玲思健身俱乐部有限公司	提供劳务	120,754.72	-
常州红美影院管理有限公司	提供劳务	119,549.51	308,000.00
青岛德纳国际影城有限公司	提供劳务	115,259.06	-
苏州凯美影院管理有限公司	提供劳务	115,005.06	-
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	提供劳务	114,956.91	-
常州星琛娱乐科技有限公司	提供劳务	106,129.56	53,563.64
宁波凯星影院管理有限公司	提供劳务	93,842.66	183,326.00
金华市佳艺影业有限公司	提供劳务	85,830.52	15,000.00
造梦者家居(深圳)有限公司	提供劳务	69,998.47	-
上海星琛互动娱乐科技有限公司	提供劳务	68,603.76	107,027.42
宜兴逸美影城有限公司	提供劳务	62,475.42	38,332.00
上海美凯龙七星酒店管理有限公司	提供劳务	61,332.08	-
天津莱纳华开影业有限公司	提供劳务	59,147.48	88,000.00
上海龙红影院管理有限公司	提供劳务	58,490.56	8,000.00
天津红星太平洋影院管理有限公司	提供劳务	58,175.47	308,330.00
苏州红美影院管理有限公司	提供劳务	52,830.18	56,000.00
宜兴市晨兴数字影院有限公司	提供劳务	51,626.69	-
上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	提供劳务	48,149.73	-
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	提供劳务	48,044.34	-
孝感泓河影城管理有限公司	提供劳务	29,945.22	-
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	提供劳务	29,107.08	389,339.62
上海振洋建筑装饰工程有限公司及其分公司	提供劳务	23,775.61	-
上海黄浦红星小额贷款有限公司	提供劳务	22,415.13	-
上海觅星餐饮管理有限公司	提供劳务	20,509.66	-
天津卡美奥影业有限公司	提供劳务	18,743.40	99,340.00
上海凯红影院管理有限公司	提供劳务	15,974.52	-
红星美凯龙控股集团有限公司	提供劳务	14,969.80	47,604.00
上海昕红影院管理有限公司	提供劳务	12,594.34	3,000.00
上海红昕影院管理有限公司	提供劳务	9,383.02	-
上海美影企业管理有限公司	提供劳务	7,221.70	-
凯乾嘉企业管理有限公司	提供劳务	6,650.00	14,056.26
上海星凯影院管理有限公司	提供劳务	6,603.77	-
青岛红影影院管理有限公司	提供劳务	5,943.40	-
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	提供劳务	2,830.19	-
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	提供劳务	2,830.19	-
上海星龙影院管理有限公司	提供劳务	2,830.19	-
上海云绅智能科技有限公司	提供劳务	2,150.94	25,667.10
上海湾寓投资管理有限公司	提供劳务	不适用	552,000.19
宁波凯龙置业有限公司	提供劳务	-	2,914,380.19
上海乔彤企业管理有限公司	提供劳务	-	2,417,113.50
成都东泰商城有限公司	提供劳务	-	992,924.52



厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	提供劳务	-	318,924.53
江苏红星大卫茂商业管理集团有限公司	提供劳务	-	246,400.00
上海逸萃企业发展有限公司	提供劳务	-	90,698.70
上海新华成城资产管理有限公司	提供劳务	-	89,900.00
上海爱琴海商务管理有限公司	提供劳务	-	68,115.00
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	前期咨询费	30,491,190.42	15,094,339.62
邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	商业咨询费	-	18,867,924.53
济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	品牌委管服务	4,139,480.78	4,983,238.68
绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	品牌委管服务	3,816,662.34	3,773,584.91
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
芜湖明辉商业管理有限公司	品牌委管服务	2,751,603.77	2,830,188.68
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	2,680,817.58	3,411,949.72
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	品牌委管服务	2,594,339.62	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	2,594,339.62	2,830,188.68
徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	品牌委管服务	1,643,081.74	2,091,195.00
兴化市星凯家居生活广场有限公司	品牌委管服务	不适用	1,415,094.34
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	-	100.00
扬州凯龙管理咨询有限公司	星易通汇预付卡手续费收入	-	4.72
重庆金科中俊房地产开发有限公司	服务收入	106,480,005.68	-
西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	服务收入	55,986,514.88	7,561,955.93
上海洛昶企业管理有限公司	服务收入	46,008,051.21	-
西宁爱琴海房地产开发有限公司	服务收入	38,534,925.50	-
湛江市海新美凯投资有限公司	服务收入	29,528,784.47	-
长春红星美凯龙房地产开发有限公司	服务收入	11,851,447.44	-
保山红星城乡投置业有限公司	服务收入	10,843,035.11	-
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	服务收入	3,822,830.19	-
芜湖美和资产管理有限公司	服务收入	3,773,584.92	-
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	服务收入	3,573,541.49	346,338.46
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	服务收入	2,319,144.60	-
象山凯胜置业有限公司	服务收入	2,078,332.29	-
上海红星共赢云计算科技有限公司	服务收入	1,106,018.87	-
太原双明智坤房地产开发有限公司	服务收入	910,384.82	-
云南红星美凯龙物业管理有限公司	服务收入	666,518.03	1,022,005.64
晟葆(上海)家具有限公司	服务收入	574,412.84	255,809.71
成都东泰商城有限公司	服务收入	489,847.53	58,399.11
沈阳红星美凯龙物业管理有限公司及其分公司	服务收入	410,586.08	-
布鲁斯特墙纸国际贸易(上海)有限公司	服务收入	314,465.40	-
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	服务收入	273,789.07	159,217.73
天津凯龙置业有限公司	服务收入	258,130.34	-
克拉斯国际家居有限公司	服务收入	252,071.32	22,800.00
象山美龙置业有限公司	服务收入	186,688.82	-
南京市浦口区立力成家具经营部	服务收入	134,630.71	-
上海爱琴海商业集团股份有限公司	服务收入	124,950.50	-
上海威来适装饰科技有限公司	服务收入	109,168.51	-

苏州市苏品宅配文化有限公司	服务收入	89,622.64	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	服务收入	67,681.40	278.97
江苏佰丽爱家家居科技有限公司	服务收入	67,655.55	11,200.00
常州市红星家具总厂有限公司	服务收入	59,896.18	52,266.05
宁波墙尚家居有限公司	服务收入	46,303.96	-
山东银座家居有限公司	服务收入	37,735.85	-
上海星银海实业有限公司	服务收入	33,663.37	-
上海振洋建筑装潢工程有限公司及其分公司	服务收入	29,999.55	-
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	服务收入	23,960.40	139,805.83
上海红星晶海商业管理有限公司	服务收入	21,782.18	-
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务收入	10,741.75	4,134.50
江阴提尚家居有限公司	服务收入	6,621.01	-
上海美凯龙爱家互联网科技有限公司	服务收入	5,560.38	-
上海曙香商务管理有限公司	服务收入	3,960.40	-
北京智泊停车服务有限公司	服务收入	3,636.85	-
重庆梦享岛海洋公园管理有限公司	服务收入	3,564.36	-
芜湖明辉商业管理有限公司	服务收入	434.37	25,963.82
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	服务收入	404.06	1,000.00
扬州凯龙管理咨询有限公司	服务收入	77.48	49.35
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	服务收入	22.80	-
陕西红星和记家居购物广场有限公司	服务收入	不适用	37,291,116.63
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	服务收入	-	790,786.66
上海红星美凯龙房地产集团有限公司	服务收入	-	102,912.62
常州爱琴海奥莱商业管理有限公司	服务收入	-	8,952.36
深圳华生大家居集团有限公司	服务收入	-	5,600.00
湛江市海新美凯投资有限公司	设计咨询收入	11,078,201.69	-
扬州星龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	9,433,962.26	-
济宁凯星购物广场有限公司	设计咨询收入	3,207,547.18	-
常州红星美凯龙置业有限公司	设计咨询收入	2,808,811.34	-
义乌美龙置业有限公司	设计咨询收入	2,330,518.87	-
天津星凯房地产开发有限公司	设计咨询收入	2,122,641.51	1,132,075.48
南通星龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	2,113,207.55	-
济南星龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	1,981,132.08	-
南昌浩然置业有限公司	设计咨询收入	1,771,698.12	-
盐城凯龙置业有限公司	设计咨询收入	1,730,188.68	865,094.34
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	设计咨询收入	1,281,647.17	1,619,898.11
沭阳星龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	1,187,363.21	-
赣州凯越置业有限公司	设计咨询收入	1,132,075.48	-
天津美龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	1,096,698.11	3,070,754.72
太原红星伟业房地产开发经营有限公司	设计咨询收入	1,094,528.30	-
徐州茂星置业有限公司	设计咨询收入	849,056.60	-
慈溪星凯置业有限公司	设计咨询收入	809,716.98	-
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	设计咨询收入	257,207.55	1,371,471.71
柳州红星美凯龙置业有限公司	设计咨询收入	183,943.40	3,494,924.52
陕西红星和记家居购物广场有限公司	设计咨询收入	不适用	6,145,754.74
杭州伟量机电五金市场有限公司	设计咨询收入	不适用	4,184,622.66

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海星之域商业经营管理有限公司	办公室	43,256,990.85	-
郑州星铂房地产开发有限公司	办公室	337,155.93	-
常州龙耀股权投资管理有限公司	办公室	30,693.24	26,564.89
常州市艺致国际贸易有限公司	办公室	5,294.04	-
凯乾嘉企业管理有限公司	办公室	-	518,142.28
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	灯箱广告位	595,093.87	37,500.00
江苏佰丽爱家居科技有限公司	灯箱广告位	31,598.45	-
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	灯箱广告位	22,641.51	-
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	灯箱广告位	-	29,166.76
晟葆(上海)家具有限公司	灯箱广告位	-	23,249.97
杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	商场铺位	6,897,273.25	13,583,702.36
克拉斯国际家居有限公司	商场铺位	5,941,342.98	5,553,477.46
超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	商场铺位	4,637,199.23	2,337,119.78
晟葆(上海)家具有限公司	商场铺位	2,988,059.89	2,511,648.16
上海或京商业管理有限公司及其分公司	商场铺位	1,799,383.98	455,851.23
江苏佰丽爱家居科技有限公司	商场铺位	1,081,031.11	1,389,473.51
常州市红星家具总厂有限公司	商场铺位	1,054,903.67	647,051.37
常州市艺致国际贸易有限公司	商场铺位	521,112.26	361,696.44
上海海洋建筑装潢工程有限公司及其分公司	商场铺位	427,625.99	-
上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	商场铺位	363,421.04	-
宁波墙尚家居有限公司	商场铺位	335,698.16	-
南京市浦口区立力成家具经营部	商场铺位	261,777.72	434,650.08
曹仲民	商场铺位	236,043.84	817,027.20
上海威来适装饰科技有限公司	商场铺位	225,461.88	-
杭州诺贝尔集团有限公司	商场铺位	198,233.07	476,929.70
张建芳	商场铺位	179,380.32	203,179.03
上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	商场铺位	102,197.81	-
上海谛邦智能科技有限公司	商场铺位	-	672,010.71
车冕楨	商场铺位	-	626,801.36
上海云绅智能科技有限公司	商场铺位	-	3,773.58
上海新华成城资产管理有限公司	停车库	18,975,332.00	13,333,333.31
北京智泊停车服务有限公司	停车库	1,886,792.48	-

北京阳光海天停车管理有限公司	停车库	710,916.44	498,506.76
上海星之域商业经营管理有限公司	停车库	308,256.90	-
北京阳光海天企业管理咨询有限公司	停车库	247,589.26	-

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海或京商业管理有限公司	办公室	6,073,875.99	279,369.91
徐州红星美凯龙全球家居生活广场物业管理有限公司	仓库租赁	5,290.42	-
常州市红星装饰城	商场	15,798,139.50	16,610,456.16
上海或京商业管理有限公司	商场铺位	762,728.70	-
陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	商场铺位	161,469.38	-
芜湖明辉商业管理有限公司	商场铺位	115,749.14	-
成都东泰商城有限公司	商场铺位	85,094.31	-
徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	商场铺位	56,710.51	-
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	商场铺位	-	5,985,001.03
上海新华成城资产管理有限公司	商场铺位	-	94,337.88
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	商场铺位	-	5,520.00
云南红星美凯龙物业管理有限公司	停车库	1,421,832.88	1,500,000.00
魔方（深圳）公寓管理有限公司	员工宿舍	不适用	18,675.00
车国兴	员工宿舍	369,600.00	369,600.00
陈淑红	员工宿舍	52,000.00	52,000.00

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

#### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

□适用 √不适用

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
红星美凯龙控股集团有限公司(注1)	282,000,000.00	2020/5/15	2022/5/15	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注2)	483,000,000.00	2019/6/20	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注3)	144,000,000.00	2019/12/19	2029/12/19	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注4)	323,000,000.00	2020/1/17	2030/1/17	否
车建兴(注5)	270,000,000.00	2016/6/8	2026/6/8	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注6)	204,000,000.00	2020/12/18	2030/12/18	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注7)	1,000,000,000.00	2020/10/23	2023/10/22	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注8)	625,000,000.00	2020/6/16	2030/6/16	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注9)	550,000,000.00	2020/12/26	2035/12/25	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注10)	270,666,666.62	2018/2/26	2026/2/26	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注11)	47,750,000.00	2020/9/18	2025/8/29	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注12)	697,500,000.00	2019/8/30	2031/6/15	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注13)	84,368,993.67	2020/4/3	2030/4/3	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注14)	469,500,000.00	2019/9/25	2026/9/17	否

红星美凯龙控股集团有限公司(注 15)	93,000,000.00	2020/12/11	2033/6/10	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 16)	355,000,000.00	2020/6/30	2030/6/29	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 17)	425,000,000.00	2019/12/27	2031/12/27	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 18)	180,000,000.00	2020/3/25	2030/3/25	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 19)	114,000,000.00	2019/12/30	2027/12/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 20)	84,000,000.00	2019/12/30	2027/12/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 21)	75,000,000.00	2020/7/22	2030/7/27	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 22)	530,000,000.00	2020/3/20	2028/3/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 23)	232,400,000.00	2019/7/1	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 23)	55,000,000.00	2019/9/20	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 23)	5,000,000.00	2019/11/21	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 23)	120,000,000.00	2020/1/3	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 23)	12,000,000.00	2020/3/10	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 23)	5,000,000.00	2020/3/18	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 23)	13,856,600.00	2020/4/1	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 23)	110,000,000.00	2020/12/31	2029/6/20	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 24)	48,042,129.01	2020/11/3	2025/11/2	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 25)	360,000,000.00	2018/7/13	2028/7/12	否
红星美凯龙控股集团有限公司(注 26)	300,000,000.00	2019/7/9	2020/7/8	是
红星美凯龙控股集团有限公司(注 27)	585,600,000.00	2018/6/11	2025/6/11	否
红星美凯龙控股集团有限公司	157,000,000.00	2019/7/10	2020/7/9	是
红星美凯龙控股集团有限公司	143,000,000.00	2019/7/10	2020/7/9	是

#### 关联担保情况说明

√适用 □不适用

注 1：该借款另以本集团子公司天津红星美凯龙家居生活广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 2：该借款另以本集团子公司郑州红星美凯龙国际家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 3：该借款另以本集团子公司郑州红星美凯龙国际家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 4：该借款另以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 5：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 6：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 7：该借款另以本集团子公司天津红星美凯龙国际家居博览有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 8：该借款另以本集团子公司苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 9：该借款另以本集团子公司上海红星美凯龙星龙家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 10：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 11：该借款另以本集团子公司合肥红星美凯龙物流有限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大连红星美凯龙世博家居广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 13：该借款另以本集团子公司陕西红星美凯龙物流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 15：该借款另以本集团子公司贵州红星美凯龙物流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重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司的投资性房地产作为抵押。

注 17：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 18：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 19：该借款另以本集团子公司上海简柳企业管理有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 20：该借款另以本集团子公司上海葱柳企业管理有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 21：该借款另以本集团子公司上海赉程企业管理有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 22：该借款另以本集团子公司佛山郡达企业管理有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 23：该借款另以本集团子公司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 24：该借款另以本集团子公司陕西红星和记家居购物广场有限公司的投资性房地产作为抵押。

注 25：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 26：该借款另以本集团子公司红星喜兆投资有限公司持有的 600 万欧派家居集团股份有限公司流通股为质押。

注 27：该借款另以本集团子公司重庆星凯科家居有限公司的投资性房地产作为抵押。

### (5). 关联方资金拆借

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
成都东泰商城有限公司	81,600,000.00	2019/5/21	2020/12/31	2019 年 5 月至 2019 年 9 月的利率为 4.75%；2019 年 10 月至 2020 年 12 月的利率为 7.20%
重庆红星美凯龙企业发展有限公司	500,000,000.00	-	-	已于期末时偿还
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	9,800,000.00	2020/12/31	2025/12/30	无约定

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
上海名艺商业企业发展有限公司	14,600,000.00	-	-	于需要时偿还，免息
上海名艺商业企业发展有限公司	5,760,000.00	2020/12/29	2021/12/28	利率 8%
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	4,943,099.85	-	-	于需要时偿还，免息
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	4,500,000.00	2020/11/3	2021/11/2	利率 8%
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	90,000,000.00	2020/6/1	2020/12/31	利率 8%
芜湖明辉商业管理有限公司	3,600,000.00	2020/12/29	2021/12/28	年利率 8%，到期一次还本付息
深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	1,720,000.00	2020/8/6	2022/12/31	年利率 6%，每季度结束后 30 日内支付上季度借款利息

### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆割幸商业管理有限公司（注 1）	处置其他权益工具投资	20,240,935.95	-

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

## (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	2,487.40	3,716.45

## (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	西宁爱琴海房地产开发有限公司	16,775,697.35	796,845.62	-	-
应收账款	上海新华成城资产管理有限公司	13,333,333.36	600,000.00	-	-
应收账款	丹阳市融锦宏星置业发展有限公司	13,276,292.60	597,433.17	-	-
应收账款	上海嘉展建筑装饰工程有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00
应收账款	扬州星龙房地产开发有限公司	10,100,000.00	475,000.00	-	-
应收账款	保山红星城乡投置业有限公司	6,642,048.30	315,497.29	-	-
应收账款	西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	6,465,742.14	306,688.96	3,304,633.03	156,970.07
应收账款	湛江市海新美凯投资有限公司	5,483,309.29	260,457.19	-	-
应收账款	重庆金科中俊房地产开发有限公司	4,804,542.78	228,215.78	-	-
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	3,166,666.66	142,500.00
应收账款	沭阳星龙房地产开发有限公司	3,700,796.86	175,787.85	-	-
应收账款	浙江中广电器股份有限公司	3,499,999.97	3,499,999.97	1,749,997.71	78,749.90
应收账款	长兴荣皓贸易有限公司	3,136,419.36	141,138.87	-	-
应收账款	西宁红星美凯龙房地产开发有限公司	2,632,763.96	125,056.29	-	-
应收账款	衡水星龙房地产开发有限公司	2,434,648.54	115,071.13	-	-
应收账款	盐城凯龙置业有限公司	1,834,000.00	87,115.00	917,000.00	43,557.50
应收账款	天津星凯房地产开发有限公司	1,650,000.00	78,375.00	600,000.00	28,500.00
应收账款	象山凯胜置业有限公司	1,637,282.88	77,770.94	-	-
应收账款	芜湖明辉商业管理有限公司	1,632,453.42	548,014.61	4,631,506.84	637,295.34
应收账款	河南宸博置业有限公司	1,544,511.44	69,503.01	-	-
应收账款	常州市金坛维亿建设工程有限公司	1,500,000.00	503,550.00	1,500,000.00	206,400.00
应收账款	宁波凯龙置业有限公司	1,419,838.25	127,785.44	2,615,018.20	117,675.82
应收账款	南昌浩然置业有限公司	1,278,000.00	60,705.00	-	-
应收账款	柳州红星美凯龙置业有限公司	1,006,303.96	47,007.68	4,021,322.00	190,221.04
应收账款	太原双明智坤房地产开发有限公司	1,000,422.88	47,520.09	-	-
应收账款	济南星龙房地产开发有限公司	900,000.00	42,750.00	-	-
应收账款	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	668,263.10	31,742.50	-	-
应收账款	安咖家居用品(上海)有限公司	640,000.00	28,800.00	3,141,996.00	141,389.82
应收账款	象山星龙置业有限公司	610,000.00	27,450.00	-	-
应收账款	天津美龙房地产开发有限公司	600,000.00	28,500.00	-	-
应收账款	长春红星美凯龙房地产开发有限公司	497,052.37	23,609.99	-	-
应收账款	上海凯昕影院管理有限公司	350,500.00	15,772.50	-	-
应收账款	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	223,746.72	10,627.97	-	-

应收账款	上海林戎健身俱乐部有限公司	216,000.00	9,720.00	-	-
应收账款	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	210,682.42	10,007.41	858,546.00	40,780.94
应收账款	常州红星美凯龙置业有限公司	137,340.00	6,523.65	-	-
应收账款	苏州凯美影院管理有限公司	121,905.37	5,485.74	-	-
应收账款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	112,292.13	37,696.47	-	-
应收账款	上海林赛健身俱乐部有限公司及其分公司	105,000.00	4,725.00	-	-
应收账款	深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	100,014.10	4,500.63	-	-
应收账款	上海爱琴海商业集团股份有限公司	100,000.00	4,500.00	-	-
应收账款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	100,000.00	4,500.00	177,500.00	7,987.50
应收账款	宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	100,000.00	4,500.00	100,000.00	4,500.00
应收账款	常州星琛娱乐科技有限公司	88,933.74	4,002.02	-	-
应收账款	象山美龙置业有限公司	80,193.73	3,809.20	-	-
应收账款	上海玲思健身俱乐部有限公司	80,000.00	3,600.00	-	-
应收账款	常州红美影院管理有限公司	70,722.48	3,182.51	-	-
应收账款	青岛德纳国际影城有限公司	69,174.60	3,112.86	-	-
应收账款	天津红星太平洋影院管理有限公司	61,666.00	2,774.97	308,330.00	13,874.85
应收账款	苏州红美影院管理有限公司	56,000.00	2,520.00	-	-
应收账款	宜兴市晨兴数字影院有限公司	54,724.30	2,462.59	-	-
应收账款	天津莱纳华开影业有限公司	40,696.33	1,831.33	22,000.00	990.00
应收账款	宁波凯星影院管理有限公司	36,396.39	1,637.84	-	-
应收账款	余姚星凯置业有限公司	32,000.00	1,440.00	-	-
应收账款	深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	31,530.00	1,418.85	-	-
应收账款	成都东泰商城有限公司	21,450.00	965.25	300,000.00	13,500.00
应收账款	上海或京商业管理有限公司及其分公司	19,920.56	896.43	-	-
应收账款	孝感泓河影城管理有限公司	18,000.00	810.00	-	-
应收账款	上海龙红影院管理有限公司	17,000.00	765.00	-	-
应收账款	天津美凯龙置业有限公司	14,700.00	661.50	-	-
应收账款	上海昕红影院管理有限公司	13,350.00	600.75	-	-
应收账款	上海红昕影院管理有限公司	9,946.00	447.57	-	-
应收账款	天津卡美奥影业有限公司	9,934.00	447.03	-	-
应收账款	上海凯红影院管理有限公司	7,933.00	356.99	-	-
应收账款	上海星凯影院管理有限公司	7,000.00	315.00	-	-
应收账款	上海美影企业管理有限公司	6,655.00	299.48	-	-
应收账款	青岛红影影院管理有限公司	6,300.00	283.50	-	-
应收账款	上海爱琴海奥莱商业管理有限公司	5,812.00	261.54	-	-
应收账款	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	5,200.04	234.00	10,000.00	450
应收账款	上海星龙影院管理有限公司	3,000.00	135.00	-	-
应收账款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	1,397.12	62.87	-	-
应收账款	陕西红星和记家居购物广场有限公司	不适用	不适用	22,685,262.30	1,077,549.96
应收账款	青岛红星国际置业有限公司	不适用	不适用	103,740.00	4,927.65
应收账款	昆明红星海汇房地产有限公司	-	-	2,790,104.05	125,554.68
应收账款	上海星诚艺佳家居有限责任公司	-	-	1,220,467.20	54,921.02
应收账款	广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	-	-	790,786.66	35,585.40
应收账款	江苏龙冠影视文化科技有限公司	-	-	283,814.12	12,771.64
应收账款	江苏美膳龙饮食文化发展有限公司	-	-	133,435.49	6,004.60
应收账款	上海乔彤企业管理有限公司	-	-	84,644.68	3,809.01
应收账款	上海智谛智能科技有限公司	-	-	55,059.53	2,477.68
应收账款	上海星琛互动娱乐科技有限公司	-	-	18,180.00	818.1



应收账款	红星美凯龙控股集团有限公司	-	-	3,967.00	178.52
应收账款	上海云绅智能科技有限公司	-	-	2,622.00	117.99
预付款项	上海星之域商业经营管理有限公司	3,351,717.60	-	-	-
预付款项	上海或京商业管理有限公司	2,136,672.37	-	-	-
预付款项	杭州阿里妈妈软件服务有限公司	1,974,900.22	-	-	-
预付款项	上海红星共赢云计算科技有限公司	1,086,700.00	-	-	-
预付款项	上海智谛智能科技有限公司	750,875.00	-	-	-
预付款项	浙江天猫技术有限公司	684,024.31	-	-	-
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	重庆金科中俊房地产开发有限公司	254,469.73	-	-	-
预付款项	芜湖明辉商业管理有限公司	214,788.44	-	326,605.16	-
预付款项	常州市红星家具总厂有限公司	210,180.00	-	126,108.00	-
预付款项	上海爱琴海商务管理有限公司	169,410.85	-	169,410.85	-
预付款项	阿里云计算有限公司	150,102.12	-	-	-
预付款项	沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	138,775.00	-	600,000.00	-
预付款项	淘宝(中国)软件有限公司	137,840.80	-	-	-
预付款项	济宁鸿瑞市场经营管理有限公司	101,603.14	-	-	-
预付款项	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	66,669.81	-	-	-
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	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	47,460.42	-	109,523.84	-
预付款项	造梦者家居(深圳)有限公司	35,110.87	-	-	-
预付款项	上海开装建筑科技有限公司	33,800.88	-	-	-
预付款项	宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	14,905.28	-	-	-
预付款项	阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	10,000.00	-	-	-
预付款项	上海云绅智能科技有限公司	-	-	3,906,000.00	-
预付款项	扬州红星美凯龙全球家居生活广场置业有限公司	-	-	214,285.63	-
预付款项	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	-	-	163,492.04	-
预付款项	昆明星琴商业管理有限公司	-	-	50,440.00	-
预付款项	上海新华成城资产管理有限公司	-	-	47,168.94	-
其他应收款	上海名艺商业企业发展有限公司	149,960,000.50	7,498,000.03	131,600,000.50	6,580,000.03
其他应收款	宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	43,111,229.38	10,511,344.89	48,561,439.14	3,212,299.04
其他应收款	成都东泰商城有限公司	31,011,166.70	505.73	-	-
其他应收款	深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	5,265,234.65	2,029,406.27	6,076,821.00	1,378,980.59
其他应收款	云南红星美凯龙置业有限公司	4,031,492.11	4,031,492.11	4,031,492.11	4,031,492.11
其他应收款	芜湖明辉商业管理有限公司	3,632,480.00	257,919.52	555,280.00	555.28
其他应收款	邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	2,000,000.00	137,021.53	-	-
其他应收款	深圳红星美凯龙世博家居广场有限公司	1,746,373.14	119,645.36	-	-
其他应收款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	1,375,341.55	94,225.70	3,896,650.33	117,864.21
其他应收款	上海或京商业管理有限公司及其分公司	634,375.89	8,717.63	-	-
其他应收款	安徽腾辉投资集团合肥有限公司	500,000.00	34,255.38	-	-
其他应收款	浙江天猫技术有限公司	410,000.00	410.00	-	-
其他应收款	上海爱琴海商务管理有限公司	256,900.00	-	256,900.00	256.9
其他应收款	重庆金科中俊房地产开发有限公司	240,000.00	-	-	-
其他应收款	杭州阿里妈妈软件服务有限公司	198,421.42	198.42	-	-
其他应收款	温州星龙房地产开发有限责任公司	100,000.00	-	-	-
其他应收款	盐城凯龙置业有限公司	100,000.00	-	-	-

其他应收款	苏州市苏品宅配文化有限公司	82,155.56	-	-	-
其他应收款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	10,111.00	692.71	-	-
其他应收款	保山红星城乡投置业有限公司	10,000.00	-	-	-
其他应收款	淘宝(中国)软件有限公司	3,765.21	3.77	-	-
长期应收款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	30,043,099.85	300,431.00	25,100,000.00	251,000.00
长期应收款	杭州红星美凯龙环球家居有限公司	不适用	不适用	332,148,745.00	3,321,487.45
其他非流动资产	成都红星美凯龙置业有限公司	247,705,000.00	-	247,705,000.00	-
其他非流动资产	爱笔(北京)智能科技有限公司	100,000,000.00	-	不适用	不适用
其他非流动资产	陕西红星和记家居购物广场有限公司	不适用	不适用	221,236,187.86	2,212,361.88
其他流动资产	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	98,839,000.00	988,390.00	-	-
合同资产	上海洛昶企业管理有限公司	46,008,051.21	142,624.96	-	-
合同资产	重庆金科中俊房地产开发有限公司	17,125,491.85	53,089.02	不适用	不适用
合同资产	西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	16,358,778.89	50,712.21	2,392,993.30	7,381.22
合同资产	西宁爱琴海房地产开发有限公司	14,868,995.22	46,093.89	-	-
合同资产	象山凯胜置业有限公司	589,156.72	1,826.39	-	-

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	重庆金科中俊房地产开发有限公司	163,804,744.96	-
其他应付款	深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	47,803,820.31	45,303,820.31
其他应付款	神玉岛文化旅游控股股份有限公司	16,300,000.00	25,600,000.00
其他应付款	成都东泰商城有限公司	19,379,218.91	41,437,944.45
其他应付款	武汉市正凯物流有限公司	9,561,813.98	5,140,854.38
其他应付款	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	9,418,454.28	6,176,810.43
其他应付款	上海振洋建筑装饰工程有限公司	5,381,599.51	-
其他应付款	上海鑫诚安建设有限公司	5,154,230.89	434,020.50
其他应付款	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	1,718,112.79	1,136,494.00
其他应付款	上海嘉展建筑装饰工程有限公司	1,195,040.32	-
其他应付款	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	1,129,893.88	285,000.00
其他应付款	四川良木道门窗型材有限公司	630,000.00	630,000.00
其他应付款	克拉斯国际家居有限公司	472,952.65	66,300.00
其他应付款	晟葆(上海)家具有限公司	287,941.56	-
其他应付款	上海云绅智能科技有限公司	279,000.00	-
其他应付款	重庆红星美凯龙企业发展有限公司	199,956.99	199,956.99
其他应付款	邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	196,910.15	-
其他应付款	上海天合智能科技股份有限公司	177,752.86	30,000.00
其他应付款	常州市红星家具总厂有限公司	164,183.44	142,706.57
其他应付款	江苏佰丽爱家家居科技有限公司	94,600.00	94,000.00
其他应付款	上海威来适装饰科技有限公司	89,605.28	-
其他应付款	上海美凯龙爱家房地产管理咨询有限公司	71,539.93	-

其他应付款	杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	58,934.47	127,514.47
其他应付款	南京市浦口区立力成家具经营部	54,500.00	-
其他应付款	苏州市苏品宅配文化有限公司	51,015.32	40,015.32
其他应付款	上海或京商业管理有限公司及其分公司	49,893.00	-
其他应付款	钱玉梅	40,003.20	-
其他应付款	深圳华生大家居集团有限公司	40,000.00	40,000.00
其他应付款	车建兴	33,544.98	-
其他应付款	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	31,384.00	-
其他应付款	宁波墙尚家居有限公司	30,000.00	-
其他应付款	深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	30,000.00	250,000.00
其他应付款	常州市艺致国际贸易有限公司	24,000.00	-
其他应付款	杭州菲氏浴厨用品有限公司	20,000.00	20,000.00
其他应付款	扬州凯龙管理咨询有限公司	15,263.42	33,979.78
其他应付款	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	10,111.00	-
其他应付款	广东三维家信息科技有限公司	10,000.00	-
其他应付款	江阴提尚家居有限公司	10,000.00	-
其他应付款	曹仲民	6,000.00	-
其他应付款	厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	3,101.00	3,795.53
其他应付款	徐州红星美凯龙国际家具装饰城有限公司	1,228.44	1,797.63
其他应付款	陕西鸿瑞家居生活广场有限公司	36.00	257.58
其他应付款	宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	20.00	-
其他应付款	芜湖明辉商业管理有限公司	1.00	162.90
其他应付款	兴化市星凯家居生活广场有限公司	-	1,235,578.85
其他应付款	云南红星美凯龙置业有限公司	-	36,104.33
其他应付款	常州市艺致家具有限公司	-	18,000.00
预收款项	上海乔彤企业管理有限公司	1,000,000.00	-
预收款项	车玉琴	766,736.93	-
预收款项	超级智慧家(上海)物联网科技有限公司	636,009.21	-
预收款项	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	442,869.67	458,908.98
预收款项	上海美凯龙七星酒店管理有限公司	358,382.58	-
预收款项	车建国	252,101.86	-
预收款项	克拉斯国际家居有限公司	246,834.65	-
预收款项	郑州星铂房地产开发有限公司	220,500.00	210,000.00
预收款项	晟葆(上海)家具有限公司	129,197.97	239,785.62
预收款项	江苏佰丽爱家居科技有限公司	128,242.40	-
预收款项	常州市红星家具总厂有限公司	108,585.45	92,435.92
预收款项	南京市浦口区立力成家具经营部	106,520.34	-
预收款项	上海星之域商业经营管理有限公司	100,800.00	-
预收款项	宁波墙尚家居有限公司	72,208.50	-
预收款项	上海振洋建筑装潢工程有限公司	67,916.50	-
预收款项	张建芳	17,187.52	-
预收款项	常州市艺致国际贸易有限公司	6,974.77	-
预收款项	江阴提尚家居有限公司	6,621.01	-
预收款项	常州龙耀股权投资管理有限公司	2,940.91	-
预收款项	钱忠祥	2,873.99	-
预收款项	上海天合智能科技股份有限公司及其分公司	2,306.26	-
预收款项	杭州诺贝尔集团有限公司及其分公司	115.00	-
应付账款	上海振洋建筑装潢工程有限公司	68,537,477.95	不适用
应付账款	上海鑫诚安建设有限公司	39,473,502.92	43,522,109.91

应付账款	上海嘉展建筑装饰工程有限公司	9,807,364.91	29,020,042.08
应付账款	上海智谛智能科技有限公司	912,388.51	1,497,343.39
应付账款	常州市红星家具总厂有限公司	803,190.50	748,612.50
应付账款	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	727,233.56	-
应付账款	车国兴	291,500.00	-
应付账款	北京国富纵横文化科技咨询股份有限公司	213,636.49	-
应付账款	沈阳红星美凯龙物业管理有限公司	138,775.00	-
应付账款	上海红星共赢云计算科技有限公司	20,000.00	-
租赁负债	常州市红星装饰城	-	1,576,761.26
合同负债	重庆金科房地产开发有限公司	229,729,729.73	-
合同负债	上海星之域商业经营管理有限公司	13,267,730.09	-
合同负债	上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	3,671,235.22	-
合同负债	红星美凯龙控股集团有限公司	3,414,014.53	889,517.70
合同负债	深圳红星美凯龙商业管理有限公司	3,269,563.22	-
合同负债	安徽腾辉投资集团合肥有限公司	3,229,923.19	-
合同负债	上海景帝餐饮管理有限公司	3,181,686.73	-
合同负债	上海乔彤企业管理有限公司	3,069,002.97	-
合同负债	芜湖美和资产管理有限公司	2,669,989.27	-
合同负债	杭州诺贝尔陶瓷有限公司及其分公司	2,591,839.99	2,708,506.99
合同负债	绿地集团成都金牛房地产开发有限公司	2,419,229.79	2,462,307.23
合同负债	徐州红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	2,290,621.69	1,359,031.34
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	昆明红星海汇房地产有限公司	922,061.32	-
合同负债	象山美龙置业有限公司	796,738.85	-
合同负债	安咖家居用品（上海）有限公司	587,155.96	-
合同负债	邯郸市峰峰矿区皇室房地产开发有限公司	462,651.85	15,094,339.62
合同负债	柳州红星美凯龙置业有限公司	290,552.29	-
合同负债	深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	156,037.74	150,943.40
合同负债	上海世茂美凯龙家居科技有限公司	132,642.62	-
合同负债	天津美凯龙置业有限公司	75,109.78	-
合同负债	上海洪美置业有限公司	72,668.39	150,504.13
合同负债	西双版纳云投建设泛亚置业有限公司	37,521.47	-
合同负债	造梦者家居（深圳）有限公司	30,417.92	30,417.92
合同负债	昆明广远房地产开发有限公司	13,165.14	-
合同负债	苏州市苏品宅配文化有限公司	11,792.45	-
合同负债	宁波汇鑫置业有限公司	-	282,301.12
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	-

## 7、关联方承诺

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

**2、以权益结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**3、以现金结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**4、股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

**5、其他**

□适用 √不适用

**十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

	2020 年	2019 年
已签约但未拨备		
资本承诺	2,373,804,000.00	2,095,018,000.00
投资承诺	606,347,000.00	647,700,000.00
	2,980,151,000.00	2,742,718,000.00

**2、或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

□适用 √不适用

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

□适用 √不适用

**3、其他**

□适用 √不适用

**十五、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**

□适用 √不适用

**2、利润分配情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	-
经审议批准宣告发放的利润或股利	-

### 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

2021年3月1日，中国证券监督管理委员会发行审核委员会对红星美凯龙家居集团股份有限公司非公开发行股票申请进行了审核。目前，公司尚未收到中国证监会的书面核准文件，公司将在收到中国证监会予以核准的正式文件后另行公告。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用

### 2、债务重组

适用 不适用

### 3、资产置换

#### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

#### (2). 其他资产置换

适用 不适用

### 4、年金计划

适用 不适用

### 5、终止经营

适用 不适用

### 6、分部信息

#### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下5个报告分部：

- (1) 自营及租赁分部
- (2) 委托经营管理分部
- (3) 建造施工及设计分部
- (4) 家装相关及商品销售分部

(5) 其他分部

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对持续经营利润总额进行调整后的指标，除不包括利息收入、财务费用、股利收入、金融工具公允价值变动收益、信用减值损失、资产减值损失、其他收益、投资收益、资产处置收益以及总部费用之外，该指标与本集团持续经营利润总额是一致的。

## (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	自营及租赁分部	委托经营管理分部	建筑施工及设计分部	家装相关及商品销售分部	其他分部	未分配项目	分部间抵销	合计
对外交易收入	6,682,413,448.77	3,580,465,132.95	1,668,238,075.14	1,224,005,416.99	1,081,338,025.13			14,236,460,098.98
分部间交易收入								
分部营业收入合计	6,682,413,448.77	3,580,465,132.95	1,668,238,075.14	1,224,005,416.99	1,081,338,025.13			14,236,460,098.98
减：营业成本	1,566,523,960.01	1,437,893,251.23	1,123,349,218.85	956,135,495.38	396,268,099.39			5,480,170,024.86
税金及附加	291,441,401.24	28,920,542.46	13,451,489.25	4,531,602.66	39,069,746.66			377,414,782.27
销售费用	949,717,782.43	486,502,909.03	2,352,987.49	197,512,890.57	57,686,190.12			1,693,772,759.64
管理费用	599,853,770.01	436,763,128.17	123,509,696.13	134,225,807.28	386,504,166.46			1,680,856,568.05
研发费用						36,035,643.66		36,035,643.66
财务费用						2,464,418,667.68		2,464,418,667.68
加：其他收益						184,249,900.19		184,249,900.19
投资收益						222,015,867.89		222,015,867.89
公允价值变动收益						494,132,525.69		494,132,525.69
信用减值损失						-126,335,204.00		-126,335,204.00
资产减值损失						-333,165,778.40		-333,165,778.40
资产处置收益						1,368,758.55		1,368,758.55
营业利润/（亏损）	3,274,876,535.08	1,190,385,302.06	405,574,683.42	-68,400,378.90	201,809,822.50	-2,058,188,241.42		2,946,057,722.74
加：营业外收入						57,938,296.96		57,938,296.96
减：营业外支出						189,847,568.12		189,847,568.12
利润总额/（亏损）	3,274,876,535.08	1,190,385,302.06	405,574,683.42	-68,400,378.90	201,809,822.50	-2,190,097,512.58		2,814,148,451.58
减：所得税费用						750,071,048.61		750,071,048.61
净利润/（亏损）	3,274,876,535.08	1,190,385,302.06	405,574,683.42	-68,400,378.90	201,809,822.50	-2,940,168,561.19		2,064,077,402.97



(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	141,247,442.34
1 至 2 年	138,497,721.76
2 至 3 年	110,046,974.44
3 年以上	680,806,077.04
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减：应收账款坏账准备	-710,901,123.63
合计	359,697,091.95

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	636,247,285.70	59.43	564,772,285.69	88.77	71,475,000.01	783,003,620.06	61.01	777,003,620.06	99.23	6,000,000.00
其中：										

按组合计提坏账准备	434,350,929.88	40.57	146,128,837.94	33.64	288,222,091.94	500,373,138.57	38.99	132,066,954.48	26.39	368,306,184.09
其中:										
合计	1,070,598,215.58	/	710,901,123.63	/	359,697,091.95	1,283,376,758.63	/	909,070,574.54	/	374,306,184.09

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	55,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	23,000,000.00	88.46	预计部分应收款项无法收回
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
贵州林恒泰房地产开发有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
福建沃谷投资发展有限公司	17,000,000.00	17,000,000.00	100.00	预计应收款项无法收回
其他	500,247,285.70	431,772,285.69	86.31	预计应收款项无法收回
合计	636,247,285.70	564,772,285.69	88.77	/

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10.金融工具”。

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:项目前期品牌咨询委托管理服务

单位:元币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	25,055,555.56	2,543,138.90	10.15
1至2年	25,300,000.00	3,944,270.00	15.59
2至3年	61,000,000.00	12,956,400.00	21.24
3至4年	65,800,000.00	19,424,160.00	29.52
4至5年	28,890,000.00	14,941,908.00	51.72
5至6年	18,500,000.00	11,667,950.00	63.07
6年以上	19,250,000.00	19,250,000.00	100.00
合计	243,795,555.56	84,727,826.90	34.75

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

详见“财务报告五、10.金融工具”。

组合计提项目：其他类咨询服务

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	59,089,070.99	9,347,891.03	15.82
1 至 2 年	60,059,363.26	20,161,928.25	33.57
2 至 3 年	9,132,590.94	5,195,530.99	56.89
3 年以上	25,019,178.08	25,019,178.08	100.00
合计	153,300,203.27	59,724,528.34	38.96

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见“财务报告五、10.金融工具”。

组合计提项目：租赁相关收入

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
租赁相关收入	2,600,015.12	117,000.68	4.50
合计	2,600,015.12	117,000.68	4.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见“财务报告五、10.金融工具”。

组合计提项目：其他

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
其他	34,655,155.93	1,559,482.02	4.50
合计	34,655,155.93	1,559,482.02	4.50

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

详见“财务报告五、10.金融工具”。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
	909,070,574.54	9,311,179.73	169,380,630.64	38,100,000.00		710,901,123.63

合计	909,070,574.54	9,311,179.73	169,380,630.64	38,100,000.00		710,901,123.63
----	----------------	--------------	----------------	---------------	--	----------------

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	38,100,000.00

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

#### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

	年末余额	占应收帐款余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
常州市武进建设工程有限公司	55,000,000.00	5.14	55,000,000.00
江苏省建筑工程集团有限公司	26,000,000.00	2.43	23,000,000.00
浙江亿田投资管理有限公司	21,836,000.00	2.04	982,620.00
宣威市新天地房地产开发有限公司	20,000,000.00	1.87	20,000,000.00
贵州林恒泰房地产开发有限公司	18,000,000.00	1.68	18,000,000.00

#### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

#### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

### 项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	9,069,537.32	26,680,567.53
应收股利	2,958,106,450.36	3,441,696,949.26
其他应收款	29,492,800,730.56	24,330,957,653.18
合计	32,459,976,718.24	27,799,335,169.97

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
借款利息	9,069,537.32	26,680,567.53
合计	9,069,537.32	26,680,567.53

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### (4). 应收股利

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海星凯程鹏企业管理有限公司	1,188,856,949.26	608,856,949.26
红星美凯龙家居商场管理有限公司	1,137,000,000.00	1,037,000,000.00
上海红星美凯龙全球家居有限公司	352,000,000.00	352,000,000.00
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	150,000,000.00	-
南京名都家居广场有限公司	62,400,000.00	62,400,000.00
成都东泰商城有限公司	31,000,000.00	31,000,000.00
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	19,849,501.10	-
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
红星美凯龙企业管理咨询有限公司	-	570,000,000.00
红星喜兆投资有限公司	-	360,000,000.00
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	-	246,000,000.00
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	-	121,440,000.00
常州美凯龙国际电脑家电装饰城有限公司	-	36,000,000.00
合计	2,958,106,450.36	3,441,696,949.26

## (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

## (6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	24,346,291,045.31
1 至 2 年	1,723,263,304.56
2 至 3 年	972,902,915.32
3 年以上	3,131,958,949.01
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
减: 其他应收款坏账准备	-681,615,483.64
合计	29,492,800,730.56

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款及代垫款		
-对关联方	28,854,749,147.69	24,115,358,320.67
-对第三方	637,100,532.94	207,253,734.32
定金及保证金	553,364.04	5,110,828.38
其他	397,685.89	3,234,769.81
合计	29,492,800,730.56	24,330,957,653.18

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预	整个存续期预期信用损失(未发生信	整个存续期预期信用损失(已发生信	

	期信用损失	用减值)	用减值)	
2020年1月1日余额	24,328,214.62		648,173,336.97	672,501,551.59
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	35,000,000.00		35,000,000.00	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	47,626,132.51			47,626,132.51
本期转回			-3,512,200.46	-3,512,200.46
本期转销				
本期核销			-35,000,000.00	-35,000,000.00
其他变动				
2020年12月31日余额	36,954,347.13		644,661,136.51	681,615,483.64

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
	672,501,551.59	47,626,132.51	-3,512,200.46	35,000,000.00		681,615,483.64
合计	672,501,551.59	47,626,132.51	-3,512,200.46	35,000,000.00		681,615,483.64

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额

上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	子公司往来款	2,713,940,372.82	三年以内	8.99	114,895,284.17
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	子公司往来款	1,375,346,571.06	三年以内	4.56	
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	子公司往来款	1,055,996,500.29	一年以内	3.50	
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	子公司往来款	988,336,391.64	三年以内	3.28	80,000,000.00
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	子公司往来款	926,182,191.84	两年以内	3.07	
合计	/	7,059,802,027.65	/	23.40	194,895,284.17

## (7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用



## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	18,757,923,541.87		18,757,923,541.87	16,324,150,303.43		16,324,150,303.43
对联营、合营企业投资	1,782,960,123.53		1,782,960,123.53	1,869,035,329.41		1,869,035,329.41
合计	20,540,883,665.40		20,540,883,665.40	18,193,185,632.84		18,193,185,632.84

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
常州世界家具家居广场有限公司	15,447,913.31	-	-	15,447,913.31		
无锡红星美凯龙国际家具装饰有限公司	47,998,405.33	-	-	47,998,405.33		
连云港红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,465,415.12	-	-	3,465,415.12		
南京红星国际家具装饰城有限公司	59,689,261.20	-	-	59,689,261.20		
南京名都家居广场有限公司	47,227,734.43	-	-	47,227,734.43		
上海红星美凯龙装饰家具城有限公司	296,115,702.30	-	-	296,115,702.30		
上海红星美凯龙全球家居有限公司	138,455,620.20	-	-	138,455,620.20		

上海虹欣欧凯家居有限公司	92,508,623.92	-	-	92,508,623.92		
上海新伟置业有限公司	272,756,078.13	-	-	272,756,078.13		
长沙红星美凯龙家居生活广场有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
长沙红星美凯龙国际家居艺术博览中心有限公司	871,353.75	-	-	871,353.75		
济南红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	71,243,669.12	-	-	71,243,669.12		
成都红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	30,275,655.03	-	-	30,275,655.03		
郑州红星美凯龙国际家居有限公司	15,300,000.00	-	-	15,300,000.00		
上海红星美凯龙家具装饰市场经营管理有限公司	1,349,876.56	-	-	1,349,876.56		
郑州红星美凯龙全球家居生活广场经营管理有限公司	510,000.00	-	-	510,000.00		
杭州红星美凯龙世博家居有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00		
上海红星美凯龙品牌管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
重庆红星美凯龙环球家居生活广场有限责任公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
重庆红星美凯龙世博家居生活广场有限责任公司	23,496,190.89	-	-	23,496,190.89		
武汉红星美凯龙世博家居广场发展有限公司	552,878,664.00	-	-	552,878,664.00		
上海红星美凯龙家居艺术设计博览有限公司	445,000,000.00	-	-	445,000,000.00		

烟台红星美凯龙家居有限公司	192,120,000.00	-	-	192,120,000.00		
沈阳名都家居广场有限公司	153,000,000.00	-	-	153,000,000.00		
重庆红星美凯龙博览家居生活广场有限责任公司	280,000,000.00	-	-	280,000,000.00		
长沙市银红家居有限公司	249,990,049.97	-	-	249,990,049.97		
上海晶都投资有限公司	5,100,000.00	-	-	5,100,000.00		
天津红星美凯龙家居装饰生活广场有限公司	424,878,664.00	-	-	424,878,664.00		
盘锦红星美凯龙全球家居生活广场有限公司	214,087,000.00	-	-	214,087,000.00		
上海红星美凯龙商务咨询有限公司	650,000.00	-	-	650,000.00		
沈阳红星美凯龙家居有限公司	28,058,441.28	-	-	28,058,441.28		
上海星凯程鹏企业管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
常州红阳家居生活广场有限公司	139,400,000.00	-	-	139,400,000.00		
上海红星美凯龙商贸有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00		
哈尔滨红星美凯龙世博家居广场有限公司	310,000,000.00	-	-	310,000,000.00		
重庆红星美凯龙中坤家居生活广场有限责任公司	55,000,000.00	-	-	55,000,000.00		
中山红星美凯龙世博家居广场有限公司	149,939,332.00	-	-	149,939,332.00		
沈阳大东红星美凯龙家具建材市场有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00		

无锡红星美凯龙家居生活广场有限公司	534,818,797.96	-	-	534,818,797.96		
西安红星美凯龙家居生活广场有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00		
大庆红星美凯龙世博家居有限公司	70,000,000.00	-	-	70,000,000.00		
廊坊市凯宏家居广场有限公司	70,000,000.00	-	-	70,000,000.00		
武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司	149,939,332.00	-	-	149,939,332.00		
北京世纪凯隆商业投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
天津红星美凯龙时尚家居广场有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
上海红星欧丽洛雅家居市场经营管理有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00		
合肥红星美凯龙世博家居广场有限公司	349,848,330.00	-	-	349,848,330.00		
南京红星美凯龙国际家居有限责任公司	764,016,993.00	-	-	764,016,993.00		
上海星易通汇商务服务有限公司	150,000,000.00	-	-	150,000,000.00		
天津红星美凯龙国际家居博览有限公司	204,285,714.29	-	-	204,285,714.29		
天津红星美凯龙世贸家居有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00		
哈尔滨红星美凯龙国际家居有限公司	349,817,995.00	-	-	349,817,995.00		
长春红星美凯龙世博家居生活广场有限公司	397,600,000.00	-	-	397,600,000.00		
红星喜兆投资有限公司	90,000,000.00	-	-	90,000,000.00		

红星美凯龙家居商场管理有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00		
扬州红星美凯龙国际家居广场有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00		
上海红星美凯龙龙美家居市场经营管理有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00		
沈阳红星美凯龙世博家居有限公司	81,443,441.90	-	-	81,443,441.90		
上海红星美凯龙住建集采商贸有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
沈阳红星美凯龙博览家居有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00		
兰州红星美凯龙世博家居广场有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00		
上海吉盛伟邦环球家居品牌管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
云南红星美凯龙家居生活广场有限公司	69,976,000.00	-	-	69,976,000.00		
乌鲁木齐红星美凯龙家居世博广场有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00		
东莞红星美凯龙世博家居广场有限公司	70,000,000.00	-	-	70,000,000.00		
呼和浩特市红星美凯龙世博家居广场有限责任公司	123,280,264.00	-	-	123,280,264.00		
昆明迪肯商贸有限公司	177,690,900.00	-	-	177,690,900.00		
苏州工业园区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	99,480,000.00	7,080,000.00	-	106,560,000.00		

上海红星美凯龙实业有限公司	206,841,181.40	-	-	206,841,181.40		
上海红星美凯龙星龙家居有限公司	39,000,000.00	-	-	39,000,000.00		
成都红星美凯龙天府世博家居广场有限公司	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00		
成都天府新区红星美凯龙世贸家居有限公司	210,000,000.00	-	-	210,000,000.00		
香港红星美凯龙全球家居有限公司	112,839,554.51	-	-	112,839,554.51		
红星美凯龙(上海)企业管理有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00		
长沙红星美凯龙金霞家居生活广场有限公司	120,000,000.00	-	-	120,000,000.00		
上海家金所投资控股有限公司	140,000,001.00	-	-	140,000,001.00		
大连红星美凯龙世博家居广场有限公司	24,800,000.00	-	-	24,800,000.00		
红星众盈投资有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00		
上海美凯龙星荷资产管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
上海宇慕企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
上海宇煦企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
上海宇筑企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
上海宇霄企业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
红星美凯龙凯撒至尊(上海)家居有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00		

上海英太翡思营销策划有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00		
西宁红星美凯龙世博家居广场有限公司	247,162,700.00	-	-	247,162,700.00		
红星美凯龙家居集团财务有限责任公司	570,000,000.00	-	-	570,000,000.00		
南昌红星美凯龙全球家居广场有限公司	15,300,000.00	-	-	15,300,000.00		
南昌红星美凯龙环球家居博览中心有限责任公司	273,146,074.32	-	-	273,146,074.32		
重庆红星美凯龙国际家居生活广场有限责任公司	50,000,000.00	71,000,000.00	-	121,000,000.00		
上海红星美凯龙融资租赁有限公司	1,000,751,635.68	-	-	1,000,751,635.68		
上海金山红星美凯龙全球家居有限公司	25,000,000.00	-	-	25,000,000.00		
霍尔果斯红居企业管理有限公司	7,000,000.00	-	-	7,000,000.00		
成都红星美凯龙新南商业管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
上海红星欧丽洛雅品牌管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00		
霍尔果斯红星易鸣创业投资有限公司	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00		
昆山红星美凯龙装饰材料有限公司	50,487,866.71	-	-	50,487,866.71		
上海红星美凯龙商业保理有限公司	206,060,071.54	-	-	206,060,071.54		
天津津瑞企业管理有限公司	1,220,000,000.00	-	-	1,220,000,000.00		

宁波红星美凯龙家居购物广场有限公司	1.00	-	-	1.00		
上海怀星文化发展有限公司	1,600,000.00	-	-	1,600,000.00		
上海红星美凯龙设计云信息科技有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00		
西藏红星美凯龙企业管理有限公司	263,350,000.00	36,650,000.00	-	300,000,000.00		
太原红星美凯龙全球家居广场有限公司	5,100,000.00	-	-	5,100,000.00		
常州美龙贸易有限公司	30,000.00	-	-	30,000.00		
郑州红星美凯龙世博家居有限公司	5,500,000.00	-	-	5,500,000.00		
南通红美世博家居广场有限公司	150,000,000.00	-	-	150,000,000.00		
南宁红星美凯龙世博家居展览中心有限公司	50,000,000.00	255,000,000.00	-	305,000,000.00		
红星美凯龙(浙江)信息技术有限公司	10,000,000.00	1,100,000.00	-	11,100,000.00		
乾智(上海)家居有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00		
上海英太利金科技有限公司	4,800,000.00	-	-	4,800,000.00		
西安舒适美佳家政服务有限责任公司	1,852,500.00	-	-	1,852,500.00		
上海红星美凯龙建筑装饰(集团)有限公司	2,000,000.00	10,000,000.00	-	12,000,000.00		
红星美凯龙生活美学中心管理有限公司	5,600,000.00	17,880,000.00	-	23,480,000.00		
芜湖红星美凯龙世贸家居广场有限公司	27,527,706.00	-	104,716.60	27,422,989.40		



上海美凯龙装饰工程集团有限公司	20,000,000.00	18,000,000.00	-	38,000,000.00		
家倍得建筑科技有限公司	50,000,000.00	130,000,000.00	-	180,000,000.00		
海口檀宫实业有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00		
红星到家(上海)科技有限公司	5,000,000.00	36,500,000.00	-	41,500,000.00		
鑫笙物业管理(上海)有限公司	631,060,000.00	70,166,300.00	-	701,226,300.00		
佛山郡达企业管理有限公司	540,607,000.00	560,442,000.00	-	1,101,049,000.00		
上海红星美凯龙泛家信息服务有限公司	1,020,000.00	-	-	1,020,000.00		
上海美凯龙文商商务企业管理有限公司	-	2,800,000.00	-	2,800,000.00		
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	-	931,344,793.89	-	931,344,793.89		
陕西红星和记家居购物广场有限公司	-	199,914,861.15	-	199,914,861.15		
红星美凯龙商业经营管理有限公司	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00		
上海美凯龙星尚模数装饰科技有限公司	-	6,000,000.00	-	6,000,000.00		
北京红星美凯龙国际家具建材广场有限公司	344,780,641.87	-	-	344,780,641.87		
北京红星美凯龙世博家具广场有限公司	31,856,462.57	-	-	31,856,462.57		
北京美凯龙家具建材市场有限公司	630,335.17	-	-	630,335.17		
红星美凯龙世博(天津)家居生活广场有限公司	230,851,821.21	-	-	230,851,821.21		

昆山红星美凯龙全球家居有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00		
桐乡红星美凯龙世博家居广场管理有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00		
北京红星美凯龙企业经营管理有限公司	2,700,000.00	-	-	2,700,000.00		
无锡红星美凯龙经营管理有限公司	700,000.00	-	-	700,000.00		
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		
合计	16,324,150,303.43	2,433,877,955.04	104,716.60	18,757,923,541.87		

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
成都东泰商城有限公司	792,828,772.46			15,432,439.29						808,261,211.75	
上海名艺商业企业发展有限公司	59,792,554.10			5,080,612.17						64,873,166.27	
宝象红星美凯龙(厦门)全球家居广场有限公司	9,632,034.92			-232,830.76						9,399,204.16	
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	1,224,716.68	4,620,000.00		-2,733,078.66						3,111,638.02	
厦门宝象红星美凯龙家居生活广场有限公司	-									-	
小计	863,478,078.16	4,620,000.00		17,547,142.04						885,645,220.20	
二、联营企业											
山东银座家居有限公司	348,464,343.58			38,166,772.51			7,520,550.59			379,110,565.50	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	185,636,621.28			-4,641,188.51						180,995,432.77	
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	129,892,158.74			783,543.00			3,600,000.00			127,075,701.74	
上海锦江联采供应链有限公司	29,999,889.03			139,014.72						30,138,903.75	
深圳市亚泰美凯龙空间科技有限公司	10,353,869.40			-1,012,158.22						9,341,711.18	
上海嘉展建筑装饰工程有限公司	7,824,586.00			79,241.39			2,551,239.00			5,352,588.39	
杭州红星美凯龙环球家居有限公司	106,989,597.24		104,334,793.89	-2,654,803.35							-
美屋三六五(天津)科技有限公司	15,268,421.15		14,844,225.94	-424,195.21							-
陕西红星和记家居购物广场有限公司	5,827,764.83		4,414,861.16	-1,412,903.67							-
深圳红星美凯龙世纪中心家居生活广场有限公司	-	-									-
小计	1,005,557,251.25	-	123,593,880.99	29,023,322.66			13,671,789.59			897,314,903.33	

---

合计	1,869,035,329.41	4,620,000.00	123,593,880.99	46,570,464.70		13,671,789.59		1,782,960,123.53	
----	------------------	--------------	----------------	---------------	--	---------------	--	------------------	--

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	1,146,122,660.87	268,533,477.13	1,600,697,246.76	375,459,858.64
其他业务	405,797,692.57	-	343,787,483.36	-
合计	1,551,920,353.44	268,533,477.13	1,944,484,730.12	375,459,858.64

## (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	委管相关-分部	其他-分部	合计
商品类型			
按经营地区分类			
中国大陆	349,750,414.26	576,789,854.40	926,540,268.66
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	349,750,414.26	576,789,854.40	926,540,268.66

合同产生的收入说明：

√适用 □不适用

	2020 年	2019 年
项目前期品牌咨询委托管理服务收入	-	40,742,339.31
项目年度品牌咨询委托管理服务收入	290,316,452.00	324,231,467.64
工程项目商业管理咨询费收入	-	80,188,679.25
商业咨询费及招商佣金收入	59,433,962.26	131,921,698.11
其他收入	576,789,854.40	585,760,676.02
合计	926,540,268.66	1,162,844,860.33

### (3). 履约义务的说明

√适用 □不适用

项目前期品牌咨询委托管理服务收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

项目年度品牌咨询委托管理服务收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

工程项目商业管理咨询费收入

在提供相关服务并获得客户出具的相关服务确认书时履行履约义务完毕。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

商业咨询费收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

招商佣金收入

在提供相关服务期间履行履约义务。合同价款通常按照合同约定的方式支付，并通常需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

战略咨询费收入

在提供服务的时间内履行履约义务，合同价款通常按照合同约定的方式支付，并需要在合同履约义务发生之前预付部分款项。

### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 5,419,996,463.76 元，其中：645,071,110.65 元预计将于 2021 年度确认收入

其他说明：

无

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,603,098,556.82	2,477,932,267.01
权益法核算的长期股权投资收益	46,570,464.70	75,297,069.94
处置长期股权投资产生的投资收益	-14,103,665.55	542,103,443.26
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	951,752.93	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
处置子公司产生的投资收益	-	-
收到其他权益工具投资分红	16,987,370.21	4,622,001.49
收到其他非流动金融资产分红	1,096.07	1,864,144.88
合计	1,653,505,575.18	3,101,818,926.58

其他说明：

无

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-20,127,259.23	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	184,249,900.19	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	260,502,445.46	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		

债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	23,901,848.89	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	74,180,630.64	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	496,702,935.69	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-131,909,271.16	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
企业享有的投资收益中联营企业及合营企业投资性房地产评估增值部分	7,374,824.07	
处置对子公司投资产生的投资收益	-529,358.18	
处置联营公司投资产生的投资收益	24,917,078.30	
联合营收购成为子公司产生的收益	126,196,808.81	
所得税影响额	-242,029,398.64	
少数股东权益影响额	-235,173,866.92	注：此处列示为税后金额
合计	568,257,317.92	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.72	0.44	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	2.51	0.30	不适用
-------------------------	------	------	-----

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

### 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

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

董事长：车建兴

董事会批准报送日期：2021 年 3 月 30 日

### 修订信息

适用 不适用